

An abstract composition of several rectangular blocks of varying sizes. Three blocks are a vibrant yellow, and three are a dark, textured wood. They are arranged in a staggered, overlapping pattern against a dark grey background. The yellow blocks are positioned at the top left, top right, and middle left. The dark wood blocks are at the top center, middle right, and bottom left and center.

KVARTALS-
RAPPORT
2021

Q3

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 Nordens studenter*

nordic:pm

*Fullservice inomfastighets-
förvaltning i hela Sverige*

**GENOVA
FASTATOR
NACKA**

*Framtidens bostäder
i Nacka*



*Regionalt bostadsbolag med
större perspektiv*


ABAMCO



KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiell info i sammandrag	2021 kv 3	2020 kv 3	2021 kv 1-3	2020 kv 1-3	2020
Omsättning, MSEK	82,2	55,8	233,1	188,8	245,8
Periodens resultat, MSEK ¹	170,0	66,0	174,8	152,8	243,3
Avkastning på eget kapital, %	10,0	4,4	10,2	10,1	16,3
Soliditet vid periodens slut, %	38,1	47,0	38,1	47,0	47,7
Substansvärde vid periodens slut, MSEK ¹	1 874,0	1 701,1	1 874,0	1 701,1	1 677,2
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	19,8	30,8	19,8	30,8	20,0
Resultat per aktie före utspädning, SEK ²	2,21	0,91	2,27	2,15	3,36
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ²	2,21	0,91	2,27	2,14	3,25
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ³	24,3	22,2	24,3	22,2	21,8
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ³	24,3	22,1	24,3	22,1	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–SEPTEMBER 2021

- Omsättningen under perioden uppgår till 233,1 MSEK (188,8).
- Värdeförändringar av fastigheter i dotterbolag uppgår till 222,5 MSEK (111,2).
- Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgår till 24,4 MSEK (84,7).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till 174,8 MSEK (152,8).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgår per 30 september 2021 till 1 937,4 MSEK (1 188,9).
- Värdet av innehav i intressebolag och joint ventures uppgår per 30 september 2021 till 660,4 MSEK (928,8). Förändringen beror till övervägande del på att innehavet i Studentbostäder i Norden har omklassificerats till "Övriga långfristiga värdepappersinnehav" då koncernens innehav i bolagets aktier och röster understiger 20 procent. Koncernens redovisade värde av innehavet i Studentbostäder i Norden uppgår till 333,6 MSEK (318,6) per 30 september 2021.
- Räntebärande skulder uppgår per 30 september 2021 till 2 614,2 MSEK (1 617,3).
- Substansvärdet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 30 september 2021 till 1 874,0 MSEK (1 677,2).

PERIODENS RESULTAT
2021 KV 1-3

174,8 MSEK

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

24,3 SEK

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

UNDER Q3

FASTATOR

- I juli utökade Fastator 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.
- I september godkändes Fastators ansökan om upptagande av bolags aktier till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista i Mid Cap segmentet. Första handelsdag på Nasdaq Stockholm var den 16 september.

FASTATORS INNEHAVSBOLAG

- Fastator och 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 cirka 780 MSEK. Fastator och Företagsparken har också avyttrat fastigheter i Helsingborg med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 245 MSEK.
- Fastator har tillsammans med Point Properties och Företagsparken 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.
- Nordic PM har förvärvat 60 procent av aktierna i bolaget KOM Fastighetsförvaltning AB. Genom förvärvet utökar Nordic PM sitt tjänsteutbud i mellersta Sverige.
- Företagsparken har förvärvat fyra fastigheter i Stockholms län med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 130 MSEK. Förvärven omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 4 500 kvm med hyresintäkter om cirka 8 MSEK.
- Företagsparken har förvärvat två fastigheter i Kungälv med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 190 MSEK. Förvärvet omfattar en total uthyrningsbar yta om drygt 7 500 kvm med hyresintäkter om cirka 11 MSEK.
- Studentbostäder i Norden har fortsatt sin nordiska expansion och förvärvat en fastighet i Norge med 99 studentlägenheter. Fastigheten har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 64 MNOK och är uthyrd på ett blockhyresavtal till Pilot Flight Academy AS på 5 år samt väntas generera årliga hyresintäkter om cirka 5,2 MNOK.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Svenska Bostadskompaniet har förvärvat 8 bostadsfastigheter i Skövde. Fastigheterna består av sammanlagt 144 bostadslägenheter samt 21 lokaler och butiker, motsvarande cirka 10 200 kvm boarea och 5 200 kvm kommersiella lokaler. Genom förvärvet utökar Svenska Bostadskompaniet sitt bestånd av centralt belägna bostadsfastigheter till ett totalt värde om cirka 600 MSEK.
- Styrelsen har kallat till extra bolagsstämma den 10 november för att bland annat välja in Helene Tillberg Wibom som ny ledamot i styrelsen. Helene Tillberg Wibom har mångårig finansiell bakgrund som CFO för bolag ägda av internationella investment- och private equity bolag. Helene föreslås ersätta Eva Hamilton som på grund av förändrad arbetsbelastning har meddelat att hon vid lämpligt tillfälle önskar utträda ur styrelsen. Vid den extra bolagsstämman kommer även behandlas aktieägarnas godkännande av Svenska Kulturskattens ABs förvärv av fastighetsbolagen Lindgården och Åregården.
- I enlighet med de av årsstämman 2021 beslutade principerna kring tillsättande av valberedning har fastställts att Henric Bergsjörk (utsedd av Skälsö Intressenter AB), Mats Lundberg (utsedd av Mats Invest AB) samt Ulf Adelson (nominerad av sig själv), tillsammans med styrelsens ordförande Björn Rosengren, utgör ledamöter av valberedning avseende perioden 2021/2022. Till valberedningens ordförande har utsetts Henric Bergsjörk. Valberedningen utgörs av styrelseordföranden samt representanter utsedda av bolagets tre största aktieägare baserat på av bolaget kända ägarförhållanden per den sista augusti.

VD HAR ORDET

FORTSATT VÄRDEUTVECKLING

*Det är mycket
glädjande att innehavs-
bolagen lyckas göra så
bra fastighetsförvärv
med stabila hyresgäster*

Knut Pousette, VD

Årets första nio månader har varit intensiva. Fastators tillgångar har vuxit med 38 procent från 3,4 MDSEK vid årsskiftet till 4,7 MDSEK per den 30 september 2021. Under samma period har också eget kapital ökat med drygt 10 procent. Aktiviteten har varit hög och det är vår ambition att fortsätta växa i snabb takt.

När jag började som VD för Fastator, var mitt första uppdrag att leda arbetet mot en börsintroduktion av bolaget på Nasdaq Stockholms huvudlista. Nu är den genomförd. Noteringen på Nasdaq Stockholm bedöms förbättra förutsättningarna för att utöka Fastators aktieägarbas samtidigt som det ger oss en bättre tillgång till den svenska och internationella kapitalmarknaden.

Bolaget har samtidigt haft en stark tillväxt och innehavsbolagen har vuxit alldeles förträffligt. Idag har Fastator cirka 1,9 MDSEK i substansvärde och en stabil kassa. Med detta i ryggen ser jag nu fram emot att använda min kraft i det som Fastator gör bäst, att skapa värde och tillväxt för sina aktieägare.

Det tredje kvartalet har varit transaktionsintensivt för våra innehavsbolag. Företagsparken har genomfört ett flertal förvärv i Södra Sverige, Stockholms län samt Finland och har under det senaste halvåret tredubblat sin balansräkning. Nordic PM köper ytterligare bolag inom fastighetsförvaltning och stärker på så vis sin närvaro i Sverige. Studentbostäder i Norden har fortsatt sin nordiska expansion och har gjort ett strategiskt förvärv i Norge av en studentbostadsfastighet intill Pilot Flight Academy i Torp. Sist men inte minst har Point Properties

förvärvat fastigheter i Motala och Strömstad. Det är mycket glädjande att innehavsbolagen lyckas göra så bra fastighetsförvärv med stabila hyresgäster. Det kommer leda till en fortsatt god tillväxt.

Fastighetsutveckling är det Fastator och dess innehavsbolag är bäst på. Aktiv fastighetsutveckling innebär att vi kan skapa störst värdetillväxt, det vill säga från ett hus som kräver ett nytt angreppssätt som till exempel Point Properties fastigheter – från handelsfastighet till bostadsfastighet. Nu har några av dessa fastigheter tagit det steget och vi har fått bostadsbyggrätter på taken. Det ger en kraftfull värdeutveckling. Det kommer vi fortsätta med, att ge värdeutveckling.



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

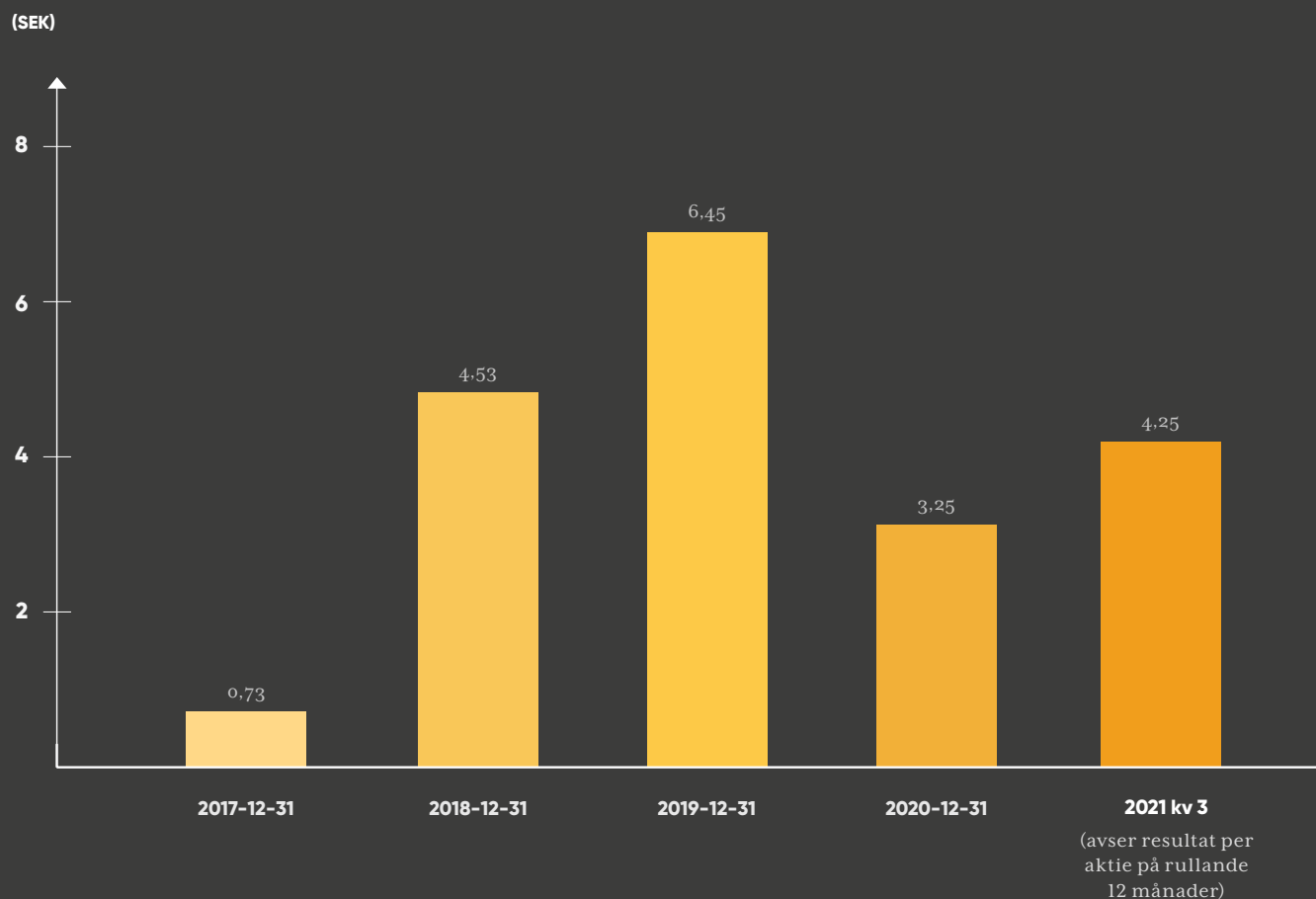
I regel uppgår ägarandelen i Fastators investeringar till mellan 10 och 50 procent. Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.

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



RESULTAT PER AKTIE

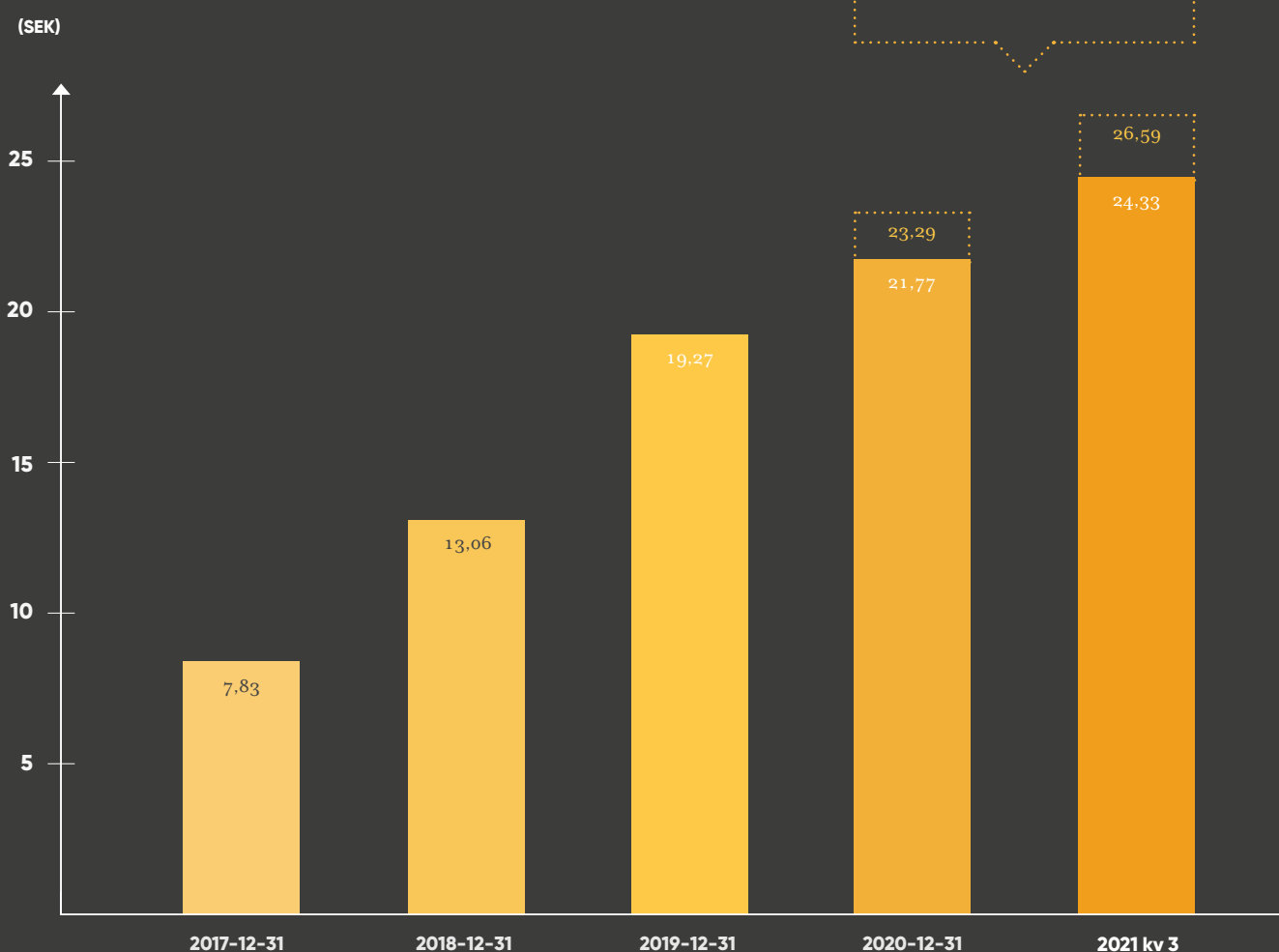
RESULTAT PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING



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

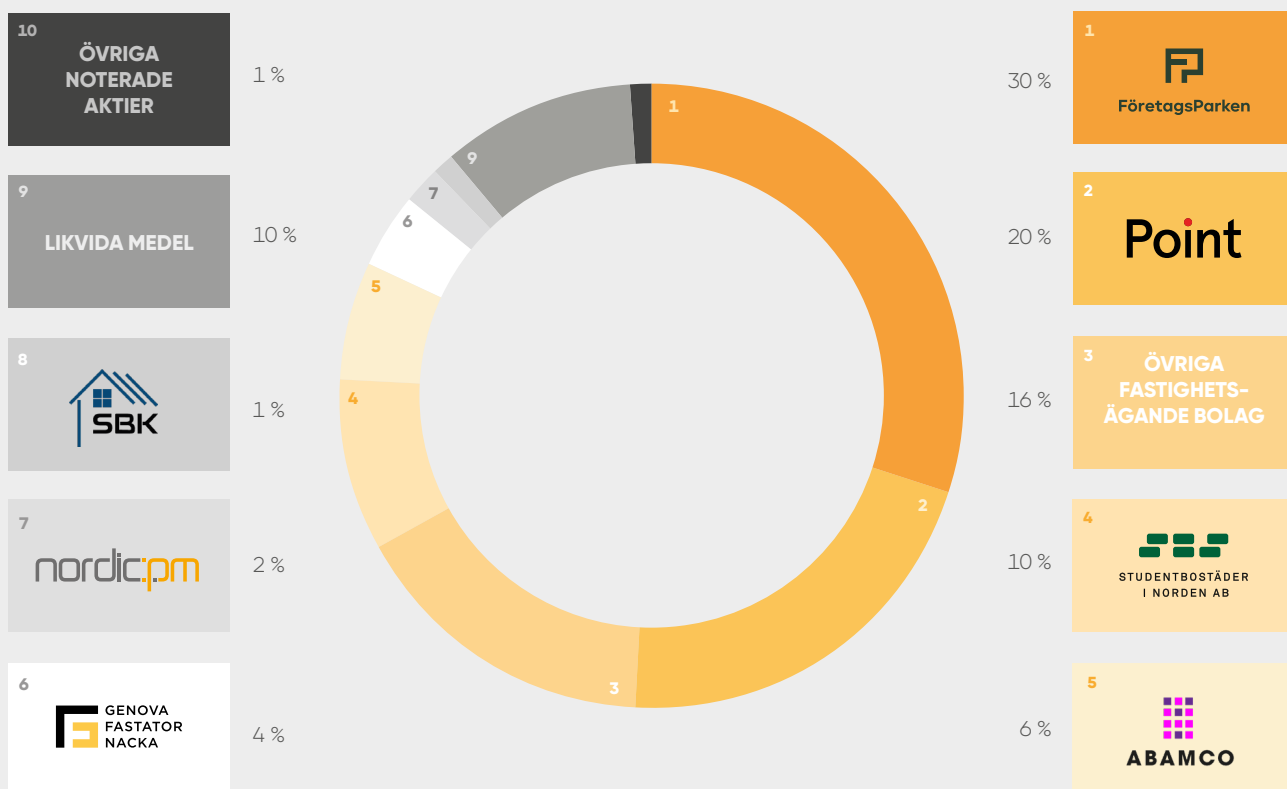
Innehav	MSEK		Andel	
	2021-09-30	2020-12-31	2021-09-30	2020-12-31
Företagsparken ¹	1 102	300	30 %	11 %
Point Properties ²	740	571	20 %	21 %
Övriga fastighetsägande bolag	568	55	16 %	2 %
Studentbostäder i Norden	334	319	10 %	12 %
Abamco	217	-	6 %	- %
GenovaFastator	154	143	4 %	5 %
Nordic PM ³	83	34	2 %	1 %
Svenska Bostadskompaniet	50	-	1 %	- %
Likvida medel	357	879	10 %	33 %
Övriga noterade aktier	26	370	1 %	14 %
Summa innehavsbolag	3 632	2 672	100,0 %	100 %
Övriga tillgångar och skulder ⁴	-1 758	-995		
Substansvärde	1 874	1 677		

1) Inklusive ägarlån om 824,2 MSEK.

2) Inklusive ägarlån om 534 MSEK.

3) Avser Nordic PM:s nettotillgångar. Bolaget är per 30 september 2021 värderat till 243,7 MSEK och i moderbolagets balansräkning är värdet upptaget till 55,5 procent av det värdet, vilket motsvarar ägarandelen.

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



Point

POINT PROPERTIES

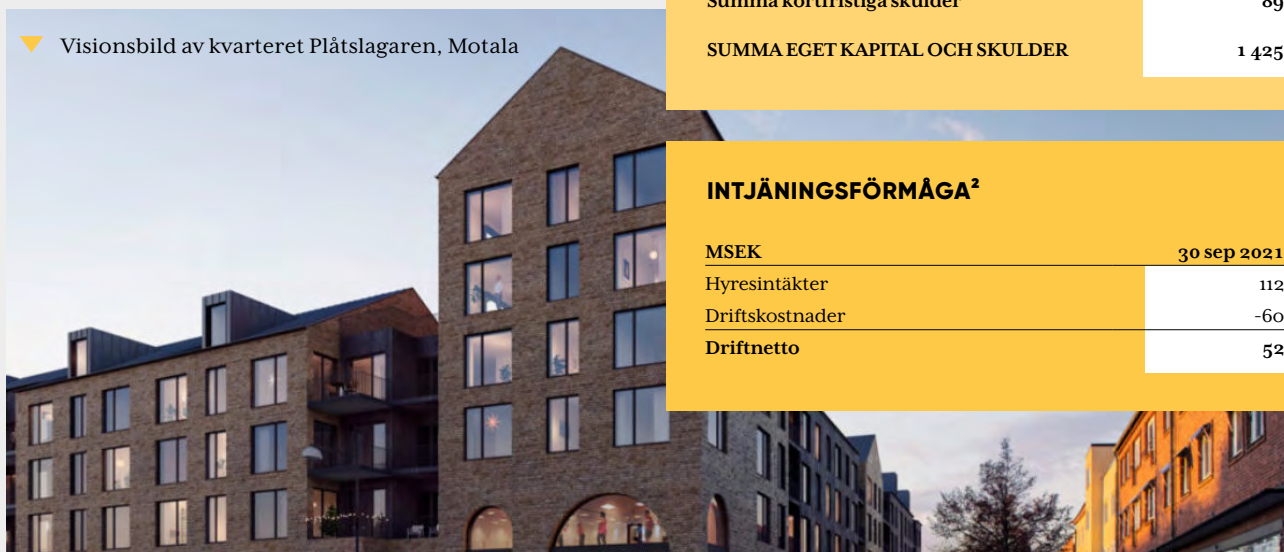
Point Properties äger och förvärvar centrumfastigheter i små och mellanstora städer, ofta vid stadernas torg. Point Properties inriktar sig på att skapa nya förutsättningar för livskraftiga stadsmiljöer tillsammans med kommuner och andra aktörer kring samhällsservice, handel och boende. Point Properties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

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och medelstora städer i Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	77,5 MSEK (62,6)
Förvaltningsresultat	25,8 MSEK (24,3)
Periodens resultat	64,4 MSEK (55,8)
Avkastning eget kapital ¹	24,1 % (51,6)

▼ Visionsbild av kvarteret Plåtslagaren, Motala



BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep 2021
Förvaltningsfastigheter	1 163
Utvecklingsfastigheter	164
Övriga anläggningstillgångar	31
Summa anläggningstillgångar	1 358
Kortfristiga fordringar	20
Kassa	47
Summa omsättningstillgångar	67
SUMMA TILLGÅNGAR	1 425
Eget kapital	140
Uppskjuten skatteskuld	65
Ägarlån ³	479
Långfristiga räntebärande skulder	652
Långfristiga skulder	1 196
Räntebärande skulder	2
Kortfristiga ägarlån ³	55
Ej räntebärande skulder	31
Summa kortfristiga skulder	89
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 425

INTJÄNINGSFÖRMÅGA²

MSEK	30 sep 2021
Hysesintäkter	112
Driftskostnader	-60
Driftnetto	52

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. Bolaget har börjat sin geografiska expansion. Från att i början av året främst varit koncentrerade till södra delarna av Sverige är man nu verksam även i mellersta Sverige. Under kvartalet har Företagsparken förvärvat fastigheter till ett värde om ca 900 MSEK.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Södra och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	70,0 MSEK (27,5)
Förvaltningsresultat	23,8 MSEK (6,6)
Periodens resultat	-8,3 MSEK (-5,3)
Avkastning på eget kapital ¹	2,1 % (7,8)



BALANSRÄKNING

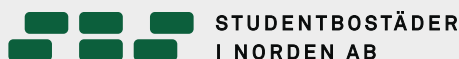
MSEK	30 sep 2021
Förvaltningsfastigheter	1 874
Utvecklingsfastigheter	428
Övriga anläggningstillgångar	17
Summa anläggningstillgångar	2 319
Kortfristiga fordringar	66
Kassa	38
Summa omsättningstillgångar	104
SUMMA TILLGÅNGAR	2 423
Eget kapital	490
Uppskjuten skatteskuld	59
Ägarlån	794
Långfristiga räntebärande skulder	817
Summa långfristiga skulder	1 670
Räntebärande skulder	37
Kortfristiga ägarlån	31
Ej räntebärande skulder	195
Summa kortfristiga skulder	262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 423

INTJÄNINGSFÖRMÅGA²

MSEK	30 sep 2021
Hysesintäkter	174
Driftskostnader	-53
Driftnetto	121

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, landsting och högskolor/universitet. Per den 30 juni 2021 hade Studentbostäder i Norden en fastighetsportfölj om över 4 200 studentbostäder med ett fastighetsvärde (kommunicerade förvärv) om cirka 4,0 MDSEK och en projektportfölj om över 2 200 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	19,7 %
Fastators andel av börsvärde per 30 sep 2021 (MSEK)	334
Totalt börsvärde (MSEK)	1 697
Totalt antal aktier (ST)	190 233 585
Bokslutskurs (SEK)	8,92

BALANSRÄKNING

MSEK	30 juni 2021 ¹
Förvaltningsfastigheter	4 043
Övriga anläggningstillgångar	7
Finansiella anläggningstillgångar	17
Summa anläggningstillgångar	4 066
Kortfristiga fordringar	36
Kassa	445
Summa omsättningstillgångar	481
SUMMA TILLGÅNGAR	4 547
Eget kapital	1 720
Långfristiga räntebärande skulder	2 237
Uppskjuten skatt	93
Övriga långfristiga skulder	-
Summa långfristiga skulder	2 330
Räntebärande skulder	389
Kortfristiga ägarlån	-
Ej räntebärande skulder	107
Summa kortfristiga skulder	496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4547



1) Avser balansräkningen per den 30 juni 2021 då Studentbostäder i Norden AB offentliggör sin Q3-rapport den 25 november.



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 100 MSEK 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 30 september 2021 har Moderbolaget 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	137,4 MSEK (123,3)
Förvaltningsresultat	-0,3 MSEK (-2,2)
Resultat	-1,5 MSEK (-6,1)
Avkastning eget kapital ¹	-16,1 % (-10,1)



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 (3,4)
Förvaltningsresultat	1,7 MSEK (2,9)
Resultat	1,8 MSEK (1,9)
Avkastning eget kapital ¹	2,6 % (4,0)

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.

Sektor: Hyresrätter

Region: Södra- och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Fastighetsvärde	303,8 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 kassaflydesfastigheter som efter renodling passar in i Fastators innehavsbolag Företagsparken.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Fastighetsvärde	443,3 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–SEPTEMBER

Intäkterna under perioden uppgår till 233,1 MSEK (188,8). 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 -217,3 MSEK (-194,9), varav personalkostnader om -94,6 MSEK (-66,6) och övriga rörelsekostnader om -105,5 MSEK (-117,7), där drifts- och fastighetskostnader om -72,5 MSEK (-61,2) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom Nordic PM. Övriga rörelsekostnader har påverkat periodens resultat positivt med cirka 4,7 MSEK på grund av tidigare redovisade reserver hänförliga till moderbolagets ansökan om upptagande av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm Main Market.

Koncernens avskrivningar uppgår till -17,2 MSEK (-10,7), förändringen beror på högre avskrivningar relaterade till nya kundkontrakt i samband med Nordic PM:s förvärv av Nativus och KOM Fastighetsförvaltning AB.

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 222,5 MSEK (111,2). Fastighetsvärdet i koncernen per den 30 september 2021 uppgår till 1 937,4 MSEK (1 188,9).

Resultat från intressebolag uppgår till 24,4 MSEK (84,7). Det lägre resultatet beror primärt på att koncernen i jämförelseperioden ägde andelar i Offentliga hus. Innehavet avyttrades under 2020 och påverkar således inte koncernens rörelseresultat under innevarande period (not 2).

Under perioden har Fastators ägarandel i Studenbostäder i Norden minskat till 19,7 procent efter att bolaget emitterat nya aktier i samband med 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 och joint ventures*.

Finansnettot uppgår till -51,6 MSEK (-32,3). De finansiella intäkterna har ökat under perioden, vilket beror på högre ränteintäkter från utlåning till intressebolag och joint ventures samt realiserade och realiserade värdeförändringar på kortfristiga finansiella placeringar. De finansiella kostnaderna uppgår till -130,9 MSEK (-86,9), ökningen beror på utökad obligations- och lånefinansiering.

Periodens skattekostnad uppgår till -37,0 MSEK (-3,7) 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 147,1 MSEK (-45,8). Det högre kassaflödet beror primärt på att koncernen erhöll kontant utdelning från joint venture bolaget Nordact. Utöver detta har räntebetalningarna ökat i innevarande period och uppgår till 27,4 MSEK (14,1), vilket beror på utökad utlåning till koncernens intressebolag. Kassaflödet från investerings-

verksamheten uppgår till -1 752,9 MSEK (-332,8). Under perioden har koncernen investerat i flertalet joint venture- och intressebolag via kapitaltillskott i form av ägarlån samt teckning av nyemitterade aktier i Abamco. Fastator och konsoliderade dotterbolag har under perioden investerat i fastigheter i form av förvärv av fastigheter i Värmland, Strömstad, Motala samt Hyllinge. Total uppgår kassaflödeseffekten av investeringar i fastigheter, rörelseförvärv och intressebolag samt joint ventures till -1 915,3 MSEK (-161,3).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till 940,4 MSEK (459,9). 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 som är delägare i innehavsbolaget Företagsparken. Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -528,5 MSEK (-743,0) vilket är hänförligt till att Point Properties amorterat den tidigare säkerställda obligation om 375 MSEK samt att förvärvsreverser har reglerats.

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 446,1 MSEK (925,4). De räntebärande skulderna uppgår till 2 614,2 MSEK (1 617,3).

MODERBOLAGETS RESULTAT UNDER PERIODEN

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgår till 273,8 MSEK (2,0). 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 ränteintäkter vilka under perioden uppgår till 75,8 MSEK (50,7).

Moderbolaget redovisar ett resultat från intressebolag om 17,3 MSEK (-). 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 1 874,0 MSEK (1 677,2) per den 30 september 2021, vilket motsvarar 24,3 SEK (21,8) 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 2,27 SEK (2,14), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden om 77 028 450.

Slutkursen den 30 september 2021 var 19,8 SEK (30,8).

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

AKTIEÄGARE

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

ÄGARE	KAPITAL- OCH RÖSTANDEL %	ANTAL AKTIER
Skälsö Intressenter AB ¹	28,0 %	21 552 785
Mats Invest AB ²	27,7 %	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring AB	4,1 %	3 123 075
Försäkringssaktiebolaget Avanza Pension	3,2 %	2 442 655
Ulf Adelsohn	3,1 %	2 388 557
Futur Pension	2,4 %	1 819 025
Ålandsbanken	2,2 %	1 694 700
Mats Hulth i Stockholm AB	1,7 %	1 300 000
Svante Bengtsson	1,3 %	1 023 555
Fredrik Grevelius	1,1 %	855 000
	74,7 %	57 567 137

1) Skälsö Intressenter AB kontrolleras av Joachim Kuylenstierna som är medlem av Fastators ledningsgrupp.

2) Mats Invest AB kontrolleras av Mats Lundberg som är styrelseledamot i Fastator.

KOMMANDE FINANSIELL RAPPORTERING

Bokslutskommuniké 2021	16 feb 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 kv 3	2020 kv 3	2021 kv 1-3	2020 kv 1-3	2020
Nettoomsättning ¹	80 412	54 943	228 203	186 986	237 031
Övriga rörelseintäkter	1 745	905	4 893	1 816	8 781
Summa intäkter	82 157	55 848	233 096	188 802	245 812
Kostnader för ersättning till anställda	-34 199	-20 341	-94 576	-66 558	-101 304
Övriga rörelsekostnader	-15 938	-35 322	-105 507	-117 678	-151 336
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-4 614	-6 443	-17 186	-10 682	-15 008
Resultat från intresseföretag och joint ventures	53 136	71 805	24 437	84 686	194 562
Värdeförändring fastigheter	122 446	10 136	222 454	111 156	158 923
Rörelseresultat	202 988	75 683	262 718	189 726	331 649
Finansiella intäkter	41 787	8 645	79 359	54 584	72 533
Finansiella kostnader	-45 110	-17 391	-116 900	-60 831	-94 542
Övriga finansiella kostnader ²	-3 617	-20 130	-14 017	-26 071	-40 404
Finansiella poster	-6 940	-28 876	-51 559	-32 318	-62 414
Resultat före skatt	196 048	46 807	211 160	157 408	269 235
Aktuell skatt	-	-1 483	-234	-6 391	-8 322
Uppskjuten skatt	-25 308	20 760	-36 729	2 661	-17 039
Periodens resultat	170 741	66 084	174 197	153 678	243 874
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	170 001	66 005	174 756	152 849	243 330
Innehav utan bestämmande inflytande	740	79	-558	829	544
Summa	170 741	66 084	174 197	153 678	243 874
¹) För 2021 kv 1-3: Varav hyresintäkter utgör 88,5 MSEK och 14,8 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	2,21	0,91	2,27	2,15	3,36
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	2,21	0,91	2,27	2,15	3,36
Resultat per aktie efter utspädning, SEK					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	2,21	0,91	2,27	2,14	3,25
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	2,21	0,91	2,27	2,14	3,25
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	77 028 450	72 557 570	77 028 450	70 949 140	72 469 802
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	77 028 450	72 907 570	77 028 450	71 299 140	74 810 261

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2021 kv 3	2020 kv 3	2021 kv 1-3	2020 kv 1-3	2020
Periodens resultat	170 741	66 084	174 197	153 678	243 874
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	170 741	66 084	174 197	153 678	243 874
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	170 001	66 005	174 756	152 849	243 330
Innehav utan bestämmande inflytande	740	79	-558	829	544
Summa	170 741	66 084	174 197	153 678	243 874

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill	4	58 960	6 624	6 624
Kundavtal	4	46 592	2 775	6 166
Summa immateriella anläggningstillgångar		105 551	9 399	12 790
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		1 937 400	1 034 584	1 188 900
Nyttjanderättstillgång		35 949	12 681	40 911
Inventarier		18 924	7 125	7 636
Pågående projekt		14 828	7 090	17 178
Summa materiella anläggningstillgångar		2 007 101	1 061 480	1 254 625
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intressebolag och joint ventures		660 370	1 435 110	928 731
Långfristiga fordringar på intressebolag		829 713	252 427	36 263
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		337 594	3 989	8 612
Andra långfristiga fordringar		39 263	975	1 961
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 866 941	1 692 501	975 567
Summa anläggningstillgångar		3 979 593	2 763 380	2 242 982
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga placeringar		22 383	-	-
Kortfristiga fordringar		247 303	436 653	233 459
Likvida medel		446 077	318 225	925 410
Summa omsättningstillgångar		715 763	754 878	1 158 869
SUMMA TILLGÅNGAR		4 695 356	3 518 258	3 401 851

KONCERNENS BALANSRÄKNING

FORTS.

TSEK	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 649	24 537	24 649
Övrigt tillskjutet kapital	247 369	220 458	223 720
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 491 869	1 400 979	1 367 191
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 763 887	1 645 974	1 615 560
Innehav utan bestämmande inflytande	22 778	5 983	5 698
Summa eget kapital	1 786 665	1 651 957	1 621 258
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	110 124	55 130	61 665
Obligationslån	1 772 415	1 348 701	978 747
Skulder till kreditinstitut	106 030	35 482	71 375
Leasingskuld	27 571	12 681	32 743
Övriga långfristiga räntebärande skulder	601 562	79 532	132 350
Ej räntebärande skulder	10 101	9 718	10 518
Summa långfristiga skulder	2 628 164	1 541 605	1 287 759
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	106 590	15 119	382 456
Ej räntebärande skulder	173 935	309 576	110 378
Summa kortfristiga skulder	280 525	324 695	492 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 695 356	3 518 258	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	2 105	141 381		143 486	-	143 486
Emissionkostnader		-5 346		-5 346	-	-5 346
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	2 105	108 364		110 469	0	110 469
Periodens resultat, jan-sept 2020			152 849	152 849	829	153 678
Summa totalresultat	0	0	152 849	152 849	829	153 678
Utgående balans per 30 sep 2020	24 537	220 458	1 400 982	1 645 977	5 983	1 651 960
Inlösen av teckningsoptioner	112	3 262		3 374		3 374
Utdelning			-124 270	-124 270	-	-124 270
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	112	3 262	-124 270	-120 896	0	-120 896
Periodens resultat, jul-dec 2020			90 481	90 481	-285	90 196
Summa totalresultat	0	0	90 481	90 481	-285	90 196
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		6 212		6 212	-	6 212
Utdelning			-50 078	-50 078	-	-50 078
Köp av innehav utan bestämmande inflytande					3 646	3 646
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	23 649	-50 078	-26 429	17 638	-8 792
Periodens resultat, jan-sep 2021			174 756	174 756	-558	174 197
Summa totalresultat	0	0	174 756	174 756	-558	174 197
Utgående balans per 30 sep 2021	24 649	247 369	1 491 869	1 763 887	22 778	1 786 665

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2021 kv 3	2020 kv 3	2021 kv 1-3	2020 kv 1-3	2020
Kassaflöde från rörelsen						
Rörelseresultat		202 988	75 683	262 718	189 726	331 649
Avskrivningar		4 614	6 443	17 186	10 682	15 008
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-194 496	-84 565	-266 134	-198 466	-368 434
Erhållen ränta		26 318	4 467	27 368	14 149	17 210
Erhållen utdelning		200 000	-	203 531	1 900	8 900
Betald ränta		-29 775	-23 493	-89 085	-65 004	-93 304
Betalda inkomstskatter		-6 580	2 267	-8 460	1 171	4 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		203 069	-19 198	147 125	-45 842	-84 156
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		87 284	-13 889	97 050	-11 292	186 875
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		16 390	-1 037	89 027	2 974	-124 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	306 743	-34 124	333 202	-54 160	-22 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter		-262 549	4 259	-644 571	-161 355	-435 069
Investeringar i inventarier		616	1 089	-2 644	247	-
Investeringar i intresseföretag		-616 763	-	-1 206 063	-	-59 940
Rörelseförvärv		-64 694	-	-64 694	-	-
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-91 846	-179 897	-92 042	-179 897	-179 896
Erhållen amortering från intressebolag		181 584	-	190 348	-	-
Förändring av kortfristiga placeringar		162 888	-	66 773	-	-
Avyttring av intressebolag		-	-	-	-	864 080
Avyttring fastigheter		-	7 331	-	8 179	8 179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-690 764	-167 218	-1 752 893	-332 826	197 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Nyemission		-	147 480	-	143 286	146 748
Emissionskostnader		-	-5 346	-	-5 346	-5 146
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-11 418	-	-	-
Upptagna lån		117 874	1 000 000	1 527 994	1 116 000	1 200 000
Amortering av lån		-10 280	-710 620	-528 448	-743 038	-743 171
Transaktionskostnader		-6 922	-23 301	-15 322	-23 301	-23 301
Teckningsoptioner		263	-	6 212	-	-
Återköp av teckningsoptioner		-	-27 671	-	-27 671	-24 296
Utdelning		-	-	-50 078	-	-46 007
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	100 935	369 124	940 358	459 930	504 827
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	2	-283 087	167 780	-479 334	72 942	680 127
Likvida medel vid årets början		729 163	150 445	925 410	245 283	245 283
Likvida medel vid periodens slut		446 076	318 225	446 076	318 225	925 410

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2021 kv 3	2020 kv 3	2021 kv 1-3	2020 kv 1-3	2020
Nettoomsättning					-
Övriga rörelseintäkter	400	2 821	11 362	10 818	10 982
Summa intäkter	400	2 821	11 362	10 818	10 982
Kostnader för ersättning till anställda	-7 109	-3 677	-21 901	-12 363	-26 837
Övriga rörelsekostnader	-163	-11 273	-21 270	-28 768	-40 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-67	-87	-241	-226	-340
Resultat från koncernföretag	275 030	-63 162	230 704	19 324	87 795
Resultat från intresseföretag	9 351	-	17 304	-	164 504
Rörelseresultat	277 442	-75 378	215 957	-11 215	195 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 702	19 843	75 850	50 652	57 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21 406	-15 564	-59 398	-46 963	-66 915
Värdeförändring finansiella placeringar	22 447	1 377	48 371	32 977	15 600
Övriga finansiella kostnader	-2 587	-19 256	-6 999	-23 470	-36 323
Summa finansiella poster	29 157	-13 600	57 825	13 196	-29 838
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-39 800
Resultat före skatt	306 599	-88 978	273 782	1 981	125 722
Skatt	-	-	-	-	-2 849
Periodens resultat	306 599	-88 978	273 782	1 981	122 873

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2021 kv 3	2020 kv 3	2021 kv 1-3	2020 kv 1-3	2020
Periodens resultat	306 599	-88 978	273 782	1 981	122 873
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	306 599	-88 978	273 782	1 981	122 873

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	15 195	14 895	15 225
Andelar i koncernföretag	1 003 874	1 583 089	1 230 694
Fordringar på koncernföretag	974 967	724 803	419 851
Andelar i intressebolag	379 013	-	-
Fordringar på intressebolag	380 801	-	-
Övriga långfristiga fordringar	35 000	-	-
Övriga värdepappersinnehav	21 544	3 989	8 612
Summa anläggningstillgångar	2 810 394	2 326 775	1 674 381
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	22 383	-	-
Kortfristiga fordringar	183 914	379 485	342 887
Likvida medel	334 348	270 378	864 391
Summa omsättningstillgångar	540 645	649 863	1 207 278
SUMMA TILLGÅNGAR	3 351 039	2 976 638	2 881 659
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 649	24 537	24 649
Överkursfond	448 340	445 047	448 340
Balanserat resultat	1 196 813	1 244 196	1 119 984
Periodens resultat	273 782	1 980	122 873
Summa eget kapital	1 943 583	1 715 760	1 715 846
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 181 654	977 112	978 747
Skulder till kreditinstitut	22 740	-	23 366
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	1 214 112	986 830	1 011 831
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	95 720	-	635
Ej räntebärande skulder	97 623	274 048	153 347
Summa kortfristiga skulder	193 343	274 048	153 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 351 039	2 976 638	2 881 659

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2021 kv 3	2020 kv 3	2021 kv 1-3	2020 kv 1-3	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 175	-195 658	136 933	-209 668	-859 883
Kassaflöde från investeringsverksamheten	86 262	-29 186	-819 408	-85 599	1 177 262
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 199	391 613	152 433	387 419	368 786
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	154 238	166 769	-530 043	92 152	686 165
Likvida medel vid periodens början	180 111	103 608	864 391	178 226	178 226
Likvida medel vid periodens slut	334 348	270 378	334 348	270 378	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 den 30 september 2021. Samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Newsec, 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 inte gjort några interna positiva eller negativa värdejusteringar. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per den 30 september 2021 till 1 937,4 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 6,6 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 verkligt 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 marknadsvärde-

ringsbedömningar 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 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 och hittas i tabellen på nästa sida. Belopp presenteras i MSEK.



Köpare	Säljare	2021 Kv 1-3	2020 Kv 1-3	Typ av transaktion	Grund till närstående relation
Fastator	Priority	1,15	1,06	Fastator förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Företagsparken	Nordic PM	12,28	2,7	Nordic PM utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken.	Företagsparken är ett intressebolag till Fastator.
Företagsparken	Fastator	0,93	0,2	Fastator tillhandahåller affärsutveckling och transaktions-tjänster till intressebolaget Företagsparken.	Företagsparken är ett intressebolag till Fastator.
Företagsparken	Priority	0,77	0,3	Priority utför kommunikationstjänster till intressebolaget Företagsparken.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande i levererande bolag och Företagsparken är ett intressebolag.
Skälsö	Nordic PM	0,2	0,4	Nordic PM utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken.	Samtliga aktier i Skälsö AB ägs av Naibaf AB (publ), 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 utövar betydande inflytande, att betraktas som närstående till Bolaget

Fastator finansierar ett antal intressebolag genom kapitaltillskott i form av lån. I tabellen nedan presenteras utestående fordringar samt skulder mot intressebolag och övriga närstående parter per den 30 september 2021.

Långgivare	Låntagare	Belopp	Ränta	Grund till närståendetransaktion
Fastator	Företagsparken	335,0	10,5 %	Företagsparken är ett intressebolag till Fastator.
Fastator	Företagsparken	40,0	6,5 %	Företagsparken är ett intressebolag till Fastator.
Fastator	SBK	13,0	5,0 %	SBK är ett intressebolag till Fastator.
Fastator	Abamco	25,5	7,0 %	Abamco är ett intressebolag till Fastator.
Vivskä	Nordact	448,9	10,5 %	Vivskä är ett helägt dotterbolaget till Fastator AB och Nordact är ett intressebolag i Fastatorkoncernen.
Calibrium	Vivskä	600,0	10,5 %	Calibrium är delägare i Nordact AB (Moderbolag i Företagsparken).

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 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 konjunkturkänslighet 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.

TSEK	Intäkter					Rörelseresultat					Resultat före skatt				
	2021		2020			2021		2020			2021		2020		
	Kv 3	Kv 1-3	Kv 3	Kv 1-3	Helår	Kv 3	Kv 1-3	Kv 3	Kv 1-3	Helår	Kv 3	Kv 1-3	Kv 3	Kv 1-3	Helår
Företagsparken	-	-	9 286	27 503	19 208	-4 444	6 978	-1 757	8 590	54 154	-4 444	6 978	-6 711	3 636	54 154
Studentbostäder i Norden	-	-	-	-	-	48 695	-554	36 055	36 055	72 299	48 695	-554	36 055	36 055	33 737
GenovaFastator	-	-	-	-	-	8 374	10 423	559	-1 015	-6 601	8 374	10 423	559	-1 015	-
Abamco	-	-	-	-	-	-1 494	3 818	-	-	-	-1 494	3 818	-	-	-
Point Properties	25 394	77 543	22 802	62 571	86 204	102 827	145 635	19 407	125 923	119 794	84 277	77 305	9 454	92 068	119 794
Svenska Bostads-kompaniet	-	-	-	-	-	4 785	4 323	-	-	-	4 785	4 323	-	-	-
Offentliga Hus	-	-	-	-	-	-	-551	63 467	42 042	112 987	-	-551	63 467	42 042	112 987
Fastighetsägande bolag	25 394	77 543	32 088	90 074	105 412	158 741	170 072	117 731	211 595	352 633	140 192	101 743	102 824	172 786	320 672
Nordic PM	50 957	137 378	38 139	123 299	142 271	1 746	-2 872	-1 282	2 346	725	1 781	-2 291	-3 490	1 425	725
Tjänstebolag	50 957	137 378	38 139	123 299	142 271	1 746	-2 872	-1 282	2 346	725	1 781	-2 291	-3 490	1 425	725
Värmland	8 127	15 471	-	-	-	38 221	107 145	-	-	-	29 477	92 693	-	-	-
Svenska kulturskatter (tidigare Lummelunda)	452	1 348	-	-	573	-106	-4 834	-	-	-	-964	-7 760	-	-	-
Övrigt	869	869	-	-	-	11 585	26 585	-	35 000	38 513	9 311	24 311	-	-	38 513
Övriga fastighetsägan-de bolag	9 447	17 687	-	-	573	49 699	128 896	-	35 000	38 513	37 824	109 245	-	-	38 513
Koncerngemensamt	16 621	29 440	12 105	19 806	10 668	13 066	-4 424	-40 766	-59 215	-60 222	36 516	31 415	-52 527	-16 803	-90 675
Eliminering interna poster	-20 263	-28 952	-26 483	-44 377	-13 111	-20 263	-28 952	-	-	-	-20 263	-28 952	-	-	-
Summa koncernen	82 157	233 096	55 848	188 802	245 813	202 989	262 719	75 683	189 726	331 649	196 049	211 160	46 807	157 408	269 235

TSEK	Förvaltningsfastigheter		
	2021	2020	
	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Företagsparken	-	-	-
Studentbostäder i Norden	-	-	-
GenovaFastator	-	-	-
Abamco	-	-	-
Point Properties	1 327 100	1 017 584	1 131 900
Svenska Bostadskompaniet	-	-	-
Fastighetsägande bolag	1 327 100	1 017 584	1 131 900
Nordic PM	2 000	2 000	2 000
Tjänstebolag	2 000	2 000	2 000
Värmland	367 600	-	-
Svenska kulturskatter (tidigare Lummelunda)	45 000	-	40 000
Övriga bolag	195 700	15 000	15 000
Övriga fastighetsägande bolag	608 300	15 000	55 000
Summa koncernen	1 937 400	1 034 584	1 188 900

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

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 30 september 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 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 30 september 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 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 30 september 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 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 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 30 september 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 september 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. RÖRELSEFÖRVARV**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	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).

Verkligt värde på tillgångar och skulder har fastställts preliminärt, 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 nettoresultat om -0,5 MSEK inkluderats i koncernens totalresultat. Om Nativus hade förvärvats vid ingången av 2021 hade intäkter och totalt nettoresultat för Fastator uppgått till cirka 23,2 MSEK respektive 2,3 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 genomfört 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, preliminära verkliga värden på förvärvade nettotillgångar och preliminär 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).

Verkligt värde på tillgångar och skulder har fastställts preliminärt, 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 5,8 MSEK och nettoresultat om 0,2 MSEK inkluderats i koncernens totalresultat. Om Kom Fastighetsförvaltning hade förvärvats vid ingången av 2021 hade intäkter och totalt nettoresultat för Fastator uppgått till cirka 27,5 MSEK respektive 1,7 MSEK.

Stockholm den 4 november 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 4 november 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 3	2020 kv 3	2021 kv 1-3	2020 kv 1-3	2020
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, TSEK	170 741	66 084	174 197	153 678	243 874
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	1 703 962	1 516 894	1 703 962	1 516 894	1 499 110
Avkastning på eget kapital, %	10,0%	4,4%	10,2%	10,1%	16,3%
Soliditet					
Eget kapital, TSEK	1 786 665	1 651 957	1 786 665	1 651 957	1 621 258
Balansomslutning, TSEK	4 695 355	3 518 258	4 695 355	3 518 258	3 401 851
Soliditet, %	38,1%	47,0%	38,1%	47,0%	47,7%
Substansvärde					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 763 887	1 645 974	1 763 887	1 645 974	1 615 560
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	110 124	55 130	110 124	55 130	61 665
Substansvärde, TSEK	1 874 011	1 701 104	1 874 011	1 701 104	1 677 225
Substansvärde per aktie, före utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 763 887	1 645 974	1 763 887	1 645 974	1 615 560
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	110 124	55 130	110 124	55 130	61 665
Aktier före utspädning	77 028 450	76 678 450	77 028 450	76 678 450	77 028 450
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	24,3	22,2	24,3	22,2	21,8
Substansvärde per aktie, efter utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 763 887	1 645 974	1 763 887	1 645 974	1 615 560
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	110 124	55 130	110 124	55 130	61 665
Aktier efter utspädning	77 028 450	77 028 450	77 028 450	77 028 450	77 028 450
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	24,3	22,1	24,3	22,1	21,8

HÄRLEDNING NYCKELTAL

Resultat per aktie, före utspädning

Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	170 001	66 005	174 756	152 849	243 330
Aktier före utspädning	77 028 450	72 557 570	77 028 450	70 949 140	72 469 802
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	2,21	0,91	2,27	2,15	3,36

Resultat per aktie, efter utspädning

Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	170 001	66 005	174 756	152 849	243 330
Aktier efter utspädning	77 028 450	72 907 570	77 028 450	71 299 140	74 810 261
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	2,21	0,91	2,27	2,14	3,25

