

BOKSLUTS-
KOMMUNIKÉ

2021

24

F A S T A T O R

INNEHÅLL

Nyckeltal och väsentliga händelser	4
VD har ordet	6
Fastator i korthet	7
Våra innehav	10
Ledning och styrelse	16
Finansiell information	19
Finansiella rapporter	21
Redovisningsprinciper och noter	30
Kontaktuppgifter	39
Härledning nyckeltal	40

FASTATOR

– VI BYGGER MORGONDAGENS MARKNADSLEDARE

Point

*Återskapar levande
stadskärnor*



FöretagsParken

*Säkrar robusta lokala
försörjningskedjor*



**STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB**

*Rätt förutsättningar
för Nordens studenter*



**GENOVA
FASTATOR
NACKA**

*Framtidens bostäder
i Nacka*

nordic:pm

*Fullservice inom fastighets-
förvaltning i hela Sverige*



*Bostadsbolaget mitt i
expansiva Mälardalen*



*Regionalt bostadsbolag med
större perspektiv*



KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiell info i sammandrag	2021 kv 4	2020 kv 4	2021 kv 1-4	2020 kv 1-4
Periodens resultat, MSEK ¹	294,2	90,5	469,0	243,3
Avkastning på eget kapital, %	17,9	5,5	26,4	16,3
Soliditet vid periodens slut, %	33,5	47,7	33,5	47,7
Substansvärde vid periodens slut, MSEK ¹	2 278,6	1 677,2	2 278,6	1 677,2
Nyckeltal per aktie				
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	23,60	20,00	23,60	20,00
Resultat per aktie före utspädning, SEK ²	3,81	1,18	6,08	3,36
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ²	3,81	1,17	6,08	3,25
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ³	29,32	21,77	29,32	21,77
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ³	29,32	21,77	29,32	21,77

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Hänförligt till moderbolagets aktieägare, beräknat på genomsnittligt antal aktier under perioden.

3) Hänförligt till moderbolagets aktieägare, beräknat på antalet aktier per balansdagen.

JANUARI–DECEMBER 2021

- Omsättningen under perioden uppgår till 372,8 MSEK (245,8).
- Värdeförändringar av fastigheter i dotterbolag uppgår till 582,9 MSEK (159,0).
- Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgår till 124,8 MSEK (194,6).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till 469,0 MSEK (243,3).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2021 till 5 702,9 MSEK (1 188,9). Under perioden har ytterligare 28,8% av Företagsparken förvärvat varför Företagsparken i denna rapport nu är ett konsoliderat dotterbolag. Under perioden har Företags-

parken även förvärvat Fastators andelar i Abamco. Det underliggande fastighetsvärde vid tillträdet av innehaven uppgick till cirka 2 918,3 MSEK.

- Värdet av innehav i intressebolag och joint ventures uppgår per 31 december 2021 till 667,4 MSEK (928,8).
- Räntebärande skulder uppgår per 31 december 2021 till 4 415,1 MSEK (1 617,3). Ökning mot föregående år beror på utökad obligations- och lånefinansiering samt att Företagsparken och Abamco sedan förvärven konsolideras som dotterbolag.
- Substansvärdet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 31 december 2021 till 2 278,6 MSEK (1 677,2).

FÖRSLAG TILL UTDELNING

- Styrelsen avser att föreslå årsstämman en kontant utdelning om 1,00 kronor per aktie för räkenskapsåret 2021.

PERIODENS RESULTAT ¹
2021 KV 1-4

469,0 MSEK

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

29,32 SEK

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

UNDER Q4

FASTATOR

- Den 18 oktober föreslog Fastators valberedning Helene Tillberg Wibom till ny ledamot. En ytterligare spetskompetens inom riskkapital-ägda bolag och Facility Management, logistik, IT och digitalisering.
- Den 10 november höll Fastator extra bolagsstämma. Bland annat beslutades att Helene Tillberg Wibom väljs till ny ledamot av styrelsen. Vidare beslutades att godkänna Svenska Kulturskatter ABs förvärv av Vårdshuset Lindgården AB och Åregården AB i enlighet med styrelsens förslag till stämman.
- Fastator investerade i det nyetablerade Joint Venture-bolaget Vre-Fast. Bolaget är inriktat på bostadsfastigheter primärt i Mälardalen med fokus på förvaltning, hållbarhet och driftoptimering.
- Fastator genomförde ett antal transaktioner som ledde till att Fastator blev majoritetsägare i Företagsparken med en ägarandel om totalt 79 procent.
- Den 10 december genomförde Fastator en riktad nyemission till TPS Fastigheter AB. Totalt emitterades 684 198 aktier till en teckningskurs om 26,00 kr per aktie. Som betalning för aktierna erlade TPS Fastigheter AB sin andel av aktierna i Åregården AB.
- Den 16 december emitterade Fastator icke-säkerställda obligationer om 200 Mkr, inom ett rambelopp om 1 000 Mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 6,50% och har slutligt förfall i december 2025.

FASTATORS INNEHAVSBOLAG

- Svenska Bostadskompaniet ingick avtal om att förvärva åtta bostadsfastigheter centralt i Skövde med sammanlagt 15 400 kvm. Genom förvärvet utökade Svenska Bostadskompaniet sitt bestånd av centralt belägna bostadsfastigheter till ett totalt värde om cirka 600 MSEK. Tillträde sker efter balansdagen.
- Företagsparken förvärvade nio fastigheter i Stockholm och Södertälje med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 200 Mkr. Förvärvet omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 15 000 kvm med hyresintäkter om cirka 13 Mkr.
- Den 10 december premiärvisades Point Properties plan för nya bostäder i Örnköldsviks stadskärna. Ett stort antal privatpersoner ställde sig i kö till de 60 miljöklassade lägenheterna och intresseanmälan blev övertecknad direkt.
- VreFast (delägt utav Vrenen och Fastator) har förvärvat totalt fyra bostadsfastigheter i tillväxtmotorn Mälardalen. I en av Stockholms närförorter, Rågsved, har en fastighet om 60 lägenheter fördelat på ca 3 700 kvm förvärvats. I Arboga har tre fastigheter bestående av 69 lägenheter och en förskola om ca 5 300 kvm förvärvats. På en av fastigheterna finns en byggrätt om ca 2 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till totalt cirka 200 MSEK och fastigheterna har tillträtts.
- Företagsparken genomförde en kontant nyemission om 30 Mkr till Claes Kockum (via bolag) som samtidigt valdes in som ny styrelseledamot i bolaget.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens utgång höll Fastator extra bolagsstämma. Bland annat beslutades att godkänna överlåtelse av teckningsoptioner i dotterbolaget Företagsparken Norden Holding AB till ledande befattningshavare och styrelseledamöter som även är ledande befattningshavare i AB Fastator.
- Fastators innehavsbolag Företagsparken har emitterat en obligation om 500 Mkr som kommer användas för ytterligare tillväxt. Tillsammans med befintlig kassa samt lågt belånade fastigheter ser Företagsparken en möjlig ökad balanstillväxt under det första halvåret 2022 från dagens 4 Mdkr till 6 Mdkr.

VD HAR ORDET

TILLVÄXT- MASKINEN

► Fastator levererar ett rekordresultat för 2021 om 469,0 MSEK. Det motsvarar 6,08 kronor per aktie och överträffar både det finansiella målet om 4 kronor per aktie och de senaste fem årens snitt om cirka 313 MSEK. Sedan årsskiftet 20/21 har Fastators tillgångar mer än dubblats, från 3 401 MSEK till 7 396 MSEK. Samtidigt har det egna kapitalet ökat med drygt 30%. Med dessa siffror är det med stor glädje som jag summerar året som gått.

Jag tillträdde som VD för Fastator den första februari 2021. Från start var det främst tre saker som jag fokuserade på.

För det första att fortsätta och leda Fastators arbete för en introduktion på börsens huvudlista. Den 16 september ringde Stockholmsbörsens klocka för Fastator. För det andra att skapa en tydligare struktur i Fastator för att investerare lättare ska kunna bedöma oss som det investmentbolag inom fastigheter som bolaget är. För det tredje att investera den vinst om 1 miljard kronor som kom ur försäljningen av Offentliga Hus.

Det är med glädje jag kan konstatera att vi tillsammans i Fastator uppnått samtliga dessa mål och skruvat upp hastigheten ytterligare i bolaget.

FEMDUBBLAT INNEHAV I FÖRETAGSPARKEN

Miljarden omsattes framför allt i Företagsparken. Bolaget fokuserar på ett fastighetsslag som jag gillar och har lång erfarenhet av - lättindustri och logistik - fastigheter med hög avkastning till låg risk. Under året har Företagsparken femdubblat sitt innehav från 800 MSEK till drygt 4,0 Mdkr. En snabb tillväxt som vi ändå bara är i början av.

Vid utgången för 2023 är målet ett fastighetsvärde om 20 Mdkr. Fastator äger idag 78% av Företagsparken där vi ser bolaget som den snabbast växande stjärnan bland våra innehavsbolag och därtill på en marknad med otroligt stor potential.

REKORDSNABBA DETALJPLANEPROCESSER I SNABB EXPANSION FÖR POINT PROPERTIES

Point Properties fortsätter sitt segertåg genom landet. Under året förvärvades ytterligare två fastigheter i Göteborg vid expansiva Backaplan samt i Strömstad. Totalt har Point nu 18 fastigheter i 13 kommuner. Ytterligare två koncept lanserades i Karlskoga och Örnköldsvik. Sammanlagt har Point nu lanserat sitt koncept i fem städer, samtliga med ett översvallande mottagande från allmänhet och politiker. Ett tydligt kvitto för det positiva mottagandet är detaljplanearbetena som går i rekordfart. I Motala handlar det om bara 1,5 år där byggnation tar sin början innan sommaren 2022.

FORTSATT NORDISK EXPANSION FÖR STUDENTBOSTÄDER I NORDEN

Under början av 2021 ökade Fastator sitt innehav i Studentbostäder i Norden AB, tidigare Studentbostäder i Sverige AB. Namnbytet avspeglade sig i förvärv både i Danmark och Norge, med ytterligare förvärv och nybyggnation i Sverige. Därmed är Studentbostäder i Norden AB även på god väg att bli just Nordens ledande studentbostadsbolag.



Knut Pousette, VD

EXPANSION PÅ BOSTADSMARKNADEN I SNABBVÄXANDE REGIONER VIA SBK OCH VREFAST

2021 var året då Fastator även etablerade sig på bostadsmarknaden, med två innehavsbolag verksamma inom olika geografiska områden. Bolagens tillväxt håller samma takt som Fastators övriga innehavsbolag.

I februari förvärvades 50% av aktierna i Svenska Bostadskompaniet. Bolaget fokuserar på tillväxtorter i södra och mellersta Sverige. Under året genomfördes åtta förvärv och bolagets totala fastighetsvärde uppgick vid årets slut till 600 MSEK.

I november bildade Fastator joint-venture bolaget Vrefast med fastighetsbolaget Vrenen. Vrefast fokuserar på Mälardalens expansiva tillväxtorter. I december förvärvades fastigheter i Stockholm och Arboga med ett fastighetsvärde om totalt 200 MSEK.

ETT ALLT MER KOMPLETT ERBJUDANDE I NORDIC PM

Tillväxt är även honnörsordet för Nordic PM, Fastators innehavsbolag för fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Under året förvärvades tre bolag som ytterligare förstärker Nordic PM:s erbjudande som ett fullservicehus både vad gäller tjänsteutbud och geografi.

Det här var ett år med vad tillväxtmaskinen Fastator skapat - rejäl tillväxt och avkastning för bolagets aktieägare. Trots restriktioner har Fastators innehavsbolag därmed endast i mindre omfattning påverkats av Coronapandemin. Med lättade restriktioner och årets resultat i ryggen ser jag verkligen fram emot det kommande årets arbete och värdeskapande med Fastator!

Knut Pousette, VD

FASTATOR I KORTHET

Fastator är börsens enda investmentbolag helt specialiserat på fastighetssektorn. Fastator investerar i både noterade och onoterade bolag.

Fastators affärsidé är att bygga värde genom att starta, utveckla och investera i bolag inom fastighetsrelaterade segment där vi ser goda tillväxtmöjligheter. Med vårt kunnande, stora nätverk och ständiga bevakning av marknaden och omvärlden ser vi det andra inte ser. Vi hittar nischerna med goda tillväxtmöjligheter. Vi tar ett aktivt ägande och är med i varje fas av innehavsbolagens utveckling. Detta gör vi genom kapital, expertis och ett starkt och omfattande nätverk med erfarenhet av finansieringsfrågor. Vårt mål är att alltid skapa högre vinst och avkastning på eget kapital jämfört med andra bolag inom fastighetssektorn.

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

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

Per den 31 december 2021 ägde Fastator sju större innehav; Företagsparken, Point Properties, Studentbostäder i Norden, VreFast, GenovaFastator, Svenska Bostadskompaniet, samt Nordic PM.

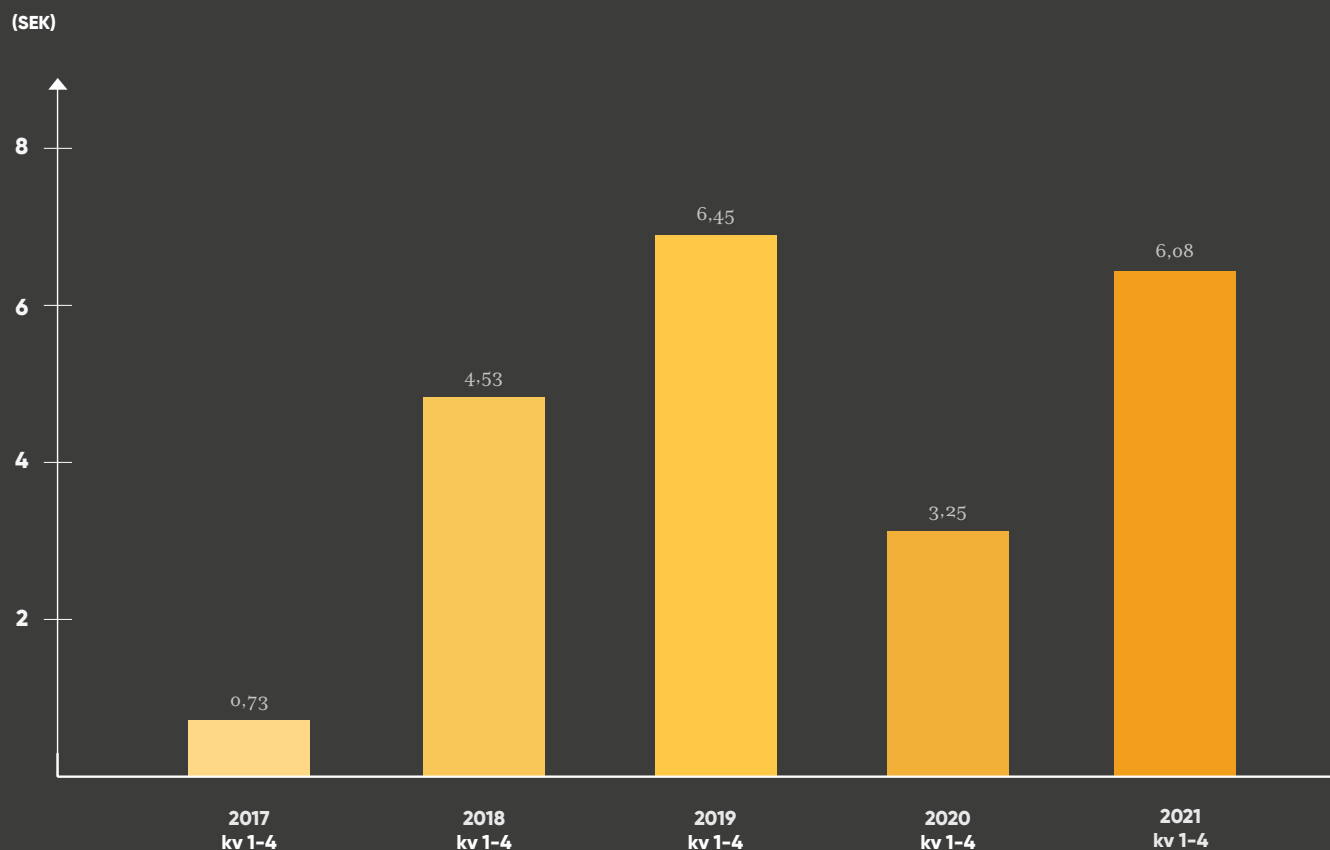
I regel uppgår ägarandelen i Fastators investeringar till mellan 10 och 50 procent. Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.

*Points projekt i Karlskoga,
kvarterstaden Råkan
med 155 lägenheter.*



RESULTAT PER AKTIE

RESULTAT PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING*

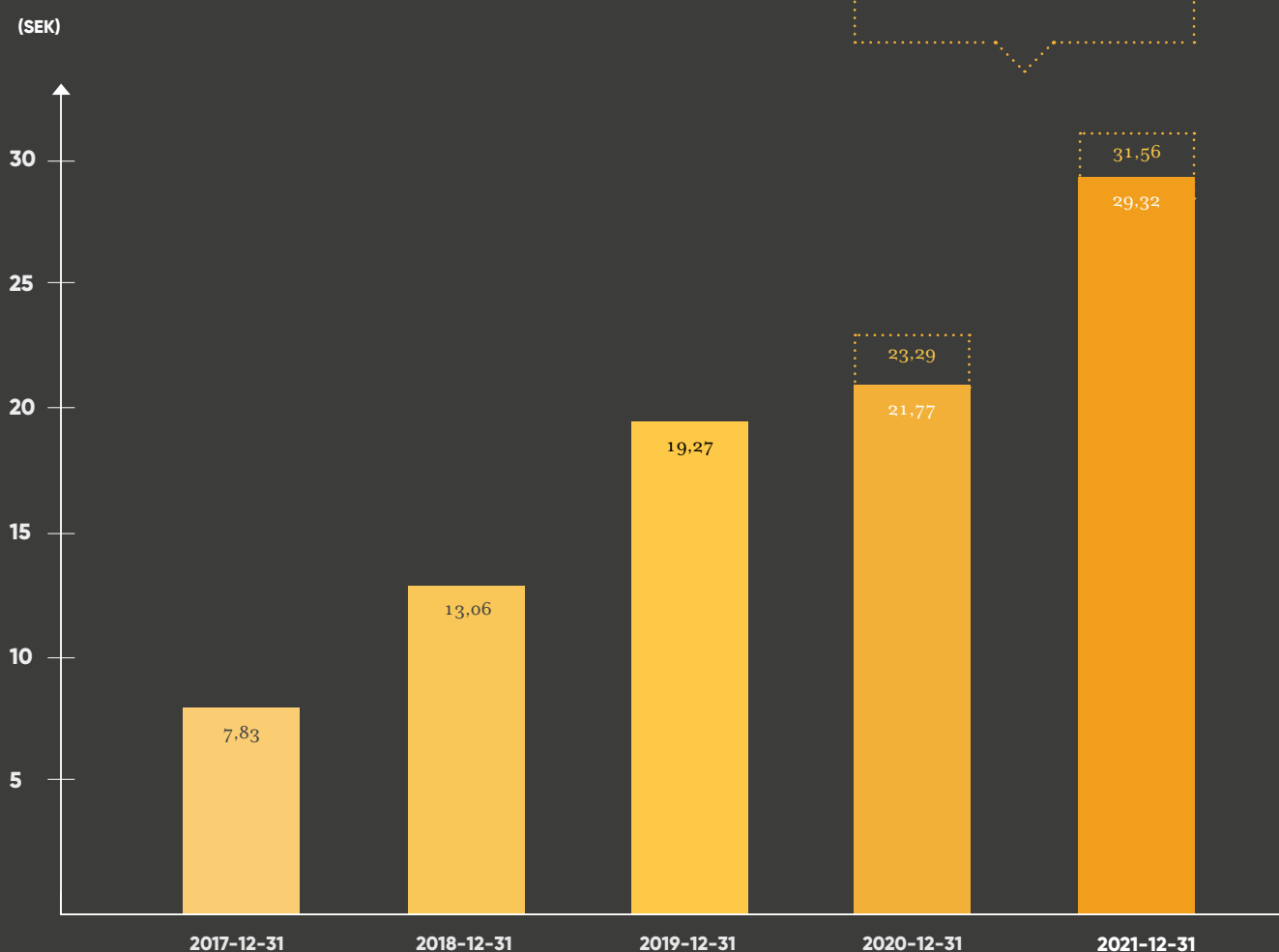


*Hänförligt till moderbolagets aktieägare

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING

*Substansvärde per aktie
efter utspädning med åter-
läggning av genomförda
utdelningar*



FASTATORS INNEHAVSBOLAG I SAMMANDRAG

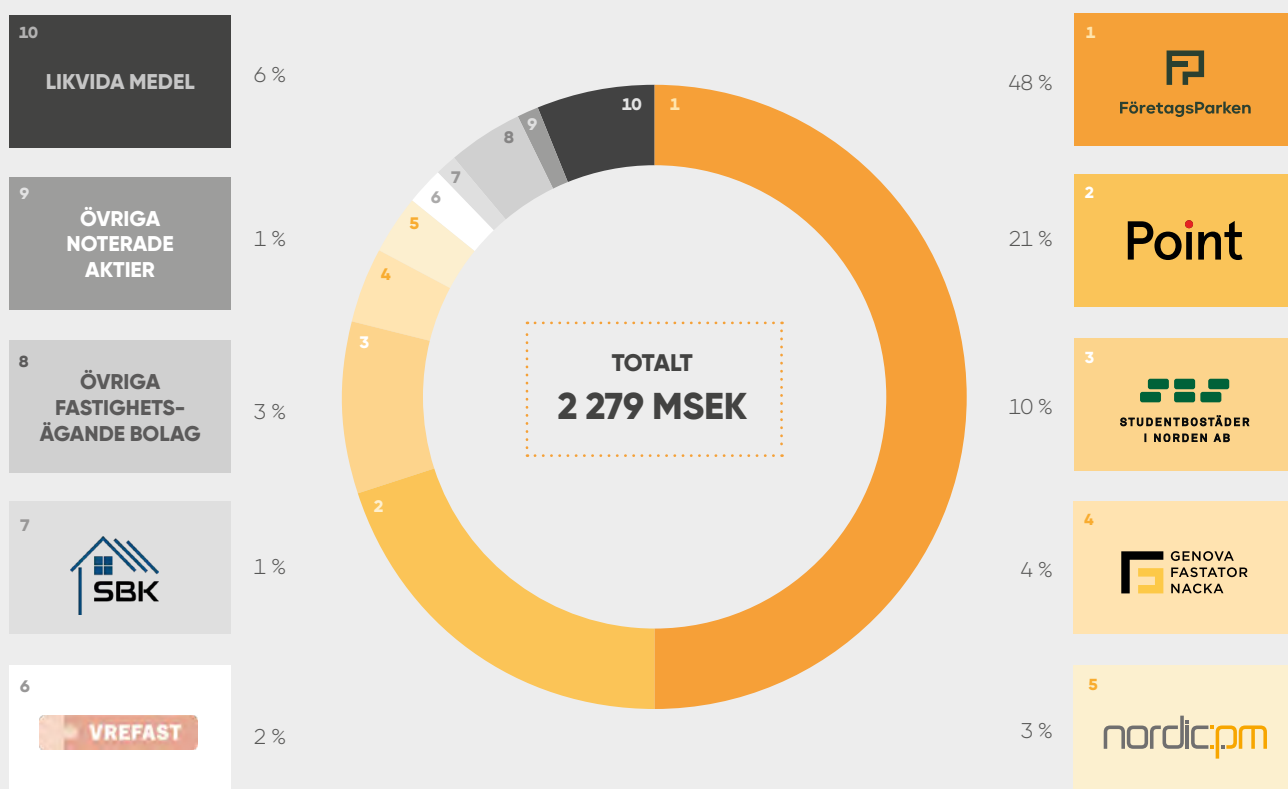
KONCERNENS SUBSTANSVÄRDE FÖRDELAT PER INNEHAV

Innehav	MSEK		Andel	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Företagsparken	1 904	300	48 %	11 %
Point Properties ¹	837	571	21 %	21 %
Studentbostäder i Norden	394	319	10 %	12 %
GenovaFastator	158	143	4 %	5 %
Nordic PM ²	112	34	3 %	1 %
VreFast	67	-	2 %	- %
Svenska Bostadskompaniet	58	-	1 %	- %
Övriga fastighetsägande bolag	131	55	3 %	2 %
Övriga noterade aktier	48	370	1 %	14 %
Likvida medel	257	879	6 %	33 %
Summa innehavsbolag	3 966	2 672	100,0 %	100 %
Övriga tillgångar och skulder ³	-1 687	-995		
Substansvärde	2 279	1 677		

1) Inklusive ägarlån om 607 MSEK.

2) Avser Nordic PM:s nettotillgångar. Bolaget är per 31 december 2021 värderat till 243,7 MSEK och i moderbolagets balansräkning är värdet upptaget till 55,5 procent av det värdet, vilket motsvarar ägarandelen.

3) Inklusive Fastators utestående obligationer om nominellt 1 400 MSEK samt Viuskäs utestående skuld om nominellt 600 MSEK till Calibrium.





FöretagsParken

FÖRETAGSPARKEN

Företagsparken är ett fastighetsbolag som äger logistik- och lätt industrifastigheter. Företagsparken är verksamma i ett flertal expansiva städer i Sverige samt har ett mindre bestånd i Finland. Under kvartalet har Företagsparken förvärvat fastigheter till ett värde om cirka 506 MSEK samt förvärvat Abamco med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 525 MSEK. Under 2021 har fastighetsvärdet genom förvärv och förädling ökat från cirka 780 MSEK till 4 009 MSEK.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Södra och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	77,6 %
Omsättning	122,2 MSEK (43,4)
Förvaltningsresultat	47,2 MSEK (8,2)
Periodens resultat	251,3 MSEK (27,8)
Avkastning på eget kapital ¹	17,9 % (13,5)



BALANSRÄKNING

MSEK	31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	3 468
Utvecklingsfastigheter	541
Övriga anläggningstillgångar	31
Summa anläggningstillgångar	4 040
Kortfristiga fordringar	64
Kassa	122
Summa omsättningstillgångar	186
SUMMA TILLGÅNGAR	4 226
Eget kapital	2 303
Varav minoriteten	24
Uppskjuten skatteskuld	136
Långfristiga räntebärande skulder	1 367
Långfristiga ej räntebärande skulder	2
Summa långfristiga skulder	1 505
Räntebärande skulder	195
Ej räntebärande skulder	223
Summa kortfristiga skulder	418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 226

INTJÄNINGSFÖRMÅGA²

MSEK	31 dec 2021
Hysesintäkter	286
Driftskostnader	-74
Driftnetto	212

1) Avser avkastning på rullande 12 månader och genomsnittligt eget kapital.

2) Avser intjäningsförmåga på tolv månaders basis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres- eller vakansförändring. Resultaträkningen påverkas dessutom av vårdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per balansdagen samt bedömda fastighetskostnader under ett normalår.

Point

POINT PROPERTIES

Point Properties äger och förvärvar centrumfastigheter i små och mellanstora städer, ofta vid städernas torg. Point Properties inriktar sig på att skapa nya förutsättningar för livskraftiga stadsmiljöer tillsammans med kommuner och andra aktörer kring samhällsservice, handel och boende. Point Properties är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger 16 fastigheter över hela landet. Under 2021 har Point Properties förvärvat en fastighet i Strömstad med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 50 MSEK samt två fastigheter i Motala med ett fastighetsvärde om cirka 147 MSEK.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och medelstora städer i Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	108,0 MSEK (86,2)
Förvaltningsresultat	33,8 MSEK (31,6)
Periodens resultat	72,4 MSEK (18,6)
Avkastning eget kapital ¹	65,3 % (125,6)

▼ Visionsbild av kvarteret Plåtslagaren, Motala



BALANSRÄKNING

MSEK	31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	1 353
Utvecklingsfastigheter	164
Övriga anläggningstillgångar	53
Summa anläggningstillgångar	1 569
Kortfristiga fordringar	21
Kassa	35
Summa omsättningstillgångar	56
SUMMA TILLGÅNGAR	1 625
Eget kapital	149
Uppskjuten skatteskuld	80
Ägarlån ³	607
Långfristiga räntebärande skulder	726
Långfristiga skulder	1 414
Räntebärande skulder	9
Kortfristiga ägarlån ³	-
Ej räntebärande skulder	53
Summa kortfristiga skulder	62
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 625

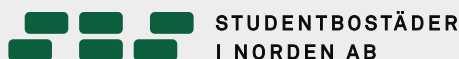
INTJÄNINGSFÖRMÅGA²

MSEK	31 dec 2021
Hysesintäkter	123
Driftskostnader	-56
Driftnetto	67

1) Avser avkastning på rullande 12 månader och genomsnittligt eget kapital.

2) Avser intjäningsförmåga på tolv månaders basis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres- eller vakansförändring. Resultaträkningen påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per balansdagen samt bedömda fastighetskostnader under ett normalår.

3) Avser lån från moderbolaget och elimineras i sin helhet i koncernens balansräkning.



STUDENTBOSTÄDER I NORDEN

Studentbostäder i Norden äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, landsting och högskolor/universitet. Per den 30 september 2021 hade Studentbostäder i Norden en fastighetsportfölj om över 4 200 studentbostäder med ett fastighetsvärde (kommunicerade förvärv) om cirka 5,3 MDSEK inklusive en projektportfölj om över 2 900 studentbostäder. Bolagets ambition är att bli Nordens ledande studentbostadsbolag och det givna valet för studenter på väg mot sitt drömyrke. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier.

Sektor: Studentbostäder

Region: Norden

Fastators ägarandel	20,5 %
---------------------	--------

Fastators andel av börsvärde per 31 dec 2021

Aktiekurs 31 dec 2021 (SEK)	10,06
Totalt antal utestående aktier (st)	190 805 743
Totalt börsvärde 31 dec 2021 (MSEK)	1 919,5
Antal aktier Fastator äger (st)	39 142 536
Fastators ägarandel (%)	20,5 %
Fastators andel av börsvärden 31 dec 2021 (MSEK)	393,7

BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep 2021 ¹
Förvaltningsfastigheter	5 375
Övriga anläggningstillgångar	7
Finansiella anläggningstillgångar	16
Summa anläggningstillgångar	5 398
Kortfristiga fordringar	63
Kassa	226
Summa omsättningstillgångar	289
SUMMA TILLGÅNGAR	5 687
Eget kapital	1 768
Långfristiga räntebärande skulder	2 705
Uppskjuten skatt	140
Övriga långfristiga skulder	-
Summa långfristiga skulder	2 845
Räntebärande skulder	938
Kortfristiga ägarlån	-
Ej räntebärande skulder	135
Summa kortfristiga skulder	1 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 687



1) Avser balansräkningen per den 30 september 2021 då Studentbostäder i Norden AB offentliggör sin Q4-rapport den 17 februari 2022.



GENOVAFASTATOR

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

Sektor: Fastighetsutveckling

Region: Stockholm

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	4,5 MSEK (4,5)
Förvaltningsresultat	3,7 MSEK (3,8)
Resultat	10,2 MSEK (4,6)
Avkastning eget kapital ¹	6,1 % (2,7)



NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget förvaltar fastigheter från Karesuando till Malmö. Nordic PM växer 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. Under 2021 har Nordic PM förvärvat bolag till ett värde om ca 100 MSEK genom genom riktad nyemission av aktier till säljarna, kontant betalning samt banklån. Genom den riktade nyemissionen till säljarna har Fastators ägarandel minskat från 64,4 till 55,5 procent. Per 31 december 2021 har Fastator i moderbolagets balansräkning värderat andelarna i dotterbolaget till 135,2 MSEK (61,5), vilket motsvarar 55,5 procent av det totala värdet om 243,7 MSEK (64,4 procent av 95,5 MSEK).

Sektor: Fastighetsförvaltning

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	55,5 % (64,4)
Omsättning	214,1 MSEK (142,3)
Rörelseresultat	6,8 MSEK (4,2)
Resultat	2,2 MSEK (1,5)
Avkastning eget kapital ¹	6,4 % (10,6)

¹) Avser avkastning på rullande 12 månader.



SVENSKA BOSTADSKOMPANIET

Svenska Bostadskompaniet är ett fastighetsbolag inriktat på svenska hyresrätter i södra och mellersta Sverige. Fastator investerade i bolaget under inledningen av 2021 och äger 50 procent av bolaget. I samband med att Fastator investerade i bolaget ägde Svenska Bostadskompaniet fem bostadsfastigheter i Skövde och Jönköping. Svenska Bostadskompaniet har därefter vuxit ytterligare genom förvärv i Falköping och Skövde. Efter balansdagen har bolaget förvärvat ytterligare fastigheter i centrala Skövde med sammanlagt 15 400 kvm. Genom förvärvet utökar bolaget sitt bestående av centralt belägna bostadsfastigheter till ett totalt värde om cirka 600 MSEK, tillträdet skedde den 3 januari 2022.

Sektor: Hyresrätter

Region: Södra- och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Fastighetsvärde	316,0 MSEK



VREFAST

Vrefast bildades i november 2021 som ett joint venture-bolag inom bostadsmarknaden av Fastator och fastighetsbolaget Vrenen. Vrefast fokuserar geografiskt på Mälardalens expansiva pendlingsorter.

Sektor: Bostäder

Region: Stockholm och Mälardalen

Fastighetsvärde: 217,7 MSEK

Aktier	Antal	Antal Röster
Stamaktier A1	50 000	200 000
Stamaktier A2	50 000	50 000
Preferensaktier	165 000	165 000
Summa	265 000	415 000

Fastators innehav

Stamaktier A2	43 104	43 104
Preferensaktier	125 000	125 000
Summa	168 104	168 104
%	63,4%	40,5%

LEDNING



KNUT POUSETTE (1972)

VD sedan 2021

Knut har gedigen erfarenhet från tunga poster inom fastighetsbranschen, däribland rollen som VD för fastighetskoncernen Kvalitena och genom styrelseuppdrag i bland annat noterade Stendörren Fastigheter AB och D. Carnegie Co AB. Därtill har Knut mångårig erfarenhet från ideellt arbete inom skola,

bland annat som styrelseordförande, stiftare och grundare av Campus Manilla liksom Ebba Brahe skolan.

Innehav av aktier i Bolaget: 250 000 aktier, 800 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 330 000 i dotterbolag.

SVANTE BENGTTSSON (1971)

Vice VD sedan 2018

Svante Bengtsson anställdes som CFO 2016 och blev utsedd till vice VD 2018. Innan dess var han under två år VD på Mistral Energi AB med verksamhet inom energieffektivisering av fastigheter, samt under sju år VD för det internationellt prisbelönta, börsnoterade cleantech-

företaget Rehact AB.

Innehav av aktier i Bolaget: 1 023 555 aktier, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 320 000 i dotterbolag.



CHRISTOFFER STRÖMBÄCK (1981)

CFO sedan 2019

Christoffer kommer närmast från JLL Capital Markets och har dessförinnan arbetat på Swedbank Corporate Finance. Christoffer har varit finansiell rådgivare vid ett stort antal börsintroduktioner, nyemissioner och publika bud på den svenska fastighetsmarknaden under de senaste 15 åren.

Innehav av aktier i Bolaget: 57 320 aktier, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 280 000 i dotterbolag.

JOACHIM KUYLENSTIERNA (1969)

Chef Affärsutveckling sedan 2021

Joachim är en av Fastators grundare och har över 25 års erfarenhet av att bygga upp och driva fastighetsprojekt. De senaste åren har Joachim varit verksam som entreprenör inom fastighetsbranschen, samt varit VD för ett flertal fastighetsrelaterade bolag.

Innehav av aktier i Bolaget: 21 552 785 aktier via bolag, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 310 000 i dotterbolag.



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

STYRELSE

BJÖRN ROSENGREN (1942)

Styrelseordförande sedan 2015

Björn var under 13 år rådgivare till börsnoterade Kinneviksfären, och är idag verksam som entreprenör och styrelsemedlem. Han har tidigare varit verksam i politiken som näringslivsminister, i statsförvaltningen som landshövding samt chef för TCO och på toppnivå inom fackföreningsrörelsen.

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

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

Innehav av aktier i Bolaget: 378 530 aktier, 150 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 110 000 i dotterbolag.



CARL BILDT (1949)

Styrelseledamot sedan 2015

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

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

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

Innehav av aktier i Bolaget: 206 720 aktier, 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 50 000 i dotterbolag.



HELENE TILLBERG WIBOM (1961)

Styrelseledamot sedan 2021

Helene är utbildad civilekonom från Stockholms Universitet. Helene har mångårig finansiell bakgrund som CFO för bolag ägda av internationella investment- och private equity bolag. Hon kommer senast från Office Management (ägt av Nalka Invest), ett tjänsteföretag med verksamhet inom IT & Kommunikation och Facility Management som under hennes tid som CFO omsatte drygt 1,3 miljarder kronor. Helene har som CFO även ansvarat för ett

antal förberedande IPOs, förvärvs- och exit-processer och har bred erfarenhet av styrelsearbete inom bland andra Jetpak och Selecta-koncernen.

Övriga styrelseuppdrag: ledamot i Truesec AB

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier, 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget.





JACQUELINE WINBERG (1959)

Styrelseledamot sedan 2017

Jacqueline har en bakgrund från bank-sfären och var tidigare 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.

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

Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget: 0 aktier, 100 000 teckningsoptioner.

MATS LUNDBERG (1953)

Styrelseledamot sedan 2011

Mats tillträdde sitt uppdrag i Fastator år 2011 och genom det omvända förvärvet av Rehact även i Fastators styrelse 2015. Mats har över 30 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen som 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 och S:t Petri AB.

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

Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget: 21 367 785 aktier, 100 000 teckningsoptioner.



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.

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

Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget: 271 015 aktier, 100 000 teckningsoptioner.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTAT, JANUARI–DECEMBER

Intäkterna under perioden uppgår till 372,8 MSEK (245,8). De högre intäkterna beror primärt på förvärv av fastigheter och företag. Nordic PM har under 2021 förvärvat servicekoncernen Nativus samt Kom Fastighetsförvaltning, dessa förvärv har bidragit med en intäktsökning om cirka 60 MSEK i förhållande till föregående år.

Totala rörelsekostnader uppgår till -370,6 MSEK (-267,7), varav personalkostnader om -150,1 MSEK (-101,3) och övriga rörelsekostnader om -197,7 MSEK (-151,3), där drifts- och fastighetskostnader om -117,4 MSEK (-73,5) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom Nordic PM.

Koncernens avskrivningar uppgår till -22,7 MSEK (-15,0), förändringen beror på högre avskrivningar relaterade till nya kundkontrakt i samband med Nordic PM:s förvärv av Nativus och Kom Fastighetsförvaltning.

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 582,9 MSEK (159,0). Fastighetsvärdet i koncernen per den 31 december 2021 uppgår till 5 703,0 MSEK (1 189,0).

Resultat från intressebolag uppgår till 124,7 MSEK (194,6). Det lägre resultatet beror primärt på att koncernen i jämförelseperioden ägde andelar i Offentliga Hus. Innehavet avyttrades i slutet av 2020 och påverkar således inte koncernens rörelseresultat under innevarande period (not 2).

Finansnettot uppgår till -54,7 MSEK (-62,4). De finansiella intäkterna har ökat under perioden, vilket beror på högre ränteutgifter från utlåning till intressebolag och joint ventures samt orealiserade och realiserade värdeförändringar på kortfristiga finansiella placeringar. De finansiella kostnaderna uppgår till -163,9 MSEK (-94,5), ökningen beror på utökad obligations- och lånefinansiering.

Periodens skattekostnad uppgår till -114,6 MSEK (-25,4) och beror främst på förändring av uppskjuten skatt relaterat till temporära skillnader mellan marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter och det skattemässiga restvärdet på dessa.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till 122,6 MSEK (-84,2). Det högre kassaflödet beror primärt på att koncernen erhöll kontant utdelning från Nordact. Utöver detta har räntebetalningarna ökat i innevarande period och uppgår till 29,4 MSEK (17,2), vilket beror på utökad utlåning till koncernens intressebolag. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -1 987,8 MSEK (197,4). Under perioden har koncernen investerat i flertalet joint venture- och intressebolag via kapitaltillskott i form av ägarlån samt teckning av nyemitterade aktier. Fastator och konsoliderade dotterbolag har under perioden investerat i fastigheter i form av förvärv av fastigheter i Värmland, Strömstad, Motala, Hyllinge samt Stockholm och Södertälje. Totalt uppgår kassaflödeseffekten av investeringar i fastigheter, rörelseförvärv och intressebolag samt joint ventures till -2 112,8 MSEK (-495,0).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till 1 207,0 MSEK (504,8). Förändringen beror främst på att Fastator har utökat den befintliga obligationen med 200 MSEK samt att dotterbolaget Point Properties har emitterat ett nytt säkerställt obligationslån om 600 MSEK. Fastators dotterbolag Vivskä har utökat sin belåning med 600 MSEK från bolaget Calibrium. Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -626,3 MSEK (-743,2) vilket är hänförligt till att Point Properties amorterat den tidigare säkerställda obligationen om 375 MSEK samt att förvärvsreverser har reglerats.

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 450,6 MSEK (925,4). De räntebärande skulderna uppgår till 4 415,1 MSEK (1 617,3). Förändringen beror delvis på upptagande av nya lån samt förvärvet av Företagsparken samt Abamco som i samband med förvärvet hade räntebärande skulder om cirka 1 375 MSEK.

FASTIGHETSBESTÄNDETS MARKNADSVÄRDE

Under sista kvartalet förvärvade Fastator intressebolagen Företagsparken samt Abamco. Dessa förvärv hade ett underliggande fastighetsvärde om 2 918,3 MSEK vid tillträdet. Företagsparken förvärvades genom en kvittningsemission och har således inte påverkat koncernens kassaflöde i annan utsträckning än tidigare redovisade investeringar i intressebolag och joint ventures. Koncernens fastighetsportfölj har ökat med 4 514,0 MSEK (-40,6) från ingången av 2021.

Koncernen har avyttrat fastigheter till ett värde om 233,5 MSEK (430,9), varav realiserade värdeförändringar uppgår till cirka 19,0 MSEK (68,6). Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK

Bokfört värde vid årets början	1 189
Förvärv av nya fastigheter (+)	4 130
Investeringar (+)	54
Försäljningar (-)	-234
Orealiserade värdeförändringar fastigheter (+/-)	564
Bokfört värde vid periodens slut	5 703

MODERBOLAGETS RESULTAT UNDER PERIODEN

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgår till 603,3 MSEK (125,7). Det högre resultatet beror främst på ett högre resultat från andelar i dotterbolag. Under perioden har värdet på dotterbolaget Nordic PM ökat med 73,7 MSEK. Värdeförändringarna påverkas av finansiella kostnader i dotterbolagen, då de till stor del är lånefinansierade. Större delen av dessa lån är gentemot moderbolaget som därmed får ränteutgifter, vilka under perioden uppgår till 106,5 MSEK (57,8).

Moderbolaget redovisar ett resultat från intressebolag om 48,5 MSEK (164,5). Under 2020 ägde Fastator andelar i Offentliga Hus vilket påverkade resultaträkningen positivt med 150,8 MSEK. Innehavet avyttrades i december 2020. Under innevarande period har innehavsbolag GenovaFastator delats ut från dotterbolaget Vivskä till moderbolaget. Orealiserade värdeförändringar på innehavet redovisas per 2021 i bolagets resultaträkning. Periodens realiserade värdeförändringar på GenovaFastator uppgår till 14,9 MSEK (0). Under perioden har moderbolaget anskaffat andelar i intressebolaget Svenska Bostadskompaniet samt VreFast, vilket har bidragit med realiserade värdeförändringar om 23,4 MSEK (0).

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgår till 2 278,6 MSEK (1 677,2) per den 31 december 2021, vilket motsvarar 29,32 SEK (21,77) per aktie före utspädning.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastator investerar i fastighetsrelaterade företag. Verksamheten innebär risker hänförliga till både Fastator och innehaven. Dessa omfattar framför allt marknadsmässiga, verksamhetsrelaterade och transaktionsrelaterade risker och kan avse både generella risker, såsom omvärldshändelser och den makroekonomiska utvecklingen, samt företags- och branschspecifika risker. Fastators framtida resultatutveckling är till stor del beroende av de underliggande innehavens framgång och avkastning, vilken också bland annat är beroende av hur framgångsrika ledningsgruppen och styrelsen är i att utveckla innehaven och genomföra värdeskapande initiativ.

Fastator är även exponerat mot 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.

Utöver ovanstående risker och osäkerhetsfaktorer har Covid-19 utgjort en osäkerhetsfaktor. Fastator har påverkats i relativt begränsad omfattning.

För mer information om risker och osäkerhetsfaktorer, se Fastators årsredovisning för 2020 på bolagets hemsida.

FASTATORS AKTIE

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgår till 6,08 SEK (3,36), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden om 77 073 438.

Slutkursen den 31 december 2021 var 23,60 SEK (20,00).

Det totala antalet aktier före utspädning uppgår per balansdagen till 77 712 648 stycken.

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 31 december 2021.

ÄGARE	KAPITAL- OCH RÖSTANDEL %	ANTAL AKTIER
Joachim Kuylenstierna (via bolag)	27,7%	21 552 785
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring	4,5%	3 400 525
Ulf Adelsohn	3,1%	2 385 000
Avanza Pension	3,1%	2 321 410
Futur Pension	2,1%	1 675 390
Ålandsbanken	2,1%	1 501 275
Mats Hulth i Stockholm AB	2,1%	1 200 035
Svante Bengtsson	1,3%	1 023 555
Fredrik Grevelius	1,1%	855 000
	74,4 %	57 282 760

KOMMANDE FINANSIELL RAPPORTERING

Årsredovisning 2021	5 april 2022
Kvartalsrapport Q1 2022	5 maj 2022
Årsstämma 2022	5 maj 2022
Delårsrapport Q2 2022	18 augusti 2022
Kvartalsrapport Q3 2022	10 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	16 februari 2023

Fastators årsredovisning för 2020 publicerades den 7 april 2021 och finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.fastator.se.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2021 kv4	2020 kv 4	2021 kv 1-4	2020 kv 1-4
Nettoomsättning ¹	137 728	50 045	365 931	237 031
Övriga rörelseintäkter	2 022	6 965	6 915	8 781
Summa intäkter	139 750	57 010	372 846	245 812
Kostnader för ersättning till anställda	-55 533	-34 746	-150 108	-101 304
Övriga rörelsekostnader	-92 239	-33 658	-197 746	-151 336
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-5 533	-4 326	-22 719	-15 008
Resultat från intresseföretag och joint ventures	100 299	109 876	124 736	194 562
Värdeförändring fastigheter	360 407	47 767	582 861	158 923
Rörelseresultat	447 151	141 923	709 870	331 649
Finansiella intäkter	52 039	17 949	131 398	72 533
Finansiella kostnader	-46 994	-33 711	-163 894	-94 542
Övriga finansiella kostnader ²	-8 203	-14 333	-22 221	-40 404
Finansiella poster	-3 159	-30 096	-54 717	-62 414
Resultat före skatt	443 993	111 827	655 153	269 235
Aktuell skatt	-13 235	-1 931	-13 468	-8 322
Uppskjuten skatt	-64 446	-19 700	-101 175	-17 039
Periodens resultat	366 312	90 196	540 509	243 874
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	294 227	90 481	468 983	243 330
Innehav utan bestämmande inflytande	72 085	-285	71 526	544
Summa	366 312	90 196	540 509	243 874
1) För 2021 kv 1-4: Varav hyresintäkter utgör 133,2 MSEK och 21,8 MSEK vidaredebiterade servicekostnader.				
2) Övriga finansiella kostnader avser kostnader för förtidsinlösen av obligationslån, avskrivning av finansiella kostnader vid upptagande av lån samt tomträttsavgäld.				
Resultat per aktie före utspädning, SEK				
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	3,81	1,18	6,08	3,36
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	3,81	1,18	6,08	3,36
Resultat per aktie efter utspädning, SEK				
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	3,81	1,17	6,08	3,25
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	3,81	1,17	6,08	3,25
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	77 201 379	76 678 450	77 073 438	72 469 802
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	77 201 379	77 028 450	77 073 438	74 810 261

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2021 kv 4	2020 kv 4	2021 kv 1-4	2020 kv 1-4
Periodens resultat	366 312	90 196	540 509	243 874
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	366 312	90 196	540 509	243 874
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	294 227	90 481	468 983	243 330
Innehav utan bestämmande inflytande	72 085	-285	71 526	544
Summa	366 312	90 196	540 509	243 874

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	4	59 780	6 624
Kundavtal	4	44 338	6 166
Summa immateriella anläggningstillgångar		104 118	12 790
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		5 702 951	1 188 900
Nyttjanderättstillgång		42 383	40 911
Inventarier		23 016	7 636
Pågående projekt		54 882	17 178
Summa materiella anläggningstillgångar		5 823 232	1 254 625
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures		667 438	928 731
Långfristiga fordringar på intressebolag		15 000	36 263
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		15 648	8 612
Andra långfristiga fordringar		115 161	1 961
Summa finansiella anläggningstillgångar		813 247	975 567
Summa anläggningstillgångar		6 740 597	2 242 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar		41 917	-
Kortfristiga fordringar		163 052	233 459
Likvida medel		450 565	925 410
Summa omsättningstillgångar		655 534	1 158 869
SUMMA TILLGÅNGAR		7 396 130	3 401 851

KONCERNENS BALANSRÄKNING

FORTS.

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	24 868	24 649
Övrigt tillskjutet kapital	293 105	223 720
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 786 096	1 367 191
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 104 069	1 615 560
Innehav utan bestämmande inflytande	376 710	5 698
Summa eget kapital	2 480 779	1 621 258
Långfristiga skulder		
Avsättning till pensioner	361	361
Uppskjutna skatteskulder	174 501	61 665
Obligationslån	1 972 074	978 747
Skulder till kreditinstitut	1 597 169	71 375
Leasingskuld	32 943	32 743
Övriga långfristiga räntebärande skulder	601 600	132 350
Ej räntebärande skulder	11 893	10 518
Summa långfristiga skulder	4 390 541	1 287 759
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	211 283	382 456
Ej räntebärande skulder	313 526	110 378
Summa kortfristiga skulder	524 809	492 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 396 130	3 401 851

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2020	22 433	112 095	1 248 131	1 382 659	5 155	1 387 814
Återköp av teckningsoptioner		-27 671		-27 671	-	-27 671
Inlösen av teckningsoptioner	112	3 262		3 374	-	3 374
Nyemission	2 105	141 381		143 486	-	143 486
Emissionskostader		-5 346		-5 346	-	-5 346
Utdelning			-124 270	-124 270	-	-124 270
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	2 217	111 626	-124 270	-10 427	0	-10 427
Periodens resultat, jan-dec 2020			243 330	243 330	544	243 874
Summa totalresultat	0	0	243 330	243 330	544	243 874
Utgående balans per 31 dec 2020	24 649	223 720	1 367 191	1 615 560	5 698	1 621 258
Nyemission	219	58 641		58 860	20 358	79 218
Teckningsoptioner		10 844		10 844	-	10 844
Återköp av teckningsoptioner		-100		-100	-	-100
Utdelning			-50 078	-50 078	-	-50 078
Köp av innehav utan bestämmande inflytande					279 126	279 126
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	219	69 385	-50 078	19 525	299 484	319 009
Periodens resultat, jan-dec 2021			468 983	468 983	71 526	540 509
Summa totalresultat	0	0	468 983	468 983	71 526	540 509
Utgående balans per 31 dec 2021	24 868	293 105	1 786 096	2 104 069	376 710	2 480 779

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2021 kv 4	2020 kv 4	2021 kv 1-4	2020 kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen					
Rörelseresultat		447 151	141 923	709 870	331 649
Avskrivningar		5 533	4 326	22 719	15 008
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-446 139	-169 968	-712 273	-368 434
Erhållen ränta		2 061	3 061	29 429	17 210
Erhållen utdelning		513	7 000	204 044	8 900
Betald ränta		-42 661	-28 300	-131 746	-93 304
Betalda inkomstskatter		9 055	3 644	595	4 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-24 487	-38 314	122 638	-84 156
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		79 268	198 167	176 318	186 875
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-82 051	-127 746	6 976	-124 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-27 270	32 107	305 931	-22 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		-175 579	-273 714	-820 150	-435 069
Investeringar i inventarier		-3 350	-247	-5 994	-
Investeringar i intresseföretag		-86 573	-59 940	-1 292 636	-59 940
Rörelseförvärv		-	-	-64 694	-
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-11 681	1	-103 723	-179 896
Erhållen amortering från intressebolag		45 947	-	236 295	-
Förändring av kortfristiga placeringar		-3 684	-	63 089	-
Avyttring av intressebolag		-	864 080	-	864 080
Avyttring fastigheter		-	-	-	8 179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-234 920	530 180	-1 987 813	197 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission		30 000	3 462	30 000	146 748
Emissionskostnader		-	200	-	-5 146
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-	-	-
Upptagna lån		334 277	84 000	1 862 271	1 200 000
Amortering av lån		-97 836	-133	-626 284	-743 171
Transaktionskostnader		-3 514	-	-18 836	-23 301
Teckningsoptioner		3 853	-	10 065	-
Återköp av teckningsoptioner		-100	3 375	-100	-24 296
Utdelning		-	-46 007	-50 078	-46 007
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	266 680	44 898	1 207 038	504 827
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	2	4 489	607 185	-474 845	680 127
Likvida medel vid årets början		446 076	318 225	925 410	245 283
Likvida medel vid periodens slut		450 565	925 410	450 565	925 410

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2021 kv 4	2020 kv 4	2021 kv 1-4	2020 kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	5 796	164	17 158	10 982
Summa intäkter	5 796	164	17 158	10 982
Kostnader för ersättning till anställda	-18 418	-14 474	-40 319	-26 837
Övriga rörelsekostnader	-8 657	-11 977	-29 927	-40 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-67	-114	-309	-340
Resultat från koncernföretag	292 105	68 471	522 809	87 795
Resultat från intresseföretag	31 189	164 504	48 493	164 504
Rörelseresultat	301 947	206 574	517 905	195 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 693	7 148	106 543	57 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19 367	-19 952	-78 765	-66 915
Värdeförändring finansiella placeringar	19 473	-17 377	67 844	15 600
Övriga finansiella kostnader	-3 318	-12 853	-10 317	-36 323
Summa finansiella poster	27 480	-43 034	85 305	-29 838
Bokslutsdispositioner	-	-39 800	-	-39 800
Resultat före skatt	329 428	123 740	603 210	125 722
Skatt	97	-2 849	97	-2 849
Periodens resultat	329 524	120 891	603 306	122 873

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2021 kv 4	2020 kv 4	2021 kv 1-4	2020 kv 1-4
Periodens resultat	329 524	120 891	603 306	122 873
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	329 524	120 891	603 306	122 873

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	15 139	15 225
Andelar i koncernföretag	2 329 720	1 230 694
Fordringar på koncernföretag	721 107	419 851
Andelar i intressebolag	305 506	-
Fordringar på intressebolag	15 000	-
Övriga långfristiga fordringar	15 000	-
Övriga värdepappersinnehav	5 670	8 612
Summa anläggningstillgångar	3 407 142	1 674 381
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga placeringar	41 917	-
Kortfristiga fordringar	222 137	342 887
Likvida medel	248 855	864 391
Summa omsättningstillgångar	512 909	1 207 278
SUMMA TILLGÅNGAR	3 920 051	2 881 659
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	24 868	24 649
Överkursfond	448 340	448 340
Balanserat resultat	1 214 442	1 119 984
Periodens resultat	603 306	122 873
Summa eget kapital	2 290 956	1 715 846
Långfristiga skulder		
Obligationslån	1 379 509	978 747
Skulder till kreditinstitut	22 560	23 366
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	1 411 787	1 011 831
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	720	635
Ej räntebärande skulder	216 588	153 347
Summa kortfristiga skulder	217 308	153 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 920 051	2 881 659

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2021 kv 4	2020 kv 4	2021 kv 1-4	2020 kv 1-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	945 661	-650 215	1 082 594	-859 883
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 226 468	1 262 861	-2 045 876	1 177 262
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	195 314	-18 633	347 746	368 786
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	-85 493	594 013	-615 536	686 164
Likvida medel vid periodens början	334 348	270 378	864 391	178 226
Likvida medel vid periodens slut	248 855	864 390	248 855	864 390

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt nivå 3 och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. För mer utförlig beskrivning av väsentliga uppskattningar och bedömningar samt känslighetsanalys, se årsredovisningen för 2020.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastator redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet har externvärderats per den 31 december 2021, med undantag för 2 fastigheter som förvärvats per den 10 december 2021. Dessa fastigheter externvärderades i samband med förvärvet varvid det överenskomna fastighetsvärdet vid tillträdet är företagsledningens bästa bedömning av marknadsvärdet per 31 december 2021. Samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Newsec, Bryggan, Colliers, Savills, Forum och CBRE. Samtliga fastighetsvärden har stöd av ett värderingsinstitut, och har varit föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastator har inte gjort några interna positiva eller negativa värdejusteringar. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per den 31 december 2021 till 5 702,9 MSEK (1 188,9). Underlag för värderingarna utgörs av den information som Fastator har om fastigheterna. Information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 8,08 procent (6,1) på verkligt kassaflöde.

MODERBOLAGET

Eftersom Fastator värderar sina innehav i intresseföretag och joint ventures till verkligt värde i enlighet med IFRS 9 i koncernredovisningen, tillämpas samma värderingsprincip i moderbolaget. Utöver detta har företaget valt att tillämpa "verklig värde-värdering" enligt IFRS 9 avseende innehav i dotterföretag, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på innehavens marknadsvärde vid redovisningstidpunkt. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen marknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknads-

värderingsbedömningar är analyser av bolagets objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt. För bolag utan egna investeringar motsvarar marknadsvärdet dotterbolagens substansvärde.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JAN 2021

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2020. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se den senast publicerade årsredovisningen på hemsidan www.fastator.se.

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. För definitioner och avstämningar, se sida 39.

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGELVERKET

Avkastning på eget kapital, %

Nettovinsten under perioden enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital (ingående och utgående balans i perioden). Används för att ur ett aktieägarperspektiv visa vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

Soliditet

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

Substansvärde

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt.

Substansvärde per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen.

NOT 1. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Fastator förvärvar och säljer ett antal olika tjänster till närstående parter. Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor och hittas i tabellen på nästa sida. Belopp presenteras i MSEK.

Köpare	Säljare	2021 Kv 1-4	2020 Kv 1-4	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Aktiebolag Fastator (Publ)	Priority	1,9	2,8	Aktiebolag Fastator (Publ) förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Nordic PM	17,8	4,6	Nordic PM utför förvaltnings- tjänster samt övriga fastighets- relaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding var ett intressebolag till Aktiebolag Fastator (Publ) fram till 2021-12-01. Förvärv av Företagsparken Norden Holding skedde genom kvittningsemission per 1 december 2021.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolag Fastator (Publ)	4,4	1,4	Aktiebolag Fastator (Publ) tillhandahåller affärsutveckling och transaktionstjänster till intressebolaget Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding var ett intressebolag till Aktiebolag Fastator (Publ) fram till 2021-12-01. Förvärv av Företagsparken Norden Holding skedde genom kvittningsemission per 1 december 2021.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Priority	0,8	0,3	Priority utför kommunikations- tjänster till intressebolaget Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding var ett intressebolag till Aktiebolag Fastator (Publ) fram till 2021-12-01. Förvärv av Företagsparken Norden Holding skedde genom kvittningsemission per 1 december 2021.
Skälsö	Nordic PM	0,3	0,5	Nordic PM utför förvaltnings- tjänster samt övriga fastighets- relaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	Samtliga aktier i Skälsö AB ägs av Naibaf AB (publ), org. nr. 556869-2551 som i sin tur ägs av Joachim Kuylenstierna. Så som majoritetsägare och ledande befattningshavare i Bolaget är Joachim Kuylenstierna, och bolag över vilka han utöver betydande inflytande, att betraktas som närstående till Bolaget.
Aktiebolag Fastator (Publ)	Närstående familj	0,1	0,1	Hyra av övernattningslägenhet.	Familjemedlem som anses vara närstående till en ledande befattningshavare.

Finansiering

Aktiebolag Fastator (Publ) finansierar ett antal intressebolag genom kapitaltillskott i form av lån. I tabellen presenteras utestående fordringar samt skulder mot intressebolag och övriga närstående parter per 31 december 2021. Lån till Företagsparken Norden holding, Nordact samt Abamco, som tidigare redovisats som transaktioner med närstående, utgör koncerninterna transaktioner per 31 december 2021. Belopp presenteras i MSEK.

Långgivare	Låntagare	Belopp	Ränta	Grund till närståendetransaktion
Aktiebolag Fastator (Publ)	SBK, org.nr. 559084-9880	15,0	5,0%	SBK är ett intressebolag till Aktiebolag Fastator (Publ).
Vivskä AB, 556848-4603	CAL Investments S.å r.l.	95,1	10,5%	CAL Investments S.å r.l. är delägare i Nordact, org.nr 556971-0113 (Moderbolag i Företagsparken) .

Förvärv och avyttringar

Väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts alt. har beslutats om under perioden. Flertalet förvärv från närstående parter har planerats och beslutats om av styrelsen. Transaktioner i sammandrag framgår nedan. Belopp presenteras i MSEK.

Förvärv	Förvärvande bolag	Köpeskilling	Datum	Grund till närståendetransaktion
Åregården AB, org. nr 556971-0147	Svenska kulturskatter, org. nr 559196-8887. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Aktiebolag Fastator (Publ).	35,5	2021-12-09	Samtliga aktier i Skälsö AB (Säljaren), org.nr. 556738-2329 ägs av Naibaf AB (publ), org. nr. 556869-2551 som i sin tur ägs av Joachim Kuylensstierna. Så som majoritetsägare och ledande befattningshavare i Bolaget är Joachim Kuylensstierna, och bolag över vilka han utöver betydande inflytande, att betraktas som närstående till Bolaget.
Vårdshuset Lindgården, org.nr 556982-9657	Svenska kulturskatter, org. nr 559196-8887. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Aktiebolag Fastator (Publ).	9,4	2021-12-09	Samtliga aktier i Mats Invest AB, org.nr. 556738-2329 (Säljaren) ägs av Mats Lundberg. Så som majoritetsägare och styrelseledamot i Aktiebolag Fastator (Publ) är Mats Lundberg, och bolag över vilka han utöver betydande inflytande, att betraktas som närstående.
Ene Fastighet 1:6 AB, org. 556947-3134	Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559075-5145. Bolaget är ett dotterbolag till Aktiebolag Fastator (Publ).	12,6	2021-11-30	Luleå AB (Säljaren), org.nr 556534-9320 ägs av Leif Östling som är styrelseordförande i Företagsparken Norden Holding AB och anses såldes utgöra nyckelperson i ledande ställning.
Fastigheten Ingarö Brunn 1:490	Aktiebolag Fastator (Publ) Venture 16 AB, org.nr 559334-9714. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559075-5145.	16,8	2021-11-29	Orthén Konsult AB (Säljaren), org.nr 556866-9740 ägs av Joakim Orthén som är Verkställande Direktör i Företagsparken Norden Holding AB och anses såldes utgöra nyckelperson i ledande ställning.
Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559334-9714.	Aktiebolag Fastator (Publ), org.nr 556678-6645.	1 046,6	2021-12-01	Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559334-9714 var innan förvärvet ett intressebolag till Aktiebolag Fastator (Publ).

NOT 2. SEGMENTSREDOVISNING

Fastator har delat upp verksamheten i tre affärsområden; Fastighetsägande bolag, Tjänstebolag samt Övriga fastighetsbolag. Varje affärsområde består av en till flera bolag där ägande varierar från ca 10 procent till helägda. Varje bolag anses möta definitionen att utgöra ett separat segment eftersom respektive bolag kan ådra sig intäkter/kostnader, det finns finansiell information tillgänglig och högste verkställande beslutsfattare (HVB) följer upp innehaven separat. Koncernen presenterar segmentsinformation per bolag men inkluderar även totalt per affärsområde i de externa finansiella rapporterna. Detta bedöms vara den mest relevanta uppdelningsgrunden för att kategorisera intäkter och värdeförändringar inom koncernen. Denna uppdelning ger upplysning om det mest primära analysbehovet för koncernen samt ger läsaren möjlighet att få förståelse för de olika affärsområden som Fastator är involverad i för att kunna bedöma konjunktorkänslighet för koncernen samt andra ekonomiska faktorer som kan påverka intäkterna och värdeförändringarna.

- *Fastighetsägande bolag* – avser dotterbolag som förvaltar fastigheter samt fastighetsbolag som innehas i investeringsändamål och klassificeras som intressebolag eller joint ventures. Fastighetsbolag som utgör intressebolag eller joint venture påverkar inte koncernens intäkter i och med att dessa inte konsolideras. Innehaven värderas till verkligt värde över resultaträkningen och dessa värdeförändringar inkluderas i rörelseresultatet.
- *Tjänsteförvaltande bolag* – avser underkoncernen Nordic PM som utför förvaltningstjänster för fastighetsföretag inom koncernen samt till externa kunder.
- *Övriga fastighetsbolag* – avser fastighetsbolag under utveckling. Bolag som presenteras inom detta affärsområde utgör dotterbolag där Fastator bedriver utveckling av fastighetsbeståndet men som ännu ej utgör ett eget varumärke.

	Intäkter				Rörelseresultat				Resultat före skatt			
	2021		2020		2021		2020		2021		2020	
	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Helår	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Helår	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Helår
TSEK												
Företagsparken	22 671	22 671	-	19 206	326 393	333 371	45 564	54 15	253 442	260 421	50 518	54 154
Studentbostäder i Norden	-	-	-	-	39 862	39 308	36 244	72 299	39 862	39 308	-2 318	33 737
GenovaFastator	-	-	-	-	4 442	14 865	-5 586	-6 601	4 442	14 865	1 015	-
Abamco ¹	-	-	-	-	32 379	36 197	-	-	32 379	36 197	-	-
Point	30 493	108 036	23 633	86 204	49 060	194 694	-6 129	119 794	24 327	101 632	27 726	119 794
Svenska Bostads-kompaniet	-	-	-	-	5 500	9 823	-	-	5 500	9 823	-	-
Vrefast	-	-	-	-	13 686	13 686	-	-	13 686	13 686	-	-
Offentliga Hus ²	-	-	-	-	-	-551	70 945	112 987	-	-551	70 945	112 987
Fastighetsägande bolag	53 164	130 707	23 633	105 412	471 322	641 394	141 038	352 633	373 639	475 381	147 886	320 672
Nordic PM	78 582	215 960	18 972	142 271	9 623	6 751	-1 621	725	4 381	2 091	-700	725
Tjänstebolag	78 582	215 960	18 972	142 271	9 623	6 751	-1 621	725	4 381	2 091	-700	725
Värmland ³	5 397	20 868	-	-	3 773	110 918	-	-	5 338	98 031	-	-
Svenska Kulturskatter	761	2 109	573	573	784	-4 050	-	-	204	-7 555	-	-
Övrigt	537	1 405	-	-	-7 093	19 492	3 513	38 513	-4 820	19 492	38 513	38 513
Övriga fastighets-ägande bolag	6 695	24 382	573	573	-2 536	126 360	3 513	38 513	723	109 968	38 513	38 513
Koncerngemensamt	-12 283	17 158	-17 434	10 668	-44 850	-49 274	-1 007	-60 222	51 658	83 073	-73 872	-90 675
Eliminering interna poster	13 592	-15 361	31 266	-13 111	13 592	-15 361	-	-	13 592	-15 361	-	-
Summa koncernen	139 750	372 846	57 010	245 813	447 151	709 870	141 923	331 649	443 993	655 152	111 827	269 235

	Förvaltningsfastigheter	
	2021	2020
	Kv 4	Kv 1-4
TSEK		
Företagsparken	4 009 451	-
Studentbostäder i Norden	-	-
GenovaFastator	-	-
Point	1 516 300	1 131 900
Svenska Bostadskompaniet	-	-
Fastighetsägande bolag	5 525 751	1 131 900
Nordic PM	700	2 000
Tjänstebolag	700	2 000
Värmland 1)	-	-
Svenska Kulturskatter	158 000	40 000
Övrigt	18 500	15 000
Övrigt	176 500	55 000
Fastigheter under försäljning	-	-
Summa koncernen	5 702 951	1 188 900

1) Företagsparken erhöll bestämmande inflytande per 31 december 2021. Intäkter och kostnader från bolaget redovisas i Företagsparken från och med 31 december 2021.

2) Avyttrat i december 2020.

3) Värmland har under kvartal 4 förvärvat av Företagsparken. Intäkter, Rörelseresultat samt Resultat för skatt hänförlig till perioden innan förvärvet redovisas på separat rad. Motsvarande poster för perioden efter avyttringen redovisas inom raden för Företagsparken. Fastighetsvärdet per 2021-12-31 inkluderas i segmentet Företagsparken.

NOT 3. OPTIONSPROGRAM

Under juni 2021 gavs sex teckningsoptionsprogram ut inom koncernen. Ett program riktades till ledningen och nyckelpersoner och ett program riktades till styrelsen i följande bolag:

- Fastator
- Point Properties
- Nordic PM

Inom Företagsparken har fyra teckningsoptionsprogram givits ut. Två program utgavs i juni 2021 och två program i december 2021. Två program riktar sig till ledning och nyckelperson och två till styrelsen.

Fastator

Serie 2021/2024-A är riktad till ledning, medarbetare och övriga nyckelpersoner (bestående av samtliga anställda i Fastator, VD i Point Properties AB samt VD i Företagsparken AB). Optionsprogrammet utgörs av 3 075 000 teckningsoptioner, varav 2 632 000 är tecknade per den 30 juni 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 26,71 SEK. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 4 457 970 SEK samt 42 750 SEK har ställts ut som lån till anställd.

Serie 2021/2024-B är riktad till styrelsen (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 650 000 teckningsoptioner, varav 608 500 är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 26,71 SEK. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 040 535 SEK.

Teckningskurs för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-B) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 1,71 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 28,5 procent, en riskfri ränta om -0,19 procent samt utspädning om 0,0 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavaren inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Point Properties

Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Point Properties (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 juni 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 14,33 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 30 september 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 316 000 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Point Properties samt Vice VD Fastator). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 140 000 är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 14,33 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 110 600 SEK.

Teckningskurs för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 0,79 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 22,5 procent, en riskfri ränta om -0,18 procent samt utspädning om 7,0 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavaren inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Nordic PM

Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Nordic PM (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 60 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 juni 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 20,60 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 22 juni 2021. Inbetalt per den 30 juni 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 62 400 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Nordic PM samt övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 205 000 teckningsoptioner, varav 175 000 är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 20,60 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 22 juni 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 182 000 SEK.

Teckningskurs för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 1,04 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 20,5 procent, en riskfri ränta om -0,17 procent samt utspädning om 4,82 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavaren inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Företagsparken

Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 460 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 38,74 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 053 400 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Företagsparken samt övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 260 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 38,74 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 595 400 SEK.

Teckningskurs för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 2,29 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om -0,18 procent samt utspädning om 4,19 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Serie 2021/2024-A:2 är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 800 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 40,00 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 29 november 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 944 000 SEK.

Serie 2021/2024-A:3 är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 40,00 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 29 november 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 972 000 SEK.

Teckningskurs för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A:2 samt Serie 2021/2024-A:3) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 2,43 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen

utgörs av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om -0,18 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

NOT 4. RÖRELSEFÖRVÄRV**Nativus**

Den 31 maj 2021 förvärvade Nordic PM servicekoncernen Nativus för 78,6 MSEK. Förvärvet har genomförts genom nyemission av aktier i Nordic PM om 31,4 MSEK samt kontant betalning om 47,2 MSEK.

Förvärvet är strategiskt viktigt för Fastator och Nordic PM eftersom det stärker företaget och tjänsteutbudet inom Facility Management över hela Sverige. Nativus har en årlig omsättning på cirka 70 MSEK.

Anskaffningsvärden, verkliga värden på förvärvade nettotillgångar och goodwill för förvärvet presenteras i nedanstående tabell.

Anskaffningsvärde	78,6
Varav kontant köpeskilling	47,2
Verkligt värde på förvärvade nettotillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	
- varav kundrelationer	35,3
Materiella och övriga anläggningstillgångar	7,9
Omsättningstillgångar	6,4
Summa förvärvade tillgångar	49,6
Långfristiga skulder	-5,5
Kortfristiga skulder	-9,9
Summa övertagna skulder	-15,4
Summa verklig värde på förvärvade nettotillgångar	34,2
Goodwill	44,4

Kassaflödeseffekten netto från rörelseförvärvet var 44,2 MSEK (kontant köpeskilling 47,2 betald vid förvärvstillfället minus likvida medel om 3,0 MSEK).

Förvärvsredovisningen kan därför komma att justeras. Från förvärvstidpunkten har intäkter om 36,9 MSEK och nettoresultat om -0,0 MSEK inkluderats i koncernens totalresultat. Om Nativus hade förvärvats vid ingången av 2021 hade intäkter och totalt nettoresultat i koncernen uppgått till cirka 56,1 MSEK respektive 1,9 MSEK.

Kom Fastighetsförvaltning AB

Den 18 augusti 2021 förvärvade Nordic PM servicekoncernen 60 procent av aktierna och rösterna i Kom Fastighetsförvaltning för 18,5 MSEK. Förvärvet har genomförts genom kontant betalning om hela köpeskillingen.

Förvärvet är strategiskt viktigt för Fastator och Nordic PM eftersom att det stärker företaget och tjänsteutbudet inom fastighetsförvaltning i mellersta delen av Sverige. Kom Fastighetsförvaltning har en årlig omsättning på cirka 40 MSEK.

Anskaffningsvärden, verkliga värden på förvärvade nettotillgångar och goodwill för förvärvet presenteras i nedanstående tabell.

Anskaffningsvärde	18,5
Varav kontant köpeskilling	18,5
Verkligt värde på förvärvade nettotillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	
- varav kundrelationer	6
Materiella och övriga anläggningstillgångar	1,4
Omsättningstillgångar	7,3
Summa förvärvade tillgångar	14,7
Långfristiga skulder	0
Kortfristiga skulder	-3,2
Summa övertagna skulder	-3,2
Summa verklig värde på förvärvade nettotillgångar	11,5
Goodwill	7,0

Kassaflödeseffekten netto från rörelseförvärvet var 17,5 MSEK (kontant köpeskilling 18,5 betald vid förvärvstillfället minus likvida medel om 1,0 MSEK).

Förvärvsredovisningen kan därför komma att justeras. Från förvärvstidpunkten har intäkter om 21,9 MSEK och nettoresultat om 3,9 MSEK inkluderats i koncernens totalresultat. Om Kom Fastighetsförvaltning hade förvärvats vid ingången av 2021 hade intäkter och totalt nettoresultat i koncernen uppgått till cirka 44,2 MSEK respektive 2,4 MSEK.

Stockholm den 16 februari 2022
Aktiebolaget Fastator (publ)

Knut Pousette
VD

Björn Rosengren
Ordförande

Carl Bildt
Ledamot

Jacqueline Winberg
Ledamot

Mats Lundberg
Ledamot

Anders Mossberg
Ledamot

Helene Tillberg Wibom
Ledamot

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

AB FASTATOR (PUBL) ORG NR 556678-6645

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen på sida 4- 5 samt sida 19 - 37 (delårsrapport) för AB Fastator per 31 december 2021 och räkenskapsåret som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 16 Februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

KONTAKT

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)

LINNÉGATAN 2

114 47 STOCKHOLM

Knut Pousette, VD

knut.pousette@fastator.se

+46 (0) 70 - 733 80 00

Svante Bengtsson, Vice VD

svante.bengtsson@fastator.se

+46 (0) 70 - 956 67 56

Christoffer Strömbäck, CFO

christoffer.stromback@fastator.se

+46 (0) 70 - 249 72 55

HÄRLEDNING NYCKELTAL

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINERAS ENLIGT IFRS

	2021 kv 4	2020 kv 4	2021 kv 1-4	2020 kv 1-4
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat, TSEK	366 312	90 196	540 509	243 874
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	2 051 018	1 636 608	2 051 018	1 499 110
Avkastning på eget kapital, %	17,9%	5,5%	26,4%	16,3%
Soliditet				
Eget kapital, TSEK	2 480 779	1 621 258	2 480 779	1 621 258
Balansomslutning, TSEK	7 396 130	3 401 851	7 396 130	3 401 851
Soliditet, %	33,5%	47,7%	33,5%	47,7%
Substansvärde				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	2 104 069	1 615 560	2 104 069	1 615 560
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	174 501	61 665	174 501	61 665
Substansvärde, TSEK	2 278 570	1 677 225	2 278 570	1 677 225
Substansvärde per aktie, före utspädning				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	2 104 069	1 615 560	2 104 069	1 615 560
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	174 501	61 665	174 501	61 665
Aktier före utspädning	77 712 648	77 028 450	77 712 648	77 028 450
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	29,32	21,77	29,32	21,77
Substansvärde per aktie, efter utspädning				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	2 104 069	1 615 560	2 104 069	1 615 560
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	174 501	61 665	174 501	61 665
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 028 450	77 712 648	77 028 450
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	29,32	21,77	29,32	21,77
HÄRLEDNING NYCKELTAL				
Resultat per aktie, före utspädning				
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	294 227	90 481	468 983	243 330
Aktier före utspädning	77 201 379	76 678 450	77 073 438	72 469 802
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	3,81	1,18	6,08	3,36
Resultat per aktie, efter utspädning				
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	294 227	90 481	468 983	243 330
Aktier efter utspädning	77 201 379	77 028 450	77 073 438	74 810 261
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	3,81	1,17	6,08	3,25

