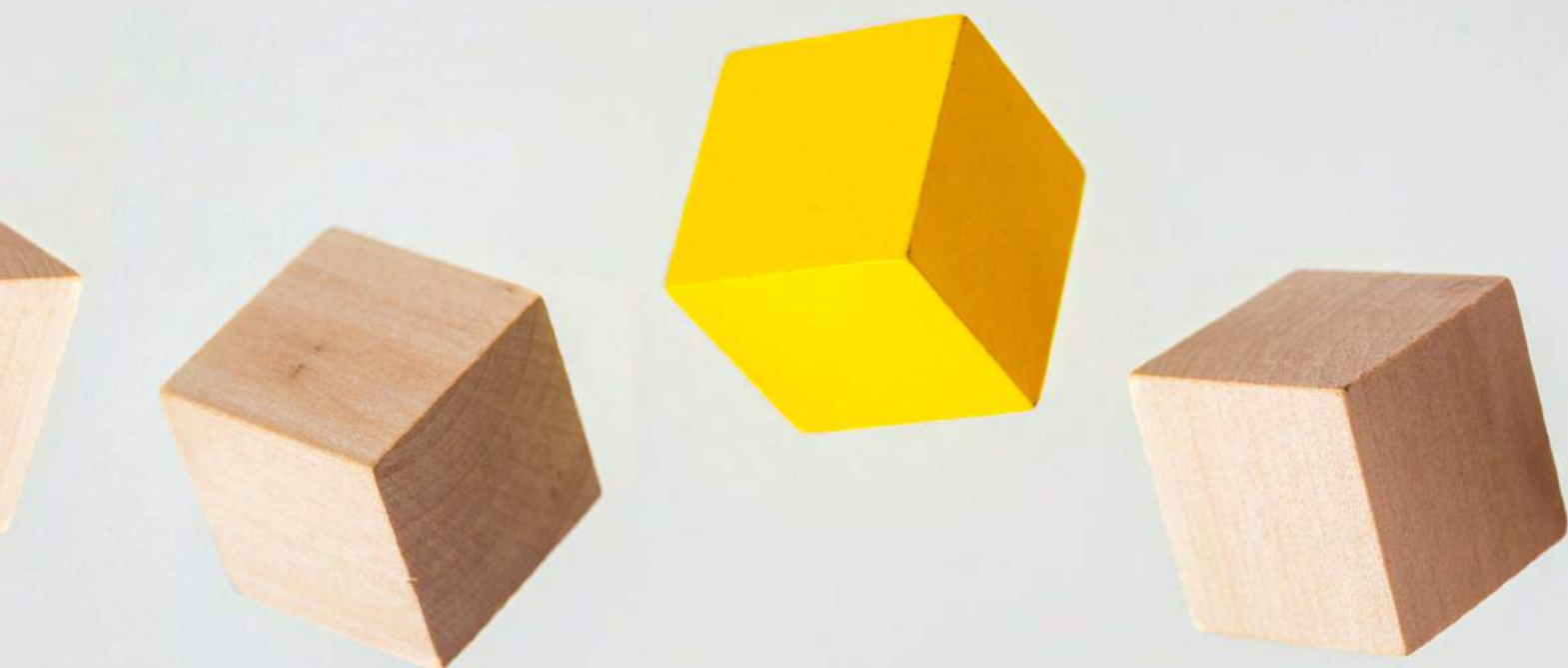




20

ÅRS-
REDO-
VISNING
DEL I:
ORD

19

F A S T A T O R

03

Fastator i korthet

07

Aktieägarinformation

09

VD har ordet

11

Året som gick 2019

15

Affärsidé, strategi och
finansiella mål

17

Våra innehav

25

Ledning och styrelse

29

Kontakt

*Fastator är
börsens enda
fastighetsnischade
investmentbolag.*

> Som börsens enda investmentbolag helt specialiserat på fastighetssektorn ger vi investerare och sparare en unik tillgång till fastighetsmarknaden som investeringsobjekt.

Vårt spektrum av fastighetsrelaterade verksamheter skapar en bred portfölj, där investerare får möjligheten att via en aktie 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, utveckla 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 finansierings-frågor.

Fastator investerar i både noterade och onoterade bolag.

HÖJDPUNKTER 2019

- Rekordår – resultatet uppgick till 484 MSEK (320) och substansvärdet ökade till 1 439 MSEK (915).
- Offentliga Hus har under året ökat fastighetsvärdet från 3,9 MDSEK till 7,2 MDSEK, emitterat gröna obligationer och hybridobligationer och tagit upp en kreditrating. Därutöver har en ny ledningsgrupp rekryterats och arbetet mot en börsnotering inletts.
- Point Properties etablerades under året med fokus på centrumutveckling i små och mellan-stora städer och har nu ett fastighetsvärde om cirka 927 MSEK, inklusive avtalade icke tillträdde fastigheter.
- Industrisamhället, med fokus på fastigheter i stadsnära industriområden, rekryterade under hösten Joakim Orthén som ny VD och har nu ett fastighetsvärde om 1,1 MDSEK, inklusive avtalade icke tillträdde fastigheter.

NYCKELTAL 2019:

SUBSTANSVÄRDE (MSEK)

1 439,9

(2018: 915,4 MSEK)

SUBSTANS- VÄRDE PER AKTIE (KR)

96,4

(2018: 65,3 KR)

PERIODENS RESULTAT (MSEK)

483,8

(2018: 320,2 MSEK)

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL (%)

42,2

(2018: 43,1 %)

HELA FASTIGHETS- MARKNADEN I EN AKTIE

CENTRUMFASTIGHETER

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

STUDENTBOSTÄDER

FASTIGHETER I STADSNÄRA INDUSTRIOMRÅDEN

FÖRVALTNINGSBOLAG

Om du investerar i Fastator får du tillgång till hela fastighetsmarknaden via en aktie.

För till skillnad mot vanliga fastighetsbolag är Fastator ett investmentbolag som startar, bygger upp och investerar i bolag verksamma i fastighetssektorn. En affärsidé som ger oss frihet att söka oss dit tillväxten syns vara bäst.

Vi sitter inte fast i någon eller några speciella nischer. Ser vi möjligheter inom ett segment kan vi gå in där utan att vara hindrad av en trång affärsidé eller begränsad geografi. Ser vi möjligheter att avyttra något av de bolag eller segment vi redan är i, har vi på samma sätt friheten att göra det. På så vis kan vi bygga tillväxt och värde över tid genom att både vara opportuna och långsiktiga på en och samma gång.

Det är en flexibilitet och styrka som ligger i vår affärsidé. Genom en bred portfölj sprider vi även risken och förhindrar att hela det investerade beloppet påverkas om någon av de underliggande investeringarna utvecklas mindre väl.

Som aktieägare får du därmed tillgång till hela fastighetsmarknaden, möjlighet till högsta möjliga avkastning med en automatisk riskspridning – i en aktie.

KALENDER

6 maj – Årsstämma 2020

6 maj – Delårsrapport Q1, jan – mar 2020

19 augusti – Delårsrapport Q2, jan – jun 2020

5 november – Delårsrapport Q3, jan – sep 2020

18 februari 2021 - Delårsrapport Q4, jan – dec 2020

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

AKTIEÄGARINFORMATION**ÅRSSTÄMMA DEN 6 MAJ 2020**

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Aktiebolaget Fastator (publ) kommer att hållas onsdagen den 6 maj kl. 10.00 på Nybrogatan 3 i Stockholm.

DELTAGANDE

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 29 april 2019.
- Anmäla sitt deltagande senast den 29 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 29 april. Det innebär att aktieägaren i god tid före denna dag måste underrätta förvaltaren om detta.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMAN

Kallelse till stämma sker via Post- och inrikes tidningar och även med annons i 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.

NYTT LAGFÖRSLAG MED ANLEDNING AV COVID-19

I syfte att kunna genomföra bolagsstämmor trots förbud mot större sammankomster har regeringen aviserat att man kommer att lägga ett lagförslag som underlättar deltagande via fullmakt och ombud. Bolaget följer utvecklingen noga och kommer att informera via pressmeddelande och hemsida om en sådan lag antas och hur detta påverkar möjligheten för aktieägare att utöva sin rösträtt.

AKTIEÄGARKONTAKT

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

FASTATOR STÅR REDO FÖR MÖJLIGHETERNA

> När vi publicerade vår bokslutskommuniké den 20 februari redogjorde jag för ett rekordår och såg ljus på framtiden. Det har jag all anledning att fortsätta med. Kort sagt: Fastator står finansiellt starkt inför framtiden. Vi har stabila kassaflöden och en stark kassa.

Offentliga Hus är vårt absolut största innehavsbolag. Offentliga Hus verkar inom samhällsfastigheter där bolagets intäkter kommer från stat, kommun och regioner. Det handlar om hyresgäster som till exempel skola, vård, omsorg och polis. Just sådana verksamheter som är samhällskritiska och vars hyresåtagande ytterst är skattegaranterade.

Förutom stabila kassaflöden har Fastator dessutom en betydande kassa. Därmed är Fastator väl positionerat inför framtiden. Som investmentbolag kan vi agera med snabbt på en volatil marknad, oavsett om det handlar om att minska risk eller ta tillvara möjligheter för att skapa tillväxt och värde. Och jag ser främst till det senare. Med vår stabila situation ska vi också fokusera på de möjligheter som öppnar sig framöver för nya investeringar.

I samband med offentliggörandet av bokslutskommunikén för 2019 offentliggjordes att styrelsen avsåg att föreslå för årsstämman den 6 maj att lämna utdelning om 3,00 kronor per aktie för 2019. Mot bakgrund av coronavirusets frammarsch har styrelsen, trots den i förhållande till resultatet modesta utdelning,

*Som investmentbolag
kan vi agera med
snabba fötter på en
volatil marknad.*

gen, beslutat att istället föreslå att ingen utdelning lämnas under våren. Styrelsen ser också att det kan vara bra att behålla pengarna i bolaget som "krigskassa" då goda affärer kan komma i tider som dessa. Det är dock styrelsens avsikt att, om situationen i världen förändras, kalla till en extra bolagsstämma senare under året för att besluta om en extra utdelning.

Fastator anpassar sig efter rådande läge, vi står stadigt och arbetar efter plan. Att skapa värde åt våra aktieägare. Möjligheterna finns, och vi ska finna dem.



Joachim Kuylenskierna
VD Fastator

ÅRET SOM GICK

2019

Q1

OBLIGATIONSEMISSION OCH NYA FASTIGHETSAFFÄRER I INNEHAVSBOLAGEN

- Industrisamhället tillträdde tre fastigheter i mars 2019, med ett totalt fastighetsvärde om 66,3 MSEK.
- Point förvärvade fyra centrumfastigheter under perioden, belägna i Sala, Ludvika, Bollnäs och Timrå, med ett totalt fastighetsvärde om 249,4 MSEK. Fastigheterna tillträdde i februari och mars 2019.
- Fastator emitterade ytterligare 200 MSEK säkerställda obligationer, vartefter total utestående volym uppgick till 550 MSEK.

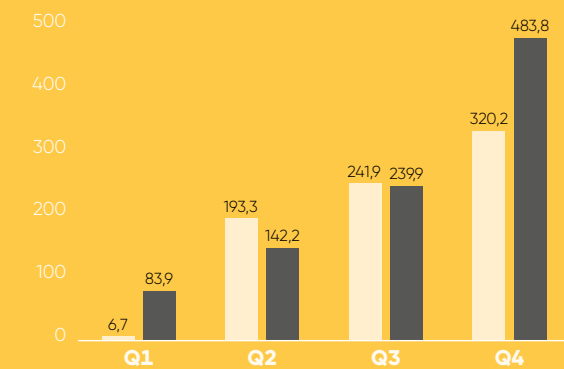
Q2

FLER OBLIGATIONER OCH FASTIGHETSFÖRÄRV

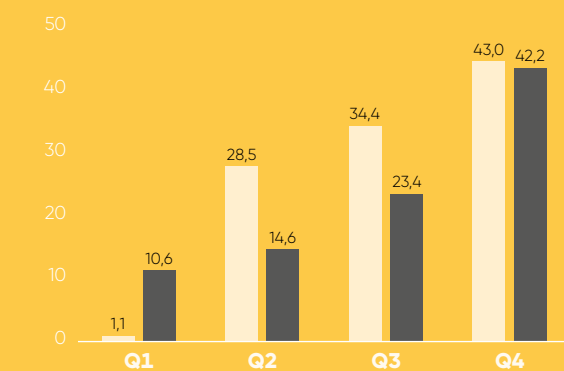
- Fastator tillträdde den 28 juni 2019 två fastigheter belägna i Södertälje.
- Fastator emitterade ytterligare 150 MSEK säkerställda obligationslån och därmed är den totala utestående volymen 700 MSEK, vilket utgör hela obligationslånets rambelopp.

2018 2019

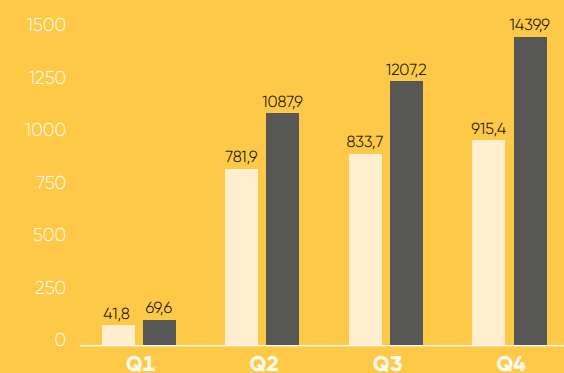
PERIODENS RESULTAT, MSEK



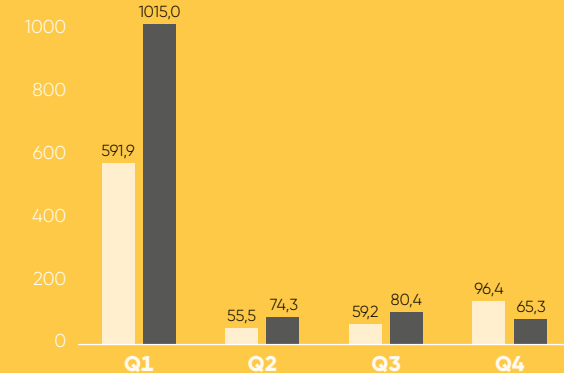
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



SUBSTANSVÄRDE, MSEK



SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING, SEK



Q3

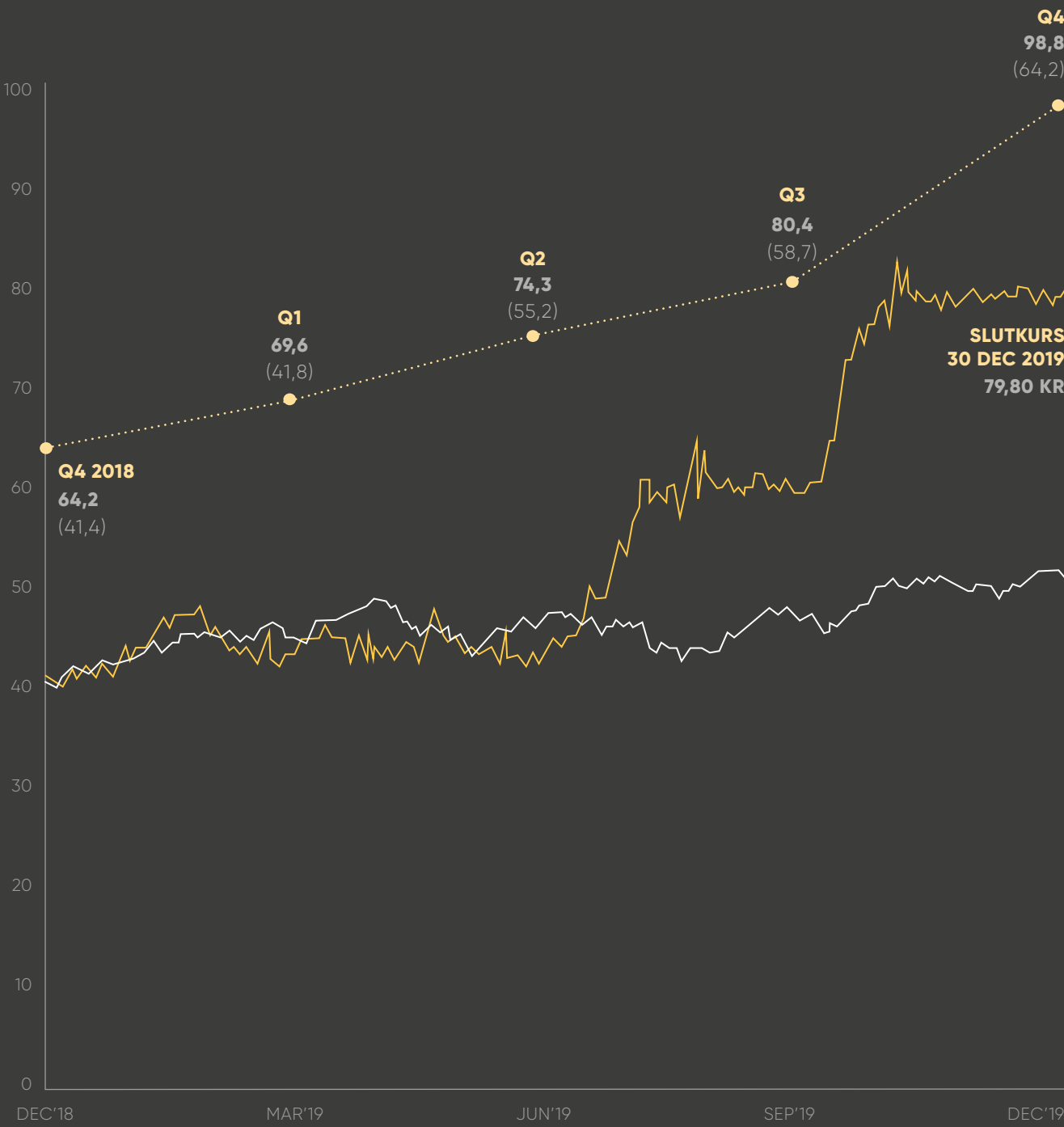
NY LEDNING I OFFENTLIGA HUS

- Styrelsen för Offentliga Hus rekryterade en ny ledningsgrupp bestående av Fredrik Brodin som tillträder som VD, Magnus Sundell som blir ny CFO och Johan Bråkenhielm som tillträder som transaktions- och fastighetschef. Samtliga kommer från motsvarande roller på Stendörren Fastigheter AB och tillträdde under Q1 2020.
- Joakim Orthén tillträdde som VD för Industrisamhället. Han kommer närmast från posten som VD för Nordic PM.
- Jeanette Öhrn tillträdde som ny VD i Nordic PM. Hon har varit med i bolaget sedan starten 2008 och närmast kommer från rollen som vice VD.
- Point emitterade säkerställda obligationer om 375 MSEK med en löptid om 2 år och en fast ränta om 4,5%. Emissionslikviden har använts till fastighetsförvärv.
- Offentliga Hus emitterade icke-säkerställda gröna obligationer om 700 MSEK samt en hybridobligation om 575 MSEK.
- Offentliga Hus offentliggjorde i början av det tredje kvartalet att man ingått avtal om att förvärva sex samhällsfastigheter med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 1,1 MDSEK, som tillträdde under det fjärde kvartalet.
- Point tillträdde en centrumfastighet i Falkenberg och en i Motala med ett totalt fastighetsvärde om 170 MSEK.

Q4

RENODLING AV INNEHAVSBOLAGENS FASTIGHETSPORTFÖLJER

- Fastator och Offentliga Hus har genom fastighetstransaktioner sinsemellan renodlat sina fastighetsportföljer. Fastator har sålt sju fastigheter med ett redovisat värde om 1 228 MSEK till Offentliga Hus. Fastators innehavsbolag Industrisamhället har i sin tur förvärvat 30 fastigheter från Offentliga Hus, med ett underliggande fastighetsvärde om 118 MSEK.
- Point ingick avtal om att förvärva tre fastigheter i Karlskoga till ett överenskommet fastighetsvärde om 146 MSEK.
- Industrisamhället ingick avtal om förvärv av 31 fastigheter med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 600 MSEK. Fastigheterna är belägna på ett flertal olika orter med olika hyresgäster.
- Nordic PM förvärvade Linköpingsbaserade Centric AB, verksam inom fastighetsservice och markentreprenad, samt Svenska Installationsproffsen AB som erbjuder tjänster inom installation av bl.a. AV-teknik, el och fiberoptik. Köpeskillingarna uppgår sammanlagt till 12,5 MSEK.



..... SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, SEK
— FASTATORS AKTIE
— NASDAQ OMXSPI

+48 %

ÖKNING AV SUBSTANSVÄRDET
PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING

DEN GODA JORDMÅNEN FÖR TILLVÄXT

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, fastighetsexpertis, 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 fingertoppskänsla 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 fastighetsäggande bolag.



1 INVESTERINGAR

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.

2 AKTIVT, LÅNGSIKTIGT ÄGANDE

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 för våra aktieägare.

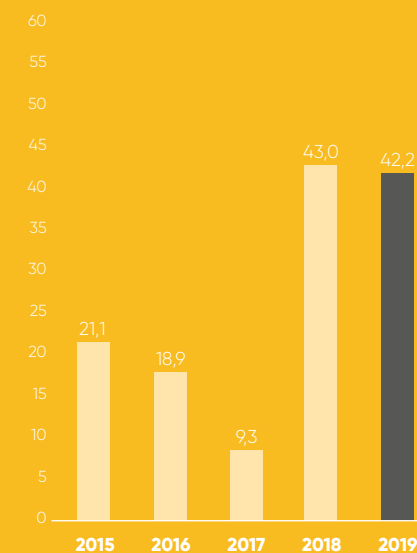
3 INGEN UTTALAD EXIT

Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen. Som investmentbolag är vi flexibla och snabbbrörliga; beroende på hur vi ser att marknaden förändras kan vi sälja eller byta ut delar av vårt innehav.

\$ FINANSIELLA MÅL

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



→ SNITTAVKASTNING 26,9% ÖVER 5 ÅR

VÅRA INNEHAV

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



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.

Per den 31 december 2019 ägde Fastator fem större innehav; intressebolagen Offentliga Hus och GenovaFastator samt dotterbolagen Nordic PM, Industrisamhället och Point. I övriga innehav ingår ett antal fastigheter på Dalarö, managementbolaget OH Management och mindre innehav under uppbyggnad.

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.



**OFFENTLIGA
HUS**

OFFENTLIGA HUS I NORDEN

Offentliga Hus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter för uthyrning till offentliga hyresgäster. Bolaget grundades 2011 som pionjär inom segmentet samhällsfastigheter. Sedan dess har offentliga fastigheter blivit en attraktiv form av fastighetsinvestering. Hyresavtalen är i regel långa och hyresgästerna – stat, kommun och landsting – är stabila motparter vars betalningsförmåga ytterst garanteras av skatteintäkter. Offentliga Hus genomgår en stark expansionsfas, med målet att börsnoteras. Vid periodens utgång ägde Offentliga Hus samhällsfastigheter i omkring hälften av Sveriges kommuner, till ett värde av cirka 7,2 MDSEK.

Sektor: Samhällsfastigheter

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	322,7 MSEK (215,2)
Förvaltningsresultat	175,9 MSEK (113,0)
Resultat	165,5 MSEK (554,6)
Avkastning på eget kapital	9,7 % (51)
Fastighetsvärde	7 192,8 MSEK (3 915,1)

Point

POINT PROPERTIES AB

Point Properties äger och förvärvar centrumfastigheter i små och mellanstora städer, ofta vid städernas torg. Point inriktar sig på att skapa nya förutsättningar för livskraftiga stadsmiljöer tillsammans med kommuner och andra aktörer kring samhällsservice, handel och boende. Point Properties är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger nio fastigheter i södra och mellersta Sverige.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	46,5 MSEK
Förvaltningsresultat	18,9 MSEK
Resultat	55,4 MSEK
Avkastning på eget kapital	155,3 %
Fastighetsvärde	781,0 MSEK





INDUSTRI SAMHÄLLET

Industrisamhället är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger logistik- och industrifastigheter, med en uthyrningsbar yta om cirka 111 000 kvm och obebyggd mark om cirka 80 500 kvm. Bolaget har börjat sin geografiska spridning, från att tidigare främst varit koncentrerade till södra delarna av Sverige.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter
Region: Södra och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	28,5 MSEK (24,7)
Förvaltningsresultat	10,2 MSEK (9,6)
Resultat	28,2MSEK (3,3)
Avkastning på eget kapital	15,3% (3,3)
Fastighetsvärde	429,5 MSEK (231,1)



NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget förvaltar fastigheter 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

Fastators ägarandel	64 %
Omsättning	101,4 MSEK (79,3)
Rörelseresultat	6,7 MSEK (7,7)
Resultat	4,4 MSEK (6,3)
Avkastning på eget kapital	20,8 % (77)



GENOVAFASTATOR HOLDING

Fastator äger 50 procent i GenovaFastator Holding AB som äger en handelsfastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka, en av Stockholms mest expansiva kommuner. Resterande andel av innehavet ägs sedan den 1 februari 2016 av Genova Property Group. Idag är fastigheten fullt uthyrd. På längre sikt finns planer på att tillsammans med Genova Property Group bygga ett trettio våningar högt bostadshus på platsen, om totalt 25 000 kvm uthyrningsbar yta och utrymme för omkring 300 bostäder.

Sektor: Fastighetsutveckling
Region: Stockholm

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

INNEHAV I FOKUS:



Hur Fastators kärnfulla deviser ”vi ser det andra inte ser” och ”vi skapar värde” förenas i praktiken är Industrisamhället ett utmärkt exempel på.

Industrisamhället inriktar sig på fastigheter i så kallade ”stadsnära industriområden”. Bakom denna något torra definition döljer sig dock ett område som sjuder av liv och potential över hela landet. För den som har ögonen för det. 2016 förvärvade Fastator 50% av Portvakten Fastigheter AB, ett familjeägt fastighetsbolag med rötter från sjuttioalet i Öresundsregionen. 2018 förvärvades de resterande aktierna i bolaget och vi passade även på att ändra namnet till Industrisamhället. På två har Industrisamhällets fastighetsvärde gått från drygt 230 MSEK till 1,1 MDSEK, inklusive förvärv som vi ingått avtal om att förvärva men ännu inte tillträtt. Vad är det då som vi ser som få andra har funderat på? Jo, i så kallade stadsnära industriområden finns en stabil tillväxt, naturlig riskspridning och utrymme för en större aktör inom segmentet.

I stadsnära industriområden skapas en stor andel av kommunernas och landets tillväxt och välfärd. De finns i stort sett kring alla orter över hela landet i varierande storlek och antal. Ofta har de med åren vuxit ihop med övrig bebyggelse och vägnät. Här huserar små och medelstora företag inom allt som tänkas kan inom lätt industri, lager, logistik och kontor. Sett som fastighetsmarknad handlar det mest om lokala historier eller nischer, utan att något fastighetsbolag tagit ett större gemensamt grepp om segmentet. Och det är just det som vi gör genom Industrisamhället. Nu siktar vi på att utveckla bolaget främst via de orter där man redan är etablerad, samt bredda bolaget geografiskt på utvalda tillväxtorter.

Att Industrisamhället kan hålla en hög förvärvstakt handlar till stor del om systerbolaget Nordic PM som är Fastators förvaltningsbolag. Nordic PM är rikstäckande, vid ett förvärv har de redan varit med från planeringsstadiet och lärt känna såväl fastighet som hyresgäst. Därmed kan de direkt ta över stafettpinnen och börja arbeta med hyresgäster och fastighetsutveckling. Industrisamhället kan fokusera på ägande och förvärv i trygg förvisning om att Nordic PM fokuserar på fastigheter och hyresgäster. Var och en gör vad de är bäst på. Att tillsammans bygga värde i det som är något av hjärtlandets för svensk tillväxt och välfärd.

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	28,5 MSEK (24,7)
Förvaltningsresultat	10,2 MSEK (9,2)
Resultat	28,2 MSEK (10,5)
Avkastning eget kapital	15,3 % (3,3)
Fastighetsvärde	429,5MSEK (231,1)



» ATT HA ETT EGET FÖRVALTNINGSBOLAG ÄR HELT ENKELT EN AV FÖRUTSÄTTNINGARNA BAKOM FASTATORS HÖGA TILLVÄXTTAKT. «

INNEHAV I FOKUS:

nordic:pm

> Vem stäl showen i fastighetsbranschen? Jo, fastighetsaffären. Någon säljer och någon köper, och där står affären mitt på scenen och stäl allt ljus. Det är lite orättvist. För i kulisserna bakom affären står ofta det som skapat förutsättningar för affären. Det värdeskapande grundarbetet som stas fastighetsförvaltning. Så låt oss nu erbjuda scenen till vårt förvaltningsbolag Nordic PM som förvaltar våra fastigheter. I luset kommer du förstå varför vi räknar bolaget som något av Fastators strategiska hörnsten.

Nordic PM är ett rikstäckande tjänsteföretag med fyra affärsområden – fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Således ett heltäckande erbjudande för en fastighetsägars behov. Nordic PM grundades 2007 och förvärvades 2016 av Fastator. På tre år har bolaget gått från 38 till 65 anställda och från 53 MSEK till 101 MSEK i omsättning. Bolagets snabba organiska tillväxt går delvis hand i hand med Fastators utveckling, men även med många andra namnkunniga externa fastighetsbolag som finns på uppdragslistan. Ett mycket gott betyg för Nordic PM.

Få fastighetsbolag håller sig med egna förvaltningsbolag eller enheter utan fokuserar på ägande, men som investmentbolag hade vi ett annat synsätt och såg stora fördelar.

Att ha ett eget förvaltningsbolag är helt enkelt en av förutsättningarna bakom Fastators höga tillväxttakt. Med Nordic PM har vi "in-house" kompetens och kapacitet inom fastighetsförvaltning som sträcker sig över hela linan från planering av nya affärer, förvärv och utveckling av fastigheter och hyresgäster.

Nordic PM hjälper oss inte bara att hålla en hög takt, de hjälper oss att lyssna in affärer också. De fungerar som vårt öra mot marken. Ett ganska stort öra med tanke på Nordic PMs riksomfattande verksamhet. Det kan handla om en grannfastighet som kompletterar, om en hel portfölj eller idéer om ett nytt segment. Nordic PM är i sig ett nätverk som sträcker sig från den lokala myllan över hela landet, ända in i Fastators styrelserum. Med Nordic PM är vi inte begränsade geografiskt till vissa orter eller regioner, utan kan agera och investera med hela landet som marknad, varhelst möjligheter uppstår.

Nordic PM finns där hyresgästen finns. En närhet som bygger relationen mellan hyresgäst och fastighetsägare. Ett dagligt arbete där lyhördheten för hyresgästens behov och önskemål, samt förmåga att omsätta det i praktiken, är en av de viktigaste förutsättningarna för nöjda hyresgäster. Nordic PM ser till att såväl fastigheter som hyresgäster mår bra. Ett arbete som i slutet av dagen är det som också bygger resultat. Från myllan ute i landet ändå in på sista raden i resultaträkningen.

Fastators ägarandel	64 %
Omsättning	101,4 MSEK (79,3)
Rörelseresultat	6,7 MSEK (7,7)
Resultat	4,4 MSEK (6,3)
Avkastning på eget kapital	18,7 % (97)

LEDNING OCH STYRELSE

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. Joachim kontrollerar Skälsö Intressenter AB som äger 30,41% av rösterna i Fastator.

Innehav av aktier i Bolaget:

4 263 557 aktier

SVANTE BENGTTSSON (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 energieffektivisering 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:

129 811 aktier

262 500 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/kapital-marknad 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 börs-noterade Kinneviksfären, och är idag verksam som entreprenör och styrelse-medlem. Han har tidigare varit verksam i politiken som näringslivsminister, i stats-förvaltningen som landshövding samt chef för TCO och på toppnivå inom fack-föreningsrörelsen.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): ordförande i Priority Group och Norsk-Svenska Handelskammaren samt ledamot i Cell-comb 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
140 000 teckningsoptioner

CARL BILDT (1949)

Styrelseledamot sedan 2015

Carl har tidigare varit partiordförande (Moderata Samlingspartiet, 1986–1999), utrikesminister (2006–2014) och stats-minister (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 bank-sfären och är sedan 2003 ledamot i Avanza Bank AB. Hon är även VD i executive search-firman Stanton Chase Interna-tional 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, företags-styrning 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 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 del-ägare och styrelseledamot i ett flertal fastighetsbolag. Mats är utbildad civil-ingenjör 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:
4 433 595 aktier



KONTAKT

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
NYBROGATAN 3
114 34 STOCKHOLM

Joachim Kuylenstierna, VD
joachim.kuylenstierna@fastator.se

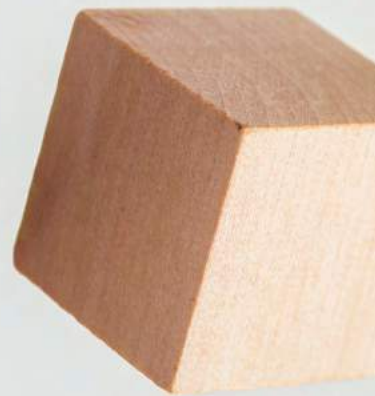
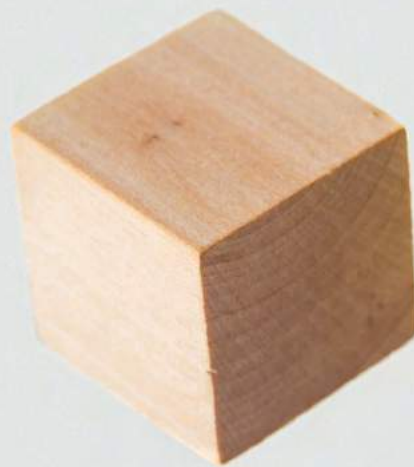
070 - 515 51 51

Svante Bengtsson, Vice VD
svante.bengtsson@fastator.se

070 - 956 67 56

Christoffer Strömbäck, CFO
christoffer.stromback@fastator.se

070 - 249 72 55



FASTATOR



20

ÅRS-
REDO-
VISNING
DEL II:
SIFFROR

19

F A S T A T O R

	2019	2018	2017	2016	2015
Avkastning på eget kapital, %	42,2%	43,0%	9,3%	18,9%	21,1%
Soliditet, %	43,9%	62,5%	67,0%	66,0%	78,2%
Omsättning, TSEK	218 403	111 717	47 048	9 263	6 582
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	482 145	317 899	51 364	91 292	79 185
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, kr	79,8	40,00	25,40	27,50	27,10
Utdelning, kr		-	-	-	-
Substansvärde hänförligt till moderbolagets aktieägare, KSEK	1 439 859	915 424	584 686	532 210	438 493
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	96,36	65,29	41,70	37,83	35,64
Resultat, KSEK	483 828	320 164	51 457	91 292	79 185
Resultat per aktie efter utspädning, kr	32,27	22,67	3,66	6,50	6,44
Antal utestående aktier i genomsnitt					
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 068 460	12 032 435
- efter utspädning	14 942 821	14 020 321	14 020 321	14 068 460	12 302 435
Antal utestående aktier					
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321
- efter utspädning	14 942 821	14 020 321	14 020 321	14 072 915	14 072 915

Definitioner
Se redovisningsprinciper not 2.12

INNEHÅLL

01

Koncernens nyckeltal

03

Förvaltningsberättelse

06

Finansiell ställning
för koncernen

10

Koncernens förändring
i eget kapital

11

Kassaflödesanalys
för koncernen

12

Finansiell ställning
för moderbolaget

15

Moderbolagets förändring
i eget kapital

16

Kassaflödesanalys
för moderbolaget

17

Noter till de finansiella
rapporterna

44

Försäkran

45

Revisionsberättelse

48

Härledning nyckeltal

49

Bolagsstyrningsrapport

54

Kontaktuppgifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator"), org. nr 556678-6645, Nybrogatan 3, 114 34 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

FASTATORS VERKSAMHET

Fastator är ett börsnoterat investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn. Fastators portfölj sträcker sig över flera fastighetssektorer och geografiska marknader. Fastatorsfären innefattar såväl renodlade fastighetsbolag som tjänsteföretag inom förvaltning.

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 partnerskap 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.

Per den 31 december 2019 ägde Fastator fem större innehav; intressebolagen Offentliga Hus och GenovaFastator samt dotterbolagen Nordic PM, Industrisamhället och Point.

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

FASTATORS RESULTAT

Fastators intäkter uppgår under 2019 till 218,4 MSEK (111,7), vilket motsvarar en ökning om 95 %. Ökningen är främst hänförlig till högre hyresintäkter som beror på att 14 fastigheter förvärvades under året. Av dessa är fyra industrifastigheter med ett redovisat marknadsvärde per balansdagen om 149 MSEK och åtta centrumfastigheter med ett redovisat värde om 725 MSEK. Även intäkter från förvaltningsverksamheten har ökat med 28 %, motsvarande 22 MSEK, vilket är hänförligt till förvaltning av ett större fastighetsbestånd. En stor del av detta är kopplat till intressebolaget Offentliga Hus som har vuxit från cirka 4 MDSEK i fastighetsvärde till 7 MDSEK under 2019. Nordic PM förvaltar i dagsläget hela deras fastighetsbestånd.

Resultatet före värdeförändringar i fastigheter och intressebolag uppgår till 28,7 MSEK (11,4). Kostnaderna har inte ökat i samma takt som intäkterna, vilket beror på att de fastighetsinvesteringar som har gjorts under året bidrar med goda driftnettomarginaler samt att koncernens arbete under 2019 har utförts med i stort samma personalstyrka som i 2018, med undantag för viss rekrytering av ledningspositioner samt teknisk förvaltning i och med ökningen av förvaltad bestånd.

Realiserade värdeförändringar i fastigheter uppgår till 591,6 MSEK (18,9) och hänförs till två försäljningar. Både förvärven av dessa samt försäljningarna skedde under 2019. En av fastigheterna är Pyramiden 19 som omfattar kontors- och forskningslokaler om 42.000 kvm samt 74.000 kvm mark och är belägen i Södertälje. Vidare förvärvades samt såldes i fjärde kvartalet 2019 en portfölj av vårdfastigheter i Norrtälje. Totala värde av de fastigheter som har sålts under 2019 uppgår till 1 228 MSEK. De orealiserade värdeförändringarna uppgår till 194,3 (13,8) MSEK och är

främst hänförliga till omförhandlade kontrakt, men även något justerade direktavkastningskrav.

Resultat från andelar i intressebolag uppgår till -230,4 MSEK (308,6), vilket avser orealiserade värdeförändringar. Minskningen beror på att man gett aktieägartillskott om 604 MSEK under 2019 till Nordact AB, vilket är moderbolaget till Offentliga Hus. Då bolaget ägs till 50 %, värderas till marknadsvärde samt att det andra ägarbolaget inte har gett motsvarande tillskott har detta fått negativt genomslag på resultatet.

Fastighetsvärdet ökade med 908 MSEK till 1 229 MSEK (321), där förvärv utgör 707 MSEK och värdeförändringar 194 MSEK. Se mer om förändringar i fastighetsbeståndet i not 14. Finansiella tillgångar har ökat med värdeförändringar samt utlåning till intressebolag. Andelar i intressebolag uppgår till 1 187,9 MSEK (781,5).

Eget kapital uppgår per balansdagen till 1 387,8 MSEK (904,7). Under perioden har obligationslån om 350 MSEK i Fastator samt 375 MSEK i Point emitterats, läs mer om detta i not 24. Skulder till kreditinstitut och övriga långfristiga skulder, bestående av reverser, har uppstått i samband med fastighetsköp och har ökat med 100,8 MSEK till 233,5 MSEK (132,7).

SKATT

Aktuell skatt för perioden, beräknad med en nominell skattesats om 21,4 % (22) uppgår till -3,4 MSEK (-1,5). Ökningen är hänförlig till ränteavdragsbegränsningarna som trädde ikraft 1 januari 2019 vilket för Fastator har inneburit att 34,6 MSEK av räntekostnaderna har återlagts och är därmed inte avdragsgilla.

Uppskjuten skatt är beräknad med en nominell skattesats om 20,6 % (21,4) och förändringen över resultatet i år uppgår till -42,3 MSEK (-10,7). Ökningen är hänförlig till orealiserade värdeförändringar av fastigheterna.

SEGMENT

Segmentet Investeringsverksamhet genererade under året ett resultat om -257,3 (293,5) MSEK. Minskningen är hänförlig till aktieägartillskott om 604 MSEK till intressebolaget Offentliga Hus. Intäkter består av fakturering till dotter- samt intressebolag för lednings- och transaktions-tjänster. Då samtliga innehavbolagens aktivitet har ökat under perioden har även intäkterna från dessa tjänster ökat med 19,6 MSEK.

Nordic PM avser det segment där resultat från koncernens förvaltnings-tjänster återfinns och består i sin helhet av Nordic PM-koncernen. Segmentet redovisar ett resultat om 4,5 (6,3) MSEK. Minskningen beror till största delen på avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar i form av kundavtal. Resultat före avskrivningar uppgår till 12,3 MSEK (10,1). Intäkterna har ökat från 79,3 MSEK till 101,3 MSEK. Ökningen hänförs till att man i jämförelse med 2018 förvaltar fler fastigheter.

Segmentet Fastigheter har ett resultat före värdeförändringar om 43,1 MSEK (2,3). Detta beror på förvärv gjorda under året samt förvärv som gjordes under fjärde kvartalet 2018. Totalt ingår i detta segment 42 (33) fastigheter samt fem tomträtter. Segmentet består beloppsmässigt till absolut största delen av både industri- samt centrumfastigheter. I segmentet ingår även 15 mindre vägstationer.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -12,5 MSEK (19,5) och från investeringsverksamheten till -683,8 MSEK (-24,5). Under året emitterades två nya obligationer i moderbolaget Fastator samt Point, utöver detta har även lån kopplade till förvärvade fastigheter upptagits, vilket sammantaget har bidragit till att kassaflödet från finansieringsverksamheten under året uppgår till 801,3 MSEK (88,9). Fastatorkoncernens likvida medel var vid periodens slut 245,3 MSEK (96,5). De räntebärande skulderna uppgick till 1 277,7 MSEK (246,3). Koncernens soliditet uppgick till 44,5 % (62,5).

MODERBOLAGETS RESULTAT

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till 700,6 MSEK (322,1). Moderbolagets likvida medel uppgick till 178,2 MSEK (1,6). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

PERSONAL

I moderbolaget var per balansdagen 7 (5) anställda. I januari tillträdde CFO Christoffer Strömbäck, samt transaktionsansvarig Emile Sohier sina roller.

Bolaget köper i huvudsak all central administration av intressebolaget OH Management AB, som ägs till 50 % av Fastatorkoncernen och 50 % av Offentliga Nordic Property SARL.

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

• Fastator investerar i fastighetsrelaterade företag. Verksamheten innebär risker hänförliga till både Fastator och innehaven. Dessa omfattar framför allt marknadsmässiga, verksamhetsrelaterade och transaktionsrelaterade risker och kan avse både generella risker, såsom omvärldshändelser och den makroekonomiska utvecklingen, samt företags- och branschspecifika risker. Fastators framtida resultatutveckling är till stor del beroende av de underliggande innehavens framgång och avkastning, vilken också bland annat är beroende av hur framgångsrika ledningsgruppen och 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 Point samt Industrisamhället där målsättningen främst är att växa genom förvärv. Intressebolaget Offentliga Hus har från januari 2020 fått en ny ledning, vars uppdrag och mål är att växa bolaget kraftigt samt initialt notera det på First North och sedan Nasdaq Stockholms huvudlista.

AKTIE OCH ÄGARSTRUKTUR

Fastator hade per den 31 december 2019 ca 1 784 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	31,62 %
Skälsö Intressenter AB	30,41 %
Staffan Heiner Beckett	4,50 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	4,08 %
Ulf Adelsohn	3,57 %
Banque Internationale A Luxembourg	2,87 %
Mats Hulth i Stockholm AB	2,78 %
Danica Pension	2,51 %
Union Banciare Privée	1,45 %
Avanza Pension	1,18 %
Totalt	84,97 %

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgick till 1 382,7 MSEK per 31 december 2019, motsvarar 102,7 kr per aktie före utspädning.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2019 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 29.

Fastators aktie

Fastators aktie är noterad på Nasdaq First North. Slutkursen den 31 december 2019 uppgick till 79,8 SEK. Resultatet per aktie före utspädning för perioden uppgick till 34,4 SEK (22,7).

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 utdelningspolicyen.

STYRELSE OCH LEDNING

Styrelsen skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. 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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

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 15 gånger.

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

BOLAGSSTÄMMOR

Årsstämman kommer att avhållas den 6 maj 2020.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Offentliga Hus nya ledningsgrupp bestående av ny VD Fredrik Brodin, CFO Magnus Sundell samt transaktions- och fastighetschef Johan Bråkenhielm har tillträtt sina poster.

Offentliga Hus har ingått avtal med Anders Ivarsson AB m.fl om förvärv av tomträtten till Södertälje Torpeden 8. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och den preliminära köpeskillingen för andelarna i bolaget uppgår till 36 MSEK, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 68,5 MSEK. Tillträde skedde den 31 mars 2020.

Offentliga Hus har ingått avtal med Järngrinden Fastighets AB om förvärv av fastigheten Borås Saturnus 14. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till 42 MSEK, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 188 MSEK. Tillträde skedde den 1 april 2020.

Efter balansdagens utgång har spridningen av coronaviruset skapat stor oro i världen. En del av denna oro handlar om den framtida konjunkturutvecklingen. De ekonomiska effekterna, och dess påverkan på Fastator, kan ännu inte uppskattas på grund av den höga grad av osäkerhet av situationen som råder. Det är naturligtvis oundvikligt att Fastator kommer känna av de problem som nu påverkar flertalet branscher. Fastators innehavsbolag hanterar varje hyresgästs behov individuellt och försöker hitta lösningar som värnar hyresgästernas långsiktighet. Fastator står dock på stabil grund med en stark balansräkning och med samhällsfastighetsbolaget Offentliga Hus som största innehavsbolag, där merparten av hyresintäkterna kommer direkt från svenska staten, regioner och kommuner. Varken Fastator eller något av dess innehavsbolag har några obligationslån som förfaller under 2020.

Med anledning av de försämrade förutsättningarna på bank- och kapitalmarknaderna har Fastators innehavsbolag Industrisamhället inte tillträtt det förvärv som offentliggjordes i december. Det är fortsatt Industrisamhällets ambition att tillträda förvärvet vid ett senare tillfälle.

I samband med offentliggörandet av bokslutskommunikén för 2019 offentliggjordes att styrelsen avsåg att föreslå för årsstämman den 6 maj att lämna utdelning om 3,00 kronor per aktie för 2019. Mot bakgrund av coronavirusets frammarsch har styrelsen, trots den i förhållande till resultatet modesta utdelningen, beslutat att istället föreslå att ingen utdelning lämnas under våren. Styrelsen ser också att det kan vara bra att behålla pengarna i bolaget som "krigskassa" då goda affärer kan komma i tider som dessa. Det är dock styrelsens avsikt att, om situationen i världen

förändras, kalla till en extra bolagsstämma senare under året för att besluta om en extra utdelning..

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KRONOR)

Vinstdisposition moderbolaget:		
Balanserade vinstmedel	880 270 292	
Årets resultat	700 610 242	
Summa	1 580 880 534	
Styrelsen och verkställande direktören föreslår:		
Till aktieägarna utdelas o kr per aktie	-	
I ny räkning balanseras	1 580 880 534	
Summa	1 580 880 534	

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.

TSEK	Not	2019	2018
Nettoomsättning		122 220	99 471
Hyresintäkter		92 645	9 874
Övriga rörelseintäkter		3 538	2 372
Summa intäkter	4, 5	218 403	111 717
Råvaror och förnödenheter	4	-25 065	-18 667
Fastighetskostnader	4	-25 633	-7 103
Kostnader för ersättning till anställda	6	-64 816	-40 637
Övriga rörelsekostnader	4, 6, 7	-67 832	-27 916
Avskrivningar immateriella och materiella anläggningstillgångar	8, 13, 16	-6 313	-5 999
Värdeförändring fastigheter, realiserade		591 611	18 937
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	14	194 312	13 786
Resultat från intresseföretag	18	-230 391	308 566
Rörelseresultat		584 276	240 967

Finansiella poster

Finansiella intäkter	10	21 169	17 733
Finansiella kostnader	11	-75 872	-37 955
Summa finansiella poster		-54 703	-20 222
Resultat före skatt		529 573	332 462
Aktuell skatt	12	-3 440	-1 544
Uppskjuten skatt	12	-42 305	-10 754
Periodens resultat		483 828	320 164

Resultat hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare		482 145	317 899
Innehav utan bestämmande inflytande	31	1 683	2 265
Summa		483 828	320 164
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	34,39	22,67
--	----	-------	-------

Resultat per aktie efter utspädning, kronor

Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	32,27	22,67
---	----	-------	-------

Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning

Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	29	14 020 321	14 020 321
---	----	------------	------------

KONCERNENS RAPPORT
ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2019	2018
Periodens resultat	483 828	320 164
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	483 828	320 164
PERIODENS TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL:		
Moderbolagets ägare	482 145	317 899
Innehav utan bestämmande inflytande	1 683	2 265
Summa	483 828	320 164

Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		6 624	2 221
Kundavtal		11 767	12 445
Summa immateriella anläggningstillgångar	13	18 391	14 666
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	1 229 498	320 700
Inventarier	16	11 836	5 407
Pågående nyanläggningar	15	3 802	4 948
Summa materiella anläggningstillgångar		1 245 136	331 055
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	18	1 152 878	781 469
Fordringar på intresseföretag	19	216 163	166 463
Övriga värdepappersinnehav	19	4 469	5 923
Andra långfristiga fordringar	19	899	1 173
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 374 409	955 028
Summa anläggningstillgångar		2 637 936	1 300 749
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning		1 411	93
Kundfordringar	21	29 447	14 794
Fordringar hos intresseföretag	19	155 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	19	77 048	27 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	17 153	7 964
Likvida medel	23	245 283	96 487
Summa omsättningstillgångar		525 342	147 181
SUMMA TILLGÅNGAR		3 163 278	1 447 930

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	29	22 433	22 433
Övrigt tillskjutet kapital		112 095	112 095
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 248 131	765 986
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 382 659	900 514
Innehav utan bestämmande inflytande	31	5 154	4 192
Summa eget kapital		1 387 813	904 706
Långfristiga skulder			
Avsatt till pensioner		361	361
Uppskjutna skatteskulder	12	57 200	14 910
Obligationslån	19, 24	1 053 860	339 243
Långfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	187 665	8 075
Leasingskuld	8	12 830	-
Övriga långfristiga skulder	19, 24	17 213	12 718
Summa långfristiga skulder		1 329 129	375 307
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	13 690	111 991
Leasingskuld	8	2 146	-
Leverantörsskulder		20 358	11 940
Aktuell skatteskuld	12	3 604	2 336
Övriga kortfristiga skulder	19	348 218	16 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	58 320	25 637
Summa kortfristiga skulder		446 336	167 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 163 278	1 447 930

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

Belopp i TSEK	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare					Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående balans per 1 januari 2018	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				0		0
Summa totalresultat	0	0	317 899	317 899	2 265	320 164
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			-988	-988	988	-
Upplösen tilläggsköpeskilling			2 842	2 842		2 842
Teckningsoptioner, återköpta		-306		-306		-306
Teckningsoptioner, utgivna		518		518		518
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	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
Årets resultat			482 145	482 145	1 683	483 828
Övrigt totalresultat för året				-		0
Summa totalresultat	0	0	482 145	482 145	1 683	483 828
Utdelning minoritet					-720	-720
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	0	0	0	-720	-720
Utgående balans per 31 december 2019	22 433	112 095	1 248 131	1 382 659	5 154	1 387 813

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		584 276	352 684
Avskrivningar	13, 16	6 313	5 999
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-555 532	-340 620
Erhållen ränta		13 366	24 098
Erhållen utdelning		2 200	9 500
Betald ränta		-58 880	-30 553
Betalda inkomstskatter		-4 243	-1 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-12 500	19 534
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	19	-206 264	-36 835
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		250 086	14 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 322	-2 451
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i fastigheter	14	-1 371 027	-41 296
Investeringar i inventarier	16	-8 789	-2 028
Investering i immateriella tillgångar	32	-6 051	-
Investeringar i intresseföretag	18	-504 000	-494
Investering i övriga finansiella fordringar	19	-50 000	-8 967
Avyttring fastigheter		1 256 067	28 319
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-683 800	-24 466
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
	30		
Teckningsoptioner		-	212
Upptagna lån		820 523	342 118
Amortering av lån		-18 529	-253 542
Utdelning minoriteten		-720	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		801 274	88 788
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		148 796	61 871
Likvida medel vid årets början		96 487	34 616
Likvida medel vid periodens slut	23	245 283	96 487

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2019	2018
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		44 406	24 795
Summa intäkter		44 406	24 795
Kostnader för ersättning till anställda	6	-20 810	-8 552
Övriga rörelsekostnader	7	-34 007	-10 921
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	16	-275	-209
Orealiserade värdeförändring koncernföretag	9, 17	562 594	265 668
Realiserad värdeförändring koncernföretag	9, 17	154 286	-
Resultat från intresseföretag	18	-	-1 884
Rörelseresultat		706 194	268 897
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	57 318	20 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-62 902	-36 334
Summa finansiella poster		-5 584	-15 427
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		-	68 600
Summa bokslutsdispositioner		-	68 600
Resultat före skatt		700 610	322 069
Skatt	12	-	-
Periodens resultat		700 610	322 069

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

TSEK	2019	2018
Periodens resultat	700 610	322 069
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	700 610	322 069

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	10 229	10 229
Inventarier	16	1 822	681
Pågående nyanläggningar	15	2 650	2 650
Summa materiella anläggningstillgångar		14 701	13 561
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	2 067 693	896 629
Andelar i intresseföretag	18	-	-
Andra långfristiga placeringar	20	4 469	5 923
Fordringar hos koncernföretag	19	639 332	283 163
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 711 494	1 185 716
Summa anläggningstillgångar		2 726 195	1 199 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	176	6 166
Fordringar hos intresseföretag	19	172 759	43 116
Aktuella skattefordringar	12	435	250
Övriga kortfristiga fordringar	19	51 061	9 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	54 223	8 097
Kortfristiga fordringar		278 654	66 778
Likvida medel	23	178 226	1 630
Summa omsättningstillllgångar		456 880	68 408
SUMMA TILLGÅNGAR		3 183 075	1 267 684

TSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		543 586	221 517
Årets resultat		700 610	322 069
Summa fritt eget kapital		1 580 880	880 270
Summa eget kapital		1 603 313	902 703
Långfristiga skulder			
Obligationslån	24	684 604	339 243
Övriga långfristiga skulder	24	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder		694 322	348 961
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 624	4 574
Skulder till koncernföretag		805 010	-
Övriga kortfristiga skulder		50 387	208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	28 419	11 238
Summa kortfristiga skulder		885 440	16 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 183 075	1 267 684

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR
I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018	22 433	336 368	221 517	580 634
Årets resultat			322 069	322 069
Utgående balans per 31 december 2018	22 433	336 684	543 586	902 703
Årets resultat			700 610	700 610
Utgående balans per 31 december 2019	22 433	336 684	1 244 196	1 603 313

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN
FÖR MODERBOLAGET

TSEK	Not	2019	2018
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		706 194	268 897
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	16	275	209
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-562 594	-264 206
Erhållen ränta		10 594	28 573
Betald ränta		-49 382	-25 475
Betalda inkomstskatter		-185	-127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		104 902	7 870
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-168 511	19 505
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		867 725	-45 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten		804 117	-18 587
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i materiella tillgångar		-1 416	-255
Avyttringar av materiella tillgångar		-	17
Investering i dotterbolag		-964 647	-1 818
Avyttring av övriga finansiella tillgångar		142	-
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-86 931
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-965 921	-88 987
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		338 400	338 554
Amortering av lån		-	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		338 400	88 554
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		176 596	-19 020
Likvida medel vid årets början		1 630	20 650
Likvida medel vid periodens slut	23	178 226	1 630

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 Fastatorkoncernen, 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 (TSEK) om inget annat anges.

Verksamheten i moderbolaget består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 6 april 2020 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 6 maj 2020.

NOT 2. SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

2.1 Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

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

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard IFRS 16 som ersätter 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 leasetagaren 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. Koncernen har leasingavtal i form av hyreskontrakt för kontor samt bilar och maskiner kopplade till förvaltningsverksamheten. Den förenklade övergångsmetoden har tillämpats. Inga väsentliga korttidskontrakt eller kontrakt av lägre värde finns i koncernen.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE HAR TILLÄMPATS AV KONCERNEN

Från 2020 har IASB i IFRS 3 infört förändringar som rör klassificering av förvärv som rörelse- eller tillgångsförvärv. Förändringen innebär en ny definition av rörelse och i grova drag i de förvärv där allt övervärde i allt väsentligt kan kopplas till verkligt värde av fastigheter ska hela övervärdet allokeras till fastigheter. Förändringen i standarden har för de förvärv Fastators förvärv inte medfört någon väsentlig skillnad, varför den nya gränsdragningen inte förväntas medföra någon skillnad för framtida förvärv.

Inga av de IFRS standarder eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt ikraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen. Inte heller nya svenska standarder och regeländringar som ännu inte trätt ikraft bedöms få väsentlig inverkan på koncernen.

2.2 Klassificering

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

2.3 Koncernredovisning

2.3.1 Dotterbolag

Dotterbolag är alla 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. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

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

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv, oavsett om förvärvet består av egetkapitalandelar eller andra till-

gångar. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag 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 egetkapitalandel i det förvärvade företaget.

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

Goodwill avser det belopp varmed

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

Om beloppet understiger verkligt värde för de förvärvade nettotillgångarna, i händelse av ett förvärv till lågt pris, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Villkorad 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 dotterbolag har i förekommande fall anpassats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncerns principer.

2.3.2 Intressebolag och joint ventures

Intressebolag och joint ventures är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % av rösterna. Innehav i intressebolag och joint ventures redovisas till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IFRS 9. Resultat av avyttring av aktier i intressebolag 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 ägarna i deras roll som ägare. En förändring i ägarandel redovisas genom en justering av de redovisade värdena för innehaven med och utan bestämmande inflytande så att de återspeglar förändringarna i deras relativa innehav i dotterbolaget. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde per den tidpunkt när 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 intressebolag, joint venture eller finansiell tillgång. Alla belopp avseende den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

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

2.3.4 Segmentrapportering

Så som föreskrivet i IFRS 8 delar Fastator upp koncernen i rörelsesegment utifrån den uppdelning företagsledning och ytterst VD, som är företagets högste verkställande beslutsfattare, styr och följer upp den finansiella ställningen. Rörelsesegmentens uppdelning har utgångspunkt i hur koncernen är uppdelad organisatoriskt, vilket även är så den finansiella informationen är uppdelad. Intäkter och kostnader i respektive segment är kopplade till samma typ av verksamhet.

Verksamheten är uppdelad i tre segment; Investeringar där även koncerngemensamma kostnader ingår, Nordic PM som avser förvaltnings-tjänster till fastighetsbolag samt Direktägda fastigheter. Investeringsverksamheten består av investeringar i intressebolag, 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 industri- och centrumfastigheter i södra och mellersta Sverige.

2.4 Intäkter och kostnader

2.4.1 Intäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt i resultaträkningen enligt avtalens villkor. Vidaredebiterade kostnader till hyresgäster, såsom mediakostnader och fastighetsskatt, redovisas som hyresintäkt i resultaträkningen och belopp särskiljs i not 5. Låmnade rabatter som hänförs till att hyresgästen har en begränsad tillgång till lokalen redovisas i den period det är avtalat och i

andra fall redovisas rabatter linjärt över avtalets löptid. För jämförelse-året redovisas hyresintäkter enligt IAS 17 som operationella leasingavtal.

Intäkter från förvaltnings- och konsulttjänster redovisas löpande vart efter tjänsterna utförs eller vid uppdragets slutförande beroende på vad underliggande avtal stipulerar. Dessa redovisas på raden nettoomsättning i resultaträkningen samt specificeras separat i not 5.

Eventuella resulterande ökningar 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 Personalkostnader

Ersättning till anställda består av löner, pensioner, betald semester och sjukfrånvaro. Dessa redovisas i vartefter de anställda har utfört sitt arbete. Endast avgiftsbestämda pensionsplaner finns i koncernen. I det fallet en anställd sägs upp redovisas kostnaden avseende uppsägningen vid dess skede då det är mer sannolikt än inte att en uppsägning kommer att fullföljas. Löner sätts utifrån marknadsmässiga grunder där benchmark görs mot jämförbara bolag och förankras hos styrelsen.

2.4.3 Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutäkter 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 hänför sig.

2.5 Leasingavtal

Leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas som tillgång respektive skuld, där de initiala värdena beräknas genom att diskontera leasingavtalets kassaflöden. Koncernen har leasingavtal i form av hyreskontrakt för kontorslokaler, tomträtter samt bilar och maskiner tillhörande förvaltningsverksamheten. Kontorslokaler och tomträtter redovisas i balansräkningen som förvaltningsfastighet och bilar och maskiner som inventarier. På skuldsidan redovisas dessa som leasingskuld. I beräkningen av tillgången respektive skulden ingår hyra samt tomträttsavgäld. I resultaträkningen delas det upp på avskrivning samt ränta. Avskrivningar görs linjärt över avtalets löptid och räntan baseras på bolagets implicita låneränta i det fall de återfinns i leasingavtalet och i annat fall sätts räntan till bolagets marginella låneränta beaktat den underliggande tillgången. I samtliga beräkningar är nyttjandeperiod satt till avtalsperioden, vilket också motsvarar den faktiskt uppskattade nyttjandeperioden. I kassaflödesanalysen redovisas ränta som betald ränta under kassflöde från löpande verksamheten och amorteringen redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Koncernen har leasingavtal i form av leasegivare som avser hyresavtal. Fastigheter som avser dessa leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.4.1. Samtliga leasingavtal för jämförelseperioder har hanterats som operationella leasingavtal enligt IAS 17 där kostnad respektive intäkt har redovisats linjärt över avtalets löptid.

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 14.

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 bedöm 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.

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

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

2.10.3 Finansiella instrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden enbart består av kapitalbelopp och ränta, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Ränta tas ut på marknadsmässiga villkor. Säkerhet erhålls normalt inte. Långfristiga övriga fordringar förfaller till betalning inom fem år efter utgången av rapporteringsperioden.

Det verkliga värdet på kortfristiga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. 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 till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

2.10.4 Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelse-rna 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 Finansiella skulder redovisade till verkligt värde

Inom koncernen finns kontantreglerade syntetiska optioner utgivna. Dessa har utgivits till marknadspris. Vid den initiala inbetalningen har dessa redovisats om skuld. Per varje balansdag marknadsvärderas optionerna enligt Black & Scholes modellen och förändringen redovisas som en personalkostnad respektive förändring av skuld, se mer om optionsprogrammet i not 29.

2.10.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Nedskrivning av finansiella tillgångar görs när det finns en rimlig förväntan om att en betalning inte kommer att ske. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga fordringar förfallna mer än 60 dagar utvärderas individuellt och nedskrivning görs efter analys och genomgång av respektive fordran. Analysen grundar sig i kundens betalningsförmåga, där såväl kundspecifika samt makroekonomiska omständigheter beaktas. 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. Nedskrivningsbehov av övriga fordringar utvärderas per varje balansdag, oavsett förfall, med samma typ av analys som gällande kundfordringar.

2.10.8 Nedskrivningar och riskexponering

Information om nedskrivning av kundfordringar och andra fordringar, dess kreditvärdighet samt koncernens kreditriskexponering, valutarisk och ränterisk återfinns i not 24.

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 dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

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

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

Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran 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 hänförlig till preferensaktier
- med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerat 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

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.

2.15.1 Andelar i dotterbolag

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

2.15.2 Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

2.15.3 Leasingavtal

Moderbolaget redovisar leasingavtal hänförliga till bilar och kontorslokaler som operationell leasing enligt RFR 2.

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.

Soliditet

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

Substansvärde

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatteskuld. Termen 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 intäktsoch 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 14 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 delat upp verksamheten i tre segment; Investeringar, Nordic PM samt Direktägda fastigheter, vilket är på det vis verksamheten följs upp internt av koncernledningen. Segmentet Investeringar avser investering i intressebolag, både aktier och lånefordringar. Segmentet Nordic PM avser Nordic PM-koncernen som är verksam inom fastighets- och

marksskötsel. Bolaget förvärvades november 2016 och sedan dess har Nordic PM köpt bolag med liknande verksamhet för att få en helhetslösning inom fastighetsskötsel. Samtliga intäkter från detta segment avser intäkter från tjänster inom fastighetsskötsel. Segmentet Direktägda fastigheter består av industri- samt centrumfastigheter utspridda i södra och mellersta Sverige.

RESULTATRÄKNING 2019 kv 1-4

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Eliminering	Totalt
Intäkter	44 405	101 369	92 645	-20 016	218 403
Driftskostnader	-	-25 065	-40 308	14 675	-50 698
Personalkostnader	-20 810	-44 006	-	-	-64 816
Övriga externa kostnader	-44 231	-19 999	-8 943	5 341	-67 832
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-466	-5 583	-264	-	-6 313
Resultat från intresseföretag	-230 391			-	-230 391
Värdeförändring fastigheter	-	-	785 923	-	785 923
Rörelseresultat	-251 493	6 716	829 053	0	584 276
Finansiella poster	-5 824	-414	-48 465	0	-54 703
Resultat före skatt	-257 317	6 302	780 588	0	529 573
Skatt	-	-1 831	-43 914	0	-45 745
Periodens resultat	-257 317	4 471	736 674	0	483 828
Varav minoritetens andel	0	1 683	0		1 683

BALANSRÄKNING 2019-12-31

TILLGÅNGAR, KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Totalt
Immateriella tillgångar	-	18 391	-	18 391
Materiella anläggningstillgångar	1 822	12 243	1 231 071	1 245 136
Finansiella anläggningstillgångar	1 373 510	899	-	1 374 409
Övriga tillgångar	414 485	34 402	57 577	515 903

RESULTATRÄKNING 2018 kv 1-4

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda Fastigheter	Övrigt	Eliminering	Totalt
Intäkter	24 795	79 314	9 874	-	-2 266	111 717
Driftskostnader	0	-18 667	-7 103	-	2 266	-23 504
Personalkostnader	-9 184	-31 453	-	-	-	-40 637
Övriga externa kostnader	-10 698	-19 101	-203	-181	-	-30 183
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-3 441	-2 363	-195	-	-	-5 999
Resultat från intresseföretag	308 566	-	-	-	-	308 566
Värdeförändring fastigheter	-	-	32 723	-	-	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	Direktägda Fastigheter	Övrigt	Totalt
Immateriella tillgångar	10 083	4 583	-	-	14 666
Materiella anläggningstillgångar	13 434	6 199	311 422	-	331 055
Finansiella anläggningstillgångar	953 854	1 173	-	-	955 028
Övriga tillgångar	43 463	16 270	86 677	771	147 181

NOT 5. NETTOOMSÄTTNING

Nedan presenteras koncernens intäkter per intäktsslag. På raden hyresintäkter ingår även intäkter från vidaredebiterade kostnader till hyresgäster om 5 836 (342) KSEK. Samtliga intäkter är genererade i Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förvaltningstjänster	86 695	77 048	-	-
Administrativa och andra tjänster till intressebolag och dotterbolag	39 063	24 795	44 406	24 804
Hyresintäkter	92 645	9 874	-	-
Summa	218 403	111 717	44 406	24 804

Hyresintäkter, koncernen

	Koncernen			
	2019		2018	
Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra tkr	Antal kontrakt	Årshyra tkr
1 år	209	15 100	63	7 744
2 år	199	21 363	26	16 996
3 år	204	22 453	16	2 880
4 år	116	16 261	10	2 836
5 år	17	907	2	3 084
> 5 år	20	5 699	4	1 993
	765	81 783	121	35 533

NOT 6. ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Styrelse och ledande befattningshavare	8 111	6 134	7 338	4 687
Övriga	34 824	22 596	5 656	2 403
Summa löner och ersättningar	42 935	28 730	12 994	7 090
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	953	845	952	457
Pensionskostnader - övriga anställda	2 839	1 917	802	306
Sociala avgifter	14 941	8 742	5 060	1 724
Summa	61 668	40 234	19 808	9 577

Ersättning och övriga förmåner 2019

Ledande befattningshavare	Grundlön	Styrelse-arvode 1)	Sociala avgifter	Pensions-kostnad	Övriga ersättningar 2)	Summa
Styrelseordförande Björn Rosengren 3)		500	65			565
Styrelseledamot Carl Bildt		300	49			349
Styrelseledamot Mats Lundberg		300	49			349
Styrelseledamot Anders Mossberg 3)		400	65			465
Styrelseledamot Jacqueline Winberg		300	94			394
VD	2 040	-	855	-	688	3 583
Vice VD	2 040	-	978	539	1 193	4 750
CFO	1 708	-	713	414	562	3 396
Summa	5 788	1 800	2 869	953	2 443	13 853

1) Styrelsearvode redovisas allt eftersom det upparbetas.
2) Till Vice VD avser 513 TSEK retroaktiv prestationsbaserad lön för 2018
3) Ersätts även för sitt arbete i revisionsutskottet

Grundlön/styrelsearvode

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman. Styrelsearvode utbetalas som lön.

Bonus/rörliga ersättningar

Årsstämman den 8 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 procent av befattningshavarens fasta årslön samt att tidigare antagna principer för ersättning till ledande befattningshavare i övrigt ska gälla oförändrat.

Rörliga ersättningar avser prestationsbaserad bonus och har utgått till utvalda i ledningsgruppen. Bonusar till ledningsgruppen fastställs enligt styrelsebeslut.

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 utgick ingen pensionskostnad under 2019. För övriga ledande befattningshavare utgår avgiftsbestämd pension enligt ITP 1 och ITP 2.

Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 9 månader. Inget avgångsverderlag 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

	2019		2018	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	5	4	6	5
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	3	2	2
Koncernen totalt	8	7	8	7

Medelantal anställda	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	7	29%	5	40%
Dotterbolagen	106	32%	46	33%
Koncernen totalt	113	32%	51	34%

NOT 7. ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
PwC				
– Revisionsuppdraget	1 495	715	402	602
– Skatterådgivning	62	17	-	-
– Övriga tjänster	2 775	-	2 775	-
Övriga revisionsbolag	170	58	-	-
Summa	4 502	790	3 177	602

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Under 2019 har Fastators revisorer hjälpt med förberedelser inför ett kommande listbytet. Redovisade kostnader för dessa tjänster uppgår under 2019 till 2,8 MSEK.

NOT 8. LEASINGSKULD

Fastatorkoncernen har leasingavtal i form av leasetagare för kontorslokaler, fem tomträtter, samt bilar och maskiner som nyttjas i förvaltningsverksamheten. Totala likvida utbetalningar avseende leasingavtal uppgår till 1,7 MSEK.

Nedan presenteras kommande förfallostrukturen av leasingskulden samt effekten på resultat- och balansräkningen i 2019.

Förfallostruktur	Koncernen			
	Bilar	Hyreskontrakt	Tomträtt	Summa
2020	928	1 219	-	2 147
2021	854	1 436	9 718	12 008
2022	823	-	-	823
Summa skuld	2 604	2 655	9 718	14 977
Resultaträkning	Bilar	Hyresavtal	Summa	Summa
Avskrivning	-421	-1 224	-	-1 645
Räntekostnader	-36	-69	- 200	-305
Summa kostnader	-457	-1 294	- 200	-1 950

NOT 9. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2019	2018
Orealiserad värdeförändring andelar i koncernföretag	562 594	259 189
Försäljning	154 286	6 479
Summa resultat från koncernbolag	716 880	265 668

NOT 10. FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	21 169	17 733	57 318	20 907
Summa finansiella intäkter	21 169	17 733	57 318	20 907

NOT 11. FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader kreditinstitut	5 207	1 621	-	-
Räntekostnader obligationslån	56 778	25 783	51 212	25 783
Räntekostnader koncernföretag	-	-	969	-
Orealiserade värdeförändringar noterade värdepapper	1 312	-	1 312	-
Övriga finansiella kostnader 1)	9 192	10 551	6 964	10 551
Nedskrivning fordran	3 383	-	2 445	-
Summa finansiella kostnader	75 872	37 955	62 902	36 334

1) Avser främst avskrivning av finansiella kostnader hänförliga till upptagande av lån

NOT 12. 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	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-2 281	-1 544	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-1 159	-19	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	-3 440	-1 563	0	0
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-42 305	-10 735	-	-
Summa uppskjuten skatt	-42 305	-10 735	0	0
Summa inkomstskatt	-45 745	-12 298	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	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	529 573	332 462	700 610	322 169
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 21,4%	-113 329	-73 142	-149 931	-70 877
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	127 949	74 984	153 412	58 447
- Ej avdragsgilla kostnader	-43 542	-2 177	-1 137	-447
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-7 400	-	395	-
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	1 070	15 708	-2 739	12 887
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-16 018	-26 744	-	-
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	-	-930	-	-
- Justering avseende tidigare år	-1 160	-25	-	-
Effekt ändrad skattesats, temporära skillnader, 21,4 %	6 685	28	-	-
Summa skattekostnad	-45 745	-12 298	-	-
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	-8,6%	-3,7%	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Kundavtal	316	874	-	-
Förvaltningsfastigheter	-41 881	-11 609	-	-
Obeskattade reserver	-740	-	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-42 305	-10 735	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen				
Kundavtal	2 659	3 103	-	-
Förvaltningsfastigheter	53 444	11 807	-	-
Obeskattade reserver	1 097	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	57 200	14 910	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 21,4 procent och uppskjuten skatt med 20,6 procent. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter				
Ingående balans	14 910	4 137	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	42 305	10 735	-	-
Förvärvad uppskjuten skattefordran	-441	-930	-	-
Förvärvad uppskjuten skatteskuld	426	968	-	-
Utgående balans	57 200	14 910	0	0

NOT 13. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR (AVSER ENDAST KONCERNEN)

	Goodwill	Kundavtal	Totalt
Räkenskapsår 2019			
Ingående redovisat värde	2 221	12 445	14 666
Förvärvat	4 403	2 074	6 477
Avskrivningar	-	-2 752	-2 752
Utgående redovisat värde	6 624	11 767	18 391

Per 31 december 2019			
Anskaffningsvärde	6 624	20 123	26 747
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-	-8 356	-8 356
Redovisat värde	6 624	11 767	18 391

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

NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter består av 42 fastigheter utspridda över landet, varav 16 är industrifastigheter, 15 vägstationer och 11 centrumfastigheter.

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 utom tomrätter värderats externt. Colliers, Bryggan, Forum och Newsec har utfört marknadsvärderingarna.

Värdena har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskal-kyl 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 marknads-hyra och långsiktig vakansgrad.

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

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genom-förts 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 diskonte-ringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärde-rare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna.

NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS.

En förändring i marknadshyran med +/- 5 procent skulle öka marknadsvärdet med 83,3 MSEK respektive minska med 88,0 MSEK. En ökning av direktavkastningskravet med 0,5 procentenheter skulle minska mark-

nadsvärdet med 35,4 MSEK och en minskning med 0,5 procentenheter skulle öka marknadsvärdet med 20,7 MSEK.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	320 700	31 050	10 229	10 229
Förvärvade fastigheter	1 299 789	295 464	-	-
Årets investeringar	3 522	-	-	-
Omklassificerat från pågående projekt	4 351	-	-	-
Värdetförändring resultaträkning	194 312	18 937	-	-
Avyttrade fastigheter	-593 175	-24 751	-	-
Redovisat fastighetsvärde	1 229 498	320 700	10 229	10 229
Skattemässiga värden	670 660	211 281	10 229	10 229

NOT 15. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	4 948	2 608	2 650	2 608
Årets aktiveringar	3 205	-	-	42
Omklassificerat till fastigheter	-4 351	2 340	-	-
Omklassificerat till tillgångar avsedda för försäljning	-	-	-	-
Utgående balans	3 802	4 948	2 650	2 650

NOT 16. INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	10 907	8 954	1 199	1 060
Årets inköp	1 468	947	1 416	214
Förvärvade inventarier	16 968	1 081	-	-
Försäljning	-	-75	-	-75
Utrangerade inventarier	-52	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	29 290	10 907	2 615	1 199
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-5 500	-3 223	-518	-339
Förvärvade avskrivningar	-9 647	-980	-	-
Årets avskrivningar	-2 307	-1 328	-275	-209
Utrangerade inventarier	-	31	-	30
Utgående avskrivningar	-17 455	-5 500	-793	-518
Utgående balans	11 836	5 407	1 822	681

NOT 17. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Ingående bokfört värde
Omvärdering till verkligt värde över resultaträkningen
Årets försäljning
Årets investeringar
Utgående bokfört värde

Koncernens dotterföretag per 31 december 2019 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	
			2019	2018	2019-12-31	2018-12-31
Public Properties Europe AB	559027-0087	Stockholm	100%	100%	69	65
KONYAB 1 i Sverige AB	559017-4065	Stockholm	100%	100%	260	273
Community Services Sweden Property AB	559075-5152	Stockholm	100%	100%	62	65
Vivskä AB	556848-4603	Stockholm	100%	100%	1 289 491	893 630
- Industrisamhället Norden Holding AB	559075-5145	Stockholm	100%	100%	-	-
- 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%	-	-	-
- Industrisamhället Trelleborg AB	556894-9241	Stockholm	100%	-	-	-
- Industrisamhället Lageråsen AB	556981-3990	Stockholm	100%	-	-	-
- Industrisamhället Smålandsstenar AB	556548-4333	Stockholm	100%	-	-	-
- Industrisamhället Södertälje 2 AB	556936-9761	Stockholm	100%	-	-	-
- Industrisamhället Vägrenen AB	559102-9805	Stockholm	100%	100%	-	113
- Industrisamhället Helsingborg Björka AB	559178-4219	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Li3erty AB	559104-1057	Stockholm	100%	100%	79 087	61
- Fastator Södertälje 1 AB	556910-5470	Stockholm	100%	-	-	-
Fastator PM AB	559021-3715	Stockholm	100%	100%	22 564	-2 970
- Nordic PM AB	556970-9727	Stockholm	64%	100%	-	-
- Nordic PM Syd AB	559123-6228	Helsingborg	60%	60%	-	-
- SSP Sthlm AB	556789-4646	Stockholm	100%	70%	-	-
- Svenska Gräs AB	556912-8845	Stockholm	100%	100%	-	-
- Centric Service AB	556462-5878	Linköping	100%	-	-	-
- Centric Produktion Nord AB	556813-1485	Linköping	100%	-	-	-
- Centric Produktion Syd AB	556813-1519	Linköping	100%	-	-	-
- Svenska Installationsproffsen AB	556314-6157	Stockholm	100%	-	-	-
- Fastator Venture AB	559021-3707	Stockholm	100%	100%	-	-
- Hyreslägheten i Sverige AB	559088-1362	Stockholm	100%	100%	-	-

NOT 17. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG FORTS.

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i moderbolaget	
			2019	2018	2019-12-31	2018-12-31
Pinnsvajn Fastigheter Holding AB	559088-1420	Stockholm	100%	100%	28	28
- Svensk Stadsutveckling AB	559088-1370	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Properties Holding AB	559186-6370	Stockholm	100%	-	51 643	-
- Point Properties AB	559088-1438	Stockholm	100%	100%	-	5 364
- Säffletorget i Värmland AB	559109-9563	Stockholm	100%	100%	-	-
- Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	Stockholm	100%	-	-	-
- Pointny AB	559178-4185	Stockholm	100%	-	-	-
- Pointny 1 AB	559178-4201	Stockholm	100%	-	-	-
- Pointny 3 AB	559186-6354	Stockholm	100%	-	-	-
- Point Properties Portfolio 1 AB	559199-0352	Stockholm	100%	-	-	-
- Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958	Stockholm	100%	-	-	-
- Fastigheten Vretåker AB	556889-1963	Stockholm	100%	-	-	-
- Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826	Stockholm	100%	-	-	-
- Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	Stockholm	100%	-	-	-
- Kronan Shopping AB	556759-7371	Stockholm	100%	-	-	-
- Pointny 5 AB	559204-1528	Stockholm	100%	-	-	-
- Point Properties i Trelleborg KB	916563-1087	Stockholm	100%	-	-	-
Fastator P19 AB	559204-1676	Stockholm	100%	-	624 439	-
Hyresrätten Fastigheter Sverige AB	559203-4218	Stockholm	100%	-	50	-
Svenska Kulturskatter AB	559196-8887	Stockholm	100%	-	-	-
Summa bokfört värde					2 067 693	896 629

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

NOT 18. ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per 31 december 2019. De företag som anges nedan har aktie-

kapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående bokfört värde	781 469	577 142	0	1 455
Årets investeringar	-	-	-	429
Avyttring av andelar i intresseföretag	-	-95 220	-	-
Aktieägartillskott	604 000	-	-	-
Resultat från perioden	-232 591	299 547	-	-1 884
Utgående bokfört värde	1 152 878	781 469	0	0

Koncernen hade följande intresseföretag och joint ventures den 31 december 2019;

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i koncernen	
			2019	2018	2019-12-31	2018-12-31
Nordact AB 1)	556971-0113	Stockholm	50%	50%	1 001 205	629 058
OH Management AB 1)	556969-0562	Stockholm	50%	50%	1 601	2 581
GenovaFastator Holding AB 2)	559017-4057	Stockholm	50%	50%	150 072	149 343
Livable AB	556988-2029	Stockholm	44%	40%	-	487
Summa bokfört värde					1 152 878	781 469

1) Intressebolag 2) Joint venture

18.1 Finansiell information i sammandrag för intressebolag och joint venture

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

Fastator redovisar andelar i intresseföretag till ett bedömt marknadsvärde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på innehavens marknadsvärde utförda av oberoende värderingsman. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri marknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt.

I syfte att bedöma intresseföretagens marknadsvärde värderas det största innehavet Offentliga Hus externt av värderingsinstitut vid varje kvartal. Värderingen utgörs av en substansvärdering utförd av Collier. Innehavet i GenovaFastator värderas till eget kapital med avdrag för 32,5 % av faktisk uppskjuten skatt, det vill säga inte bara den redovisade uppskjutna skatten som inte beaktar temporära skillnader från innan fastigheten förvärvades in till bolaget.

Bolagsvärderingarna är en portföljvärdering baserade på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten. Principerna för värdering av enskilda underliggande fastigheter framgår av not 14 ovan. I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnadsmassa samt marknaden för potentiella köpare.

	Nordact AB		GenovaFastator Holding AB	
	2019	2018	2019	2018
Balansräkning i sammandrag				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	7 247 700	3 938 034	205 000	205 000
Finansiella anläggningstillgångar	243 157	138 311	-	-
Summa anläggningstillgångar	7 490 857	4 076 345	205 000	205 000
Omsättningstillgångar				
Likvida medel	634 620	96 079	2 394	3 860
Övriga omsättningstillgångar	221 621	111 823	458	25
Summa omsättningstillgångar	856 241	207 902	2 852	3 885
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	304 693	264 334	5 855	5 701
Finansiella skulder	4 619 571	2 787 621	26 114	26 247
Summa långfristiga skulder	4 924 264	3 051 955	31 969	31 948
Kortfristiga skulder				
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	702 245	53 987	133	133
Övriga kortfristiga skulder	417 136	114 537	1 091	1 141
Summa kortfristiga skulder	1 119 381	168 524	1 224	1 274
Nettotillgångar				
	2 303 453	1 063 768	174 659	175 663
Avstämning mot redovisade värden				
Ingående nettotillgångar				
Aktieägartillskott	629 058	327 554	149 343	148 224
Resultat från perioden	604 000	-	-	-
Resultat från perioden	-231 853	301 504	729	1 119
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående nettotillgångar	1 001 205	629 058	150 072	149 343

	Nordact AB		GenovaFastator Holding AB	
	2019	2018	2019	2018
Totalresultat i sammandrag				
Intäkter	322 664	215 176	3 771	4 126
Förvaltningsresultat	168 603	110 652	3 079	3 571
Finansiella intäkter	951	22 030	-	0
Finansiella kostnader	-203 501	-118 850	-572	-576
Värdeförändring fastigheter	173 026	666 194	-	-
Orealiserade värdeförändringar derivat	-9 987	-3 116	-	-
Skatt	-57 003	-165 173	-514	-273
Resultat från avvecklad verksamhet	-	7 908	-	-
Periodens resultat	72 089	519 645	1 993	2 722
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	72 089	519 645	1 993	2 722

NOT 19. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

För finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det stäcker sig längre, löper med en kort räntebindning.

Koncernens finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde över resultatet 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 redovisar innehav i noterade aktier enligt Nivå 1, se mer i not 20. Poster redovisade enligt nivå 2 avser andelar i intressebolag. 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. Övriga poster värderas enligt Nivå 3.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Fordringar på koncernföretag	-	-	639 332	326 279
Fordringar på intresseföretag, långfristiga	216 163	166 463	-	-
Andra långfristiga fordringar	899	1 173	-	-
Kundfordringar	29 447	14 794	176	6 166
Fordringar på intresseföretag, kortfristiga	155 000	-	155 000	17 495
Övriga fordringar	-	35 807	-	-
Kassa och bank	245 283	96 487	54 223	1 630
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Andelar i dotterbolag	-	-	2 067 693	896 629
Andelar i intressebolag	1 152 878	781 469	-	-
Övriga värdepappersinnehav, aktier	4 469	5 923	4 469	5 923
Finansiella tillgångar	1 804 139	1 102 116	2 896 424	1 254 122

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Obligationslån	1 053 860	339 243	684 604	339 243
Skulder till kreditinstitut	201 355	120 066	-	-
Övriga långfristiga skulder	17 213	12 718	9 718	9 718
Leverantörsskulder	20 358	11 940	1 624	4 574
Övriga kortfristiga skulder	340 000	43 986	-	11 446
Skulder värderade till verkligt värde				
Syntetiska optioner	4 500	-	-	-
Summa	1 632 786	527 953	695 946	364 980

Koncernens exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella instrumenten beskrivs i not 24. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen motsvarar det redovisade värdet för varje kategori av finansiella tillgångar som nämns ovan.

NOT 20. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga långfristiga värdepappersinnehav består av aktieinvestering i Quartiers Properties AB (publ), org.nr: 556975-7684, noterade på First North.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående bokfört värde	5 923	-	5 923	-
Köpta aktier	-	5 923	-	5 923
Sålda aktier	-142	-	-142	-
Orealiserade värdeförändringar	-1 312	-	-1 312	-
Utgående bokfört värde	4 469	5 923	4 469	5 923

NOT 21. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	31 367	16 363	176	6 166
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-1 919	-1 569	-	-
Kundfordringar – netto	29 447	14 794	176	6 166

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Mindre än 2 månader	27 506	13 695	176	6 166
2 till 9 månader	1 183	2 638	-	-
Äldre än 9 månader	2 678	-	-	-
Summa kundfordringar	31 367	16 363	176	6 166

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet lika med upplupet anskaffningsvärde. Reservering för osäkra kundfordringar görs baserat på en individuell bedömning av respektive kundfordran. Samtliga kundfordringar utvärderas per balansdagen och reserv görs därefter.

NOT 22. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalad hyra	607	1 178	-	417
Förutbetalda kostnader	3 166	1 676	411	594
Upplupna ränteintäkter	11 576	4 958	53 812	7 086
Övriga poster	1 804	152	-	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 153	7 964	54 223	8 097

NOT 23. LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 245 283 TSEK (96 487) 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 178 226 TSEK (1 630).

NOT 24. 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 45 (63) procent. Räntekostnader är också en av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Fastator att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, 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: valutarisk, 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.

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

Långfristig upplåning

Långfristiga skulder till kreditinstitut
Obligationslån
Övriga långfristiga skulder

Summa långfristig upplåning

Kortfristig upplåning

Kortfristiga skulder till kreditinstitut
Summa kortfristig upplåning

Summa upplåning

I övriga långfristiga skulder i moderbolag ingår en obligationsemission om 700 MSEK som löper till och med 26 oktober 2021. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,5 % per år som erläggs kvartalsvis. Det totala rambeloppet uppgår till 700 MSEK. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm. Emissionskostnader om 23 MSEK periodiseras över lånets löptid. Koncernbolaget Point Properties Portfolio 1 AB emitterade en obligation om 375 MSEK under året med ett rambelopp om 375 MSEK. Obligation löper till och med 31 augusti 2021 med en fast ränta om 4,5 %. Emissionskostnader om 7 MSEK periodiseras över obligationens löptid. Skulden till kreditinstitutet förfaller fram till 2052 och löper med en genomsnittlig ränta på 2,29 (2,40) procent per år. Den sammantagna genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 6,30 procent (6,91 procent per år).

som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till VD och styrelse. Upplåning sker delvis med 3 månaders Stibor plus en fast ränta vilket innebär att koncernen kan vara exponerad för kortsiktiga förändringar i ränteläget. Av koncernens skulder löper endast ett obligationslån om 375 MSEK med fast ränta. En ökning respektive en minskning av räntan med 1%-enhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 12 933 (4 731) TSEK per år. Av övriga skulder är 9 717 TSEK räntefritt.

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 finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Kreditrisk

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

Lånevillkor

Lånevillkor eller covenanten 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 procent. Även moderbolagsgarantier förekommer. Fastator eller dess dotterbolag har inte brutit mot något lånevillkor eller covenant.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig upplåning	187 665	8 075	-	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 053 860	339 243	684 604	339 243
Obligationslån	26 931	12 718	9 718	9 718
Övriga långfristiga skulder	1 268 456	360 036	694 322	348 961
Summa långfristig upplåning				
Kortfristig upplåning				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 675	111 991	-	-
Summa kortfristig upplåning	13 675	111 991	0	0
Summa upplåning	1 282 131	472 027	694 322	348 961

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller till betalning:				
inom 1 år från balansdagen	13 690	111 991	-	-
1–5 år från balansdagen	1 229 128	365 348	709 718	359 718
senare än 6 år efter balansdagen	50 750	5 433	-	-
Summa förfallostruktur	1 293 568	482 773	709 718	359 718
Likviditetsanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
6 månader eller mindre	38 828	18 557	29 750	14 875
6–12 månader	62 749	126 017	29 750	14 875
1–5 år	1 281 128	419 276	754 343	402 063
senare än 6 år efter balansdagen	74 773	7 788	-	-
Summa likviditetsanalys	1 457 478	571 638	813 843	431 813

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.

NOT 25. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	14 308	7 019	13 234	7 019
Förutbetalda hyresintäkter	13 035	3 408	-	-
Upplupna driftskostnader	13 161	-	6 615	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	13 071	6 319	8 570	2 453
Övriga poster	4 745	8 891	-	1 766
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 320	25 637	28 419	11 238

NOT 26. STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	967 274	214 061	-	-
Företagsinteckningar	7 620	3 002	-	485
Pantsatta likvida medel	28 670	270	-	886 557
Aktier i dotterbolag 1)	1 311 070	485	1 289 491	-
Aktier i intresseföretag	-	-	-	95 164
Fordringar på dotterbolag	-	780 982	145 800	-
Fordringar på intresseföretag	-	166 163	-	-
Övriga tillgångar	1 776	-	-	-
Summa ställd säkerheter	2 316 411	1 164 963	1 435 291	982 206

1) Utgörs av dotterbolags nettotillgångar

NOT 27. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag	14 045	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	14 045	-	-	-

NOT 28. 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 31,62% respektive 30,41 % i Aktiebolaget Fastator (publ).
- Innehav i intressebolag redovisas i not 18.
- 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.

Följande transaktioner har med anledning därav skett under perioden:

- Fastator köper central administration från intresseföretaget OH Management AB. Under året uppgick köpen till 3 779 (1 045) TSEK.
- Fastator har under året fakturerat intressebolag Offentliga Hus för affärsutveckling- samt mäklartjänster om totalt 30 419 TSEK (24 154).

- Fastator har under året sålt fastigheter till Offentliga Hus till ett värde om 1 228 MSEK (43).
- Fastator har under året köpt konsulttjänster från Priority Group AB om 969 (453) TSEK.
- Fastator har utestående skulder gentemot intressebolaget Nordact AB om 100 MSEK samt fordran på dess dotterbolag Offentliga Hus i Norden AB om 155 MSEK samt kundfordringar om 17 MSEK.
- Fastator har under året avyttrat 6,3 procent av aktierna i Nordic PM till VD och minoritetsägare i dotterbolaget SSP AB. Därmed ägs nu SSP AB till 100 % av Nordic PM. Värdet av de sålda andelarna motsvarar värdet av andelarna i SSP AB, varför transaktionen inte har fått en beloppsmässig effekt på koncernens minoritetsandel.
- 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 Nordic PM uppgått till 25 495 (17 602) MSEK.

NOT 29. EGET KAPITAL

Avstämmning stamaktier	Antal aktier
Per 1 januari 2018	14 020 321
Per 31 december 2018	14 020 321
Per 31 december 2019	14 020 321

För beskrivning av förändringarna i det egna kapitalet hänvisas till koncernens respektive moderbolagets rapporter över förändringar i eget kapital. Kvotvärde per stamaktie uppgår till 16 SEK.

Teckningsoptioner

Fastator emitterade den 14 december 2015, 650 000 teckningsoptioner. Per den 31 december 2019 var 572 500 teckningsoptioner förvärvade av Fastators ledningsgrupp samt övriga nyckelpersoner inom koncernen. 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 procent av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 7 december-18 december 2015 vilket motsvarar 43,05 kronor.

Fastator emitterade den 10 maj 2016, 420 000 teckningsoptioner. Per den 31 december 2019 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 procent av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 2 maj - 16 maj 2016 vilket motsvarar 46,60 kronor.

Under 2019 har inga teckningsoptioner i något av programmen återköpts eller avyttrats. Aktiekursens snitt under 2019 har överstigit teckningskurserna. Utestående aktier efter utstpädning uppgår till 14 942 821.

NOT 30. KASSAFLÖDE

Förändring av koncernens räntebärande nettoskulder

	2018-12-31	Periodiserng finansiella kostnader	Upptagna lån	Amorterade lån	2019-12-31
Obligationslån	339 243	8 110	706 507	-	1 053 860
Skulder till kreditinstitut	120 066	-	98 016	-16 742	201 340
Övriga räntebärande skulder	12 718	-	16 000	-1 787	26 931
Summa skulder	472 027	8 110	820 523	-18 529	1 282 131

	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
Summa skulder	258 562	4 405	119 693	342 169	-252 802	472 027

Fastators dotterbolag Point har utgivit kontantreglerade syntetiska optioner till utvalda styrelseledamöter i Point Properties AB. Totalt har 300 optioner utgivits till ett pris om 201 SEK per option och fördelats lika per ledamot. Optionerna har köpts till marknadspris, vilket är framräknat enligt Black & Scholes modellen. Väsentliga antaganden i modellen är riskfri ränta om 0,72 % samt volatilitet om 25 %. Lösenkursen är satt till 7 500 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde om 75 MSEK. Dessa har framräknats genom att titta på jämförbara bolag. Optionsperioden är 2022-06-01 – 2022-06-30. I det fall styrelseuppdraget upphör innan slutdagen äger bolaget rätt att återköpa optionerna.

NOT 31. INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

31.1 Innehav utan bestämmande inflytande

Vid ingången av året ägde Fastator AB 70 % av Nordic PM, som i sin tur ägde 70 % av SSP AB. Under året har minoritetsägarna i SSP AB fått andelar i Nordic PM AB mot utbyte av andelar i Nordic PM AB. Fastators ägarandel har i och med detta minskat till 63,6 %.

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 inklusive koncern före koncerninterna elimineringar.

	Nordic PM Syd	Nordic PM, koncern
Balansräkning i sammandrag	2019	2019
Anläggningstillgångar	-	17 672
Omsättningstillgångar	632	34 403
Summa tillgångar	632	52 075
Uppskjuten skatteskuld	-	1 495
Övriga avsättningar	-	361
Långfristiga skulder	-	14 406
Kortfristiga skulder	923	21 294
Summa skulder	923	37 556
Nettotillgångar	-291	14 519
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	-116	5 270
Rapport över totalresultat i sammandrag		
Intäkter	4 055	101 369
Årets resultat	-341	5 012
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-341	5 012
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-136	1 819
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	0	720
Kassaflödesanalys i sammandrag		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98	4 890
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-9 009
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	9 838
Minskning/ökning av likvida medel	98	5 719

NOT 32. RÖRELSEFÖRVARV

I december 2019 förvärvades två bolag av till Fastators 63,6 % ägda dotterbolag Nordic PM två bolag.

Centric erbjuder fastighetsservice som innefattar klottersanering, fasadtvätt, impregnering, hydrofobring och måleri samt markentre-prenader såsom vinter- och sommarväghållning och trädgårdsskötsel.

TSEK	Installationsproffsen	Centric
Köpeskillning	5 500	7 000
Nettotillgångar	1 097	4 932
Goodwill	4 403	-
Kundavtal	-	2 068

Installationsproffsen bidrog till Fastator resultat med -94 TSEK och hade det ägts under hela året ha det bidragit till resultatet med 160 TSEK.

Svenska Installationsproffsen AB driver handel och utför installationer av AV-utrustning samt utför byggnads- och installationsarbeten av främst konferenslokaler i Storstockholmsområdet.

Uppgift om köpeskillning, förvärvade nettotillgångar och goodwill fram-går nedan. Både köpeskillningarna betalades kontant.

Centric bidrog till koncernens resultat med -795 TSEK och hade i det fall det varit ägt under hela året bidragit med 1 304 TSEK.

NOT 33. HÄNDELSE EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

- Offentliga Hus nya ledningsgrupp bestående av ny VD Fredrik Brodin, CFO Magnus Sundell samt transaktions- och fastighetschef Johan Bråkenhielm har tillträtt sina poster.
- Offentliga Hus har ingått avtal med Anders Ivarsson AB m.fl om för-värv av tomträtten till Södertälje Torpeden 8. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och den preliminära köpeskillingen för andelarna i bolaget uppgår till 36 MSEK, baserat på ett underliggande fastighets-värde om 68,5 MSEK. Tillträde skedde den 31 mars 2020.
- Offentliga Hus har ingått avtal med Järngrinden Fastighets AB om förvärv av fastigheten Borås Saturnus 14. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och den preliminära köpeskillingen för aktierna upp-går till 42 MSEK, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 188 MSEK. Tillträde skedde den 1 april 2020.
- Efter balansdagens utgång har spridningen av coronaviruset skapat stor oro i världen. En del av denna oro handlar om den framtida konjunkturutvecklingen. De ekonomiska effekterna, och dess påverkan på Fastator, kan ännu inte uppskattas på grund av den höga grad av osäkerhet av situationen som råder. Det är naturligtvis oundvikligt att Fastator kommer känna av de problem som nu påverkar flertalet branscher. Fastators innehavsbolag hanterar varje hyresgästs behov individuellt och försöker hitta lösningar som värnar

- hyresgästernas långsiktighet. Fastator står dock på stabil grund med en stark balansräkning och med samhällsfastighetsbolaget Offentliga Hus som största innehavsbolag, där merparten av hyresintäkterna kommer direkt från svenska staten, regioner och kommuner. Var-ken Fastator eller något av dess innehavsbolag har några obligations-lån som förfaller under 2020.
- Med anledning av de försämrade förutsättningarna på bank- och kapitalmarknaderna har Fastators innehavsbolag Industrisamhället inte tillträtt det förvärv som offentliggjordes i december. Det är fort-satt Industrisamhällets ambition att tillträda förvärvet vid ett senare tillfälle.
- I samband med offentliggörandet av bokslutskommunikén för 2019 offentliggjordes att styrelsen avsåg att föreslå för årsstämman den 6 maj att lämna utdelning om 3,00 kronor per aktie för 2019. Mot bak-grund av coronavirusets frammarsch har styrelsen, trots den i för-hållande till resultatet modesta utdelningen, beslutat att istället föreslå att ingen utdelning lämnas under våren. Styrelsen ser också att det kan vara bra att behålla pengarna i bolaget som "krigskassa" då goda affärer kan komma i tider som dessa. Det är dock styrelsens avsikt att, om situationen i världen förändras, kalla till en extra bolagsstämma senare under året för att besluta om en extra utdel-ning.

NOT 34. FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	880 270 292
Årets resultat	700 610 242
Summa	1 580 880 534

Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	1 580 880 534
Summa	1 580 880 534

FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredo-visningen har upprättats i enlighet med internationella redovisnings-standarder 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 moder-bolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvi-sande 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 kon-cernens står inför.

Stockholm den 6 april 2020



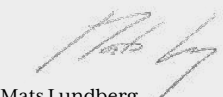
Björn Rosengren
Ordförande



Carl Bildt
Ledamot



Jacqueline Winberg
Ledamot



Mats Lundberg
Ledamot

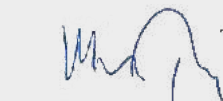


Anders Mossberg
Ledamot



Joachim Kuylenskierna
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6 april 2020
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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3–43 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 revisionsutskott 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 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. Lik-

som 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 (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

Särskilt betydelsefullt område

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER SAMT ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Värdering av förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag utför 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.

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 av fastigheter samt intresseföretag diskuterat

Aktiebolaget Fastator:s investeringar i intresseföretag innebär ett indirekt deläggande av fastigheter av olika typer såsom samhällsfastigheter. Ägarandelen varierar i regel mellan 20 och 50 procent. Samtliga fastigheter är lokaliserade i Sverige.

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 göås 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 14 (Förvaltningsfastigheter) och not 17 (Andelar i intresseföretag) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–29 i Del 1 och på sidorna 48–54 i Del 2. 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.

viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget.

Vi har för ett urval av 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 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 upplyser, 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 det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

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 2019 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamåls-
enliga 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.

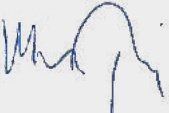
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller 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, utsågs till Aktiebolaget Fastator:s revisor av bolagsstämman den 8 maj 2019 och har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 6 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

HÄRLEDNING NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital	2019	2018
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	482 145	317 899
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	1 141 587	740 531
Avkastning på eget kapital, %	42,2%	43,0%

Soliditet		
Eget kapital, TSEK	1 387 813	904 706
Balansomslutning, TSEK	3 163 278	1 447 930
Soliditet, %	43,9%	62,5%

Substansvärde, TSEK		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 382 659	900 514
Uppskjuten skatteskuld	57 200	14 910
Substansvärde, TSEK	1 439 859	915 424

Resultat per aktie, före utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	482 145	317 899
Aktier före utspädning	14 020 321	14 020 321
Resultat per aktie, före utspädning, TSEK	34,39	22,67

Substansvärde per aktie, före utspädning		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 382 659	900 514
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	57 200	14 910
Aktier före utspädning	14 020 321	14 020 321
Substansvärde per aktie, före utspädning, TSEK	102,70	65,29

Resultat per aktie, efter utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	482 145	317 899
Aktier efter utspädning	14 942 821	14 020 321
Resultat per aktie, efter utspädning, TSEK	32,27	22,67

Substansvärde per aktie, efter utspädning		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 382 659	900 514
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	57 200	14 910
Aktier efter utspädning	14 942 821	14 020 321
Substansvärde per aktie, efter utspädning, TSEK	96,36	65,29

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 sedan 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 2019 ca 1 800 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 2019 hölls på Nybrogatan 3 i Stockholm den 8 maj 2019. 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, 880 270 292 kr, skulle balanseras i ny räkning. Övriga beslut framgår under rubrikerna nedan.

VALBEREDNING

Valberedningen består av Erik Tillberg (utsedd av Mats Invest AB) som ordförande och sammankallande, Mats Lundberg (utsedd av Skälsö Intressenter AB), Staffan Beckett (oberoende), samt av styrelsens ordfö-

rande 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. 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 fem och högst sju ledamöter utan 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 2019 omvaldes ledamöterna Björn Rosengren, Mats Lundberg, Jacqueline Winberg, Anders Mossberg och Carl Bildt. Beskrivning av styrelseledamöterna återfinns på sidan [25–28] i den första delen "Ord" av 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 2019 fastställdes att ersättning skall utgå till styrelsen med sammanlagt 1 800 000 kr fördelat så att till ordinarie ledamot utgår 300 000 kr och till styrelsens ordförande utgår 400 000 kr. Utöver detta utgår 200 000 kr att fördelas av styrelsen för arbete i de olika utskotten.

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 femton (15) 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 och/eller fastigheter samt närståendetransaktioner.

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro och beslutade ersättningar för 2019:

	Närvaro
Björn Rosengren	15/15
Carl Bildt	8/15
Mats Lundberg	15/15
Anders Mossberg	12/15
Jacqueline Winberg	14/15
Staffan Beckett	2/4

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 6 i årsredovisningen för 2019.

ERSÄTTNINGSUISKOTT

Något separat ersättningsutskott har inte tillsatts under året utan styrelsen i sin helhet har behandlat ersättningsfrågorna. Vad som sägs nedan gäller därmed för hela styrelsen och styrelsens ordförande.

Ersättningsutskottet ska före beslut i styrelsen:

- Granska instruktionen för Ersättningsutskottet
- Granska förslag till ersättningsprinciper
- Granska förslag till ersättning och anställningsvillkor för VD
- Granska VDs 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 Fastators 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.

REVISIONSUISKOTT

Styrelsen har under 2019 utsett ett revisionsutskott bestående av styrelseledamöterna Anders Mossberg (ordförande) Björn Rosengren.

Med avvikelse från Koden har revisionsutskottet endast bestått av två ledamöter mot bakgrund av att styrelsen endast består av fem 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 2019 omvaldes PwC till revisorer med auktoriserade revisorn Magnus Thorling som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt löpande godkänd räkning.

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.

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 kvalitetsäkring av den finansiella rapporteringen. Den övergripande affärsplanen beskriver Fastators sätt att arbeta, utveckla innehaven och att möta framtiden. Affärsplanen innehåller vision, affärsidé och värdegrund med policyer och riktlinjer för vissa områden inom Fastators koncern. Affärsplanen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

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

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

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

Följande dokument fastställs av VD;

- Ekonomihandbok
- Personalhandbok

Styrelsens instruktioner för den finansiella rapporteringen och övergripande policy 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 den. 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 årsbokslut analyseras och kommenteras. Noteringar rapporteras löpande till ledningen och till styrelsen översiktligt månadsvis och fördjupat kvartalsvis. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Finansiella rutiner och processer granskas även av externrevisionen utifrån en överenskommen revisionsplan. Utöver den fastställda revisionsplanen, om behov bedöms föreligga, kan företagsledningen, 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 protokollsjustering
- 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 15 möten under 2019. 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 2019 på sidorna 49-52 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

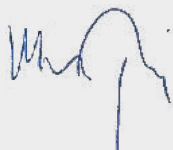
Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International 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 6 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

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



FASTATOR