

FASTATOR

Bokslutskommuniké

1 januari–31 december 2015



FASTATOR

Q4 januari–december

KVARTALET OKTOBER–DECEMBER

- Periodens nettoomsättning uppgick till 0,9 MSEK (1,0)
- Periodens resultat 20,1 MSEK (22,9)
- Resultat från intresseföretag och övriga investeringar 21,4 MSEK (14,2)
- Resultat från verksamhet som är under avveckling 0,6 (8,2)
- Resultat per aktie efter utspädning 1,53 kr (1,86)
- Fastator tecknade avtal om att avyttra 50 procent av aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB till Genova Property Group

PERIODEN JANUARI–DECEMBER

- Fastator förvärvade aktierna i Rehact AB och ändrade inriktning på verksamheten till ett fastighetsinvestmentbolag
- Periodens nettoomsättning uppgick till 3,5 MSEK (1,0)
- Periodens resultat 79,2 MSEK (62,1)
- Periodens resultat från intresseföretag och övriga investeringar 57,0 MSEK (48,1)

- Resultat från verksamhet som är under avveckling eller har avvecklats 25,7 (12,8)
- Resultat per aktie efter utspädning 6,44 kr (5,01)
- Avkastning på eget kapital 21,1% (13,8%)
- Substansvärdet uppgick till 437,5 MSEK vilket motsvarar 31,09 kr per aktie
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Fastator har utsett Erik Penser Bankaktiebolag till ny Certified Adviser från och med den 1 februari 2016
- Genova Property Group tillträdde aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB den 1 februari 2016

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

(Mkr)	2015 kv 4	2014 kv 4	2015	2014
Resultat från intresseföretag	20,9	14,1	52,1	48,1
Resultat från övriga investeringar	0,5	0,1	4,9	0,0
Resultat från avvecklade verksamheter	0,6	8,2	25,7	12,8
Resultat från innehaven	22,0	22,4	82,7	60,9
Centrala kostnader	-1,8	-0,4	-4,7	-1,2
Finansnetto	-0,1	0,6	1,5	2,4
Periodens skatt	0,0	0,3	-0,3	0,0
Periodens resultat	20,1	22,9	79,2	62,1
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,53	1,86	6,44	5,01
Substansvärde, Mkr	-	-	437,5	307,1
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	-	-	31,09	25,59
Avkastning på eget kapital, %	-	-	21,1	13,8
Soliditet, %	-	-	78,2	69,5

VD-ord

Vi fortsätter bygga det nya Fastator

När behovet av riskkapital och kompetens för att förverkliga intressanta fastighetsrelaterade projekt ökar i samhället får Fastator en allt viktigare roll. På Fastator fortsatte vi under kvartal 4 2015 att i högt tempo bygga det ledande fastighetsinvestmentbolaget i Sverige.

Den första december 2015 fick jag förmånen att axla VD-posten på Fastator. Jag vill rikta ett varmt tack till min företrädare Erika Kveldstad som från att ha varit tillförordnad VD övergått till rollen som CFO. Det är med glädje jag konstaterar att vi nu har ett starkt ledningsteam med betydande kompetens i kärnaffären att investera i entreprenörsdrivna fastighetsrelaterade bolag. Samt därtill en ny styrelse med lång och bred erfarenhet och starka nätverk inom såväl näringsliv och finanssektorn som offentlig förvaltning.

Fokus för ledning och styrelse är nu att kraftsamla Fastator kring den unika affärsmodellen. Det innebär en transformering av verksamheten för att totalt fokusera på vår kärnaffär som investerare i fastighetsrelaterade projekt tillsammans med entreprenörer för att förverkliga orealiserade potentialer. Det innebär att vi finansierar fastighetsprojekt och investerar i fastighetsrelaterade företag där vi genom erfarenhet och marknadskunskap samt finansiell kompetens och styrka kan bidra till att skapa värden som kommer både ägare, andra finansiärer, anställda och samhället i stort tillgodo. Ledning och styrelse har säkerställt att rätt kompetens, processer, infrastruktur och innehav för att tillsammans med en allt bredare ägarbas lägga grunden för lönsam tillväxt och framtida värdeutveckling.

GOD LÖNSAMHETSUTVECKLING

Verksamhetsmässigt har vi lagt ett starkt år bakom oss. När vi utvärderar året som gått analyserar vi bland annat den avkastning vårt kapital genererat och hur våra investeringar och innehav utvecklats värdemässigt under året. Värdeutvecklingen under 2015 har varit mycket god och substansvärdet har ökat med 79 MSEK justerat för årets emissioner. Även avkastningen på eget kapital har utvecklats positivt, från 13,8 procent till 21,1 procent.

STRATEGISK DELFÖRSÄLJNING AV INDUSTRIFASTIGHET I NACKA

I december avyttrade Fastator 50 procent av aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB, till Genova Property Group som ett led i att stärka värdeutvecklingen i portföljen.



Fastigheten innehåller cirka 2 200 kvm handelsyta med en tomtarea på cirka 5 200 kvm och är idag fullt uthyrd med Rusta som hyresgäst. Avsikten med transaktionen är att Genova Property Group tillsammans med Fastator ska utveckla fastigheten till bostäder. Transaktionen är baserad på bokfört värde på fastigheten i Fastator.

RENODLING OCH FOKUSERING

Under kvartalet har vi fortsatt resan med målet att Fastator ska bli ett renodlat fastighetsinvestmentbolag med fullt fokus på investeringar i och utveckling av nyskapande fastighetsprojekt i partnerskap med entreprenörer och fastighetsägare. Därför genomfördes under kvartalet en framgångsrik avyttring av Rehacts verksamhet inom fastighetsteknik för uppvärmning och ventilation till Hansen Capital SA och dess dotterbolag Mistral Energy AB. Vår bedömning är att med den nya ägaren får Rehacts teknik rätt förutsättningar att utvecklas framgångsrikt. I och med att förvärvet delvis betalades med en option om att erhålla aktier i Mistral Energy AB har Fastator dessutom möjligheten att ta del av en framtida vinst av Rehacts verksamhet.

FINSLIPAD AFFÄRSMODELL OCH BREDDAT ÄGANDE

Ledning och styrelse har under kvartalet ytterligare finslipat affärsmodellen och strategin för de kommande åren. Fastighetsmarknaden är stor och innehåller många delsektorer. Då Fastators affärsmodell som fastighetsinvestmentbolag är relativt ny för marknaden finns ett behov av hög tydlighet i all kommunikation för att klargöra vår unika nisch på denna marknad för samtliga intressenter inklusive såväl fastighetsentreprenörer som investerare. Som jag nämnde redan i delårsrapporten för kvartal 3, så kommer resultatet av detta arbete att presenteras senast i samband med årsstämman den 10 maj.



Daniel Hummel, VD

Väsentliga händelser

FJÄRDE KVARTALET

- Daniel Hummel har av styrelsen utsetts till ny VD för Fastator från den 1 december 2015. Han efterträder Erika Kveldstad som var tf VD. Erika har tillträtt en ny roll som CFO. Daniel Hummel kommer närmast från Swedbank där han de senaste två åren varit Head of Strategy för Swedbank Markets. Innan dess har han ansvarat för Swedbanks Corporate Finance-avdelning i Sverige samt Baltikum och under åren 2011-2012 varit COO respektive tillförordnad chef för den svenska investment banken inom Swedbank.
- Under november avyttrades Rehacts tidigare verksamhet, vilken utgjordes av utveckling och försäljning av klimatsystem. Försäljningen har ingen resultatpåverkan.
- Den 14 december hölls en extra bolagsstämma. På stämman beslutades;

att styrelsen ska bestå av sju ledamöter samt valde Björn Rosengren, Anders Mossberg, Agneta Jacobsson, Pelle Törnberg och Carl Bildt till nya styrelseledamöter i bolaget för tiden intill nästa årsstämma med entledigande av Ulf Adelson, Mats Hulth och Svante Norrestad Bengtsson.

att rörlig ersättning till en ledande befattningshavare får uppgå till högst 200 procent av befattningshavarens fasta årslön samt att tidigare antagna principer för ersättning till ledande befattningshavare i övrigt ska gälla oförändrat.

att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier av serie B. Bemyndigandet får högst omfatta emission av aktier till en sammanlagd teckningskurs om 100 MSEK.

att emittera 650 000 teckningsoptioner. Av dessa har därefter 500 000 överlåtits till bolagets ledningspersoner Joakim Orthen, Fredrik Klerfelt, Erika Kveldstad och Daniel Hummel för 2,45 kr per option. Därigenom har koncernens egna kapital tillförts 1,25 MSEK.

att emittera 1 145 145 B-aktier till en teckningskurs om 27,66 kronor per tecknad aktie genom kvittningsemission. Emissionen fullföljdes och därigenom har det egna kapitalet tillförts 1,8 MSEK.

- Fastator tecknade avtal om att avyttra 50 procent av aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB till Genova Property Group. Avsikten med transaktionen är att Genova Property Group tillsammans med Fastator ska utveckla fastigheten till bostäder. Köpeskillingen är 151 MSEK vilket motsvarar koncernmässigt värde på bolaget med återläggning av uppskjuten skatt. Köpeskillingslikviden utgörs av 10 MSEK kontant och resterande köpeskillning utgörs av en preferensaktie i det nya ägarbolaget KONYAB 2 i Sverige AB. Tillträde skedde den 1 februari 2016.

FÖRSTA TILL TREDJE KVARTALET

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

I samband med förvärvet namnändrades Rehact AB till Aktiebolaget Fastator (publ). Aktiebolaget Fastator namnändrades till Vivskä AB.

Förvärvet innebar en ändring av bolagets verksamhetsinriktning med fokus på att skapa Nordens ledande fastighetsinvestmentsbolag.

- Den 28 september sammanslogs bolagets aktier där åtta aktier blev en aktie. Efter sammanläggningen uppgår antalet aktier till 12 875 176 fördelat på 77 988 aktier av serie A och 12 797 188 aktier av serie B.
- Styrelsen har beslutat att bolaget framöver ska rapportera den finansiella informationen i enlighet med det internationella regelverket IFRS. Detta innebär att denna delårsrapport är den andra finansiella rapporten enligt IFRS. Effekten vid byte till IFRS innebär huvudsakligen att fastigheter och intresseföretag redovisas till verkliga värden. Effekterna av övergången till IFRS framgår av Bilaga A i denna rapport.

I delårsrapporten per 30 september 2015 redovisades intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Ändring av redovisningsprincip till verkligt värde av andelar i intresseföretag mellan delårsrapporterna har medfört att resultatet för kvartal 1-3 2015 (kvartal 1-3 2014) har justerats med +13,1 MSEK (+28,9) jämfört med delårsrapporten per 30 september 2015.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

Väsentliga händelser i våra innehav

FJÄRDE KVARTALET

- Under november har Offentliga Hus förvärvat och tillträtt tre stycken samhällsfastigheter i Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 148 MSEK. Fastigheternas totala uthyrningsbara yta uppgår till 12 745 kvm. Hyresgästerna utgörs främst av offentlig sektor och de årliga hyresintäkterna uppgår till drygt 12 MSEK.
- Under december har Offentliga Hus förvärvat och tillträtt två samhällsfastigheter i Västra Götaland. Förvärven sker i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 70 MSEK. Fastigheternas totala uthyrningsbara yta uppgår till cirka 6 300 kvm, varav den ena fastigheten utgör cirka 5 700 kvm av den totala ytan och till största delen förhys av kommunen.

FÖRSTA TILL TREDJE KVARTALET

- Innehavet i Offentliga Hus har genomfört två fastighetsförvärv under första halvåret i Karlstad respektive Ängelholm.
- Fastator ingick ett avtal under andra kvartalet med Landera AB. Avtalet innebär att Fastator blir hälftenägare till två kontorsfastigheter i centrala Stockholm genom det gemensamma bolaget Konland AB. Konlands investering i de fastighetsägande bolagen uppgick till 101 MSEK.

Fastators innehav

Nedan presenteras information om Fastators innehav och en sammanfattning av resultat- och balansräkningar samt finansiell ställning för koncernen. Bolaget har idag tre större innehav; Offentliga Hus, Nacka Sicklaön samt Konland, som i sin tur har underliggande organisationer.

Fastator är ett fastighetsinvestmentbolag – vi finansierar fastighetsprojekt och investerar i fastighetsrelaterade företag där vi genom kompetens, marknadskunskap, finansiell styrka och erfarenhet kan bidra till att skapa värden. Värden som

kommer ägare, entreprenörer, andra finansiärer, anställda och samhället i stort tillgodo.

Ägarandelen i våra investeringar uppgår i regel till mellan 10 och 50 procent och på sikt uppgå till minst 50 MSEK per investering. Fastator har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande sin portfölj utifrån en aktiv ägarambition. Per årsskiftet utgörs Fastators innehav av två bolagsinvesteringar och en projektfinansiering. Nedan följer en kortfattad redogörelse för dessa.

OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB ("OFFENTLIGA HUS")

Offentliga Hus har som affärsidé att förvärva och förädla miljöer och fastigheter för att långsiktigt öka och stabilisera kommuners utveckling. Hyresgästerna är offentliga bolag och hyresavtalen långa, vilket borgar för säkra kassaflöden.

- Fastators resultat från Offentliga Hus uppgick i perioden till 39,9 MSEK (19,4) *.
- Fastators ägarandel i Offentliga Hus uppgick till 50 procent och det koncernmässiga värdet i Fastator var 200,0 MSEK (160,0) per den 31 december 2015.
- Fastators avkastning på sin investering, sedan den ursprungliga investeringen 2012, uppgår ackumulerat till 239 procent.

Offentliga Hus i sammandrag

Offentliga Hus ägde per den 31 december 2015, 53 fastigheter. Under räkenskapsåret har Offentliga Hus tillträtt sju samhällsfastigheter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 308,3 MSEK.

- Periodens omsättning uppgick till 95,4 MSEK (66,3) och förvaltningsresultat till 61,0 MSEK (43,1). Ökningen är främst hänförlig till genomförda förvärv.
- Periodens resultat uppgick till 62,1 MSEK (60,6). Resultatet är främst påverkat av ökat driftnetto samt lägre värdeförändringar i fastigheter än året innan.
- Värdet på Offentliga Hus fastighetsportfölj uppgick per den 31 december till 1 542,1 MSEK (1 191,5). Värdeförändringen uppgick till 350,6 MSEK varav 295,5 MSEK avser förvärvade fastigheter, 4,6 MSEK avser investeringar i fastigheterna och 50,5 MSEK avser orealiserade värdeförändringar.
- Avkastning på eget kapital under 2015 uppgick till 22 procent (18).

* I jämförelsesiffran ingår både resultat från intresseföretag och resultat från avvecklad verksamhet.

KONKRET FASTIGHETSUTVECKLING I NACKA AB ("NACKA SICKLAÖN")

Nacka Sicklaön har som plan att tillsammans med Genova Property Group exploatera och utveckla fastigheten till bostäder.

- Fastators resultatandel från Nacka Sicklaön uppgick i perioden till 25,7 MSEK (32,9). Resultatet redovisas som avvecklad verksamhet i resultaträkningen samt tillhörande tillgångar avsedda för försäljning till 182,1 MSEK och skulder avsedda för försäljning till 60,1 MSEK på egen rad i balansräkningen.
- Fastators koncernmässiga värde i Nacka Sicklaön uppgick till 122,0 MSEK (84,2) per den 31 december 2015.

Nacka Sicklaön i sammandrag

Nacka Sicklaön ägde per den 31 december 2015 en fastighet belägen invid Ica Maxi i Nacka, Stockholm. Fastigheten är fullt uthyrd till Rusta.

- Periodens omsättning uppgick till 4,1 MSEK (4,0) och förvaltningsresultat till 3,4 MSEK (3,3).
- Periodens resultat uppgick till 25,7 MSEK (32,9). Resultatet är främst påverkat av lägre värdeförändringar i fastigheter än året innan.
- Värdet på Nacka Sicklaön uppgick per den 31 december 2015 till 180,0 MSEK (150,0). Värdeförändringen uppgick till 30,0 MSEK (40,0) och är hänförligt till periodens värdeförändringar.
- Avkastning på eget kapital justerat för aktieägarinlåning under 2015 uppgick till 24 procent.

KONLAND AB ("KONLAND")

Konland förvaltar och utvecklar kontorsfastigheter i Stockholmsområdet. Fastigheterna ingår i koncernen från och med 8 april 2015.

- Fastators resultat från Konland uppgick för andra till fjärde kvartalet till 12,0 MSEK.
- Fastators ägarandel i Konkret uppgick till 49 procent och det koncernmässiga värdet i Fastator uppgick till 12,0 MSEK per den 31 december 2015.
- Fastators avkastning på sin investering, sedan 8 april 2015, uppgår ackumulerat till 90 procent.

Konland i sammandrag

Konland ägde per den 31 december 2015 två fastigheter som via bolagsförvärv tillträdde under räkenskapsåret. Konlands investering uppgick sammanlagt till 101,0 MSEK.

- Periodens omsättning uppgick till 9,6 MSEK och förvaltningsresultat till 4,1 MSEK.
- Värdeförändringen sedan förvärvet uppgick till 35,0 MSEK.

ÖVRIGA INVESTERINGAR

Fastator direktäger två fastighetsinvesteringar. En industrifastighet i Skåne och sex markfastigheter på Dalarö, Stockholm.

- Fastators resultatandel från övriga investeringar uppgick i perioden till 4,8 MSEK (0,1).
- Värdet på fastigheterna uppgick per den 31 december till 70,0 MSEK (48,0). Värdeförändringen uppgick till 22,0 MSEK varav 18,0 MSEK avser förvärvade fastigheter och 4,0 MSEK avser orealiserade värdeförändringar.

Finansiell information

FASTATORS RESULTAT

Resultatet för perioden 2015 uppgick till 79,2 MSEK (62,1). Det högre redovisade resultatet beror framför allt på en positiv värdeförändring i de underliggande innehaven än motsvarande period föregående år. I resultatet ingår resultat från intresseföretag och övriga investeringar om 57,0 MSEK (48,1). Därutöver uppgick resultat från verksamheter som har eller kommer att avyttras helt eller delvis till 25,7 MSEK (12,8).

INTÄKTER OCH KOSTNADER I MODERBOLAGET OCH DOTTERBOLAG MED CENTRALA FUNKTIONER

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

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till -20,6 MSEK (-43,3) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 4,9 MSEK (3,0). De räntebärande skulderna uppgick till 42,9 MSEK (103,9).

PERSONAL

Koncernen har under året i medeltal haft två anställda. Vid utgången av året uppgick antalet anställda till tre personer. Central administration köps av intresseföretaget OH Management AB.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till -13,0 MSEK (-8,5). Moderbolagets likvida medel uppgick till 1,7 MSEK (13,8). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av framförallt utveckling och försäljning av klimatsystem. Resultatförändringen är framförallt hänförlig till nedskrivningar av immateriella och finansiella anläggningstillgångar med sammanlagt -4,2 MSEK. Under november avyttrades Rehacts tidigare verksamhet, vilken utgjordes av utveckling och försäljning av klimatsystem. Försäljningen har ingen resultatpåverkan.

Under 2015 har moderbolaget genomfört såväl nyemission, apportemission samt konverterat teckningsoptioner. Moderbolagets egna kapital har i perioden tillförts 324,6 MSEK.

SUBSTANSVÄRDE

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastator finansierar fastighetsprojekt och investerar i fastighetsrelaterade företag. Verksamheten innebär risker hänförliga till både Fastator och innehaven. Dessa omfattar framför allt marknadsmässiga, verksamhetsrelaterade och transaktionsrelaterade risker och kan avse både generella risker, såsom omvärldshändelser och den makroekonomiska utvecklingen, samt företags- och branschspecifika risker. Fastators framtida resultatutveckling är till stor del beroende av de underliggande innehavens framgång och avkastning, vilken också bland annat är beroende av hur framgångsrika ledningsgruppen och 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 leverantörskulder. De finansiella riskerna består av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det är även väsentligt att Fastator har förmåga att attrahera och behålla personal med rätt kompetens och erfarenhet.

FASTATORS B-AKTIE

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

AKTIEÄGARE

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

	Kapitalandel %	Röster %
Mats Invest AB	31,98	30,45
Skälsö Intressenter AB	30,41	28,96
MELBYE INVEST APS	5,38	5,13
Danica Pension	4,54	4,32
Staffan Heiner Beckett	4,23	4,03
Banque Internationale A Luxembourg	4,19	3,99
Ulf Adelson	4,19	3,99
Mats Thore Axel AB	4,05	3,86
Fredrik Klerfelt	1,70	1,62
Joakim Orthen	1,11	2,02
	91,79	88,37

UTDELNING

Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska lämnas avseende räkenskapsåret 2015.

ÅRSSTÄMMA

Fastators årsstämma äger rum onsdagen den 10 maj 2016, kl 13:00 i Stockholm. Årsredovisningen på svenska och övriga bolagshandlingar med beslutsunderlag kommer att finnas tillgängliga på www.fastator.com från och med den 8 april 2016. För fullständiga förslag och beslutspunkter på årsstämman hänvisas till bolagets webbplats www.fastator.com.



Koncernens resultaträkning

(Tkr)	2015 kv 4	2014 kv 4	2015	2014
Nettoomsättning	883	980	3 504	980
Övriga rörelseintäkter	1 893	1 887	3 078	4 689
Summa intäkter	2 776	2 867	6 582	5 669
Kostnader för ersättning till anställda	-1 313	-1 153	-3 364	-3 089
Övriga rörelsekostnader	-2 609	-1 477	-5 037	-3 082
Avskrivningar av inventarier	-42	-5	-171	-21
Värdeförändring fastigheter	-	-213	4 000	-213
Resultat från intresseföretag	20 945	14 073	52 105	48 076
Rörelseresultat	19 757	14 092	54 115	47 340
Finansiella poster	-90	357	816	2 143
Resultat före skatt	19 667	14 449	54 931	49 483
Skatt	-161	207	-1 484	-146
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	19 506	14 656	53 447	49 337
Avvecklade verksamheter				
Resultat från avvecklad verksamhet	567	8 217	25 738	12 760
Periodens resultat	20 073	22 873	79 185	62 097
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	20 073	22 379	79 185	60 128
Innehav utan bestämmande inflytande	-	494	-	1 969
Summa	20 073	22 873	79 185	62 097
Resultat per aktie före utspädning, kronor				
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,49	1,22	4,35	4,11
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,04	0,64	2,09	0,90
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,53	1,86	6,44	5,01
Resultat per aktie efter utspädning, kronor				
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,49	1,22	4,35	4,11
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,04	0,64	2,09	0,90
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,53	1,86	6,44	5,01
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	13 086 779	11 999 999	12 288 314	11 999 999
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	13 139 373	11 999 999	12 302 435	11 999 999

Koncernens rapport över totalresultat

(Tkr)	2015 kv 4	2014 kv 4	2015	2014
Periodens resultat	20 073	22 873	79 185	62 097
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	20 073	22 873	79 185	62 097
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	20 073	22 379	79 185	60 128
Innehav utan bestämmande inflytande	-	494	-	1 969
Summa	20 073	22 873	79 185	62 097

Koncernens balansräkning

(Tkr)	15-12-31	14-12-31	14-01-01
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	73 640	198 230	110 062
Finansiella anläggningstillgångar	286 582	222 604	-
Summa anläggningstillgångar	360 222	420 834	110 062
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	11 903	25 799	1 235
Likvida medel	4 897	2 999	922
Tillgångar avsedda för försäljning	182 110	-	1 232 088
Summa omsättningstillgångar	198 910	28 798	1 234 245
SUMMA TILLGÅNGAR	559 132	449 632	1 344 307
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	437 470	312 738	590 039
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 023	23 805	14 738
Räntebärande skulder	31 832	43 930	66 580
Ej räntebärande skulder	9 718	-	-
Summa långfristiga skulder	42 573	67 735	81 318
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	11 110	59 938	1 050
Ej räntebärande skulder	7 867	9 221	2 597
Skulder avsedda för försäljning	60 112	-	669 303
Summa kortfristiga skulder	79 089	69 159	672 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	559 132	449 632	1 344 307

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

(Tkr)	15-12-31			14-12-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	307 132	5 606	312 738	586 961	3 078	590 039
Årets resultat	79 185	-	79 185	60 128	1 969	62 097
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	79 185	0	79 185	60 128	1 969	62 097
Inlösen aktier	-	-	-	-350 542	-	-350 542
Lämnad utdelning	-	-	-	-55 000	-	-55 000
Koncernbidrag	-	-	-	-200	-	-200
Skatt på koncernbidrag	-	-	-	44	-	44
Apportemission	24 806	-5 606	19 200	-	-	-
Kvittningsemission	31 675	-	31 675	-	-	-
Teckningsoptioner	1 226	-	1 226	-	-	-
Emissionskostnader	-6 554	-	-6 554	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	65 741	559	66 300
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	51 153	-5 606	45 547	-339 957	559	-339 398
Utgående eget kapital	437 470	-	437 470	307 132	5 606	312 738

Rapport över kassaflöden för koncernen

(Tkr)	Not	2015	2014
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat	1	87 563	90 618
Avskrivningar		171	21
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-86 105	-87 863
Erhållen ränta		3 399	3 951
Betald ränta		-1 551	-6 987
Betalda inkomstskatter		-776	520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		2 701	260
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		10 125	-2 886
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		194	7 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	13 020	4 617
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-20 731	-48 402
Investeringar i inventarier		-1 041	-
Investeringar i intresseföretag		-125	-
Avyttring dotterbolag		-	55 000
Investering i övriga finansiella fordringar		-13 279	-54 520
Amortering av övriga finansiella fordringar		1 531	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-33 645	-47 922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		-	66 300
Lämnad utdelning		-	-55 000
Teckningsoptioner		1 225	-
Apportemission		19 200	-
Emissionskostnader		-6 554	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-57 938	-1 050
Lämnade koncernbidrag		-	-156
Upptagna lån		75 698	35 288
Amortering av lån		-9 108	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	22 523	45 382
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		1 898	2 077
Likvida medel vid årets början		2 999	922
Likvida medel vid periodens slut		4 897	2 999
Not 1			
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet		54 115	47 340
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet		33 448	43 278
Rörelseresultat		87 563	90 618
Not 2			
Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten		-871	1 972
- Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	55 000
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-787	-
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet		-1 658	56 972

Koncernens nyckeltal

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

1) Ej relevant uppgift då bolaget har ändrat sin verksamhet

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Nettovinsten enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Resultat per aktie

Resultat hänförligt till moderbolaget delat med genomsnittligt antal aktier för perioden. För beräkning av resultat per aktie efter utspädning har ränta hänförligt till konvertibelt skuldebrev återlagts. Resultat per aktie efter utspädning kan dock aldrig vara högre än före utspädning. I dessa fall anges resultat per aktie före utspädning även för resultat per aktie efter utspädning.

Substansvärde

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare.

Moderbolagets resultaträkning

(Tkr)	2015 kv 4	2014 kv 4	2015	2014
Nettoomsättning	171	0	175	0
Övriga rörelseintäkter	47	23	262	480
Summa intäkter	218	23	437	480
Kostnader för ersättning till anställda	-1 315	-1 162	-2 666	-3 382
Övriga rörelsekostnader	-2 389	-1 074	-5 525	-3 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	-23	-621	-89
Rörelseresultat	-3 486	-2 236	-8 375	-6 783
Finansiella poster	-466	-1 044	-4 680	-1 695
Resultat före skatt	-3 952	-3 280	-13 055	-8 478
Skatt	0	-36	-36	-
Periodens resultat	-3 952	-3 316	-13 091	-8 478

Moderbolagets rapport över totalresultat

(Tkr)	2015 kv 4	2014 kv 4	2015	2014
Periodens resultat	-3 952	-3 316	-13 091	-8 478
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-3 952	-3 316	-13 091	-8 478

Moderbolagets balansräkning

(Tkr)	15-12-31	14-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	-	3 042
Materiella anläggningstillgångar	12 909	11 324
Finansiella anläggningstillgångar	321 527	4 289
Summa anläggningstillgångar	334 436	18 655
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	9 481	275
Likvida medel	1 664	13 781
Summa omsättningstillgångar	11 145	14 056
SUMMA TILLGÅNGAR	345 581	32 711
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	323 449	11 975
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatter	36	-
Räntebärande skulder	760	9 180
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	10 514	18 898
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	8 246	-
Ej räntebärande skulder	3 372	1 838
Summa kortfristiga skulder	11 618	1 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	345 581	32 711

Rapport över förändringar i moderbolagets eget kapital

(Tkr)	15-12-31	14-12-31
Ingående balans	11 975	14 294
Periodens resultat	-13 091	-8 478
Nyemission teckningsoptioner	-	6 829
Nyemission	3 200	-
Konvertering teckningsoptioner	110	415
Apportemission	288 000	-
Kvittningsemision	31 675	-
Teckningsoptioner	1 593	-
Emissionskostnader	-13	-1 085
Utgående balans	323 449	11 975

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

(Tkr)	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 316	4 983
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 354	-12 557
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 553	15 439
Minskning/ökning av likvida medel		
Periodens kassaflöde	-12 117	7 865
Likvida medel vid årets början	13 781	5 916
Likvida medel vid periodens slut	1 664	13 781

Redovisningsprinciper och noter

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Aktiebolaget Fastator (publ) har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska Unionen (EU). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor, vilket är moderbolagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusental svenska kronor (tkr).

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

Delårsrapporten för moderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ) är utformad i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

FÖRÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Huvudprincipen enligt IFRS 1 "Första gången IFRS tillämpas" är att IFRS och övriga principförändringar ska tillämpas retroaktivt. De förändringar i tillgångar och skulder som därvid uppkommer redovisas direkt mot eget kapital per den 1 januari 2014, som är övergångsdatum för koncernens redovisning enligt IFRS.

En översikt av effekterna på eget kapital per övergångsdatum den 1 januari 2014 samt resultat och eget kapital för jämförelseåret lämnas i Bilaga A.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Nedan redovisas de väsentligaste redovisningsprinciperna. I övrigt hänvisas till moderbolagets årsredovisning för 2014 samt Byte av redovisningsprinciper i Bilaga A till denna rapport.

Koncernredovisning

Dotterbolag är alla 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. 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.

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

Fastator förvärvade under september 2015 Rehact AB genom en apportionering. Förvärvet redovisas som ett omvänt förvärv vilket medför att fd Fastator anses vara den redovisningsmässiga förvärvaren i transaktionen. Förvärvet bedöms vara ett tillgångsförvärv och inte ett rörelseförvärv. Därmed uppkommer ingen goodwill utan skillnaden mellan emissionsbeloppet och värdet på det förvärvade bolaget, redovisas direkt mot eget kapital så som en emissionskostnad.

Koncernredovisningen utgör därmed en fortsättning på det legala dotterbolagets finansiella rapporter, förutom vad gäller dess kapitalstruktur.

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.

Intresseföretag

Intresseföretag och joint ventures är alla företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag och joint ventures redovisas till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IAS39. Resultat från avyttring av aktier i intresseföretag beräknas i enlighet härmed.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella instrument värderas till verkligt värde vilket överensstämmer med bokfört värde.

Uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. 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 heller 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 som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Avvecklade verksamheter

IFRS 5 anger hur avvecklade verksamheter skall presenteras och vilka upplysningar som skall lämnas för avvecklade verksamheter. Resultatet från avvecklade verksamheter skall redovisas separat i resultaträkningen, och är i bolagets resultaträkning upptagen under posten "Resultat från avvecklade verksamhet" (netto efter skatt). Vidare anges att tillgångar och skulder hänförliga till den avvecklade verksamheten skall redovisas på separata rader i den finansiella rapporten.

Segmentredovisning

Företagsledningen följer upp verksamheten som ett gemensamt segment.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter:

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av oberoende värderingsman. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens föräntningskrav 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.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Verkligt värde på intresseföretag

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

Bolagsvärderingarna är en portföljvärdering baserade på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten.

Principerna för värdering av enskilda underliggande fastigheter framgår ovan. I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnads massa samt marknaden för potentiella köpare.

I syfte att bedöma intresseföretagens marknadsvärde värderas företagen externt av värderingsinstitut vid varje kvartal. Värderingarna är genomförda av Newsec. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna.

En känslighetsanalys visar att en ändring av Fastators andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/-5% skulle ge en värdeförändring med +/- 10 615 (+/- 8 004) tkr.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Fastator har ingen egen administrativ personal utan köper central administration från OH Management AB. OH Management AB ägs till 50 procent av Vivskä AB och till 50 procent av Aerium (Cadogan Investments SA). OH Management AB:s resultatandel per 2015-12-31 i Fastator uppgår till 0,2 MSEK (0).

Stockholm den 26 februari 2016
Aktiebolaget Fastator (publ)



Daniel Hummel

Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Aktiebolaget Fastators (publ) revisorer. Aktiebolaget Fastator (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 26 februari 2016 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

Årsstämma
Delårsrapport januari – mars 2016

2016-05-10
2016-05-25

CERTIFIED ADVISOR

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

KONTAKT

Daniel Hummel, Verkställande direktör
daniel@fastator.com
Telefon 070-661 24 29

Erika Kveldstad, Ekonomi- och Finansdirektör
erika@fastator.com
Telefon 070-339 99 99

Bilaga A:

Byte av redovisningsprincip

Detta är den andra delårsrapporten för Fastator-koncernen som upprättas enligt IFRS. De redovisningsprinciper som återfinns på sidan 19 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2015 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2014 samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2014 (koncernens tidpunkt för övergång till IFRS). När ingångsbalansräkningen enligt IFRS upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

AVSTÄMNING AV EGET KAPITAL PER DEN 1 JANUARI OCH 31 DECEMBER 2014

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

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

1. IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

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

En övergång från BFN med ÅRL uppställning av resultat- och balansräkningen medför vissa ändringar i benämningar av raderna i resultat- och balansräkningen. Bland annat benämns Kassa och Bank numera Likvida medel. Inom eget kapital försvinner benämningen bundna reserver (Uppskrivningsfond och Kapitalandelar av obeskattade reserver). I det egna kapitalet ingår även eget kapital hänförligt till minoriteten.

2. IFRS 3 Rörelseförvärv

Fastator har gjort ett förvärv av bolag under 2014. Dotterbolag bedrev vid förvärvstillfället ingen rörelse och har till följd av detta redovisats som tillgångsförvärv, vid förvärvstillfället har Fastator förvärvat 100 % av aktier i bolaget. Förvärvsutgifter inräknas som en del av anskaffningsvärdet.

3. IFRS 5 Tillgångar som innehas för försäljning

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

4. IAS 40 Förvaltningsfastigheter

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

Effekten avseende detta vid omräkningen till IFRS blir en ökning av det redovisade värdet på förvaltningsfastigheterna med 65 699 tkr den 1 januari 2014 samt en ökning 106 003 tkr den 31 december 2014.

5. IAS 28 Intresseföretag

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

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

6. IAS 12 Inkomstskatter

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

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

7. Effekter på eget kapital

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

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

Koncernens balansräkning

2014-01-01					
(Tkr)	Not	Tidigare principer	Tillgångar avsedda för försäljning	Övriga IFRS justeringar	IFRS
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	4	1 204 770	-1 160 407	65 699	110 062
Finansiella anläggningstillgångar		53 783	-53 783	-	-
Summa anläggningstillgångar		1 258 553	-1 214 190	65 699	110 062
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar		15 464	-14 229	-	1 235
Likvida medel		9 433	-8 511	-	922
Tillgångar avsedda för försäljning	3	-	1 232 088	-	1 232 088
Summa omsättningstillgångar		24 897	1 209 348	-	1 234 245
SUMMA TILLGÅNGAR		1 283 450	-4 842	65 699	1 344 307
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande					
	7	534 331	4 463	51 245	590 039
Långfristiga skulder					
Uppskjutna skatteskulder	6	37 035	-36 751	14 454	14 738
Räntebärande skulder		529 613	-463 033	-	66 580
Summa långfristiga skulder		566 648	-499 784	14 454	81 318
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder		138 359	-137 309	-	1 050
Ej räntebärande skulder		44 112	-41 515	-	2 597
Skulder avsedda för försäljning	3	-	669 303	-	669 303
Summa kortfristiga skulder		182 471	490 479	-	672 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 283 450	-4 842	65 699	1 344 307

2014-12-31

(Tkr)	Not	Tidigare principer	Tillgångar avsedda för försäljning	Övriga IFRS justeringar	IFRS
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	4	92 227	-	106 003	198 230
Finansiella anläggningstillgångar	5	186 661	-1 793	37 736	222 604
Summa anläggningstillgångar		278 888	-1 793	143 739	420 834
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar		25 799	-	-	25 799
Likvida medel		2 999	-	-	2 999
Summa omsättningstillgångar		28 798	-	-	28 798
SUMMA TILLGÅNGAR		307 686	-1 793	143 739	449 632
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	7	194 597	-1 793	119 934	312 738
Långfristiga skulder					
Uppskjutna skatteskulder	6	-	-	23 805	23 805
Räntebärande skulder		43 930	-	-	43 930
Summa långfristiga skulder		43 930	-	23 805	67 735
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder		59 938	-	-	59 938
Ej räntebärande skulder		9 221	-	-	9 221
Summa kortfristiga skulder		69 159	-	-	69 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		307 686	-1 793	111 904	449 632

AVSTÄMNING AV SUMMA TOTALRESULTAT FÖR 2014

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

8. IFRS 5 Tillgångar som innehas för försäljning

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

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

Detta innebär att periodens resultat före skatt om 1 972 tkr omklassificerats till Resultat från avvecklad verksamhet.

Därutöver redovisas periodens omvärdering av fastigheter, 40 000 tkr samt periodens förändring av uppskjuten skatt, -9 069 tkr, som Resultat från avvecklad verksamhet.

Sammantaget uppgår Resultat från avvecklad verksamhet hänförligt till Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB till 32 903 tkr.

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

9. IAS 40 Förvaltningsfastigheter

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

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

10. IAS 28 Intresseföretag

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

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

11. IAS 12 Inkomstskatter

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

Koncernens resultaträkning

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

Koncernens rapport över totalresultat

(Tkr)	Not	2014			IFRS
		Tidigare principer	Tillgångar avsedda för försäljning	Övriga IFRS justeringar	
Periodens resultat		-336	14 382	48 051	62 097
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Summa totalresultat		-336	-	48 051	62 097
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		-448	12 525	48 051	60 128
Innehav utan bestämmande inflytande		112	1 857	-	1 969
Summa		-336	14 382	48 051	62 097

