

O

R

D

ÅRSREDOVISNING 2017

F A S T A T O R

# FASTATOR I KORTHET

**Fastator är ett börsnoterat investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn.**

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

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

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

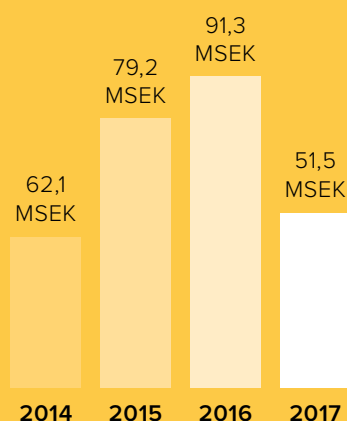


# NYCKELTAL 2017

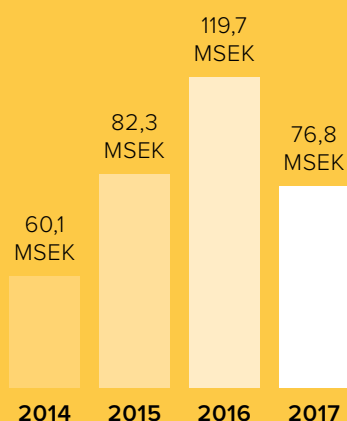
## ETT STABILT ÅR MED FOKUS PÅ ÖKAD TILLVÄXT I VÅRT STÖRSTA INNEHAVSBOLAG

- Under året har Fastators största innehavsbolag Offentliga Hus kraftigt ökat förvärvstakten och förbereds inför en börsnotering under 2019.
- Substansvärdet ökade med ca 10%
- Substansvärdet per aktie steg från 37,75 kr till 41,41 kr

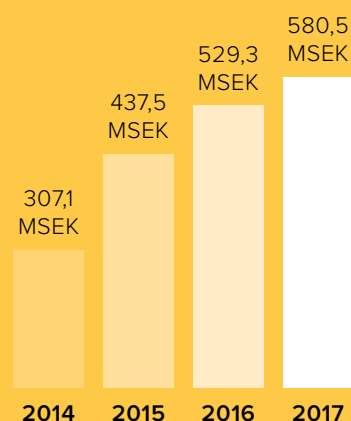
PERIODENS  
RESULTAT



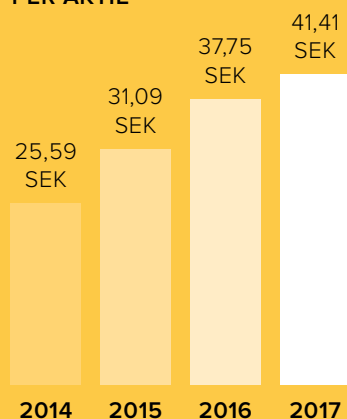
RESULTAT FRÅN  
INNEHAVEN



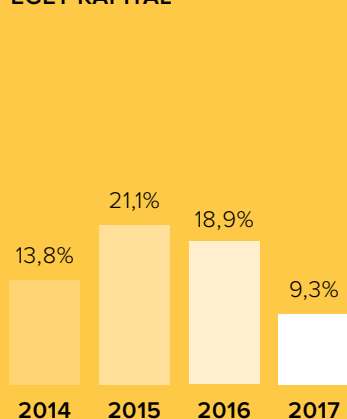
SUBSTANSVÄRDE



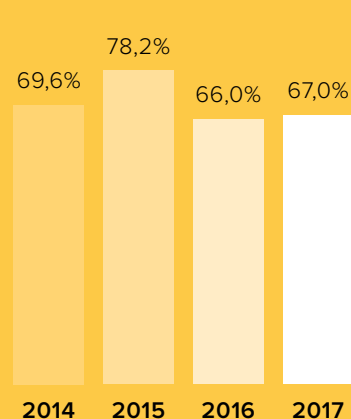
SUBSTANSVÄRDE  
PER AKTIE



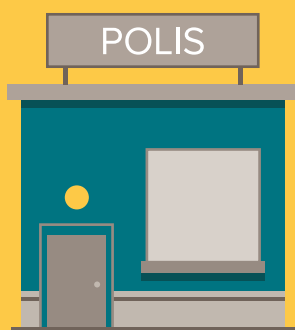
AVKASTNING PÅ  
EGET KAPITAL



SOLIDITET

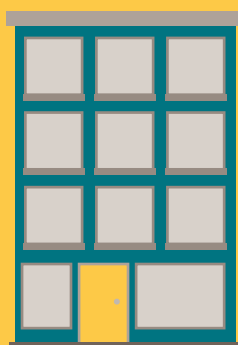


# VI ERBJUDER HELA FASTIGHETSMARKNADEN I EN AKTIE



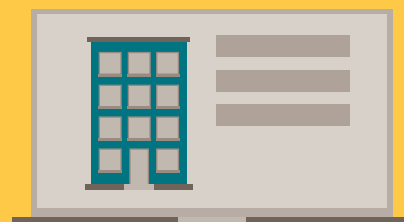
## SAMHÄLLSFASTIGHETER

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



## STUDENTBOENDE

Bostäder i högskolestäder särskilt anpassade för studerande hyresgäster.



## DIGITALA TJÄNSTER

Nya tekniska plattformar och digitala lösningar för morgondagens fastighetsmarknad.



## FÖRVALTNINGSBOLAG

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



## INDUSTRIFASTIGHETER

Fastigheter avsedda för logistik- och industriverksamhet.

## INNEHÅLL

Fastator i korthet	1
Nyckeltal	2
Aktieägarinformation	6
VD har ordet	7
Året som gick 2017	9
Affärsidé, strategi och finansiella mål	12
Våra innehav	13
Ledning	17
Styrelse	19
Kontaktuppgifter	22



# AKTIEÄGARINFORMATION

## ÅRSSTÄMMA DEN 3 MAJ 2018

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

## DELTAGANDE

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall:

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

## FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att få delta i stämman och utöva sin rösträtt, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast onsdag den 26 april. Det innebär att aktieägaren i god tid före denna dag måste underrätta förvaltaren om detta.

## KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMAN

Kallelse till stämman sker via Svenska Dagbladet med upplysning om att kallelse skett. Kallelsen offentliggörs även som ett pressmeddelande tillgängligt på Fastators hemsida, [www.fastator.se](http://www.fastator.se). Handlingar som ska läggas fram på årsstämman hålls tillgängliga på Fastators hemsida minst tre veckor före stämman.

## KALENDER

3 maj – Årsstämma 2018  
18 maj – Delårsrapport Q1, januari – mars 2018  
29 augusti – Delårsrapport Q2, januari – juni 2018  
16 november – Delårsrapport Q3, januari – september 2018

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

## AKTIEÄGARKONTAKT

### Joachim Kuylenstierna, VD

E-post: [joachim.kuylenstierna@fastator.se](mailto:joachim.kuylenstierna@fastator.se)

Telefon: 070-515 51 51

### Svante Bengtsson, Vice VD & CFO

E-post: [svante.bengtsson@fastator.se](mailto:svante.bengtsson@fastator.se)

Telefon: 070-956 67 56

# VD HAR ORDET

## YTTERLIGARE ETT STARKT ÅR FÖR FASTATOR

Det är knappast kutym att börja ett VD-ord med att prata om oro. Ändå är det en logisk följd eftersom jag avslutade förra året med att just prata om min oro för bostadsmarknaden. Och jag fick rätt - min oro besannades.

I år fortsätter jag med min orosbedömning för framtiden, av samma anledning som förra året. Det handlar helt enkelt om att du lättare ska se och förstå styrkan i vår affärsidé. Och det vi som aktieägare i Fastator alltid funderar över - var skapas framtidens värden i fastighetssektorn? Jo, precis i de fastighetsområden där vi vet att tillväxt finns. Missväxt lämnar vi helst därhän.

Tillväxt och stabilitet finner du inom samhällsfastigheter. Precis det som vårt innehavsbolag Offentliga Hus i Norden AB är verksamt inom. Med en femtioprocentig ägarandel och en lyckad obligation ligger vårt fokus fortsatt på detta bolag och sektor. Det offentliga kan som bekant inte gå i konkurs, omflytningsfrekvensen är låg och hyresintäkterna solida med 98 procent från detta segment. Med en välfylld kassa och solid marknad är det självklart att koncentrera Fastators arbete till Offentliga Hus - det är ett sätt att undgå missväxt och istället nå tillväxt.

På Fastator är vi entreprenörer, som förstår och investerar i andra entreprenörer. Själv startade jag bolaget, en i raden av bolag som jag startat under



”

Oro finns framöver,  
men i sådana tider  
kommer också affärerna.

”

25 års tid. Alla bolag utan undantag har gått bra. Delvis har det nog med ögonen att göra, en förmåga att se tillväxten där den finns. Nu är vi ett litet bolag sett till antalet anställda, men med samma ögon för goda affärer. Vi agerar snabbt och har bankernas förtroende. Sammantaget gör det oss mycket konkurrenskraftiga i de tider som kommer. Oro finns framöver, men i sådana tider kommer också affärerna. 2018 kommer definitivt att bli ett gott år för Fastator och våra aktieägare.



## Hur ser då min orosbedömning ut? Den där vi styr undan från missväxt mot tillväxt?

### Bostadsutvecklare

Vi vet ju redan hur bostadsutvecklarna har det - som jag förutspådde har deras försäljning gått ner. Det stora hotet för dessa bolag ruvar dock fortfarande i framtiden. För i kölvattnet av låg försäljning kommer värdefrågan gällande byggrätterna. Rejåla nedskrivningar är att vänta under slutet av året.

De bostadsutvecklare som växlar om från att bygga bostadsrätter till hyresrätter måste definitivt skriva ner sina markvärden. Kalkylen håller inte annars. En annan sak som ofta glöms vad gäller nybyggnationer, förutom naturlagen om att det alltid tar längre tid och blir dyrare att bygga, är garantitiden. En vinst kan inte avräknas innan garantitiden går ut, och idag räknar vissa bolag till och med in vinsten innan bygget startat! Det här kan bara gå på ett sätt.

### Hotell

Samtliga stora hotellbolag har de senaste tio åren skrikit efter mer rum. Detta beteende kommer att ha samma effekt på hotell som det bostadssektorn redan har råkat ut för. Behovet fanns, men inte så stort man önskade. Tyvärr kommer vissa hotellbyggen avstanna då det kommer att råda ett överutbud framgent. Noteras bör också att kalkylerna ändrats avsevärt gällande beläggning av hotell. Förr räknades ett break-even på 60-70 procent beläggning. Idag är man i vissa fall uppe i 90 procent, vilket gör belåningen skrämmande i vissa fall. En varningsflagg höjs för detta segment.

### Restauranger

Vad har detta med fastigheter att göra kanske du tänker? Jo, förutom att restauranger utgör en allt större del av hyresintäkterna hos fastighetsägare än tidigare, så är det ett känslspröt mot ekonomin. De sista åren har det etablerats mer restauranger än någonsin tidigare, men få av de nyetablerade går med vinst. Här kommer vi se en utrensning- eller som det brukar heta, en stabilisering - vad nu det är. Du som redan har tolkat

detta rätt ser här en direkt koppling till hushållens och företagens ekonomi - en direkt påverkan på hotell och bostäder.

### Kontorsfastigheter

Här är det svårt att analysera, och många kan detta område mycket bättre än jag. Den senaste tiden har dock många fastighetsägare försökt få längre löptider på hyresavtalen än tidigare. Om detta beror på en rädsla över att hyrorna kommer att gå ner, en anpassning mot den internationella marknaden (de flesta länder har långa hyresavtal) eller för att få en bättre belåning vet jag inte. Men behovet av bra lokaler kommer nog fortsatt vara högt.

### Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är fastigheter vars hyra ytterst betalas av skattepengar. Ett segment där många vill vara idag, där vi var en av de första när vi startade Offentliga Hus i Norden AB för åtta år sedan. Som tidigare nämnts så kommer vi agera här. Denna del av marknaden är enorm, och det finns plats för alla, oavsett kvalitet på bolagen. Många kommer nog att söka lyckan i denna marknad, utan att ha vare sig engagemang eller erfarenhet. Värdet på dessa fastigheter kommer stiga då efterfrågan ökar. Noteras bör också att bankerna förstätt värdet av dessa kassaflöden. Här tillhör vi bland de mest etablerade, med en gedigen kunskap byggd över många år.

### Räntan

Den kommer att vara fortsatt låg.



Joachim Kuylenstierna  
VD Fastator

## Q1

### Januari - mars

#### Ny VD i Fastator

Joachim Kuylenstierna, en av Fastators grundare, tillträder som tillförordnad VD den 1 januari 2017.

Periodens resultat	20,5 MSEK (35,0)
Resultat per aktie efter utspädning	1,47 kr (2,49)
Avkastning på eget kapital	15,0% (19,6)
Substansvärde per den 31 mars	550,1 MSEK (472,5)
Substansvärde per aktie efter utspädning per den 31 mars	39,23 kr (33,57)

## Q2

### April - juni

#### Fastators största innehavsbolag rustas för börsnotering

Lars Holm tillträder som ny VD för Fastators största innehavsbolag Offentliga Hus. Lars har en bakgrund inom banksektorn och kommer närmast från rollen som Bankdirektör på Handelsbanken.

Fastator offentliggör att man förbereder Offentliga Hus för en framtida börsnotering. Ambitionen är att Offentliga Hus balansomslutning inom 12-18 månader ska växa från dagens 2,4 miljarder kronor till ca 6-7 miljarder.

Periodens resultat	7,3 MSEK (36,9)
Resultat per aktie efter utspädning	0,52 kr (2,63)
Avkastning på eget kapital	1,4% (7,5)
Substansvärde per den 30 juni	557,3 MSEK (509,4)
Substansvärde per aktie efter utspädning per den 30 juni	39,75 kr (36,20)

## Q3

### Juli - september

#### Inga väsentliga händelser inträffade under perioden.

Periodens resultat	2,5 MSEK (11,0)
Resultat per aktie efter utspädning	0,18 kr (0,78)
Avkastning på eget kapital	0,5% (2,1)
Substansvärde per den 30 sept	559,6 MSEK (521,0)
Substansvärde per aktie efter utspädning per den 30 sept	39,91 kr (37,02)

## Q4

### Oktober - december

#### Förstärkning av Fastators organisation och ökad förvärvstakt i Offentliga Hus

Fastator rekryterar Martin Friis som ny Investment Manager i bolaget. Han kommer främst att arbeta med strategi, affärsutveckling och investerarrelationer.

Den 8 december emitterar Offentliga Hus obligationer om 400 MSEK (rambelopp 700 MSEK) i en övertecknad emission. Delar av kapitalet sattes i arbete senare i december då Offentliga Hus förvärvade flertalet samhällsfastigheter, där det största förvärvet omfattar fastigheter om 178 000 kvm från statliga Svevia och som tillträds i Q2 2018.

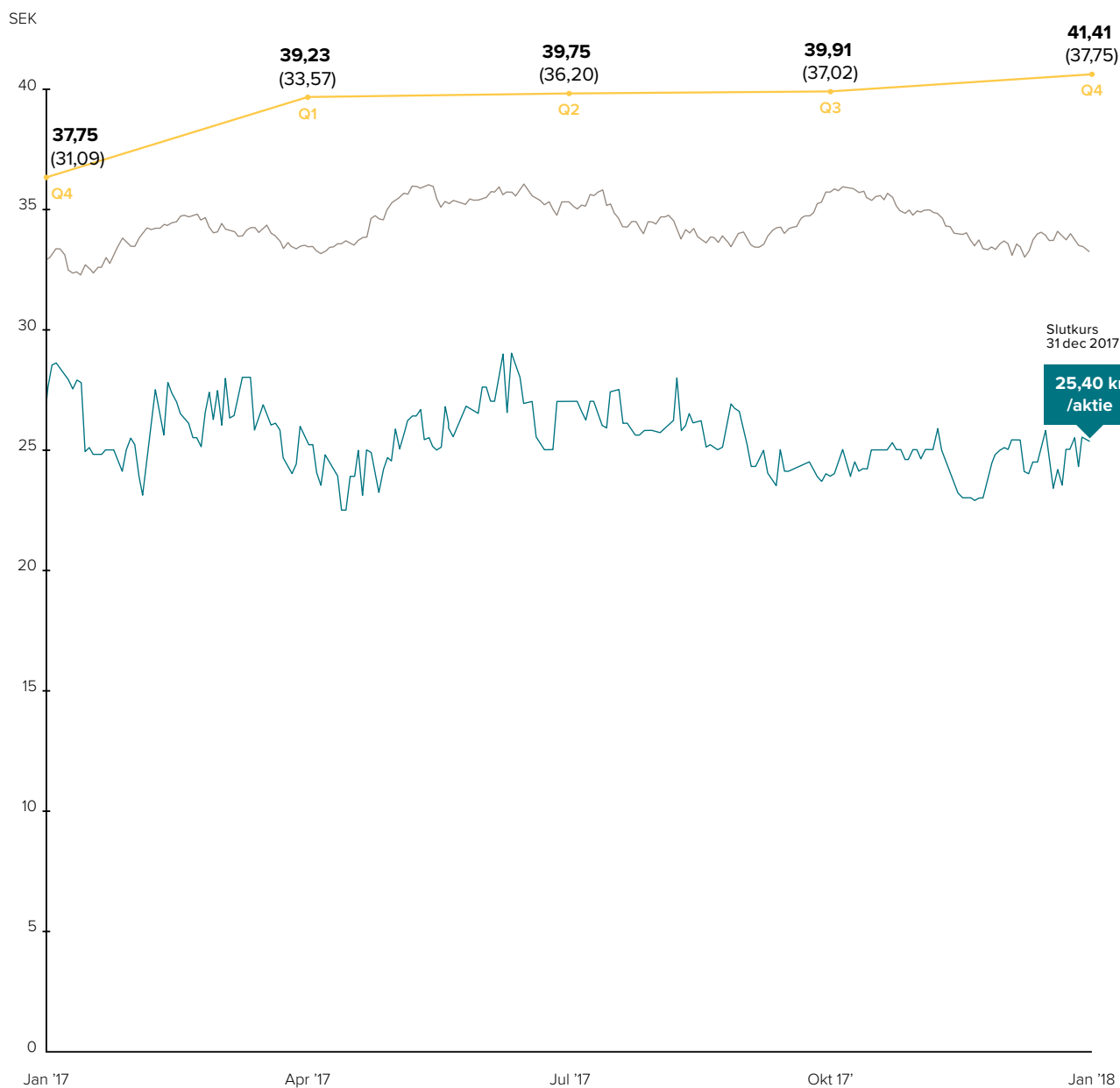
I december tecknade Fastator ett avtal om försäljning av 30 procent av ägandet i det helägda förvaltningsbolaget Nordic PM till bolagets VD och grundare Joakim Orthén. Beslut om försäljningen tas på stämman 2018.

Periodens resultat	21,0 MSEK (8,4)
Resultat per aktie efter utspädning	1,50 kr (0,6)
Avkastning på eget kapital	3,9% (1,6)
Substansvärde per den 31 dec	580,5 MSEK (529,3)
Substansvärde per aktie efter utspädning per den 31 december	41,41 kr (37,75)

# AKTIEUTVECKLING 2017

- SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KRONOR
- FASTATORS AKTIE
- FINANS- & FASTIGHETSINDEX

UNDER 2017 HAR  
SUBSTANSVÄRDET  
PER AKTIE ÖKAT  
MED CIRKA 10%





”

Tillväxt och stabilitet finner du inom samhällsfastigheter. Precis det som vårt innehavsbolag Offentliga Hus är verksamt inom.

”

*VD Joachim Kuylenstierna  
om Fastator som investerare*

# AFFÄRSIDÉ, STRATEGI OCH FINANSIELLA MÅL

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

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

## EN AKTIV PARTNER TILL SMÅ OCH STORA FASTIGHETSFÖRETAG

Fastator investerar i små och medelstora bolag i hela fastighetssektorn – allt från tjänsteföretag inom förvaltning till digitala tjänster för morgondagens fastighetsmarknad och bolag nischade mot samhällsfastigheter. Grunden till vår affär är tron på att den lokale entreprenören kan sin egen

marknad bäst. Vi investerar i bolag med tillväxtpotential där vi har ett starkt förtroende för ledningen. Vi skannar ständigt marknaden för att identifiera morgondagens vinnande fastighetssegment - och hittills har vi varit skickliga på att hitta nischerna med störst tillväxtpotential på fastighetsmarknaden.

## HELA FASTIGHETSMARKNADEN I EN AKTIE FÖR DIG SOM INVESTERARE

Fastators portföljmix av bolag med olika inriktning och tillgångsslag gör 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 annars hade varit möjligt.

## VÅR STRATEGI

### Små till medelstora tillväxtbolag

Fastator investerar i stabila, entreprenörsdrivna bolag där vi ser en tydlig utvecklingspotential. Vi investerar i både noterade och onoterade bolag.

### Aktiva och långsiktiga ägare

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

### Ägarandel 10% – 50% och minst 50 MSEK per investering

Fastators ägande uppgår i regel till mellan 10 och 50 procent och investeringarna till minst 50 MSEK. Ägandet utgörs i första hand av aktieägande i innehavsbolagen.

### Ingen uttalad exit

Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen. Som investmentbolag är vi flexibla och snabbrorliga – beroende på hur marknaden förändras kan vi sälja eller byta ut delar, öka andelar eller fusionera för att bibehålla en så optimal portföljstruktur som möjligt.

### Finansiella mål

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

# VÅRA INNEHAV

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

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

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

## FINANSIELL ÖVERBLICK

---

### AKTIVA INVESTERINGAR

#### OFFENTLIGA HUS I NORDEN

Fastators resultatandel	62,4 MSEK (25,0)
Koncernmässigt värde i Fastator	327,6 MSEK (225,0)
Akkumulerad avkastning på investeringen <sup>1</sup>	112 %

#### PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER

Fastators resultatandel	11,5 MSEK (8,7)
Koncernmässigt värde i Fastator	95,2 MSEK (83,7)
Akkumulerad avkastning på investeringen <sup>2</sup>	21 %

#### NORDIC PM

Fastators resultatandel	-2,4 MSEK (0,1)
Koncernmässigt värde i Fastator	-2,4 MSEK (0,1)
Akkumulerad avkastning på investeringen <sup>2</sup>	n.a.

#### LIVEABLE

Fastators resultatandel	-0,5 MSEK (-0,2)
Koncernmässigt värde i Fastator	4,3 MSEK (4,8)
Akkumulerad avkastning på investeringen	n.a.

### PROJEKTFINANSIERING

#### GENOVAFASTATOR HOLDING

Fastators resultatandel <sup>3</sup>	5,7 MSEK (25,7)
Koncernmässigt värde i Fastator <sup>4</sup>	148,2 MSEK (142,6)
Akkumulerad avkastning på investeringen	1090 %

#### ÖVRIGA INNEHAV

Fastators resultatandel	0,5 MSEK (1,8)
-------------------------	----------------

---

<sup>1</sup> Sedan 2012.

<sup>2</sup> Förvärvat 2016.

<sup>3</sup> I jämförelsetalet ingår även resultat från avyttring av aktierna i Nacka Sicklaön. Detta redovisas som avvecklad verksamhet i resultaträkningen.

<sup>4</sup> Vid en framtida utdelning av GenovaFastator har Fastator rätt att innan utdelning till övriga aktieägare erhålla 140 MSEK plus ränta ut bolagets tillgångar. Resterande del av avkastningen från projektet delas sedan lika mellan aktieägarna. Därför är tillgången värderad högre än enbart ägarandelen.



## 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 inom två år nå 6-7 miljarder kronor i fastighetsvärde och därefter börsnoteras.

Sedan 2017 äger Offentliga Hus via bolaget NSH Holding AB ("Studium") även en fastighetsportfölj av 725 studentlägenheter belägna i Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland. Denna portfölj förvärvades under fjärde kvartalet från moderbolaget Offentliga Hus i Norden Holding AB till bokfört värde.

Vid periodens utgång ägde Offentliga Hus 91 samhällsfastigheter på 39 svenska orter över hela Sverige, till ett värde av cirka 2,4 miljarder kronor.

**Sektor:** Samhällsfastigheter

**Region:** Rikstäckande med närvaro på 39 orter.

[www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se)

Fastators ägarandel	50%
Omsättning	171,1 MSEK (131,9)
Förvaltningsresultat	97,8 MSEK (82,1)
Resultat	135,6 MSEK (114,3)
Avkastning eget kapital <sup>5</sup>	23 % (31)
Fastighetsvärde	2 388 MSEK (2 019)



## PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER

Portvakten Industrifastigheter är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger elva större industrifastigheter i Ängelholmsområdet samt Hässleholm, med en uthyrningsbar yta om cirka 57 000 kvm och obebyggd mark om cirka 55 000 kvm. Sedan den 1 november 2016 äger Fastator 50 procent av bolaget. Resterande aktier kontrolleras av Per-Axel Bengtsson, VD och delägare i Portvakten. Under 2017 förvärvade Portvakten fem fastigheter samt avyttrade en fastighet.

**Sektor:** Logistik- och industrifastigheter

**Region:** Öresundsregionen

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

[www.portvakten.se](http://www.portvakten.se)

Fastators ägarandel	50%
Omsättning <sup>6</sup>	23,5 MSEK (2,2)
Förvaltningsresultat <sup>7</sup>	11,1 MSEK (0,5)
Resultat <sup>6</sup>	10,5 MSEK (13,7)
Avkastning eget kapital	11 % (-)
Fastighetsvärde	268,8 MSEK (157,5)



## NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget har 38 medarbetare och förvaltar 165 fastigheter från Karesuando till Malmö, med en sammanlagd yta om 1 300 000 kvm. 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. Med tillträde 1 oktober förvärvade Nordic PM 70 procent av aktierna i SSP STHLM AB. Företaget bedriver inre och yttre skötsel av fastigheter, trädgårdsarbeten samt snöröjning. Genom förvärvet av kompletteras Nordic PMs tjänsteutbud.

**Sektor:** Fastighetsförvaltning

**Region:** Hela Sverige

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

[www.nordicpm.se](http://www.nordicpm.se)

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning <sup>8</sup>	42,3 MSEK (7,2)
Förvaltningsresultat <sup>8</sup>	-2,0 MSEK (0,0)
Resultat <sup>7</sup>	-2,4 MSEK (-0,2)
Avkastning eget kapital <sup>5</sup>	n.a.



## LIVEABLE

Liveable är ett finansiellt teknikföretag som erbjuder en ny typ av digital plattform för hyresrelaterade tjänster. Bolaget erbjuder dels kostnadsfria digitala hyresavtal, som signeras med BankID, och dels ett finansiellt trygghetspaket som ersätter depositioner och förskottshyror på hyresmarknaden för bostäder och kommersiella lokaler. Sedan juli 2016 är Fastator finansiell och strategisk partner till Liveable och äger 25 procent av bolaget. Den svenska marknaden för kommersiella depositionsgarantier uppskattas idag till omkring 15 miljarder kronor. Globalt beräknas marknaden för Liveables konsumenttjänster till 70-80 miljarder kronor. Liveables tjänst lanserades i januari 2018. Med Fastators stöd är bolagets ambition att fortsätta expandera verksamheten och gå i fronten för digitaliseringen av hyresmarknaden i Sverige och globalt.

**Sektor:** Digitala tjänster för fastighetssektorn

**Region:** Hela Sverige och internationellt

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

[www.liveable.se](http://www.liveable.se)

Fastators ägarandel	25%
Omsättning <sup>8</sup>	0 MSEK (0)
Förvaltningsresultat <sup>9</sup>	-2,4 MSEK (-0,5)
Resultat <sup>9</sup>	-2,6 MSEK (-0,5)
Avkastning eget kapital <sup>5</sup>	n.a.





## 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 och genererar ett överskott. 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

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

Fastators ägarandel	50%
Omsättning	4,1 MSEK (4,1)
Förvaltningsresultat	3,4 MSEK (3,6)
Resultat	21,6 MSEK (25,7)
Avkastning eget kapital <sup>5</sup>	13,0 % (2)
Fastighetsvärde	205,0 MSEK (180,0)

<sup>5</sup> Rullande 12 månader.

<sup>6</sup> Jämförelsetalen avser perioden 3 oktober - 31 december 2016. Årets siffror avser helåret 2017.

<sup>7</sup> Jämförelsetalen avser perioden 1 november - 31 december 2016. Årets siffror avser helåret 2017.

<sup>8</sup> Jämförelsetalen avser perioden 1 oktober - 31 december 2016. Årets siffror avser helåret 2017.

# 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.

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



## **SVANTE BENGTSSON (1971)**

*Vice VD sedan 2018, CFO sedan 2016*

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

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

”

Nu är vi ett litet bolag sett till antalet anställda, men med samma ögon för goda affärer. Vi agerar snabbt och har bankernas förtroende.

”

*VD Joachim Kuylenstierna om  
Fastators organisation*



# STYRELSE

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



## **BJÖRN ROSENGREN (1942)**

*Styrelseordförande sedan 2015*

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

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

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



## **CARL BILDT (1949)**

*Styrelseledamot sedan 2015*

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

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

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier, 70 000 teck- ningsoptioner

**JACQUELINE WINBERG (1959)***Styrelseledamot sedan 2017*

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

Övriga styrelseuppdrag (i urval): Avanza Bank AB.

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier

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

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

Mats är utbildad civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola.

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

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





**ANDERS MOSSBERG (1952)**

*Styrelseledamot sedan 2015*

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

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

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

# KONTAKT

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

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

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

F A S T A T O R



S

I

F

F

R

O

R

ÅRSREDOVISNING 2017

FASTATOR

	2017	2016	2015	2014
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>9,3%</b>	<b>18,9%</b>	<b>21,1%</b>	<b>13,8%</b>
<b>Soliditet, %</b>	<b>67,0%</b>	<b>66,0%</b>	<b>78,2%</b>	<b>69,6%</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Börskurs på bokslutsdagen, kr	25,40	27,50	27,10	1)
Utdelning, kr	-	-	-	-
Substansvärde, TSEK	581 487	529 259	437 470	312 738
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	41,62	37,75	31,09	26,06
Resultat, TSEK	51 457	91 292	79 185	62 097
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,66	6,50	6,44	5,17
<b>Antal utestående aktier i genomsnitt</b>	<b>14 020 321</b>	<b>14 020 321</b>	<b>12 288 314</b>	<b>11 999 999</b>
- före utspädning	14 020 321	14 068 460	12 302 435	11 999 999
- efter utspädning	14 020 321	14 068 460	12 302 435	11 999 999
<b>Antal utestående aktier</b>				
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	11 999 999
- efter utspädning	14 020 321	14 072 915	14 072 915	11 999 999

1) Ej relevant uppgift då bolaget har ändrat sin verksamhet

### Definitioner

Se redovisningsprinciper not 2.17

---

# INNEHÅLL

## FINANSIELL INFORMATION

Koncernens nyckeltal	2
Förvaltningsberättelse	4
Finansiell ställning för koncernen	7
Koncernens förändring i eget kapital	11
Kassaflödesanalys för koncernen	12
Finansiell ställning för moderbolaget	13
Moderbolagets förändring i eget kapital	16
Kassaflödesanalys för moderbolaget	17
Noter till de finansiella rapporterna	18
Försäkran	48
Revisionsberättelse	49
Bolagsstyrningsrapport	52
Definitioner	58
Kontaktuppgifter	59

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator"), org. nr 556678-6645, Nybrogatan 3, 114 34 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2017.

## FASTATORS VERKSAMHET

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

Ägarandelen i Fastators investeringar uppgår i regel till mellan 10 och 50 procent och till minst 50 MSEK per investering. Fastator har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande sin portfölj utifrån en aktiv ägarambition.

Per årsskiftet utgjordes Fastators innehav av fyra bolagsinvesteringar och en projektfinansiering. Utöver dessa heläger Fastator ett fastighetsbolag med en mindre fastighet i Värmland till ett värde om 13 MSEK samt mark i Stockholm till ett värde om 18 MSEK.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Joachim Kuylenstierna tillträdde som tillförordnad VD den 1 januari 2017.
- Den 1 juni tillträdde Lars Holm som VD i Fastators största innehavsbolag Offentliga Hus.
- Fastator offentliggjorde att man förbereder Offentliga Hus för en framtida börsnotering. Ambitionen är att inom 12-18 månader växa balansomslutningen från dagens 2,2 miljarder kronor till 6-7 miljarder.
- Martin Friis rekryterades som investment manager i slutet på året och kommer att arbeta med strategi, affärsutveckling och investerarrrelationer.
- Fastator tecknade avtal om att sälja 30% av ägandet i det helägda dotterbolaget Nordic PM till bolagets VD och grundare Joakim Orthén. Beslut om försäljningen tas på stämman 2018.
- I december emitterade Fastators största innehavsbolag Offentliga Hus en obligation om 400 MSEK (rambelopp 700 MSEK) i en övertecknad emission.

## FASTATORS RESULTAT

Resultatet för Fastatorkoncernen 2017 uppgick till 51,5 MSEK (91,3) och resultat per aktie efter utspädning till 3,66 SEK (6,50). Det lägre redovisade resultatet beror främst på att det under 2016 avyttrades två direktägda fastighetsbolag som gav ett resultat på 26,1 MSEK samt lägre värdeförändringar i intressebolag. Resultat från intresseföretag uppgår till 76,9 MSEK (93,6).

## CENTRALA KOSTNADER

Fastators centrala kostnader och finansiella poster för perioden uppgick till -24,6 MSEK (-28,4), bestående av förvaltningskostnader om -15,5 MSEK (-24,2) och finansiella poster om -9,1 MSEK (-4,2). Minskningen av centrala kostnader beror främst på att det föregående år förekom högre kostnader i samband med emittering av obligation samt genomförda förvärv.

## FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till -123,5 MSEK (-86,7) och Fastatorkoncernens likvida medel var vid periodens slut 34,6 MSEK (154,3). De räntebärande skulderna uppgick till 248,0 MSEK (241,4). Koncernens soliditet uppgick till 67,0 procent (66,0). Bolaget har ett obligationslån på 250,0 MSEK varav 247,0 innehavs av externa investerare. Därutöver finns en avtalad möjlighet att emittera ytterligare 250 MSEK.

Det finns slutligen ett bemyndigande för Styrelsen från årsstämman den 3 maj 2017 att besluta om nyemission till en sammanlagd teckningskurs om 100 MSEK. Mandatet är outnyttjat och gäller fram till årsstämman 2018.

## HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Största innehavsbolaget Offentliga Hus anställde Niklas Ericson som transaktionschef.
- Den 1 februari 2018 godkändes Offentliga Hus emitterade obligation för handel på Nasdaq Stockholm.
- Joachim Kuylenstierna utsågs till VD och Svante Bengtsson till vice VD den 14 februari 2018.

## MODERBOLAGETS RESULTAT

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till 51,3 MSEK (91,3). Moderbolagets likvida medel uppgick till 20,7 MSEK (136,1). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

Under 2017 har moderbolagets egna kapital förändrats med 51,6 MSEK (91,8) varav årets resultat uppgick till 51,3 MSEK (91,3).

## PERSONAL

I moderbolaget är verkställande direktör och ekonomi- och finansdirektör anställda. CFO är sedan 1 december 2016 Svante Bengtsson. Som tillförordnad VD sedan 1 januari 2017 är Joachim Kuylenstierna, en av Fastators grundare. I november 2017 tillträdde Martin Friis som investment manager i bolaget med syftet att fokusera på strategi, affärsutveckling och investerarrrelationer.

I februari 2018 utsågs Joachim till ordinarie VD och Svante till vice VD.

Bolaget köper i huvudsak all central administration av intresseföretaget OH Management AB, som ägs till 50 procent av Fastatorkoncernen och 50 procent av Cofigelux Sarl.

## 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 leverantörsskulder. De finansiella riskerna består av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det är även väsentligt att Fastator har förmåga att attrahera och behålla personal med rätt kompetens och erfarenhet.

## FRAMTIDA UTVECKLING

Fastators fokus de kommande åren kommer till stor del att ligga på utvecklingen av Offentliga Hus och förberedelserna kopplade till intressebolagets börsnotering samt mer än en dubbling av fastighetsvärdet till 2019. Förutom stort fokus på befintliga investeringar kommer det även läggas fokus på att utvärdera nya potentiella förvärv. Som ett led i detta anställdes därför under 2017 en investment manager. Båda delar av verksamheten, dvs fokus på befintliga innehav samt att söka efter nya potentiella investeringar, kräver finansiering. Fastator kommer därför att verka för att under året genomföra kapitalanskaffningar på kapitalmarknaden.

## AKTIE OCH ÄGARSTRUKTUR

Fastator hade per den 31 december 2017 ca 1100 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 och RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98
Skälsö Intressenter AB	30,41
Danica Pension	5,32
Staffan Heiner Beckett	4,43
Ulf Adelsohn	4,28
Banque Internationale A Luxembourg	4,19
Mats Thore Axel AB	3,52
Melbye Invest APS	2,93
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,58
Fredrik Grevelius	1,21
<b>Totalt</b>	<b>89,85 %</b>

## Substansvärde

Fastators substansvärde uppgick till 580,5 MSEK per 2017-12-31 vilket motsvarar 41,41 kr per aktie.

## Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2017 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. Samtliga tecknades vid emissionerna. Från emissionerna till 31 december 2017 har netto återköpts 332 500 teckningsoptioner.

För vidare info om teckningsoptionerna, se not 28.

## Fastators aktie

Fastators stamaktie är noterad på Nasdaq First North. Slutkursen den 31 december uppgick till 25,40 kronor. Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgick till 3,66 SEK (6,50).

## Utdelningspolicy

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

## STYRELSE OCH LEDNING

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

I januari 2017 tillträdde Joachim Kuylenstierna som tillförordnad VD i bolaget och i februari 2018 utsågs han till ordinarie VD. Svante Bengtsson som tillträdde som CFO i december 2016 utsågs samtidigt till vice VD.

Fastators styrelse har under året sammanträtt 11 gånger.

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

## BOLAGSSTÄMMOR

Årsstämman 2017 avhölls den 3 maj 2017. Årsstämman 2017 fattade bland annat beslut om följande:

- Arvode om 350 000 kronor till styrelseordförande och 200 000 kronor till varje styrelseledamot.
- Val av revisionsfirma Öhrlings PricewaterhouseCoopers (PwC).
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Det beslutades att de ska var i stort oförändrade jämfört med tidigare beslut. Riktlinjerna innebär dock bland annat att rörlig ersättning till ledande befattningshavare får uppgå till högst 50 procent av befattningshavarens fasta årslön.
- Bemyndigade styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning intill tiden för nästa bolagsstämma fatta beslut om nyemission av aktier/teckningsoptioner och/eller konvertibler.
- Val av ny styrelse bestående av fem ledamöter; Björn Rosengren, Anders Mossberg, Jacqueline Winberg, Mats Lundberg och Carl Bildt.

## STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i huvudsak inne-

bärande att den sammanlagda årliga ersättningen ska vara marknads-  
mässig och konkurrenskraftig och att framstående prestationer ska  
reflekteras i den totala ersättningen. Förmånerna ska utgöras av fast  
lön, eventuell rörlig ersättning, övriga sedvanliga förmåner och pension.  
Den fasta lönen ska spegla den lokala lönesättningen och ta hänsyn till  
individens kvalifikationer och erfarenheter. Den fasta lönen revideras  
årsvis. Den rörliga ersättningen ska utgå kontant och baseras på utfallet  
i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas  
intressen. Den rörliga ersättningen ska maximalt kunna uppgå till 50  
procent av den fasta lönen. Pensionsförmåner ska vara avgiftsbestämda  
och högst 35 procent av den pensionsgrundande lönen kan avse pen-  
sionspremier. I normalfallet erhålls rätt till pension vid 65 års ålder.  
Rörlig ersättning ska i huvudsak inte vara pensionsgrundande. Styrelsen  
ska äga rätt att frångå ovanstående riktlinjer om styrelsen bedömer att  
det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

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

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KRONOR)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

- Balanserat resultat	507 142 608
- Årets resultat	51 058 471
<b>Totalt</b>	<b>558 201 079</b>

disponeras enligt nedan:

- Balanseras i ny räkning	558 201 079
<b>Summa</b>	<b>558 201 079</b>

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovis-  
ningen 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  
moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rätt-  
visande 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 boksluts-  
kommentarer.

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2017	2016
Nettoomsättning	4	44 172	7 165
Övriga rörelseintäkter	4	2 876	2 098
<b>Summa intäkter</b>		<b>47 048</b>	<b>9 263</b>
Kostnader för ersättning till anställda	5	-30 514	-12 318
Övriga rörelsekostnader	6	-29 782	-20 407
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	11, 14	-3 772	-813
Värdeförändring fastigheter	12	1 500	0
Resultat från intressebolag	16	76 864	93 543
<b>Rörelseresultat</b>		<b>61 344</b>	<b>69 268</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernbolag		-255	0
Finansiella intäkter	8	14 666	3 414
Finansiella kostnader	9	-23 549	-7 659
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 138</b>	<b>-4 245</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>52 206</b>	<b>65 023</b>
Inkomstskatt	10	-749	138
<b>Periodens resultat från kvarvarande verksamheter</b>		<b>51 457</b>	<b>65 161</b>
Resultat från avvecklad verksamhet	10, 26	0	26 131
<b>Periodens resultat</b>		<b>51 457</b>	<b>91 292</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		51 364	91 292
Innehav utan bestämmande inflytande	30	93	-
<b>Summa</b>		<b>51 457</b>	<b>91 292</b>
<b>Resultat per aktie</b>			
<b>Resultat per aktie före utspädning, kronor</b>			
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	3,66	4,65
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	0,00	1,86
<b>Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>27</b>	<b>3,66</b>	<b>6,51</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kronor</b>			
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	3,66	4,64
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	0,00	1,86
<b>Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>27</b>	<b>3,66</b>	<b>6,50</b>
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	27	14 020 321	14 020 321
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	27	14 020 321	14 068 460

Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2017	2016
Periodens resultat	51 457	91 292
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>51 457</b>	<b>91 292</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>		
Moderbolagets ägare	51 364	91 292
Innehav utan bestämmande inflytande	93	-
<b>Summa</b>	<b>51 457</b>	<b>91 292</b>



# KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	11	2 221	2 221
Kunder	11	15 597	13 413
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>17 818</b>	<b>15 634</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	31 050	18 050
Pågående nyanläggningar	13	2 608	2 561
Inventarier	14	5 731	2 107
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 389</b>	<b>22 718</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intressebolag	16	577 142	493 253
Fordringar på intressebolag	17, 25	176 163	93 663
Övriga värdepappersinnehav		-	400
Andra långfristiga fordringar	17	1 173	622
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>754 478</b>	<b>587 938</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>811 685</b>	<b>626 290</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Pågående arbete för annans räkning		56	-
Kundfordringar	17, 18	7 541	8 375
Fordringar hos intressebolag	17, 26	368	3 791
Övriga kortfristiga fordringar		7 161	7 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5 845	1 265
Likvida medel	17, 20	34 616	154 282
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>55 587</b>	<b>175 685</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>867 272</b>	<b>801 975</b>

Forts. nästa sida

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

## forts.

TSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	28	22 433	22 433
Övrigt tillskjutet kapital		111 883	111 957
Balanserat resultat inklusive årets resultat		446 233	394 869
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>580 549</b>	<b>529 259</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	30	939	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>581 488</b>	<b>529 259</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Avsatt till pensioner		361	361
Uppskjutna skatteskulder	10	4 137	2 951
Obligationslån	17, 21	246 284	241 394
Långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 21	1 769	-
Övriga långfristiga skulder	17, 21	9 718	9 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>262 269</b>	<b>254 424</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17, 21	791	-
Leverantörsskulder	17	5 040	3 207
Aktuell skatteskuld		177	-
Övriga kortfristiga skulder	17, 21	6 769	3 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	10 738	11 746
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 516</b>	<b>18 292</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>867 272</b>	<b>801 975</b>

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

## Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

Belopp i TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2016</b>	<b>22 433</b>	<b>111 460</b>	<b>303 577</b>	<b>437 470</b>	<b>0</b>	<b>437 470</b>
Årets resultat			91 292	91 292	0	91 292
Övrigt totalresultat för året				0		0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91 292</b>	<b>91 292</b>	<b>0</b>	<b>91 292</b>
Teckningsoptioner		814		814		814
Återköp teckningsoptioner		-317		-317		-317
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>497</b>	<b>0</b>	<b>497</b>	<b>0</b>	<b>497</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2016</b>	<b>22 433</b>	<b>111 957</b>	<b>394 869</b>	<b>529 259</b>	<b>0</b>	<b>529 259</b>
Årets resultat			51 364	51 364	93	51 457
Övrigt totalresultat för året				0		0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51 364</b>	<b>51 364</b>	<b>93</b>	<b>51 457</b>
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande				0	846	846
Teckningsoptioner		250		250		250
Återköp teckningsoptioner		-324		-324		-324
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>-74</b>	<b>0</b>	<b>-74</b>	<b>846</b>	<b>772</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2017</b>	<b>22 433</b>	<b>111 883</b>	<b>446 232</b>	<b>580 549</b>	<b>939</b>	<b>581 488</b>

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

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2017	2016
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>			
Rörelseresultat	29	61 344	69 268
Avskrivningar		3 772	813
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	29	-78 109	-93 543
Erhållen ränta		7 267	3 182
Betald ränta		-21 912	-6 177
Betalda inkomstskatter		-811	-215
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-28 449</b>	<b>-26 672</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		10 562	65
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		1 364	-9 186
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>29</b>	<b>-16 523</b>	<b>-35 793</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investering i fastigheter	12	-11 500	-
Investeringar i inventarier	14	-1 559	-908
Investering i dotterbolag		-4 338	-12 241
Investeringar i intresseföretag	16	-7 025	-80 025
Investering i övriga finansiella fordringar	17, 25	-116 000	-93 663
Avyttring dotterbolag		-	28 418
Avyttring andelar i intresseföretag		-	33 153
Amortering av övriga finansiella fordringar	25	33 425	74 313
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>29</b>	<b>-106 997</b>	<b>-50 953</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>29</b>		
Teckningsoptioner, netto	28	-75	498
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-432
Upptagna lån		3 929	240 825
Amortering av lån		-	-4 760
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>29</b>	<b>3 854</b>	<b>236 131</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Periodens kassaflöde		-119 666	149 385
Likvida medel vid årets början		154 282	4 897
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>20</b>	<b>34 616</b>	<b>154 282</b>

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

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2017	2016
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		3 116	1 992
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 116</b>	<b>1 992</b>
Kostnader för ersättning till anställda	5	-7 000	-8 997
Övriga rörelsekostnader	6	-10 994	-16 141
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	14	-204	-135
Resultat från koncernföretag	7, 15	72 212	121 507
Resultat från intresseföretag	16	-2 070	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>55 060</b>	<b>98 226</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	19 495	875
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-23 496	-7 496
Summa finansiella poster		-4 001	-6 621
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-	-350
Summa bokslutspositioner		-	-350
<b>Resultat före skatt</b>		<b>51 059</b>	<b>91 255</b>
Skatt	10	-	36
<b>Periodens resultat</b>		<b>51 059</b>	<b>91 291</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

TSEK	2017	2016
<b>Periodens resultat</b>	<b>51 059</b>	<b>91 291</b>
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>51 059</b>	<b>91 291</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	12	10 229	10 229	10 229
Pågående nyanläggningar	13	2 608	2 561	2 680
Inventarier	14	721	869	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 558</b>	<b>13 659</b>	<b>12 909</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag	15	629 943	557 155	435 548
Andelar i intresseföretag	16	1 455	-	-
Fordringar hos koncernföretag		190 663	107 663	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>822 061</b>	<b>664 818</b>	<b>435 548</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>835 619</b>	<b>678 477</b>	<b>448 457</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar	18	44	1 180	272
Aktuella skattefordringar		123	-	3 003
Övriga kortfristiga fordringar		3 387	4 341	5 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	20 817	1 303	277
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 371</b>	<b>6 824</b>	<b>9 481</b>
Likvida medel	20	20 650	136 149	1 664
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>45 021</b>	<b>142 973</b>	<b>11 145</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>880 640</b>	<b>821 450</b>	<b>459 602</b>

TSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	28	22 433	22 433	22 433
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 433</b>	<b>22 433</b>	<b>22 433</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Överkursfond		336 684	336 368	335 870
Balanserat resultat		170 458	79 167	79 167
Årets resultat		51 059	91 291	-
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>558 201</b>	<b>506 826</b>	<b>415 037</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>580 634</b>	<b>529 259</b>	<b>437 470</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Uppskjutna skatteskulder	10	-	-	36
Obligationslån		245 942	241 394	-
Övriga skulder till kreditinstitut		-	-	760
Övriga långfristiga skulder	21	10 060	9 718	9 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>256 002</b>	<b>251 112</b>	<b>10 514</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Konvertibla skuldebrev		-	-	8 246
Leverantörsskulder		920	1 870	1 629
Skulder till koncernföretag		39 421	32 846	-
Aktuella skatteskulder		-	-	1
Övriga kortfristiga skulder		171	219	145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 492	6 144	1 597
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 004</b>	<b>41 079</b>	<b>11 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>880 640</b>	<b>821 450</b>	<b>459 602</b>

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2016</b>	<b>20 600</b>	<b>1 833</b>	<b>335 870</b>	<b>79 167</b>	<b>437 470</b>
Årets resultat				91 291	91 291
Kvittningsemission	1 833	-1 833			0
Teckningsoptioner			814	-	814
Återköp teckningsoptioner			-316	-	-316
<b>Utgående balans per 31 december 2016</b>	<b>22 433</b>	<b>0</b>	<b>336 368</b>	<b>170 458</b>	<b>529 259</b>
Årets resultat				51 059	51 059
Återköp teckningsoptioner			316		316
<b>Utgående balans per 31 december 2017</b>	<b>22 433</b>	<b>0</b>	<b>336 684</b>	<b>221 517</b>	<b>580 634</b>



# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

TSEK	Not	2017	2016
<b>Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		55 060	98 226
Av- och nedskrivningar av immateriella tillgångar	13, 14	204	135
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-70 142	-121 507
Erhållen ränta		5 628	-7 582
Betald ränta		-21 606	2 075
Betalda inkomstskatter		-34	-90
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-30 890</b>	<b>-28 743</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-3 329	2 832
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		2 984	36 896
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-31 235</b>	<b>10 985</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investering i immateriella tillgångar		-103	-885
Investering i dotterbolag	15	-576	-100
Investering i intresseföretag	16	-3 525	-
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-113 000	-107 663
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		30 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-87 204</b>	<b>-108 648</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		-	814
Återköp teckningsoptioner		-	-316
Upptagna lån		2 940	240 825
Amortering av lån		-	-760
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-8 415
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 940</b>	<b>232 148</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Periodens kassaflöde		-115 499	134 485
Likvida medel vid årets början		136 149	1 664
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>20</b>	<b>20 650</b>	<b>136 149</b>

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

# NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

## NOT 1. ALLMÄN INFORMATION

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

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

Verksamheten i moderbolaget består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 9 april 2018 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 3 maj 2018.

## NOT 2. SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

### 2.1 Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Moderbolaget har ändrat sin redovisningsprincip avseende redovisat värde för Andelar i dotterföretag samt Andelar i intresseföretag från att tidigare redovisat dessa till anskaffningsvärde till att nu redovisa

dessa till verkligt värde i enlighet med IAS 39. Effekten av byte av redovisningsprincip framgår av not 32.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen.

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

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

### 2.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

#### *Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen*

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2017:

- Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses – Amendments to IAS 12, och
- Disclosure Initiative: Amendments to IAS 7.

Förändringarna i IAS 7 kräver att upplysningar lämnas om ändringar i skulder från finansieringsverksamheten, se not 29.

Andra standarder, ändringar och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2017 har ingen väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### *Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen*

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2017 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

IFRS 9 hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. Koncernen har endast kundfordringar och likvida medel som finansiella tillgångar och dessa påverkas ej av den nya standarden. Koncernens redovisning av finansiella skulder kommer inte heller att ändras, då de nya kraven endast påverkar redovisningen av finansiella skulder som redovisas till verkligt värde över resultaträkningen och koncernen inte ha några skulder av det slaget. Reglerna för borttagande från balansräkningen har överförts från IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och har inte ändrats.

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge

användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder i kraft den 1 januari 2018. Koncernen har utvärderat effekterna och bedömer att förändringen i standarden inte föranleder några förändringar i koncernens redovisning av intäkter.

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

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

## 2.2 Klassificering

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

## 2.3 Koncernredovisning

### 2.3.1 Dotterbolag

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

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

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

- överlåtna tillgångar,
- skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare,
- aktier som emitterats av koncernen,
- tillgångar eller skulder som är en följd av ett avtal om villkorad 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 på förvärvstidpunkten på tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget, (om rörelseförvärvet genomförts i steg) överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar.

Om beloppet understiger verkligt värde för de förvärvade nettotillgångarna, i händelse av ett förvärv till lågt pris, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Villkorad 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 i resultatet.

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

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

### 2.3.2 Intressebolag och joint ventures

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

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

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner, dvs

som transaktioner med 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 dotterföretaget. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde per den tidpunkt när den förlorar det bestämmande inflytandet. Ändringen i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Alla belopp avseende den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

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

### 2.3.4 Segmentrapportering

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

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

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

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

Anläggningstillgångar (inklusive sådana som är del av en avyttringsgrupp) skrivs inte av så länge de är klassificerade som att de innehas

för försäljning. Ränta och andra kostnader hänförliga till skulderna i en avyttringsgrupp som innehas för försäljning redovisas fortlöpande.

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

En avvecklade verksamhet är en del av ett företag som antingen har avyttrats eller är klassificerad som att den innehas för försäljning och som utgör en självständig väsentlig rörelsegren eller en verksamhet som bedrivs inom ett geografiskt område, ingår i en enda samordnad plan för att avyttra en självständig väsentlig rörelsegren eller en verksamhet som bedrivs inom ett geografiskt område eller är ett dotterföretag som förvärvats uteslutande i syfte att vidaresäljas. Resultatet från avvecklade verksamheter redovisas separat i resultaträkningen.

## 2.4 Intäkter och kostnader

### 2.4.1 Intäkter

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

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

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

### 2.4.2 Finansiella intäkter och kostnader

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

## 2.5 Leasingavtal

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

## 2.6 Immateriella tillgångar

### 2.6.1 Goodwill

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

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

### 2.6.2 Kundavtal

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

## 2.7 Förvaltningsfastigheter

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

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 12.

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

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

## 2.8 Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej

beaktas. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Inventarier skrivs normalt av på 5 år.

## 2.9 Finansiella instrument

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

### 2.9.1 Likvida medel

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

### 2.9.2 Kundfordringar och Övriga fordringar

#### Kundfordringar

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

#### Övriga fordringar

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

#### Verkligt värde för kundfordringar och andra fordringar

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

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

### 2.9.3 Leverantörsskulder och andra skulder

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All 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 utnytt-

jas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

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

#### 2.9.4 Upplåning

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

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

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet.

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

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

#### 2.9.5 Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

siella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

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

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

#### 2.9.6 Nedskrivningar och riskexponering

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

#### 2.10 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskuldena hän-

för sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

## 2.11 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

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

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

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

## 2.12 Resultat per aktie

### Resultat per aktie före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

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

### Resultat per aktie efter utspädning

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

- effekten, efter skatt, av utdelningar och räntekostnader på potentiella stamaktier, och
- det vägda genomsnittet av de ytterligare stamaktier som skulle ha varit utestående vid en konvertering av samtliga potentiella stamaktier.

## 2.13 Eventualförpliktelse (ansvarsförbindelse)

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

## 2.14 Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

### 2.14.1 Immateriella anläggningstillgångar

Kundavtal avser förvärvade värden baserade på den förvärvsanalys som genomfördes vid förvärvet i år av SSP Stockholm och föregående år av Nordic PM.

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Kundavtal 5 år

### 2.14.2 Dotterbolag

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

### 2.14.3 Intäkter

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

### 2.14.4 Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

## 2.15 Kassaflöde

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

## 2.16 Avrundning

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

## 2.17 Alternativa nyckeltal

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

## BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGLVERKET

### Avkastning på eget kapital, %

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

### Akkumulerad avkastning under innehavstiden

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

### Soliditet

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

### Substansvärde

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

## NOT 3. VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

### 3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av oberoende värderingsman. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Avsnittet om marknadsvärdering i not 12 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

### 3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett företag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. I Fastator-koncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Under 2017 har ett rörelseförvärv genomförts.

### 3.3 Verkligt värde på intressebolag

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

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

### 3.4 Avvecklad verksamhet

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

## NOT 4. NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättning i koncernen avser till den absolut största delen av intäkter från förvaltningsfastigheter i dotterföretaget Nordic PM med dotterbolag samt mindre intäkter i form av hyresintäkter. Övriga intäkter avser i huvudsak vidarefakturerade administrativa tjänster till intressebolag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förvaltningstjänster	41 890	7 165	-	-
Vidarefakturerade administrativa tjänster till intressebolag	1 232	2 098	1 232	1 992
Hyresintäkter	1 050	0	-	-
<b>Summa</b>	<b>44 172</b>	<b>9 263,00</b>	<b>1 232</b>	<b>1 992</b>



## NOT 5. ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Styrelse och ledande befattningshavare	6 842	7 556	3 891	6 856
Övriga	15 138	2 560	732	595
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>21 980</b>	<b>10 116</b>	<b>4 623</b>	<b>7 451</b>
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	635	694	384	659
Pensionskostnader - övriga anställda	1 167	238	93	102
Sociala avgifter	5 939	2 031	1 216	1 369
<b>Summa</b>	<b>29 721</b>	<b>13 079</b>	<b>9 316</b>	<b>9 581</b>

Av ovanstående ersättningar har styrelsearvoden till ett belopp om 703 TSEK fakturerats moderbolaget. Central administration har fakturerats från det närliggande bolaget OH Management AB, se upplysningar om närstående, not 25.

## ERSÄTTNING OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER 2017

Ledande befattningshavare	Not	Grundlön	Styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelseordförande Björn Rosengren			350				350
Styrelseledamot Carl Bildt			200				200
Styrelseledamot Mats Lundberg			200				200
Styrelseledamot Anders Mossberg			200				200
Styrelseledamot Jacqueline Winberg	2)		133				133
fd. Styrelseledamot Agneta Jacobsson	1)		67				67
fd. Styrelseledamot Pelle Törnberg	1)		67				67
VD Joachim Kuylenstierna		1 368					1 368
CFO Svante Bengtsson		1 267			384		1 651
Övriga ledande befattningshavare	3)	1 056			251	1 934	3 241
<b>Summa</b>		<b>3 691</b>	<b>1 217</b>	<b>0</b>	<b>635</b>	<b>39</b>	<b>7 477</b>
Varav moderbolaget		2 635	1 217	0	384	39	4 275

1) För perioden 1 januari - 3 maj 2017

2) Från och med årsstämman 3 maj 2017

3) Av övriga ersättningar till övriga ledande befattningshavare avser periodisering av tilläggsköpeskilling, 1 894 TSEK, kopplad till förvärvet av Nordic PM och ett villkor om att VD Joakim Orthén ska stanna i bolaget till och med 31 december 2019.

## ERSÄTTNING OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER 2016

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

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

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

**Grundlön/styrelsearvode**

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman. Styrelsens ledamöter har inte fått någon ersättning utöver styrelsearvode förutom vad som anges i denna not. Styrelseledamöterna har för perioden fram till årsstämman 2018 möjlighet att fakturera sitt arvode genom bolag och har då rätt att utöver angivet arvode ta ut ersättning med belopp motsvarande sociala avgifter och moms, förutsatt att skattemässiga förutsättningar föreligger och det är kostnadsneutralt för Fastator.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare avser till koncernen fakturerade arvodet.

**Bonus/rörliga ersättningar**

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

Inga rörliga ersättningar har utgått för 2017 (2016).

**Avgiftsbestämd pension**

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

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

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

**Avgångsvederlag**

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 1 månad. Inget avgångsvederlag utgår vid uppsägning från bolagets sida. Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3-6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 0-6 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida utgår inget avgångsvederlag.

**KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

	2017		2016	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	5	4	6	6
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2	4	3
<b>Koncernen totalt</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	5	40%	1	0%
Dotterbolagen	44	27%	1	25%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>49</b>	<b>29%</b>	<b>2</b>	<b>25%</b>

**NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISORER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<b>PwC</b>				
- Revisionsuppdraget	514	380	300	176
- Skatterådgivning	12	10	7	-12
- Övriga tjänster	213	378	77	378
<b>Summa</b>	<b>739</b>	<b>768</b>	<b>384</b>	<b>542</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Samtliga revisionskostnader avser tjänster utförda av moderbolagets revisorer, Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Övriga tjänster avser lagstadgade revisionstjänster samt konsultationer i redovisningsfrågor.

## NOT 7. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2017	2016
Resultat från andelar i koncernföretag redovisade till verkligt värde	72 212	121 507
<b>Summa resultat från koncernbolag</b>	<b>72 212</b>	<b>121 507</b>

## NOT 8. FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	14 666	3 414	19 495	875
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>14 666</b>	<b>3 414</b>	<b>19 495</b>	<b>875</b>

## NOT 9. FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader kreditinstitut	-28	-	-	-
Övriga räntekostnader	-21 545	-7 086	-21 545	-6 926
Övriga finansiella kostnader	-1 976	-573	-1 951	-570
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-23 549</b>	<b>-7 659</b>	<b>-23 496</b>	<b>-7 496</b>

## NOT 10. INKOMSTSKATT

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt	-973	-	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-	-	-	-
<b>Aktuell skatt på årets resultat</b>	<b>-973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	224	138	-	36
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>224</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>36</b>
<b>Summa inkomstskatt</b>	<b>-749</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>36</b>
<b>Inkomstskatt hänförlig till:</b>				
Resultat från kvarvarande verksamhet	-749	138	-	36
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-
<b>Summa inkomstskatt</b>	<b>-749</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

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	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt från kvarvarande verksamhet	52 206	65 023	51 059	91 255
Resultat före skatt från avvecklad verksamhet	-	26 131	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>52 206</b>	<b>91 154</b>	<b>51 059</b>	<b>91 255</b>
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 22%	-11 485	-20 054	-11 233	-20 076
<b>Skatteeffekter av:</b>				
- Ej skattepliktiga intäkter	17 785	26 578	16 227	26 768
- Ej avdragsgilla kostnader	-993	-115	-315	-47
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-	546	-	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-5 880	-6 650	-4 679	-6 609
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	-	-296	-	-
- Ej värderat löpande underskott vid förvärv	-	-	-	-
- Justering avseende tidigare år	-176	129	-	-
<b>Summa skattekostnad</b>	<b>-749</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

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

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är: -1,4% 0,2%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<b>Underskottsavdrag</b>				
Outnyttjade underskottsavdrag för vilken ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	84 967	64 189	84 724	63 801
<b>Potentiell skatteförmån, 22%</b>	<b>18 693</b>	<b>14 122</b>	<b>18 639</b>	<b>14 036</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<b>Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen</b>				
Kundavtal	668	102	-	-
Förvaltningsfastigheter	-348	36	-	36
Obeskattade reserver	-96	-	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen</b>	<b>224</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<b>Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen</b>				
Kundavtal	3 432	2 951	-	-
Förvaltningsfastigheter	348	-	-	-
Obeskattade reserver	357	-	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>4 137</b>	<b>2 951</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<b>Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter</b>				
Ingående balans	2 951	1 023	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-224	-138	-	-
Förvärvat uppskjuten skatt	1 410	3 053	-	-
Avyttrad uppskjuten skatt	-	-987	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>4 137</b>	<b>2 951</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 11. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR (AVSER ENDAST KONCERNEN)

	Goodwill	Kunder	Totalt
<b>Räkenskapsår 2017</b>			
Ingående redovisat värde	2 221	13 413	15 634
Förvärvat	-	5 220	5 220
Avskrivningar	-	-3 036	-3 036
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 221</b>	<b>15 597</b>	<b>17 818</b>
Per 31 december 2017			
Anskaffningsvärde	2 221	19 095	21 316
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-	-3 498	-3 498
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 221</b>	<b>15 597</b>	<b>17 818</b>

## NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter i kvarvarande verksamhet består av sex markfastigheter i Dalarö samt en handelsfastighet i Säffe.

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 försälda 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 handelsfastigheten externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår gjordes externa värderingar vid kvartal 3. Värdena har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken värderaren genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut.

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

Kalkylräntan och direktavkastningskraven som har använts i beräk-

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

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

### Värdering markfastigheter

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas dessa av extern part. För markfastigheterna har gjorts av Dalarö Skärgårdsförmedling vid utgången av kvartal fyra 2016. Värdering av markfastigheterna på Dalarö har gjorts med ortsprismetoden det vill säga marknadsvärdet på fastigheterna har bedöms utifrån försäljning av liknande objekt på orten. Bedömning har gjorts att ingen väsentlig förändring har skett sedan senaste värderingen.

En förändring av det bedömda marknadsvärdet för samtliga fastigheter på +/- 5 procent skulle ge en värdeförändring med +/- 1 552 TSEK (903).

**NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER forts**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	18 050	70 050		
Förvärvade fastigheter	11 500	-		
Värdet förändring kvarvarande verksamhet	1 500	-		
Avyttrade fastigheter	-	-52 000		
<b>Redovisat fastighetsvärde</b>	<b>31 050</b>	<b>18 050</b>		
<b>Skattemässiga värden</b>	<b>21 647</b>	<b>10 229</b>		
Ingående redovisat värde			10 229	10 229
Förvärvade fastigheter			-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>10 229</b>	<b>10 229</b>
<b>Skattemässiga värden</b>			<b>10 229</b>	<b>10 229</b>

**NOT 13. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	2 561	2 680	2 561	2 680
Årets aktiveringar/utrangeringar	-	-119	-	-119
Årets förvärv	47	-	47	-
Omklassificerat till tillgångar avsedda för försäljning	-	-	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>2 608</b>	<b>2 561</b>	<b>2 608</b>	<b>2 561</b>

**NOT 14. INVENTARIER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>				
Ingående anskaffningsvärde	3 136	1 065	1 004	-
Årets inköp inklusive via förvärv	6 600	2 101	56	1 004
Försäljning	-782	-30	-	-
Utrangerade inventarier	-	-	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 954</b>	<b>3 136</b>	<b>1 060</b>	<b>1 004</b>
<b>Avskrivningar</b>				
Ingående anskaffningsvärde	-1 029	-155	-135	-
Förvärvade avskrivningar	-1 646	-528	-	-
Försäljning	189	4	-	-
Årets avskrivningar	-737	-350	-204	-135
Utrangerade inventarier	-	-	-	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 223</b>	<b>-1 029</b>	<b>-339</b>	<b>-135</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>5 731</b>	<b>2 107</b>	<b>721</b>	<b>869</b>

## NOT 15. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående bokfört värde	557 155	435 548
Omvärdering till verkligt värde över resultaträkningen	72 212	121 507
Årets investeringar	576	100
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>629 943</b>	<b>557 155</b>

Koncernens dotterföretag per 31 december 2017 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	
			2017	2016	2017-12-31	2016-12-31
Public Properties Europe AB	559027-0087	Stockholm	100%	100%	42	50
KONYAB 1 i Sverige AB	559017-4065	Stockholm	100%	100%	32	-316
Community Service Properties Sweden AB	559075-5152	Stockholm	100%	100%	37	40
Vivskä AB	556848-4603	Stockholm	100%	100%	631 490	557 403
Säffletorget i Värmland AB	559109-9568	Stockholm	100%	-	455	-
Li3rty AB	559014-1057	Stockholm	100%	-	40	-
Pinnsvajn Fastigheter Holding AB	559088-1420	Stockholm	100%	-	17	-
- Svensk Stadsutveckling AB	559088-1370	Stockholm	100%	-	-	-
- Visby Banken I Holding AB	559088-1438	Stockholm	100%	-	-	-
- Visby Valutan I Holding AB	559088-1362	Stockholm	100%	-	-	-
Fastator PM AB	559021-3715	Stockholm	100%	100%	-2 170	-22
- Nordic PM AB	556970-9727	Stockholm	100%	100%	-	-
- SSP Sthlm AB	556970-4646	Stockholm	70%	-	-	-
- Svenska Gräs AB	556912-8845	Stockholm	100%	-	-	-
- Nordic PM Syd AB	559123-6228	Helsingborg	60%	-	-	-
- Fastator Venture AB	559021-3707	Stockholm	100%	100%	-	-
<b>Summa bokfört värde</b>					<b>629 943</b>	<b>557 155</b>

## NOT 16. ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per 31 december 2017. De företag som anges nedan har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående bokfört värde	493 253	212 303	-	-
Omklassificering till intressebolag	3 025	220 560	3 025	-
Årets investeringar	-	-12 005	-	-
Aktieägartillskott i befintliga bolag	4 000	-	500	-
Resultat från perioden	76 864	72 395	-2 070	-
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>577 142</b>	<b>493 253</b>	<b>1 455</b>	-

**NOT 16. ANDELAR I INTRESSEBOLAG forts**

Koncernen hade följande intresseföretag och joint ventures den 31 december 2017;

BOLAG SOM INGÅR I KONCERNEN	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i koncernen	
			2017	2016	2017-12-31	2016-12-31
Offentliga Hus i Norden Holding AB <sup>2)</sup>	556971-0113	Stockholm	50%	50%	327 554	261 661
OH Management AB <sup>1)</sup>	556969-0562	Stockholm	50%	50%	405	472
GenovaFastator Holding AB <sup>2)</sup>	559017-4057	Stockholm	50%	50%	148 224	142 562
Portvakten Industrifastigheter Holding AB <sup>1)</sup>	559075-5145	Stockholm	50%	50%	95 220	83 733
Livable AB <sup>1)</sup>	556988-2029	Stockholm	25%	25%	4 284	4 825
Utvecklingsbolaget Sverige Holding AB <sup>1)</sup>	559111-0530	Stockholm	50%	-	1 455	-
Konland AB <sup>2)</sup>	559001-0731	Stockholm	-	49%	-	-
<b>Summa bokfört värde</b>					<b>577 142</b>	<b>493 253</b>

1) Intressebolag

2) Joint venture

**16.1 Finansiell information i sammandrag för intressebolag och joint venture**

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

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

I syfte att bedöma intresseföretagens marknadsvärde värderas företagen externt av värderingsinstitut vid varje kvartal.

Bolagsvärderingarna är en portföljvärdering baserade på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten. Principerna för värdering av enskilda underliggande fastigheter framgår av not 12 ovan. I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnads massa samt marknaden för potentiella köpare.

Övriga värderingsfaktorer är betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde hiarkin). För att säkerställa korrekt nivå på värdering av övriga värderingsfaktorer har bolaget anlitat ett externt värderingsföretag. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värdenivåerna.

En känslighetsanalys visar att en ändring av Fastators andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/-5% skulle ge en värdeförändring med +/- 28 784 (+/- 24 662) TSEK.

Resultat- och balansräkningar som presenteras i denna not är enligt IFRS.



Balansräkning i sammandrag	Offentliga Hus Holding AB-koncernen		GenovaFastator Holding AB		Portvakten Industri-fastigheter Holding AB	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>Anläggningstillgångar</b>						
Anläggningstillgångar	2 396 548	2 020 014	205 000	180 190	271 071	163 959
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 396 548</b>	<b>2 020 014</b>	<b>205 000</b>	<b>180 190</b>	<b>271 071</b>	<b>163 959</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>						
Likvida medel	385 667	45 031	3 980	1 942	2 100	17 978
Övriga omsättningstillgångar	39 178	35 928	-	-	765	1 798
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>424 845</b>	<b>80 959</b>	<b>3 980</b>	<b>1 942</b>	<b>2 865</b>	<b>19 776</b>
<b>Långfristiga skulder</b>						
Finansiella skulder	1 916 381	991 818	26 380	26 250	138 183	83 161
Övriga långfristiga skulder	126 098	88 864	5 909	272	11 979	4 615
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 042 479</b>	<b>1 080 682</b>	<b>32 289</b>	<b>26 522</b>	<b>150 162</b>	<b>87 776</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>						
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	138 122	509 508	133	1 050	3 559	-
Övriga kortfristiga skulder	83 167	83 757	1 611	1 256	20 987	7 215
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>221 289</b>	<b>593 265</b>	<b>1 744</b>	<b>2 306</b>	<b>24 546</b>	<b>7 215</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>557 625</b>	<b>427 026</b>	<b>174 947</b>	<b>153 304</b>	<b>99 228</b>	<b>88 744</b>
<b>Avstämning mot redovisade värden</b>						
<b>Ingående nettotillgångar</b>	<b>261 661</b>	<b>200 000</b>	<b>142 562</b>	<b>-</b>	<b>83 733</b>	<b>-</b>
Omklassificerat från dotterbolag	-	-	-	25	-	-
Förvärvat under perioden	-	-	-	-	-	75 025
Nyemission	-	-	-	140 535	-	-
Aktieägartillskott i befintliga bolag	3 500	-	-	-	-	-
Resultat från perioden	62 393	61 661	5 662	2 002	11 487	8 708
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Utgående nettotillgångar</b>	<b>327 554</b>	<b>261 661</b>	<b>148 224</b>	<b>142 562</b>	<b>95 220</b>	<b>83 733</b>
<b>Totalresultat i sammandrag</b>						
Intäkter	171 139	131 928	4 063	4 094	23 465	2 202
Förvaltningsresultat	98 746	81 882	3 483	3 637	11 135	492
Finansiella intäkter	29	95	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-62 856	-42 711	-552	-502	-3 316	-58
Värdeförändring fastigheter	132 203	98 656	24 810	417	11 835	17 873
Skatt	-41 024	-29 420	-6 104	-784	-9 169	-4 615
<b>Periodens resultat</b>	<b>127 098</b>	<b>108 502</b>	<b>21 637</b>	<b>2 768</b>	<b>10 485</b>	<b>13 692</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>127 098</b>	<b>108 502</b>	<b>21 637</b>	<b>2 768</b>	<b>10 485</b>	<b>13 692</b>
Erhållna utdelningar från intressebolag och joint ventures	0	0	0	0	0	0

## 16.2 Enskilt oväsentliga intresseföretag

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

	2017	2016
<b>Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intressebolag</b>	6 144	5 297
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Periodens resultat	-2 678	24
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-2 678</b>	<b>24</b>

## NOT 17. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH FINANSIELLA SKULDER

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

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

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

Specifikation finansiella tillgångar	Låne- och kundfordringar		Redovisat värde		Verkligt värde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar på Intressebolag	176 163	93 663	176 163	93 663	176 163	93 663
Övriga värdepappersinnehav	-	400	-	400	-	400
Andra långfristiga fordringar	1 173	622	1 173	622	1 173	622
Kundfordringar	7 541	8 375	7 541	8 375	7 541	8 375
Likvida medel	34 616	154 282	34 616	154 282	34 616	154 282
<b>Summa</b>	<b>219 493</b>	<b>257 342</b>	<b>219 493</b>	<b>257 342</b>	<b>219 493</b>	<b>257 342</b>

Specifikation finansiella skulder	Låne- och kundfordringar		Redovisat värde		Verkligt värde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Obligationslån	246 284	241 394	246 284	241 394	246 284	241 394
Skulder till kreditinstitut	2 560	-	2 560	-	2 560	-
Övriga långfristiga skulder	9 718	9 718	9 718	9 718	9 718	9 718
Leverantörsskulder	5 040	3 207	5 040	3 207	5 040	3 207
Skulder till intressebolag	-	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	2 000	-	2 000	-	2 000	-
<b>Summa</b>	<b>265 602</b>	<b>254 319</b>	<b>265 602</b>	<b>254 319</b>	<b>265 602</b>	<b>254 319</b>

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

**NOT 18. KUNDFORDRINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	8 340	8 375	44	1 180
Minus: reservering för osäkra fordringar	-799	-	-	-
<b>Kundfordringar – netto</b>	<b>7 541</b>	<b>8 375</b>	<b>44</b>	<b>1 180</b>

Samtliga kundfordringar är i SEK

**Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Mindre än 2 månader	6 311	6 704	44	1 084
2 till 9 månader	2 029	1 671	-	96
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>8 340</b>	<b>8 375</b>	<b>44</b>	<b>1 180</b>

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

**NOT 19. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalad hyra	619	351	5	179
Förutbetalda kostnader	4 650	764	1 336	238
Upplupna ränteintäkter	576	150	19 477	886
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>5 845</b>	<b>1 265</b>	<b>20 817</b>	<b>1 303</b>

**NOT 20. LIKVIDA MEDEL**

Likvida medel uppgick till 34 616 TSEK (154 282) 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 20 650 TSEK (136 149).

## NOT 21. UPPLÅNING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastators kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet på 67 (66) 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 prISRISKE. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs VD och CFO enligt gällande rutiner. Koncernen har inga valutaexponeringar.

### Likviditetsrisk

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

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till VD och styrelse. Upplåning på obligationsmarknaden sker på 3 månaders stibor plus en fast ränta vilket innebär att koncernen kan vara exponerad för kortsiktiga förändringar i ränteläget. En ökning respektive en minskning av räntan med 1%-enhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 2 623 (2 567) TSEK per år. Övriga skuld är räntefri.

### Kreditrisk

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

### Lånevillkor

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<b>Långfristig upplåning</b>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 769	0	-	760
Obligationslån	246 284	241 394	245 942	-
Övriga långfristiga skulder	9 718	9 718	10 060	9 718
<b>Summa långfristig upplåning</b>	<b>257 771</b>	<b>251 112</b>	<b>256 002</b>	<b>10 478</b>
<b>Kortfristig upplåning</b>				
Konvertibla skuldebrev	-	-	-	8 246
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	791	-	-	-
Övriga skulder	2 000	-	-	-
<b>Summa kortfristig upplåning</b>	<b>2 791</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 246</b>
<b>Summa upplåning</b>	<b>260 562</b>	<b>251 112</b>	<b>256 002</b>	<b>18 724</b>

I övriga långfristiga skulder i moderbolag ingår en obligationsemission om 250 MSEK med en löptid om 3 år. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,62% per år, beräknat på 365 dgr) som erläggs kvartalsvis. Obligationen förfaller den 20 september 2019. Det totala rambeloppet uppgår till 500 miljoner kronor. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm. Emissionskostnader om 6,2 MSEK periodiseras över lånets löptid varmed 246,3 MSEK är upptaget såsom skuld per den 31 december 2017. Obligationen löper med en genomsnittlig ränta på 8,62 procent per år (2016: 8,62 procent per år). Skulden till kreditinstitutet förfaller fram till 2023 och löper med en genomsnittlig ränta på 1,49 procent per år. Den sammanlagda genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 8,22 procent (2,54 procent per år). I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet på 289 459 TSEK (2016: 312 027 TSEK). Säkerhet för obligationslånet aktier i koncernföretag samt andelar i intresseföretag (not 23 och 24).

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller till betalning:				
inom 1 år från balansdagen	2 791	-	-	-
1-5 år från balansdagen	261 487	256 718	259 718	256 718
senare än 6 år efter balansdagen	0	-	-	-
<b>Summa förfallostruktur</b>	<b>264 278</b>	<b>256 718</b>	<b>259 718</b>	<b>256 718</b>

Likviditetsanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
6 månader eller mindre	11 188	10 498	10 625	10 498
6-12 månader	12 935	10 498	10 625	10 498
1-5 år	276 935	292 991	275 124	292 991
<b>Summa likviditetsanalys</b>	<b>301 120</b>	<b>313 987</b>	<b>296 374</b>	<b>313 987</b>

Beloppen avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta, för respektive lån har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder. Skulderna löper med olika räntor; stibor gm + 8,5% samt räntefritt.

## NOT 22. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	651	649	651	649
Förutbetalda hyresintäkter	242	-	-	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	3 622	5 890	1 775	4 372
Övriga poster	6 224	5 207	1 066	1 123
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>10 738</b>	<b>11 746</b>	<b>3 492</b>	<b>6 144</b>

## NOT 23. STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckningar	1 400	-	-	-
Pantsatta likvida medel	20 184	133 184	20 184	133 184
Aktier i dotterbolag	60 492	69 447	147 892	145 360
Aktier i intresseföretag	95 220	83 733	-	-
Fordringar på intresseföretag	112 163	25 663	115 663	25 663
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>289 459</b>	<b>312 027</b>	<b>283 739</b>	<b>304 207</b>

## NOT 24. ANSVARSFÖRBINDELSER

Summa ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Inga	Inga	Inga	Inga

**NOT 25. UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE**

Inom Fastator har följande närstående parter identifierats: Mats Invest AB och Skålsö Intressenter AB har var för sig ett betydande inflytande och tillsammans ett bestämmande inflytande i Fastator. Bolagens ägar-/röstandel uppgår till 31,98 procent respektive 30,41 procent i Aktiebolaget Fastator (publ).

- Innehav i dotterbolag redovisas i not 15.
- Innehav i intresseföretag redovisas i not 16.
- Styrelseledamöter i Fastator har ett bestämmande eller betydande inflytande. Förteckning över och ersättningar till styrelseledamöterna återfinns i not 5.
- Styrelseledamöter i bolag som klassificeras som koncernbolag.
- Priority Group AB där styrelseordförande har ett betydande inflytande.
- Joakim Orthén, VD i dotterföretaget Nordic PM AB.

Följande transaktioner har med anledning därav skett under perioden:

- Fastator köper central administration från intresseföretaget OH

Management AB. Under året uppgick köpen till 380 TSEK (428). På balansdagen förelåg en fordran om 380 (336) TSEK.

- Fastator fakturerar ledningstjänster till intresseföretaget OH Management AB och Offentliga hus i Norden AB. Under året uppgick intäkterna 1 752 TSEK (1 002).
- Vivskä AB har under 2017 lämnat lån till intresseföretag om 116 000 (32 963) TSEK
- Vivskä AB har under 2017 erhållit amortering på lån till intressebolag om 116 000 (32 963) TSEK samt räntebetalning om 17 263 (3 065) TSEK. Ränteintäkten 2017 uppgår under året till 14 176 (3 146) TSEK.
- Fastator har under året köpt konsulttjänster från Skålsö Intressenter AB om 150 (1 350) TSEK.
- Fastator har under året köpt konsulttjänster från Priority Group AB om 2 290 (3 570) TSEK.
- Nordic PM AB, dotterbolag till Fastator, har ett lån om 2 000 TSEK från Nordic PMs VD. Lånet löper med en rörlig ränta om 2 procent + STIBOR 3M. Lånet förfaller 2018-12-31 och ränta om 16 TSEK har betalats under 2017.

	Offentliga Hus Holding AB -koncernen		Konland AB	Portvakten		Summa	
	2017	2016	2016	2017	2016	2017	2016
<b>Lån till intressebolag</b>							
<b>Vid årets början</b>	<b>90 109</b>	<b>67 565</b>	<b>13 279</b>	<b>7 009</b>	-	<b>97 118</b>	<b>80 844</b>
Lån som utbetalats under året	113 000	25 963	-	3 000	7 000	116 000	32 963
Amortering	-33 500	-3 500	-13 279	-	-	-33 500	-16 779
Ränteintäkter	14 028	3 146	117	148	9	14 176	3 272
Betalda räntor	-17 174	-3 065	-117	-89	-	-17 263	-3 182
<b>Vid årets slut</b>	<b>166 463</b>	<b>90 109</b>	<b>0</b>	<b>10 068</b>	<b>7 009</b>	<b>176 531</b>	<b>97 118</b>
- varav långfristiga	166 163	86 663	0	10 000	7 000	176 163	93 663
- varav kortfristiga	300	3 446	0	68	9	368	3 455

	Offentliga Hus Holding AB -koncernen		Konland AB	Portvakten		Summa	
	2017	2016	2016	2017	2016	2017	2016
<b>Lån från intressebolag</b>							
<b>Vid årets början</b>	-	<b>2 429</b>	-	-	-	-	<b>2 429</b>
Lån som erhållits utbetalats under året	-	-	-	-	-	-	-
Amortering under året	-	-2 429	-	-	-	-	-2 429
<b>Vid årets slut</b>	-	<b>0</b>	-	-	-	-	<b>0</b>
- varav kortfristiga	-	0	-	-	-	-	0

**NOT 26 AVVECKLAD VERKSAMHET**

Resultat från avvecklad verksamhet	Koncernen	
	2017	2016
Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB	-	29 937
Lageråsen	-	-3 806
<b>Summa</b>	-	<b>26 131</b>

## 26.1 Avvecklad verksamhet 2016

Konkret Fastighetsutveckling i Sverige AB. I december 2015 sålde Fastator 50 procent av aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB till Genova Property Group. Avsikten med transaktionen är att Genova Property Group tillsammans med Fastator ska utveckla fastigheten till bostäder. Köpeskillingen är 151 MSEK vilket motsvarar koncernmässigt värde på bolaget med återläggning av uppskjuten skatt. Köpeskillingslikviden utgörs av 10 MSEK kontant och resterande köpeskillingen utgörs av en preferensaktie i det nya ägarbolaget KONYAB 2 i Sverige AB. Tillträde sked-

de den 1 februari 2016. Den 15 juni 2016 avyttrade Fastator aktierna i dotterbolaget Lageråsen AB med tillhörande industrifastighet Åstorp Axeln 7-8.

I enlighet med IFRS 5 redovisas samtliga intäkter och kostnader hänförliga till verksamheten i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB och Lageråsen AB under resultatraden Resultat från avvecklad verksamhet.

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

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

	Konkret Fastighets- utveckling i Nacka AB	Lageråsen AB
	2016	2016
<b>Resultaträkning avseende avvecklade verksamheter:</b>		
Hysesintäkter	-	1 861
Fastighets- och administrationskostnader	-1 400	-637
Värdeförändring fastigheter	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 400</b>	<b>1 224</b>
Finansnetto	-	-388
Skatt	-	-128
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 400</b>	<b>708</b>
Resultat från avyttring av andelar	31 337	-4 514
<b>Summa resultat från avyttrade verksamheter</b>	<b>29 937</b>	<b>-3 806</b>

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

	2017	2016
<b>Resultat per aktie före utspädning, kronor</b>		
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	3,66	4,65
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,00	1,86
<b>Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3,66</b>	<b>6,51</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kronor</b>		
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	3,66	4,64
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,00	1,86
<b>Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3,66</b>	<b>6,44</b>

**27.2 Resultatmått som använts i beräkningen av resultat per aktie**

	2017	2016
<b>Resultat per aktie före utspädning</b>		
<b>Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare:</b>		
Från kvarvarande verksamheter	51 364	65 161
Från avvecklad verksamhet	0	26 131
<b>Summa</b>	<b>51 364</b>	<b>91 292</b>
<b>Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>		
Från kvarvarande verksamheter	93	-
Från avvecklad verksamhet	-	-
<b>Summa</b>	<b>93</b>	<b>-</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning</b>		
<b>Resultat från kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare:</b>		
Använt i beräkningen av resultat per aktie före utspädning	51 364	65 161
Räntekostnad för konvertibla skuldebrev	-	169
<b>Använt i beräkningen av resultat per aktie efter utspädning 1)</b>	<b>51 364</b>	<b>65 330</b>
Resultat från avvecklad verksamhet	-	26 131
<b>Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare använt i beräkningen av resultat per aktie efter utspädning</b>	<b>51 364</b>	<b>91 461</b>
<b>Vägt genomsnittligt antal stamaktier</b>		
<b>Vägt genomsnittligt antal stamaktier vid beräkning av resultat per aktie före utspädning</b>		
- Registrerade aktier	14 020 321	14 020 321
<b>Summa</b>	<b>14 020 321</b>	<b>14 020 321</b>
<b>Justeringar för beräkning av resultat per aktie efter utspädning</b>		
- Konvertibla skuldebrev	-	48 139
<b>Summa</b>	<b>14 020 321</b>	<b>14 068 460</b>

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



**NOT 28. EGET KAPITAL**

Avstämmning stamaktier	Antal aktier
Per 1 januari 2016	14 020 321
Per 31 december 2016	14 020 321
Per 31 december 2017	14 020 321

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

**Teckningsoptioner****Optionsprogram 2015/20**

Fastator emitterade den 14 december 2015, 650 000 teckningsoptioner. Per den 31 december 2017 var 387 500 teckningsoptioner förvärvade av Fastators ledningsgrupp samt styrelseordförande. Resterande 262 500 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.

Under 2017 har 275 000 optioner avytats till ledande befattningshavare och 262 500 återköpts. Koncernens egna kapital har därmed netto tillförts 497 TSEK.

**Optionsprogram 2016/20**

Fastator emitterade den 10 maj 2016, 420 000 teckningsoptioner. Per den 31 december 2017 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 2017 har 70 000 optioner återköpts för 137 TSEK.

Båda programmens optionspriser baseras på börskursen på emissionsdagen och är prissatta i enlighet med Black & Scholes-modellen.

**NOT 29. KASSAFLÖDE**

	2017	2016
<b>29.1 Kassaflöde från rörelsen, Rörelseresultat</b>		
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet	61 344	69 268
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet	-	-
<b>Summa rörelseresultat</b>	<b>61 344</b>	<b>69 268</b>
<b>29.2 Övriga ej kassaflödespåverkande poster</b>		
Övriga ej kassaflödespåverkande poster avser:		
<b>Kvarvarande verksamhet</b>		
- Värdeförändring fastigheter	1 500	-
- Resultat från intressebolag	76 609	93 543
<b>Summa</b>	<b>78 109</b>	<b>93 543</b>
<b>Summa övriga ej kassaflödespåverkande poster</b>	<b>78 109</b>	<b>93 543</b>
<b>29.3 Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet</b>		
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	209
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	28 418
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-432
<b>Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet</b>	<b>-</b>	<b>28 195</b>

**NOT 29. KASSAFLÖDE forts**

29.4 Förändring av koncernens räntebärande nettoskulder	Upplösning av periodiserade finansiella kostnader				2017-12-31
	2016-12-31	Förvärvade skulder	Upptagna lån		
Obligationslån	241 394	1 950	-	2 940	246 284
Skulder till kreditinstitut	0	-	1 571	989	2 560
<b>Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet</b>	<b>241 394</b>	<b>1 950</b>	<b>1 571</b>	<b>3 929</b>	<b>248 844</b>

**NOT 30. INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE****30.1 Innehav utan bestämmande inflytande**

Under 2017 förvärvade dotterbolaget Nordic PM 70% av aktierna i SSP Sthlm AB samt 60% av aktierna i Nordic PM Syd AB, se även not 31. Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen. De belopp som anges för respektive dotterföretag är före koncerninterna elimineringar.

	Nordic PM Syd	SSP Stockholm
	2017	2017
<b>Balansräkning i sammandrag</b>		
Anläggningstillgångar	-	4 231
Omsättningstillgångar	2 102	4 582
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 102</b>	<b>8 813</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Långfristiga skulder	-	2 917
Kortfristiga skulder	2 053	2 831
<b>Summa skulder</b>	<b>2 053</b>	<b>5 748</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>49</b>	<b>3 065</b>
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	20	920
<b>Rapport över totalresultat i sammandrag</b>		
Intäkter	1 930	3 857
Årets resultat	-1	311
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-1</b>	<b>311</b>
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	93
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	0	0
<b>Kassaflödesanalys i sammandrag</b>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-409	538
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	989
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>	<b>-409</b>	<b>338</b>

**NOT 31. RÖRELSEFÖRVÄRV**

Den 18 augusti 2017 förvärvade dotterbolaget Nordic PM 70% av utestående aktier i SSP STHLM AB. Aktierna tillträdde den 1 oktober 2017. Företaget bedriver inre och yttre skötsel av fastigheter, träd-

gårdsarbeten samt snöröjning. Genom förvärvet kompletteras Nordic PMs tjänsteutbud. Förvärvet redovisas som ett rörelseförvärv.

Uppgift om köpeskilling, förvärvade nettotillgångar och goodwill framgår nedan:

**Köpeskilling:**

Likvida medel	6 000
Summa köpeskilling	<u>6 000</u>

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

Likvida medel	1 642
Kundfordringar	1 994
Övriga kortfristiga fordringar	1 391
Andra långfristiga värdepappersinnehav	332
Inventarier	2 849
Immateriella anläggningstillgångar: kundkontrakt	5 220
Leverentörsskulder	-1 687
Övriga skulder	-1 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-499
Uppskjuten skatteskuld	-1 410
Skulder till kreditinstitut	-1 571
Innehav utan bestämmande inflytande	<u>-826</u>
Förvärvade identifierbara nettotillgångar	6 000
Goodwill	<u>-</u>
Förvärvade nettotillgångar	6 000

Total köpeskilling består av 6 MSEK, varav 6 MSEK kontant. Förvärvade fordringar består av kundfordringar om 2,0 MSEK, vilka förväntas erhållas i sin helhet.

Inga transaktionskostnader har utgått. På grund av den kortsiktiga karaktären av fordringarna motsvarar verkligt värde kontraktbelopp, brutto. Avtalsenliga kassaflöden som inte förväntas erhållas är obetydliga. SSP STHLM AB bidrog med 3 875 TSEK till Fastatorkoncernens intäkter från och med förvärvstidpunkten fram till den 31 december 2017. Hade SSP STHLM AB AB konsoliderats från den 1 januari 2017 skulle det (proforma) ha bidragit med 15 232 TSEK till koncernens intäkter samt - 1 063 TSEK i resultat för helåret 2017, varav 1 363 TSEK är hänförligt till moderbolagets ältieägare. I proformaresultatet ingår en beräknad avskrivning på kundavtal om -2 349 TSEK. Eftersom SSP Sthlm AB tillträdde aktierna den 1 oktober 2017 är redovisningen av rörelseförvärvet preliminär och har ännu inte slutförts eftersom bolaget fortfarande utvärderar vissa uppgifter.

## NOT 32. BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIP MODERBOLAGET

Moderbolagets balansräkning	2016-12-31		
	Tidigare principer	Justering	Ny princip
<b>TSEK</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	13 659		13 659
Finansiella anläggningstillgångar	429 290	235 528	664 818
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>442 949</b>	<b>235 528</b>	<b>678 477</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	6 824		6 824
Likvida medel	136 149		136 149
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>142 973</b>	<b>0</b>	<b>142 973</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>585 922</b>	<b>235 528</b>	<b>821 450</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	293 731	235 528	529 259
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	-		-
Räntebärande skulder	241 394		241 394
Ej räntebärande skulder	9 718		9 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>251 112</b>		<b>251 112</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	-		-
Ej räntebärande skulder	41 079		41 079
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>41 079</b>	<b>0</b>	<b>41 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>585 922</b>	<b>235 528</b>	<b>821 450</b>

Moderbolagets balansräkning	2015-12-31		
	Tidigare principer	Justering	Ny princip
<b>TSEK</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	12 909		12 909
Finansiella anläggningstillgångar	321 527	114 021	435 548
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>334 436</b>	<b>114 021</b>	<b>448 457</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	9 481		9 481
Likvida medel	1 664		1 664
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>11 145</b>	<b>0</b>	<b>11 145</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>345 581</b>	<b>114 021</b>	<b>459 602</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	323 449	114 021	437 470
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	36		-
Räntebärande skulder	760		760
Ej räntebärande skulder	9 718		9 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 514</b>		<b>10 514</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	8 246		-
Ej räntebärande skulder	3 372		3 372
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 618</b>	<b>0</b>	<b>11 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>345 581</b>	<b>114 021</b>	<b>459 602</b>

## Moderbolagets resultaträkning

	2016		
	Tidigare principer	Justering	Ny princip
<b>TSEK</b>			
Nettoomsättning	0		0
Övriga rörelseintäkter	1 992		1 992
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 992</b>		<b>1 992</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-8 997		-8 997
Övriga rörelsekostnader	-16 141		-16 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-135		-135
Resultat från koncernföretag	0	121 507	121 507
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-23 281</b>	<b>121 507</b>	<b>98 226</b>
Finansiella poster	-6 621		-6 621
Bokslutsdispositioner	-350		-350
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-30 252</b>	<b>121 507</b>	<b>91 255</b>
Skatt	36		36
<b>Periodens resultat</b>	<b>-30 216</b>	<b>121 507</b>	<b>91 291</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital enligt tidigare principer</b>		<b>293 731</b>	<b>323 449</b>
Andelar i koncernföretag		235 528	114 021
<b>Eget kapital ny princip</b>		<b>529 259</b>	<b>437 470</b>

**NOT 33. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG**

- Största innehavsbolaget Offentliga Hus anställde Niklas Ericson som transaktionschef.
- Den 1 februari 2018 godkändes Offentliga Hus emitterade obligation för handel på Nasdaq Stockholm.
- Joachim Kuylenstierna utsågs till VD och Svante Bengtsson till vice VD den 14 februari 2018.

**NOT 34. FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

<b>Vinstdisposition moderbolaget</b>	<b>Kronor</b>
Balanserade vinstmedel	507 142 608
Årets resultat	51 058 471
<b>Summa</b>	<b>558 201 074</b>
<b>Styrelsen och verkställande direktören föreslår</b>	
I ny räkning balanseras	558 201 074
<b>Summa</b>	<b>558 201 074</b>

# FÖRSÄKRAN

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

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

Stockholm den 9 april 2018



Björn Rosengren  
Ordförande



Carl Bildt  
Ledamot



Jacqueline Winberg  
Ledamot



Mats Lundberg  
Ledamot

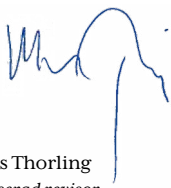


Anders Mossberg  
Ledamot



Joachim Kuylenstierna  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 april 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

#### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-55. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-48 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 2017 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 2017 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 AB (publ) ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkning.

#### Revisionens inriktning och omfattning

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

tiska 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 fel. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

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

#### SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

#### Särskilt betydelsefullt område

*Värdering av förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag*

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

Aktiebolaget Fastator AB (publ)s investeringar i intresseföretag innebär ett indirekt delägarande av fastigheter av olika typer såsom samhällsfastigheter, industrifastigheter, och bostäder. Ägaran-

#### 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 stickprovvis testats.

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

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

delen varierar i regel mellan 20 och 50 procent. Samtliga fastigheter är lokaliserade i Sverige.

Koncernens redovisade värde för andelar i intresseföretag per 2017-12-31 uppgår till 577,1 MSEK. Värdet på andelarna fastställs kvartalsvis genom en beräkning av bolagens marknadsvärde och i vilken beräkning av aktuellt värde på innehavens fastigheter utgör en väsentlig komponent. Värderingen av förvaltningsfastigheterna utgör i förlängningen även värderingen av moderbolagets andelar i koncernföretag.

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

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

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 12 (Förvaltningsfastigheter), not 15 (Andelar i koncernföretag) och not 16 (Andelar i intressebolag) 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 52-55. Den andra informationen består av bolagsstyrningsrapporten (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna). Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

Vi har för ett urval fastigheter rimlighetsbedömt använda avkastningskrav.

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

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

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

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.

## STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 2017 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 ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

### REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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

Stockholm den 10 april 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med 6 kap. 6§ årsredovisningslagen, eftersom bolaget har skuldebrev upptagna till handel på reglerad marknad. Rapporten har i övrigt den utformning som krävs då bolagets aktier handlas på en handelsplattform enligt 1 kap. 5§ 12 lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Bolaget har därmed inte tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning under verksamhetsåret 2017. 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 2017 ca 1 100 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. 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 2017 hölls på Skeppsbron 24 i Stockholm den 3 maj 2017. Vid bolagsstämman deltog nio röstberättigade aktieägare som företrädde 67 procent av kapitalet och rösterna. Vid årsstämman fattades beslut om principer för ersättning till ledande befattningshavare, om riktlinjer för valberedning, bemyndigande att emittera aktier, teckningsoptioner samt konvertibler samt att avskaffa uppdelning i A- och B-aktier. Årsstämman beslutade vidare att disponibla vinstmedel, 271 298 505 kronor, skulle balanseras i ny räkning. Övriga beslut framgår under rubrikerna nedan.

## VALBEREDNING

Valberedningen består av Mats Lundberg, som ordförande och sammanställande, Joachim Kuylenstierna, Staffan Beckett (oberoende), samt av styrelsens ordförande Björn Rosengren. I de fall en ledamot behöver ersättas sammankallas valberedningen för att utse en ny oberoende ledamot. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter för deras uppdrag i valberedningen. Information om valberedning och deras förslag skall läggas ut på bolagets hemsida, [www.fastator.se](http://www.fastator.se).

## STYRELSE

Enligt bolagets bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter och inga 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 2017 omvaldes ledamöterna Björn Rosengren, Mats Lundberg, Anders

Mossberg och Carl Bildt. Till ny ledamot valdes Jacqueline Winberg. Beskrivning av styrelseledamöterna återfinns på sidan 22-24 i den första delen "Ord" av den tryckta årsredovisningen samt på bolagets hemsida. På stämman valdes Björn Rosengren till styrelseordförande. Av styrelsen utgör Mats Lundberg representant för de största ägarna i bolaget. Övriga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och större aktieägare. Vid årsstämman 2017 fastställdes att ersättning skall utgå till styrelsen med sammanlagt 1 150 000 kr fördelat så att till ordinarie ledamot utgår 200 000 kr och till styrelsens ordförande utgår 350 000 kr.

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

## STYRELSENS ARBETE

Styrelsen arbetar enligt en arbetsordning för styrelsen och utfärdar en VD-instruktion som bland annat anger rapporteringsskyldigheter mot styrelsen. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens ansvar, arbetsfördelning samt vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, årsboksut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Slutligen har styrelsen behandlat eventuella förvärv av bolag.

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro och beslutade ersättningar för 2017

	Närvaro	Arvode för styrelsearbete
Björn Rosengren	11/11	350.000
Mats Lundberg	11/11	200.000
Jacqueline Winberg 1)	7/7	133.000
Carl Bildt	9/11	200.000
Anders Mossberg	10/11	200.000
Agneta Jacobsson 2)	2/4	67.000
Pelle Törnberg 2)	2/4	67.000

1) Styrelsemedlem sedan årsstämman 3 maj 2017.

2) Styrelsemedlem fram till och med årsstämman 3 maj 2017.

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 5 i årsredovisningen för 2017.

## ERSÄTTNINGSAUTSKOTT

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

- Ersättningsutskottet ska föra beslut i styrelsen;
- Granska instruktionen för Ersättningsutskottet
- Granska förslag till ersättningsprinciper
- Granska förslag till ersättning och anställningsvillkor för VD
- Granska VD:s förslag till ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen

Ersättningsutskottet ska dessutom vara ansvarigt för beredning av styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt styrelsens arbete i att säkerställa att Fastator har marknadsmässiga ersättningar till sina anställda. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som

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

### REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen har under 2017 utsett ett revisionsutskott bestående av styrelseledamöterna Björn Rosengren (ordförande) och Anders Mossberg.

Med avvikelse från Koden har revisionsutskottet endast bestått av två ledamöter mot bakgrund av att styrelsen endast består av 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 2017 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 försäkring om att Fastator mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Processen baseras på kontrollmiljön som skapar disciplin och struktur för de övriga fyra komponenterna i processen, nämligen riskbedömning, kontrollstrukturer, information och kommunikation samt uppföljning. Processen tar sin utgångspunkt i ramverket för intern kontroll utgivet av the Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission (COSO).

### KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön utgör basen för Fastators interna kontroll. Kontrollmiljön innefattar den kultur som bolagsledningen kommunicerar och verkar utifrån och omfattar i huvudsak integritet och etiska värderingar, kompetens, ledningsfilosofi och stil, organisationsstruktur, ansvar och befogenheter, policys och rutiner samt skapar disciplin och struktur för övriga komponenter. Fastator styrelse och revisionsutskottet har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet bistår styrelsen genom att löpande övervaka de risker som kan påverka den finansiella rapporteringen samt vid framtagande av manualer,

policier samt redovisningsprinciper. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens och utskottens inbördes ansvarsområden och arbetsfördelning. Styrelsen och revisionsutskottet interagerar direkt med den externa revisorn. För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning. Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Den övergripande affärsplanen beskriver Fastator sätt att arbeta, möta kunder och att möta framtiden. Affärsplanen innehåller vision, affärsidé och värdegrund. Med policier och riktlinjer för vissa områden inom Fastator, uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

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

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

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

Följande dokument fastställs av VD;

- Ekonomihandboken
- Personalhandboken

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

### RISKBEDÖMNING

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

- Politiska risker - ändrade förutsättningar för att bedriva verksamheten

- Personriskerna - brist på kvalificerade konsulter
- Marknadsriskerna - inom framförallt fastighetssektorn
- Makroekonomiska riskerna - förändringar i ränteutvecklingen
- Skatteriskerna 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 riskerna granskas regelbundet i förebyggande syfte och väsentliga bedömda skattemässiga, juridiska och finansiella riskerna redovisas i koncernredovisningen. Den verkställande ledningen ansvarar för att förebygga risken för bedrägerier samt utvärderar löpande risken för bedrägerier i förhållande till rådande attityder, incitament och möjligheter att begå bedrägerier.

#### KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Fastator finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och väl inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomifunktion. Kontrollerna ska vara automatiserade i så stor utsträckning som möjligt men det finns även manuella kontroller för att verifiera att de automatiserade kontrollerna verkligen fungerar. I rutinerna finns också väl inarbetad ansvarsfördelning mellan utförare och granskare med dokumenterade attester. Den finansiella rapporteringsprocessen är ständigt föremål för prövning, och ekonomifunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs. Såväl månads- kvartals- som årsbokslut analyseras och kommenteras. Noteringar rapporteras löpande till ledningen och till styrelsen översiktligt månadsvis och fördjupat kvartalsvis. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. För att säkerställa att processerna efterlevs är samtliga finansiella processer ISO-certifierade. Dessa granskas årligen av en extern leverantör. Utfallet återrapporteras till revisionsutskottet. 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. Årligen i samband med bolagets ISO-revision som även inkluderar stödprocessen ekonomi/lön/inköp.

#### 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 Fastator intranät, tillsammans med koncerngemensamma policyer och instruktioner.

#### UPPFÖLJNING AV INTERN KONTROLL

Fastator 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 och styrelse

#### STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

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

##### Konstituerande styrelsemöte

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

- Utseende av firmatecknare
- Beslut om protokolljustering
- Val av verkställande direktör

##### Styrelsesammanträde i maj

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

##### Styrelsesammanträde i augusti

- Andra kvartalets rapport presenteras och behandlas.

##### Styrelsesammanträde i september

- Den finansiella situationen samt likviditeten presenteras och behandlas.

##### Styrelsesammanträde i november

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

##### Styrelsesammanträde i februari

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

- Beslut togs om att tillsätta Joachim Kuylenstierna som ordinarie VD och Svante Bengtsson som vice VD.
- 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, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Totalt har styrelsen haft 11 möten under 2017. På mötena har bland annat samtliga köp och försäljningar avhandlats då de enligt beslut alltid skall godkännas av styrelsen innan de kan slutföras.

# REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

## UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2017 på sidorna 52-55 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. Upplýsningar 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 10 april 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor





# DEFINITIONER

<b>IAS</b>	International Accounting Standards. Den internationella redovisningsstandard som utfärdas av ett oberoende expertorgan, IASB, och sedan behandlas och antas av EU. Reglerna skall följas av börsnoterade bolag inom EU.
<b>IFRS (Se även Redovisningsprinciper, not 2.17)</b>	International Financial Reporting Standards. Internationell redovisningsstandard för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa från och med 2005.

**AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)**  
**NYBROGATAN 3**  
**114 34 STOCKHOLM**

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

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

F A S T A T O R