

An abstract composition of wood blocks. Two bright yellow blocks are positioned at the top, while several dark brown blocks are arranged below them in a staggered, architectural fashion. The background is a solid, dark grey.

KVARTALS-
RAPPORT
2021

Q2

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	36
Härledning nyckeltal	37

FASTATOR

– VI BYGGER MORGONDAGENS MARKNADSLEDARE

Point

*Återskapar levande
stadskärnor*



FöretagsParken

*Säkrar robusta lokala
försörjningskedjor*



**STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB**

*Rätt förutsättningar
för Sveriges studenter*

nordic:pm

*Fullservice inom
fastighetsförvaltning
i hela Sverige*



*Framtidens bostäder
i Nacka*



*Regionalt bostadsbolag med
större perspektiv*



ABAMCO

VIVSKÄ

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiell info i sammandrag	2021 kv 2	2020 kv 2	2021 kv 1-2	2020 kv 1-2	2020
Omsättning, MSEK	78,8	70,2	150,9	133,0	245,8
Periodens resultat, MSEK ¹	3,9	108,2	4,8	86,8	243,3
Avkastning på eget kapital, %	0,2	7,7	0,2	6,1	16,3
Soliditet vid periodens slut, %	36,3	43,7	36,3	43,7	47,7
Substansvärde vid periodens slut, MSEK ¹	1 679,1	1 540,2	1 679,1	1 540,2	1 677,2
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	18,0	16,4	18,0	16,4	20,0
Resultat per aktie före utspädning, SEK ²	0,05	1,51	0,06	1,21	3,36
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ²	0,05	1,50	0,06	1,21	3,25
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ³	21,8	21,5	21,8	21,5	21,8
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ³	21,8	21,4	21,8	21,4	21,8

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–JUNI 2021

- Omsättningen under perioden uppgår till 150,9 MSEK (133,0).
- Värdeförändringar av fastigheter uppgår till 100,0 MSEK (101,0).
- Resultat från intresseföretag uppgår till -28,7 MSEK (12,9).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till 4,8 MSEK (86,8).
- Värdet av förvaltningsfastigheter, inklusive fastigheter under försäljning uppgår per 30 juni 2021 till 1 828,8 MSEK (1 188,9).
- Värdet av innehav i intressebolag uppgår per 30 juni 2021 till 850,1 MSEK (928,7). Under kvartalet har Fastators ägarandel i

Studentbostäder i Sverige minskat till 19,3 % till följd av att Studentbostäder i Sverige genomfört en apportemission. Innehavet presenteras som *Övriga långfristiga värdepappersinnehav* som en konsekvens av att bolaget inte längre är ett intresseföretag i innevarande period och som *Andelar i intressebolag* i jämförelseperioden.

- Räntebärande skulder uppgår per 30 juni 2021 till 2 511,3 MSEK (1 617,3).
- Substansvärdet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 30 juni 2021 till 1 679,1 MSEK (1 677,2).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR AV FASTIGHETER

100,0 MSEK

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

21,8 SEK

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

UNDER Q2

FASTATOR

- Den 7 april publicerade Fastator sin årsredovisning för 2020. I årsredovisningen beskriver bolaget bland annat sin affärsmodell genom exitcaset Offentliga Hus och innehavsbolaget Point Properties mer ingående. I årsredovisningen är också Fastators hållbarhetsrapport integrerad.
- Fastator skapade i april JV-bolaget Abamco tillsammans med Broadgate Asset Management. Abamco tecknade samtidigt avtal om förvärv av fastigheter i Västerås och Umeå med ett totalt fastighetsvärde om 357 MSEK. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 35 000 kvm och totala hyresintäkter om cirka 30 MSEK.
- Årsstämma i Aktiebolaget Fastator hölls den 27 maj 2021. På årsstämman beslutades bland annat att dela ut 0,65 SEK per aktie, att styrelseledamöterna ska vara sex till antalet och omval av Björn Rosengren, Carl Bildt, Jacqueline Winberg, Mats Lundberg, Eva Hamilton och Anders Mossberg. Vidare beslutade stämman om att införa ett incitamentsprogram för Fastators ledande befattningshavare.
- Den 27 maj genomförde Fastator en emission inom ramen för obligation med löptid 2020-2024 om 200 MSEK. Därmed är ramverket om 700 MSEK helt utnyttjat för denna obligation. Obligationerna emitterades på kurs 101 procent av nominellt belopp vilken motsvarar en rörlig ränta om STIBOR (3 månader) plus 6,69 procent.
- Fastator investerade ytterligare 183 MSEK i nyemitterade aktier i JV-bolaget Abamco. Fastators totala investering i Abamco uppgick till 203 MSEK under perioden.
- Fastator samt dotterbolagen Point Properties och Nordic PM har infört incitamentsprogram för styrelse, ledning samt medarbetare. Se ytterligare information i not 3.

FASTATORS INNEHAVSBOLAG

- Studentbostäder i Norden har förvärvat ett nyproduktionsprojekt med 578 studentlägenheter i Köpenhamn för 1,6 MDSEK.
- Studentbostäder i Norden har emitterat socialt hållbara obligationer om 500 MSEK.
- Företagsparken har förvärvat fastigheter i Sala och Visby med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 160 MSEK. Förvärven omfattar 7 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 18 200 kvm och totala hyresintäkter om cirka 13 MSEK.
- Nordic PM har förvärvat Facility Managementbolaget Nativus med en omsättningstakt om 70 MSEK. För Nordic PM innebär förvärvet av servicekoncernen ett starkt komplement till befintlig förvaltningstjänst med en högre service mot kunder och hyresgäster.

- Företagsparken har ingått avtal om förvärv av fastigheter i Helsingborg, Uddevalla, Ljungby och Motala med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 105 MSEK. Förvärven omfattar 5 fastigheter med en total uthyrningsbar area om cirka 14 000 kvm.
- Fastators JV-bolag Abamco har förvärvat fastigheter i Uppsala och Umeå med ett fastighetsvärde om 145 MSEK och en total uthyrningsbar area om cirka 9 000 kvm.
- Vivskä har förvärvat en fastighet i Lomma med ett underliggande fastighetsvärde om 35 MSEK och en uthyrningsbar area om cirka 6 000 kvm.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens utgång har Fastator utökat sitt innehav i Studentbostäder i Norden med 2 miljoner aktier för cirka 19,4 MSEK. Förvärvet av aktier innebär att Fastators ägarandel uppgår till 19,7 procent per rapportdagen.
- Fastator och innehavsbolaget Företagsparken har genomfört ett flertal transaktioner och ingått avtal om förvärv av fastigheter i Helsingborg, Östersund, Höganäs, Skövde, Vara, Ale, Vårgårda samt Pedersöre i Finland med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 780 MSEK. Fastator och Företagsparken har också avyttrat fastigheter i Helsingborg med ett underliggande fastighetsvärde om 245 MSEK.
- Fastator och innehavsbolagen Point Properties och Företagsparken har genom olika transaktioner ingått avtal om förvärv av fastigheter i Motala, Strömstad och Höganäs med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 385 MSEK. Förvärven omfattar en uthyrningsbar area om cirka 39 000 kvm med hyresintäkter om cirka 30 MSEK.
- Innehavsbolaget Nordic PM har förvärvat 60 procent av aktierna i bolaget KOM Fastighetsförvaltning AB. Genom förvärvet utökar Nordic PM sitt tjänsteutbud i mellersta Sverige.

VD HAR ORDET

FOKUS PÅ TILLVÄXT

*Vi fokuserar vårt
arbete på att
ständigt skapa större
värden med våra
innehavsbolag.*

▲
Knut Pousette, VD

Årets andra kvartal har varit en intensiv period för Fastator och våra innehavsbolag och trots fortsatt Coronapandemi har bolagen över lag skapat tillväxt. Sammantaget har Fastators balansräkning ökat med 30 procent sedan årsskiftet. Vårt innehavsbolag Studentbostäder i Norden har genomfört en geografisk expansion och tagit steget ut i Norden genom förvärv av fastigheter i Köpenhamn för 1,6 MDSEK. Företagsparkens tillväxt och geografiska expansion fortsätter och under perioden har bolaget förvärvat 12 nya fastigheter och har nu ett totalt fastighetsvärde om 1,25 MDSEK. Nordic PM har förvärvat Facility Management bolaget Nativus och har därmed stärkt sitt erbjudande över hela landet. Avslutningsvis har Point Properties lanserat visionen om en fjärde fastighet i Karlskoga. Den nya fastigheten kommer bli en ny stadsdel i staden och nyheten mottogs mycket väl av allmänhet och politiker.

I april bildade Fastator ett JV-bolag tillsammans med Broadgate Asset Management. Det nya bolaget har fått namnet Abamco. Syftet med bolaget är att i högt tempo finna lönsamma affärer, förvärva fastigheter och fastighetsbestånd som efter renodling och utveckling passar in i Fastators innehavsbolag.

I maj hölls årsstämma i Fastator. Stämman biföll förslagen att dela ut 0,65 SEK per aktie till aktieägarna samt att införa ett incitamentsprogram. Vidare bifölls valberedningens förslag om omval av samtliga styrelseledamöter.

Under maj månad emitterade Fastator även icke-säkerställda obligationer om 200 MSEK där ramverket om 700 MSEK därmed är fullt utnyttjat. Det nya kapitalet kommer att användas för fortsatta förvärv och upprätthållande av vår höga tillväxttakt.

Som investmentbolag skapar vi värde genom att starta, utveckla och driva bolag inom lönsamma fastighetsrelaterade segment. Det är en affärsidé som ger oss utrymme att se nya möjligheter, agera snabbt och samtidigt ha ögonen mot ett långsiktigt värdeskapande. Den gångna perioden är ett utmärkt exempel på hur vi fokuserar vårt arbete på att ständigt skapa större värden tillsammans med våra innehavsbolag.

Fastator är ett investmentbolag med en differentierad portfölj inom olika fastighetssegment. Genom våra investeringar i bland annat studentbostäder, bostäder, industrifastigheter och fastighetsförvaltning sprider vi riskerna. När osäkerheten på marknaden nu börjar minska så ser vi att aktiviteten återigen börjar ta fart och vi står redo att agera. Vi ser med tillförsikt fram emot höstens fortsatta värdeskapande!



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 30 juni 2021 ägde Fastator sju större innehav; Företagsparken, Studentbostäder i Norden, Abamco, GenovaFastator, Svenska Bostadskompaniet, samt Point Properties och Nordic PM.

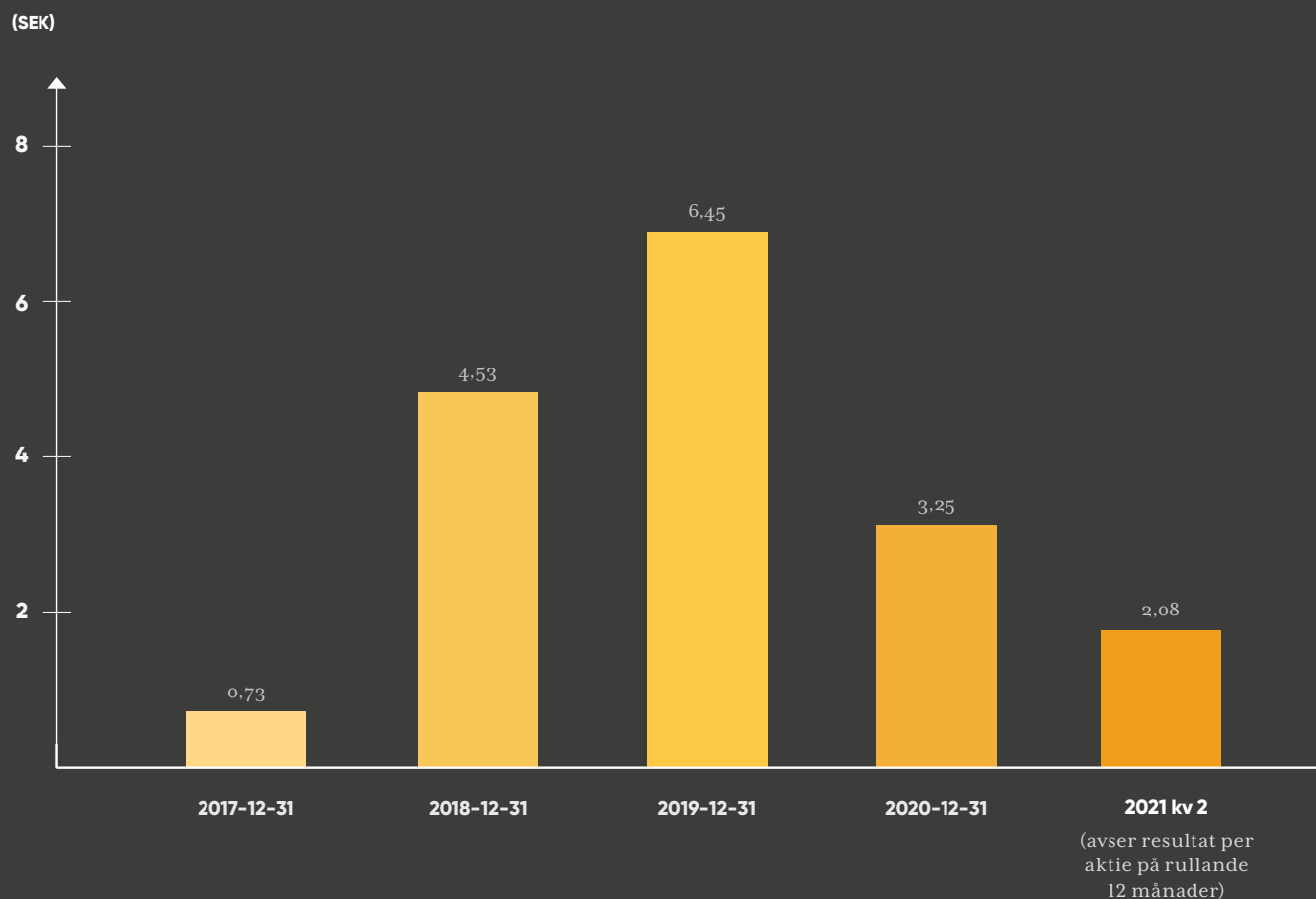
I regel uppgår ägarandelen i Fastators investeringar till mellan 10 och 50 procent. Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.

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



RESULTAT PER AKTIE

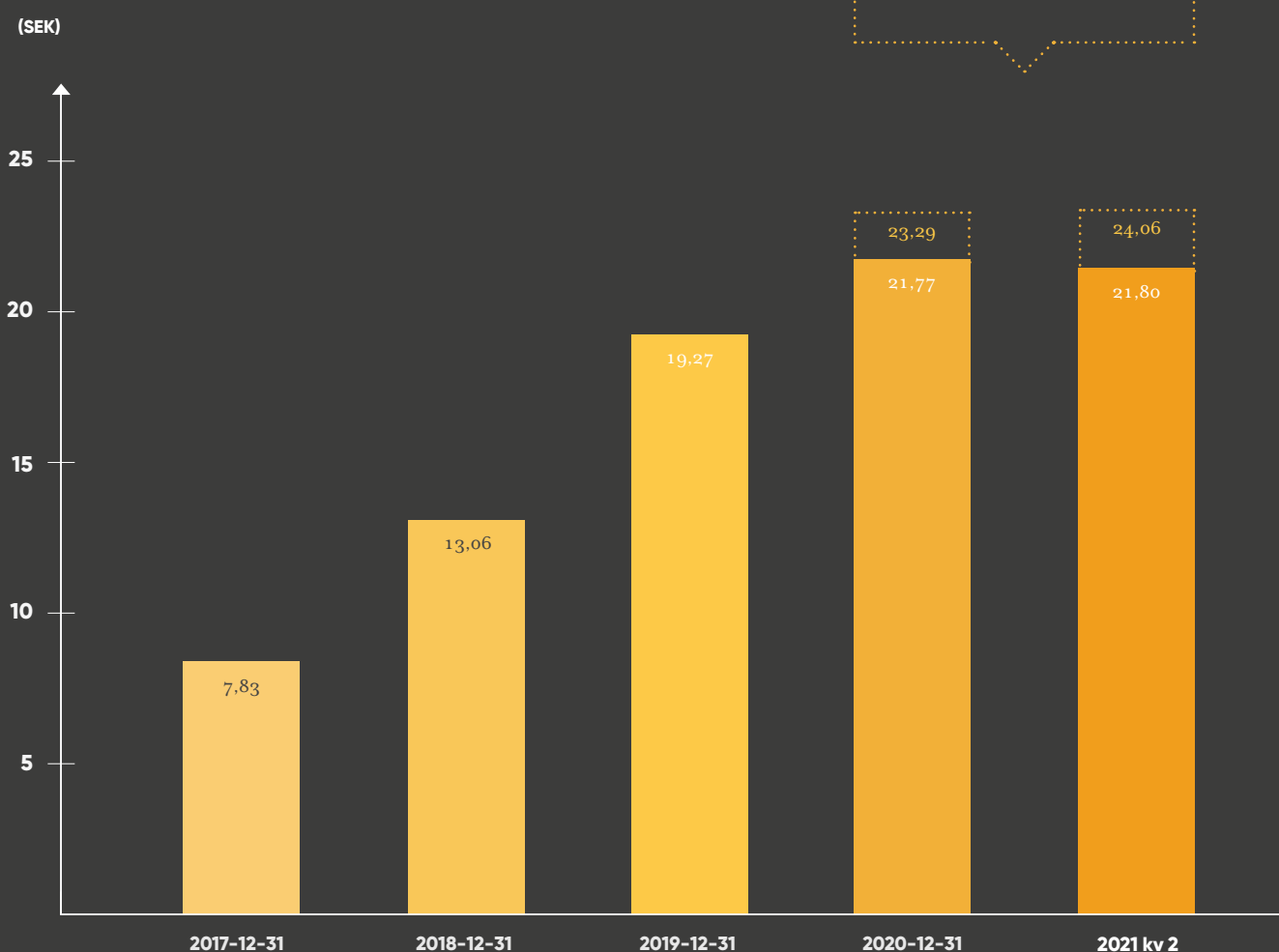
RESULTAT PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING



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	
	2021-06-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-12-31
Företagsparken ¹	610	300	18 %	11 %
Point Properties ²	599	571	18 %	21 %
Övriga fastighetsägande bolag (inkl. Vivskä)	424	55	13 %	2 %
Studentbostäder i Norden	272	319	8 %	12 %
Abamco	209	0	6 %	0 %
GenovaFastator	146	143	4 %	5 %
Nordic PM ³	77	34	2 %	1 %
Svenska Bostadskompaniet	46	0	1 %	0 %
Likvida medel	648	879	19 %	33 %
Övriga noterade aktier ⁴	301	370	9 %	14 %
Summa innehavsbolag	3 329	2 672	100,0 %	100 %
Övriga tillgångar och skulder ⁵	-1 650	-995		
Substansvärde	1 679	1 677		

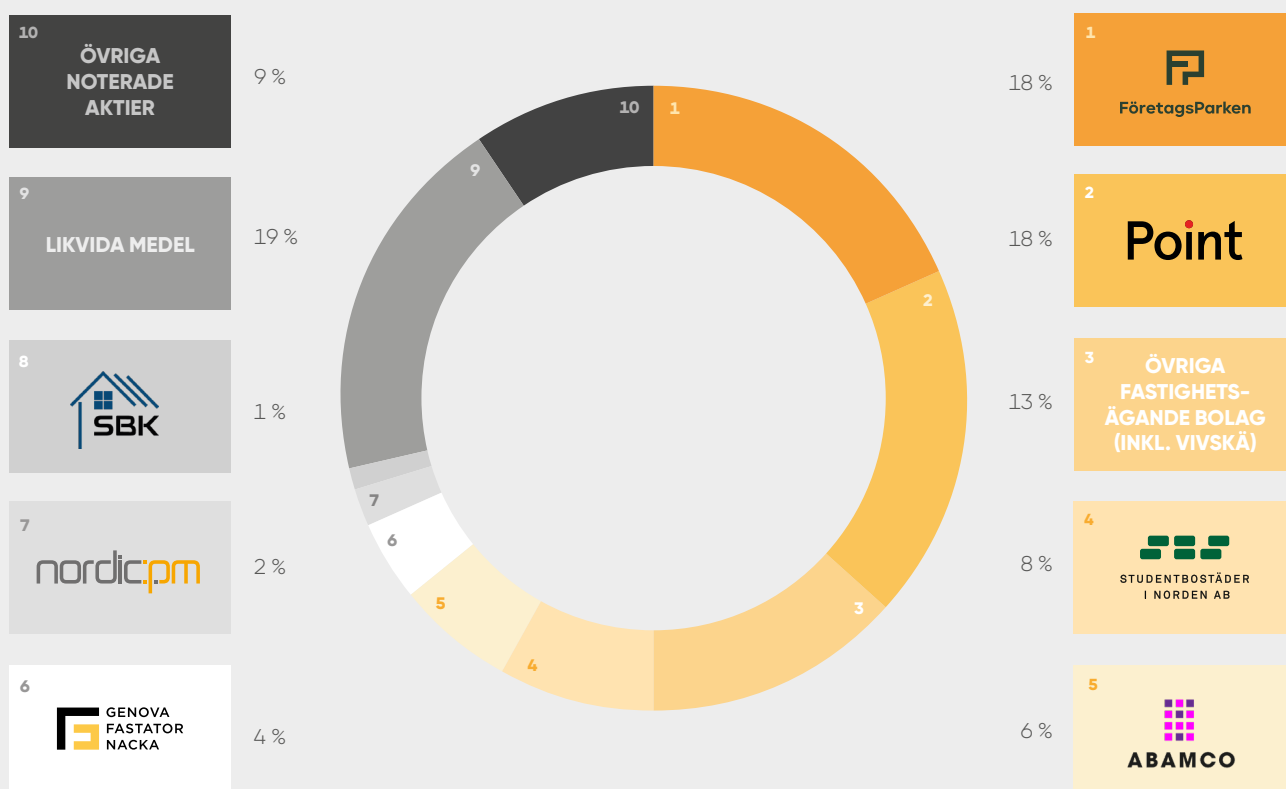
1) Inklusive ägarlån om 344 MSEK

2) Inklusive ägarlån om 477 MSEK

3) Avser Nordic PM:s nettotillgångar. Nordic PM är per 30 juni 2021 värderat till 95,5 MSEK och i Fastators moderbolags balansräkning är värdet upptaget till 53 MSEK (Fastators ägarandel om 55,5 procent multiplicerat med värdet på hela Nordic PM).

4) Inklusive fordran på Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) om 6,6 MSEK.

5) Inklusive Fastators utestående obligationer om nominellt 1 200 MSEK samt Viuskäs utestående skuld om nominellt 600 MSEK till Calibrium.



Point

POINT PROPERTIES

Point Properties äger och förvärvar centrumfastigheter i små och mellanstora städer, ofta vid stadernas 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.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	52,1 MSEK (38,5)
Förvaltningsresultat	16,6 MSEK (12,8)
Periodens resultat	-4,3 MSEK (55,2)
Avkastning eget kapital ¹	-43,3 % (75,8)

▼ Visionsbild av kvarteret Plåtslagaren, Motala



BALANSRÄKNING

MSEK	30 juni 2021
Förvaltningsfastigheter	1 030
Utvecklingsfastigheter	128
Övriga anläggningstillgångar	47
Summa anläggningstillgångar	1 205
Kortfristiga fordringar	22
Kassa	62
Summa omsättningstillgångar	85
SUMMA TILLGÅNGAR	1 289
Eget kapital	72
Uppskjuten skatteskuld	49
Ägarlån ³	477
Långfristiga räntebärande skulder	651
Långfristiga skulder	1 178
Räntebärande skulder	2
Ej räntebärande skulder	38
Summa kortfristiga skulder	40
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 289

INTJÄNINGSFÖRMÅGA²

MSEK	30 juni 2021
Hysesintäkter	102
Driftskostnader	-48
Driftnetto	54

1) Avser avkastning på rullande 12 månader.

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.



FöretagsParken

FÖRETAGSPARKEN

Företagsparken är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger logistik- och industrifastigheter, med en uthyrningsbar yta om cirka 128 170 kvm. Bolaget har börjat sin geografiska expansion, från att tidigare främst varit koncentrerade till södra delarna av Sverige. Under kvartalet har Företagsparken förvärvat fastigheter till ett värde om ca 420 MSEK.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Södra och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	44,9 MSEK (18,0)
Förvaltningsresultat	7,9 MSEK (2,5)
Periodens resultat	13,9 MSEK (0,7)
Avkastning på eget kapital ¹	12,6 % (29,8)



BALANSRÄKNING

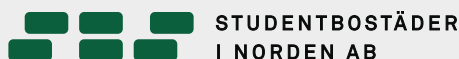
MSEK	30 juni 2021
Förvaltningsfastigheter	888
Utvecklingsfastigheter	366
Övriga anläggningstillgångar	9
Summa anläggningstillgångar	1 263
Kortfristiga fordringar	50
Kassa	25
Summa omsättningstillgångar	75
SUMMA TILLGÅNGAR	1 338
Eget kapital	515
Uppskjuten skatteskuld	36
Ägarlån	344
Långfristiga räntebärande skulder	383
Summa långfristiga skulder	763
Räntebärande skulder	16
Ej räntebärande skulder	44
Summa kortfristiga skulder	60
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 338

INTJÄNINGSFÖRMÅGA²

MSEK	30 juni 2021
Hysesintäkter	99
Driftskostnader	-34
Driftnetto	65

¹⁾ Avser avkastning på rullande 12 månader.

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.



STUDENTBOSTÄDER I NORDEN

Studentbostäder i Norden äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, lands-
ting och högskolor. Per 31 mars 2021 hade Studentbostäder i Norden en fastighetsportfölj om över 4 000 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 3,6 MDSEK och en projektportfölj om över 2 200 studentbostäder. Bolaget har därutöver förvärvat fastigheter som vid tillträden leder till ett fastighetsvärde överstigande 6 MDSEK. 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 ²	19,3 %
----------------------------------	--------

BALANSRÄKNING

MSEK	31 mars 2021 ¹
Förvaltningsfastigheter	3 575
Övriga anläggningstillgångar	5
Finansiella anläggningstillgångar	10
Summa anläggningstillgångar	3 590
Kortfristiga fordringar	21
Kassa	205
Summa omsättningstillgångar	227
SUMMA TILLGÅNGAR	3 817
Eget kapital	1 535
Långfristiga räntebärande skulder	1 713
Uppskjuten skatt	43
Övriga långfristiga skulder	0
Summa långfristiga skulder	1 755
Räntebärande skulder	392
Ej räntebärande skulder	134
Summa kortfristiga skulder	526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 817



1) Avser balansräkningen per 31 mars 2021 då Studentbostäder i Norden AB offentliggör sin Q2-rapport den 26 augusti.

2) Efter periodens utgång har Fastator utökat sitt innehav i Studentbostäder med 2 miljoner aktier, ägarandel efter balansdagen uppgår till cirka 20,4 %.



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 perioden har Nordic PM förvärvat bolag till ett värde om ca 80 MSEK genom delvis nyemission av aktier samt kontant betalning. Genom den riktade nyemission till säljarna har Fastators ägarandel minskat från 64,4 till 55,5 procent.

Sektor: Fastighetsförvaltning

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	55,5 % (64,4)
Omsättning	86,4 MSEK (85,7)
Förvaltningsresultat	-3,0 MSEK (4,1)
Resultat	-3,8 MSEK (1,5)
Avkastning eget kapital ¹	-12,2 % (25,0)



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	2,3 MSEK (2,2)
Förvaltningsresultat	1,7 MSEK (1,9)
Resultat	1,8 MSEK (1,2)
Avkastning eget kapital ¹	3,1 % (2,2)

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.

Sektor: Hyresrätter

Region: Södra- och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Fastighetsvärde	261,5 MSEK



VIVSKÄ

Fastator äger 100 procent av Vivskä som är ett fastighetsbolag inriktat transaktioner och med hela Sverige som marknad. Bolaget etablerades i mars 2021 och kommer initialt att förvärva fastigheter och fastighetsbestånd som efter renodling och utveckling passar in i Fastators innehavsbolag Företagsparken.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Fastighetsvärde	34,3 MSEK



ABAMCO

ABAMCO

Abamco är ett fastighetsbolag och joint venture-bolag som ägs 50 procent vardera av Fastator och Broadgate Asset Management. Abamco är ett transaktionsintensivt bolag, där Broadgate Asset Management arbetar aktivt med att identifiera och förvärva kommersiella kassaflödesfastigheter som efter renodling passar in i Fastators innehavsbolag Företagsparken.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Fastighetsvärde	413,5 MSEK

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 och teckningsoptioner i Bolaget: 250 000 aktier, 800 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 70 000 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, som i september 2015 förvärvades av Fastator.

Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget: 1 023 555 aktier, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 60 000 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 och teckningsoptioner i Bolaget: 57 320 aktier, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 50 000 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 och teckningsoptioner i Bolaget: 21 552 785 aktier via bolag, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 50 000 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 och teckningsoptioner i Bolaget: 378 530 aktier, 150 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 50 000 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 och teckningsoptioner i Bolaget: 206 720 aktier, 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 50 000 i dotterbolag.



EVA HAMILTON (1954)

Styrelseledamot sedan 2020

Eva Hamilton har en lång bakgrund som journalist på bland annat Dagens Industri och Aftonbladet och var VD på SVT mellan år 2006 och 2014. Eva är idag engagerade i styrelse- och rådgivningsuppdrag, bland annat som styrelseledamot i LKAB, Fortum och Expressen.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): Styrelseordförande för Luleå Tekniska Universitet samt styrelseledamot i Bonnier News.

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, 58 500 teckningsoptioner



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

Jacqueline har en bakgrund från banksfären 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 Eazpac 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–JUNI

Intäkterna under perioden uppgår till 150,9 MSEK (133,0). De högre intäkterna beror primärt på förvärv av fastigheter under 2020 och 2021 samt en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM.

Totala rörelsekostnader uppgår till -162,7 MSEK (-132,8), varav personalkostnader om -60,4 MSEK (-46,2) och övriga rörelsekostnader om -89,8 MSEK (-82,4), där drifts- och fastighetskostnader om -51,9 MSEK (-60,7) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom segmentet Nordic PM. Koncernens avskrivningar uppgår till -12,6 MSEK (-4,2), förändringen beror på högre avskrivningar relaterade till nya kundkontrakt i samband med Nordic PM's förvärv av Nativus.

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 100,0 MSEK (101,0). Fastighetsvärdet i koncernen per 30 juni 2021 uppgår till 1 828,8 MSEK (1 188,9).

Resultat från intressebolag uppgår till -28,7 MSEK (12,9). Det lägre resultatet beror främst på en värdeförändring kopplad till börskursen i Fastators innehavsbolag Studentbostäder i Norden. Under perioden har Fastators innehav i Studenbostäder i Norden minskat till 19,3 % efter att bolaget genomfört ett apportförvärv under det andra kvartalet. Innehavet har klassificerats om till *Övriga långfristiga värdepappersinnehav*. Värdeförändringarna är dock likt tidigare period inkluderat i resultaträkningen under *Resultat från intressebolag*.

Finansnettot uppgår till -44,6 MSEK (-3,4). De finansiella intäkterna har minskat under perioden, vilket beror på lägre ränteintäkter ifrån utlåning till intressebolag. De finansiella kostnaderna uppgår till -82,2 MSEK (-49,4), ökningen beror på utökad obligations- samt lånefinansiering.

Periodens skattekostnad uppgår till -11,7 MSEK (-23,0) 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 -56,1 MSEK (-26,6). Det lägre kassaflödet beror primärt på att i jämförelseperioden inkluderas Företagsparken som ett helägt dotterbolag och i innevarande period är Företagsparken ett intressebolag varvid inga kassaflöden konsolideras i koncernen relaterat till innehavet. Utöver detta har räntebetalningarna ökat i innevarande period och uppgår till -59,3 MSEK (-41,5), vilket beror på utökad obligation- och lånefinansiering. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -1 062,0 MSEK (-165,6). Fastator och konsoliderade dotterbolag har under perioden investerat i fastigheter i form av förvärv av fastigheter i Värmland samt en fastighet i Hyllinge. Ytterligare investeringar i Fastators intressebolag har skett genom utlåning till Företagsparken samt teckning av nyemitterade aktier samt utlåning till Abamco. Total uppgår kassaflödeseffekten av investeringar i fastigheter och intressebolag samt joint ventures till -971,3 MSEK (-165,6).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till 839,4 MSEK (90,8). Förändringen beror främst på att Fastator har utökat den befintliga obligationen med 200 MSEK samt att dotterbolaget Point har emitterat ett nytt säkerställt obligationslån om 600 MSEK. Fastators dotterbolag Vivskä har utökat sin belåning med 600 MSEK från bolaget Calibrium som är delägare i innehavsbolaget Företagsparken. Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -518,2 MSEK (-32,4) vilket är hänförligt till att Point amorterat den tidigare säkerställda obligation om 375 MSEK samt att förvärvsreverser har reglerats.

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 729,2 MSEK (925,4). De räntebärande skulderna uppgår till 2 511,3 MSEK (1 617,3).

MODERBOLAGETS RESULTAT UNDER PERIODEN

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgår till -32,8 MSEK (91,0). Det lägre resultatet beror på lägre värdeförändringar i dotterbolag som under perioden uppgår till -44,3 MSEK (82,5). Värdeförändringarna har främst påverkats av finansiella kostnader i dotterbolagen, då de till stor del är lånefinansierade. Större delen av dessa lån är gentemot Fastator som därmed får ränteintäkter och dessa uppgår under perioden till 45,1 MSEK (30,8).

Moderbolaget redovisar ett resultat från intressebolag om 7,8 MSEK (0,0). Under perioden har Fastators innehavsbolag GenovaFastator delats ut från dotterbolaget Vivskä till moderbolaget och moderbolaget har anskaffat innehavet Abamco genom teckning av stam- och preferensaktier i bolaget.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgår till 1 679,1 MSEK (1 677,2) per 30 juni 2021, vilket motsvarar 21,80 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 fortsätter Covid-19 att utgöra en osäkerhetsfaktor. Fastator har hittills påverkats i relativt begränsad omfattning, men följer situationen och har löpande en nära dialog med innehavsbolagen, som i sin tur har en nära dialog med sina kunder.

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 0,05 SEK (1,21), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier i perioden om 77 028 450.

Slutkursen den 30 juni 2021 var till 18,0 SEK (20,0).

Det totala antalet aktier före utspädning uppgår per balansdagen till 77 028 450 stycken.

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 30 juni 2021.

ÄGARE	KAPITAL- OCH RÖSTANDEL %	ANTAL AKTIER
Skälsö Intressenter AB	27,98 %	21 552 785
Mats Invest AB	27,74 %	21 367 785
Ulf Adelsohn	3,25 %	2 500 000
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	2,89 %	2 227 814
Banque Internationale A Luxembourg	2,61 %	2 010 055
Futur Pension	2,37 %	1 821 826
Staffan Beckett	1,75 %	1 350 000
Ålandsbanken	1,74 %	1 338 726
Mats Hulth i Stockholm AB	1,69 %	1 300 000
Svante Bengtsson	1,33 %	1 023 555
Totalt	73,35 %	56 492 546

KOMMANDE FINANSIELL RAPPORTERING

Delårsrapport, Q3	4 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	16 februari 2022
Årsredovisning 2021	5 april 2022

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

CERTIFIED ADVISER

Fastators Certified Adviser är Erik Penser Bankaktiebolag, tel. 08 - 463 80 00, certifiedadviser@penser.se

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2021 kv 2	2020 kv 2	2021 kv 1-2	2020 kv 1-2	2020
Nettoomsättning ¹	76 851	69 621	147 791	132 043	237 031
Övriga rörelseintäkter	1 960	605	3 148	911	8 781
Summa intäkter	78 812	70 226	150 939	132 954	245 812
Kostnader för ersättning till anställda	-31 083	-22 339	-60 377	-46 217	-101 304
Övriga rörelsekostnader	-40 983	-47 445	-89 751	-82 356	-151 336
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-6 698	-1 635	-12 573	-4 239	-15 008
Resultat från intresseföretag och joint ventures	8 853	21 705	-28 699	12 881	194 562
Värdeförändring fastigheter	18 819	93 520	100 008	101 020	158 923
Rörelseresultat	27 720	114 032	59 548	114 043	331 649
Finansiella intäkter	34 799	40 281	37 572	45 939	72 533
Finansiella kostnader	-46 284	-22 904	-71 790	-43 003	-94 542
Övriga finansiella kostnader ²	-7 154	-4 927	-10 400	-6 378	-40 404
Finansiella poster	-18 639	12 450	-44 619	-3 442	-62 414
Resultat före skatt	9 080	126 482	14 929	110 601	269 235
Aktuell skatt	-41	-1 981	-234	-4 908	-8 322
Uppskjuten skatt	-5 974	-15 245	-11 421	-18 099	-17 039
Periodens resultat	3 065	109 256	3 274	87 594	243 874
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	3 900	108 199	4 755	86 844	243 330
Innehav utan bestämmande inflytande	-653	1 057	-1 298	750	544
Summa	3 247	109 256	3 457	87 594	243 874
1) För 2021 kv 2: Varav hyresintäkter utgör 51,9 MSEK och 9,3 MSEK vidaredebiterade servicekostnader.					
2) Övriga finansiella kostnader avser kostnader för förtidsinlösen av obligationslån, avskrivning av finansiella kostnader vid upptagande av lån samt tomträtsavgäld.					
Resultat per aktie före utspädning, SEK					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,05	1,51	0,06	1,21	3,36
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,05	1,51	0,06	1,21	3,36
Resultat per aktie efter utspädning, SEK					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,05	1,50	0,06	1,21	3,25
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,05	1,50	0,06	1,21	3,25
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	77 028 450	71 678 450	77 028 450	71 678 450	72 469 802
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	77 028 450	72 028 450	77 028 450	72 028 450	74 810 261

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2021 kv 2	2020 kv 2	2021 kv 1-2	2020 kv 1-2	2020
Periodens resultat	3 247	109 256	3 457	87 594	243 874
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	3 247	109 256	3 457	87 594	243 874
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	3 900	108 199	4 755	86 844	243 330
Innehav utan bestämmande inflytande	-653	1 057	-1 298	750	544
Summa	3 247	109 256	3 457	87 594	243 874

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	51 049	6 624	6 624
Kundavtal	44 084	8 723	6 166
Summa immateriella anläggningstillgångar	95 132	15 347	12 790
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 583 756	1 483 200	1 188 900
Fastigheter under försäljning	245 000	-	-
Nyttjanderättstillgång	38 411	12 681	40 911
Inventarier	16 129	8 727	7 636
Pågående projekt	30 379	12 956	17 178
Summa materiella anläggningstillgångar	1 913 675	1 517 564	1 254 625
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures	850 137	1 163 909	928 731
Långfristiga fordringar på intressebolag	366 617	363 866	36 263
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	276 677	2 611	8 612
Andra långfristiga fordringar	1 463	974	1 961
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 494 893	1 531 360	975 567
Summa anläggningstillgångar	3 503 700	3 064 271	2 242 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	128 435	-	-
Kortfristiga fordringar	83 920	153 842	233 459
Likvida medel	729 164	150 445	925 410
Summa omsättningstillgångar	941 518	304 287	1 158 869
SUMMA TILLGÅNGAR	4 445 218	3 368 558	3 401 851

KONCERNENS BALANSRÄKNING

FORTS.

TSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 649	22 937	24 649
Övrigt tillskjutet kapital	247 106	107 395	223 720
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 321 867	1 334 977	1 367 191
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 593 623	1 465 309	1 615 560
Innehav utan bestämmande inflytande	18 393	5 904	5 698
Summa eget kapital	1 612 015	1 471 213	1 621 258
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	85 482	74 940	61 665
Obligationslån	1 769 585	1 059 797	978 747
Skulder till kreditinstitut	97 536	276 926	71 375
Leasingskuld	29 692	12 681	32 743
Övriga långfristiga räntebärande skulder	603 662	2 313	132 350
Ej räntebärande skulder	10 276	9 718	10 518
Summa långfristiga skulder	2 596 595	1 436 736	1 287 759
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	10 813	21 401	382 456
Ej räntebärande skulder	225 793	439 207	110 378
Summa kortfristiga skulder	236 606	460 608	492 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 445 218	3 368 558	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
Nyemission	505	22 972		23 477	-	23 477
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	505	-4 699		-4 194	0	1 383 620
Periodens resultat, jan-jun 2020			86 844	86 844	750	87 594
Summa totalresultat	0	0	86 844	86 844	750	87 594
Utgående balans per 30 jun 2020	22 937	107 395	1 334 977	1 465 309	5 904	1 471 213
Nyemission	1 552	118 409		119 961	-	119 961
Inlösen av teckningsoptioner	160	3 262		3 422	-	3 422
Emissionskostnader		-5 346		-5 346	-	-5 346
Utdelning			-124 270	-124 270	-	-124 270
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	1 712	116 325	-124 270	-6 233	0	-6 233
Periodens resultat, jul-dec 2020			156 486	156 486	-206	156 280
Summa totalresultat	0	0	156 486	156 486	-206	156 280
Utgående balans per 31 dec 2020	24 649	223 720	1 367 191	1 615 560	5 698	1 621 258
Nyemission		17 437		17 437	13 992	31 429
Teckningsoptioner		5 949		5 949		5 949
Utdelning			-50 078	-50 078		-50 078
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	23 386	-50 078	-26 693	13 992	-12 700
Periodens resultat, jan-jun 2021			4 755	4 755	-1 298	3 457
Summa totalresultat	0	0	4 755	4 755	-1 298	3 457
Utgående balans per 30 juni 2021	24 649	247 106	1 321 867	1 593 622	18 393	1 612 015

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2021 kv 2	2020 kv 2	2021 kv 1-2	2020 kv 1-2	2020
Kassaflöde från rörelsen						
Rörelseresultat		27 720	114 032	59 548	114 043	331 649
Avskrivningar		6 698	1 635	12 573	4 239	15 008
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-29 337	-115 225	-71 638	-113 901	-368 434
Erhållen ränta		2 020	9 682	1 050	9 682	17 210
Erhållen utdelning		3 531	1 900	3 531	1 900	8 900
Betald ränta		-35 636	-22 297	-59 310	-41 511	-93 304
Betalda inkomstskatter		-1 043	-2 091	-1 880	-1 096	4 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-26 048	-12 364	-56 127	-26 644	-84 156
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-36 662	-5 030	9 766	2 597	186 875
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		52 877	4 303	72 637	4 011	-124 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-9 833	-13 091	26 276	-20 036	-22 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter		-216 926	-163 871	-382 022	-165 614	-435 069
Investeringar i inventarier		-3 260	-517	-3 260	-842	-
Investeringar i immateriella tillgångar		-	-	-	-	-
Investeringar i intresseföretag		-341 581	-	-589 300	-	-59 940
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	55 519	-	-	-179 896
Erhållen amortering från intressebolag		8 764	-	8 764	-	-
Förändring av kortfristiga placeringar		161 745	-	-96 115	-	-
Avyttring av intressebolag		-	-	-	-	864 080
Avyttring fastigheter		-	848	-	848	8 179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-391 258	-108 021	-1 061 933	-165 608	197 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Nyemission		-	-4 194	-	-4 194	146 748
Emissionskostnader		-	-	-	-	-5 146
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	11 418	-	11 418	-
Upptagna lån		818 508	116 000	1 410 108	116 000	1 200 000
Amortering av lån		-144 931	-28 042	-518 168	-32 418	-743 171
Transaktionskostnader		-8 400	-	-8 400	-	-23 301
Teckningsoptioner		5 949	-	5 949	-	-
Återköp av teckningsoptioner		-	-	-	-	-24 296
Utdelning		-50 078	-	-50 078	-	-46 007
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	621 058	95 182	839 421	90 806	504 827
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	2	219 957	-25 930	-196 247	-94 838	680 127
Likvida medel vid årets början		509 206	176 375	925 410	245 283	245 283
Likvida medel vid periodens slut		729 163	150 445	729 163	150 445	925 410

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2021 kv 2	2020 kv 2	2021 kv 1-2	2020 kv 1-2	2020
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	11 283	3 400	12 819	7 997	10 982
Summa intäkter	11 283	3 400	12 819	7 997	10 982
Kostnader för ersättning till anställda	-7 076	-4 557	-14 792	-8 687	-26 837
Övriga rörelsekostnader	-13 187	-9 537	-22 964	-17 495	-40 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-67	-70	-175	-139	-340
Resultat från koncernföretag	-9 209	95 336	-44 326	82 487	87 795
Resultat från intresseföretag	7 359	-	7 953	-	164 504
Rörelseresultat	-10 896	84 572	-61 485	64 163	195 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 827	15 687	45 148	30 809	57 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22 259	-17 380	-37 992	-33 218	-66 915
Värdeförändring finansiella placeringar	27 261	31 270	25 924	33 418	15 600
Övriga finansiella kostnader	-2 328	-2 107	-4 412	-4 214	-36 323
Summa finansiella poster	32 501	27 470	28 668	26 795	-29 838
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-39 800
Resultat före skatt	21 605	112 042	-32 817	90 958	125 722
Skatt	-	-	-	-	-2 849
Periodens resultat	21 605	112 042	-32 817	90 958	122 873

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2021 kv 2	2020 kv 2	2021 kv 1-2	2020 kv 1-2	2020
Periodens resultat	21 605	112 042	-32 817	90 958	122 873
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	21 605	112 042	-32 817	90 958	122 873

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	15 262	14 976	15 225
Andelar i koncernföretag	1 005 320	1 457 622	1 230 694
Fordringar på koncernföretag	810 467	695 332	419 851
Andelar i intressebolag	367 974	-	-
Fordringar på intressebolag	232 428	109 500	-
Övriga värdepappersinnehav	4 877	2 611	8 612
Summa anläggningstillgångar	2 436 328	2 280 042	1 674 381
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	257 860	-	-
Kortfristiga fordringar	111 992	87 481	342 887
Likvida medel	180 110	103 608	864 391
Summa omsättningstillgångar	549 962	191 089	1 207 278
SUMMA TILLGÅNGAR	2 986 289	2 471 131	2 881 659
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 649	22 938	24 649
Överkursfond	448 340	331 985	448 340
Balanserat resultat	1 196 813	1 244 196	1 119 984
Periodens resultat	-32 817	90 958	122 873
Summa eget kapital	1 636 985	1 690 076	1 715 846
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 179 626	688 818	978 747
Skulder till kreditinstitut	22 920	-	23 366
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	1 212 263	698 536	1 011 831
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	720	-	635
Ej räntebärande skulder	136 321	82 519	153 347
Summa kortfristiga skulder	137 041	82 519	153 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 986 289	2 471 131	2 881 659

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2021 kv 2	2020 kv 2	2021 kv 1-2	2020 kv 1-2	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 217	45 499	65 758	-14 011	-859 883
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-224 152	-56 413	-905 670	-56 413	1 177 262
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	155 812	-4 194	155 632	-4 194	368 786
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	-57 124	-15 108	-684 280	-74 618	686 165
Likvida medel vid periodens början	237 235	118 716	864 391	178 226	178 226
Likvida medel vid periodens slut	180 111	103 608	180 111	103 608	864 391

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.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Fastator redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet har externvärderats per 2021-06-30. Samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Bryggan och Colliers. 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 gjort interna positiva värdejusteringar på fyra fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 1,47 procent av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2021 till 1 828,8 MSEK (1 188,9) inkluderat fastigheter under försäljning. 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 6,8 procent (6,1) på verkligt kassaflöde.

MODERBOLAGET

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

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 37.

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.

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. Belopp presenteras i MSEK.

Köpare	Säljare	2021 Kv 1-2	2020 Kv 1-2	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Fastator	Priority	0,9	1,06	Fastator förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Företagsparken	Nordic PM	7,0	4,2	Nordic PM utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken.	Företagsparken är ett intressebolag till Fastator.
Företagsparken	Fastator	0,3	0,3	Fastator tillhandahåller affärsutveckling och transaktionstjänster till intressebolaget Företagsparken.	Företagsparken är ett intressebolag till Fastator.
Företagsparken	Priority	0,5	0,4	Priority utför kommunikationstjänster till intressebolaget Företagsparken.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande i levererande bolag och Företagsparken är ett intressebolag.

Fastator finansierar ett antal intressebolag genom kapitaltilskott i form av lån. I tabellen presenteras utestående fordringar mot intressebolag per 30 juni 2021. Belopp presenteras i MSEK.

Långgivare	Låntagare	Belopp	Ränta	Grund till närståendetransaktion
Fastator	Företagsparken	200,0	10,5 %	Företagsparken är ett intressebolag till Fastator.
Fastator	Svenska Bostads-kompaniet	13,0	5,0 %	Svenska Bostadskompaniet är ett intressebolag till Fastator.
Fastator	Abamco	19,5	7,0 %	Abamco är ett intressebolag till Fastator.
Vivskä	Nordact	134,2	10,5 %	Vivskä är ett helägt dotterbolaget till Fastator AB och Nordact är ett intressebolag i Fastatorkoncernen.

Inga andra väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden

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 20 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 innehas i investeringsändamål 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 tillfullo 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 2	Kv 1-2	Kv 2	Kv 1-2	Helår	Kv 2	Kv 1-2	Kv 2	Kv 1-2	Helår	Kv 2	Kv 1-2	Kv 2	Kv 1-2	Helår
TSEK															
Företagsparken	-	-	8 474	18 217	19 208	6 139	11 422	3 174	10 347	54 154	6 139	11 422	3 174	10 347	54 154
Studentbostäder i Norden	-	-	-	-	-	-6 362	-49 249	-	-	72 299	-6 362	-49 249	-	-	33 737
GenovaFastator	-	-	-	-	-	1 455	2 049	-2 089	-1 574	-6 601	1 455	2 049	-2 089	-1 574	-
Abamco	-	-	-	-	-	5 313	5 313	-	-	-	5 313	5 313	-	-	-
Point Properties	25 075	52 149	18 012	39 769	86 204	19 042	42 808	97 329	106 516	119 794	-15 152	-6 972	78 908	82 614	119 794
Svenska Bostads-kompaniet	-	-	-	-	-	-462	-462	-	-	-	-462	-462	-	-	-
Offentliga Hus	-	-	-	-	-	-	-551	-12 086	-21 425	112 987	-	-551	-12 086	-21 425	112 987
Fastighetsägande bolag	25 075	52 149	26 486	57 986	105 412	25 126	11 330	86 328	93 864	352 633	-9 069	-38 449	67 907	69 962	320 672
Nordic PM	42 810	86 420	45 145	85 160	142 271	-1 286	-4 618	3 570	3 628	725	-1 707	-4 071	4 914	4 914	725
Tjänstebolag	42 810	86 420	45 145	85 160	142 271	-1 286	-4 618	3 570	3 628	725	-1 707	-4 071	4 914	4 914	725
Värmland	4 886	7 344	-	-	-	2 735	68 924	-	-	-	-1 528	63 217	-	-	-
Lummelunda	869	895	-	-	573	-9 275	-4 728	-	-	-	-9 059	-6 796	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	15 000	15 000	35 000	35 000	38 513	15 000	15 000	-	-	38 513
Övriga fastighetsägan-de bolag	5 754	8 240	-	-	573	8 460	79 196	35 000	35 000	38 513	4 413	71 421	-	-	38 513
Koncerngemensamt	11 283	12 819	3 104	7 702	10 668	1 529	-17 671	-10 866	-18 449	-60 222	21 553	-5 282	53 661	35 725	-90 675
Eliminering interna poster	-6 110	-8 689	-4 508	-17 894	-13 111	-6 110	-8 689	-	-	-	-6 110	-8 689	-	-	-
Summa koncernen	78 812	150 939	70 226	132 954	245 813	27 720	59 548	114 032	114 043	331 649	9 080	14 929	126 482	110 601	269 235

	Förvaltningsfastigheter		
	2021	2020	
	Kv 2	Kv 2	Helår
TSEK			
Företagsparken	-	437 200	-
Studentbostäder i Norden	-	-	-
GenovaFastator	-	-	-
Abamco	-	-	-
Point Properties	1 157 822	1 029 000	1 131 900
Svenska Bostadskompaniet	-	-	-
Fastighetsägande bolag	1 157 822	1 466 200	1 131 900
Nordic PM	2 000	2 000	2 000
Tjänstebolag	2 000	2 000	2 000
Värmland	327 000	-	-
Lummelunda	45 000	-	40 000
Övrigt (inkl. Vivskä)	51 934	15 000	15 000
Övriga fastighetsägande bolag	423 934	15 000	55 000
Fastigheter under försäljning	245 000	-	-
Summa koncernen	1 828 756	1 483 200	1 188 900

NOT 3. OPTIONSPROGRAM

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

- Fastator
- Point Properties
- Nordic PM

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 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 30 juni 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 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 30 juni 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 040 535 SEK.

Teckningskurs på 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 optionsinnehavarens 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 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 det 8 juni 2021. Inbetalt per 30 juni 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 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 det 8 juni 2021. Inbetalt per 30 juni 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 110 600 SEK.

Teckningskurs på 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 optionsinnehavarens 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 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 det 22 juni 2021. Inbetalt per 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 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 det 22 juni 2021. Inbetalt per 30 juni 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 182 000 SEK.

Teckningskurs på 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 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, preliminära verkliga värden på förvärvade nettotillgångar och preliminär goodwill för förvärvet presenteras i nedanstående tabell.

Anskaffningsvärde	78,6
Varav kontant köpeskilling	31,4
Verkligt värde på förvärvade nettotillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	
- varav kundavtal	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 28,4 MSEK (kontant köpeskilling 31,4 betald vid förvärvstillfället minus likvida medel om 3 MSEK).

Verkligt värde på tillgångar och skulder har fastställts tillfälligt, då de baseras på preliminära värderingar och är beroende av att vissa sakförhållanden bekräftas. Förvärvsredovisningen kan därför komma att justeras. Från förvärvstidpunkten har intäkter om 4,4 MSEK och nettore-sultat om -0,5 MSEK inkluderats i koncernens totalresultat. Om Nativus hade förvärvats vid ingången av 2021 hade intäkter och totalt nettore-sultat för Fastator uppgått till cirka 23,2 MSEK respektive 2,3 MSEK

Stockholm den 18 augusti 2021
Aktiebolaget Fastator (publ)

Knut Pousette
VD

Björn Rosengren
Ordförande

Carl Bildt
Ledamot

Jacqueline Winberg
Ledamot

Mats Lundberg
Ledamot

Anders Mossberg
Ledamot

Eva Hamilton
Ledamot

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Aktiebolaget Fastators (publ) revisorer. Aktiebolaget Fastator (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 18 augusti 2021 klockan 07.30.

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 2	2020 kv 2	2021 kv 1-2	2020 kv 1-2	2020
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, TSEK	3 247	109 256	3 457	87 594	243 874
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	1 616 637	1 418 682	1 616 637	1 429 513	1 499 110
Avkastning på eget kapital, %	0,2 %	7,7 %	0,2 %	6,1 %	16,3 %
Soliditet					
Eget kapital, TSEK	1 612 015	1 471 213	1 612 015	1 471 213	1 621 258
Balansomslutning, TSEK	4 445 218	3 368 558	4 445 218	3 368 558	3 401 851
Soliditet, %	36,3 %	43,7 %	36,3 %	43,7 %	47,7 %
Substansvärde					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 593 623	1 465 309	1 593 623	1 465 309	1 615 560
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	85 482	74 940	85 482	74 940	61 665
Substansvärde, TSEK	1 679 105	1 540 249	1 679 105	1 540 249	1 677 225
Substansvärde per aktie, före utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 593 623	1 465 309	1 593 623	1 465 309	1 615 560
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	85 482	74 940	85 482	74 940	61 665
Aktier före utspädning	77 028 450	71 678 450	77 028 450	71 678 450	77 028 450
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	21,8	21,5	21,8	21,5	21,8
Substansvärde per aktie, efter utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 593 623	1 465 309	1 593 623	1 465 309	1 615 560
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	85 482	74 940	85 482	74 940	61 665
Aktier efter utspädning	77 028 450	72 028 450	77 028 450	72 028 450	77 028 450
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	21,8	21,4	21,8	21,4	21,8

HÄRLEDNING NYCKELTAL

Resultat per aktie, före utspädning

Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	3 900	108 199	4 755	86 844	243 330
Aktier före utspädning	77 028 450	71 678 450	77 028 450	71 678 450	72 469 802
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	0,05	1,51	0,06	1,21	3,36

Resultat per aktie, efter utspädning

Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	3 900	108 199	4 755	86 844	243 330
Aktier efter utspädning	77 028 450	72 028 450	77 028 450	72 028 450	74 810 261
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	0,05	1,50	0,06	1,21	3,25

