



20

ÅRS-
REDO-
VISNING

20

F A S T A T O R

Årsredovisningen för Aktiebolaget Fastator
(publ) 556678-6645 utgörs av sidorna 61-108.
Hållbarhetsrapporten utgörs av sidorna 30-50.
Rapporten publiceras på svenska.

NYCKELTAL 2020:

PERIODENS RESULTAT
(MSEK)

243,9

(2019: 483,8 MSEK)

SUBSTANSVÄRDE
(MSEK)

1 677,2

(2019: 1 439,9 MSEK)

AVKASTNING PÅ EGET
KAPITAL (%)

16,2

(2019: 42,2 %)

SUBSTANSVÄRDE PER
AKTIE (KR)

21,8

(2019: 19,3 KR)

INNEHÅLL



s. 6

VERKSAMHETSBERÄTTELSE:

Det här är Fastator	2
Höjdpunkter 2020	4
Styrelseordförande Björn Rosengren har ordet	6
VD Knut Pousette har ordet	8
Vision, mission, affärsidé & mål	10
Affärsmodell	12
Affärsmodellen i praktiken – Case Offentliga Hus	14
Våra innehavsbolag	16
Case Point Properties	20
Krönika av styrelseledamot Carl Bildt	24
Aktien	26



s. 8

HÅLLBARHETSRAPPORT:

Hållbarhet hos Fastator	31
Risker och möjligheter	32
Strategi	35
Klimat och miljöansvar	39
Socialt	40
Data	46

BOLAGSSTYRNING:

Bolagsstyrningsrapport	52
Ledning	57
Styrelse	58

FINANSIELLA RAPPORTER:

Förvaltningsberättelse	61
Finansiella rapporter	65
Förslag till vinstdisposition	102
Revisionsberättelse	104

ÖVRIG INFORMATION & BILAGOR:

Aktieägarinformation	110
Finansiell kalender	111
Årsstämma 2021	111
Investerarkontakt	112
Härledning nyckeltal	113



s. 24

DET HÄR ÄR FASTATOR

*Fastator är
börsens enda
investmentbolag helt
specialiserat på
fastighetssektorn.*

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

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

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

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

Per den 31 december 2020 ägde Fastator fem större innehav; intressebolagen Företagsparken, Studentbostäder i Sverige och GenovaFastator samt dotterbolagen Nordic PM och Point Properties.

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.

VI BYGGER MORGONDAGENS MARKNADSLEDARE

Point

STUDENTBOSTÄDER
I SVERIGE AB

FÖRETAGSPARKEN

GENOVA
FASTATOR
NACKA

nordic:pm

HÖJDPUNKTER

2020

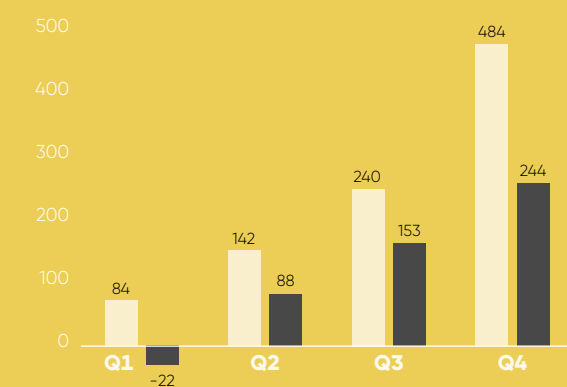
- **ÅRETS RESULTAT UPPGICK TILL 243,9 MSEK** – motsvarande 3,25 kronor per aktie.
- **OFFENTLIGA HUS** noteras på Nasdaq First North Premier den 23 oktober 2020.
- **AVYTTRING AV OFFENTLIGA HUS** – hela Fastators innehav i Offentliga Hus avyttrades till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Köpeskillingen om 1 040 MSEK motsvarade en premie på 15 procent jämfört med introduktionskursen.
- **STUDENTBOSTÄDER I SVERIGE NOTERADES** i november 2020 genom ett samgående med ett redan noterat fastighetsbolag. Bolaget genomförde därefter en framgångsrik nyemission om 250 MSEK.
- **KNUT POUSETTE** utsågs i december till ny VD i Fastator. Knut tillträdde sin tjänst den 1 februari 2021.

- **POINT PROPERTIES** styrelse utsåg Magnus Åkesson som ny VD, förvärvade två centrumfastigheter i Göteborg och Karlskoga och fick planbesked på totalt 444 lägenheter fördelat på tre orter.
- **AKTIEEMISSION OCH OBLIGATIONSEMISSION** – under hösten 2020 genomfördes en aktieemission om 120 MSEK samt refinansierades ett obligationslån om 700 MSEK genom två nya obligationslån om totalt 1 000 MSEK.

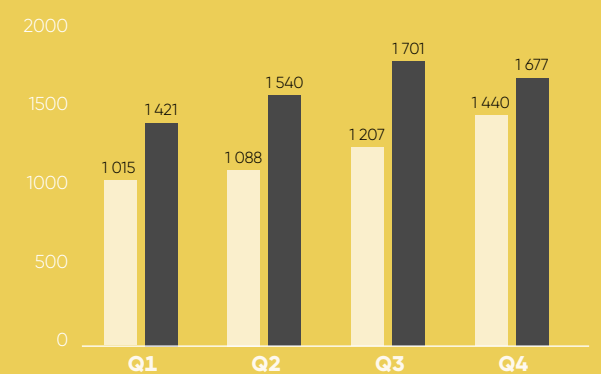
- **LEIF ÖSTLING** tillträdde som styrelseordförande för innehavsbolaget Företagsparken.
- **FASTATOR GENOMFÖRDE SIN FÖRSTA UTDELNING** i december 2020 bestående av en kontant utdelning om 0,60 kronor per aktie och en sakutdelning av aktier i Offentliga Hus motsvarande ett värde om 1,02 kronor per aktie.
- **AKTIESPLIT OM 5:1** beslutades om på en extra bolagsstämma i december 2020 och genomfördes i början av 2021.

2019 2020

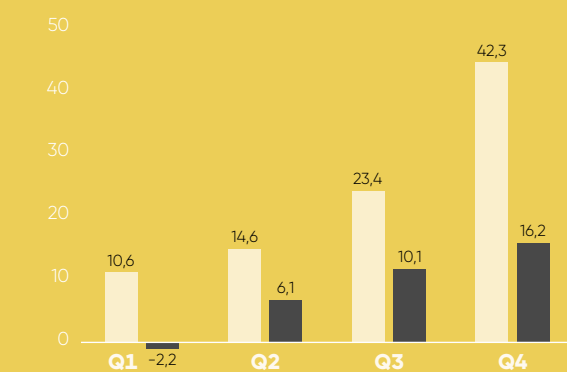
ACKUMULERAT RESULTAT PER KVARTAL, MSEK



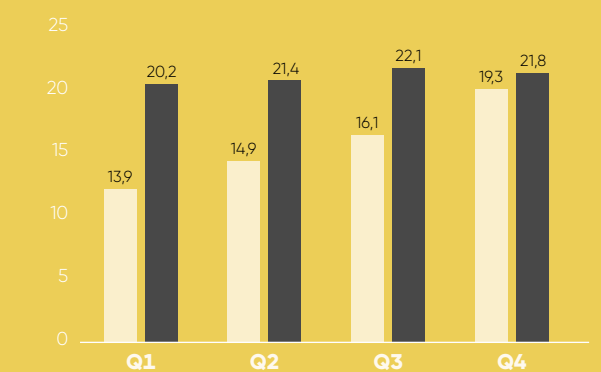
SUBSTANSVÄRDE, MSEK



ÄVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING, SEK



NAMN:
Björn Rosengren

POSITION:
Ordförande

ETT ÅR SOM INGEN KOMMER GLÖMMA

> År 2020 blev ett år som ingen kommer glömma. Coronapandemin har ställt oss alla på prov med många omställningar. Det första halvåret 2020 präglades av stor osäkerhet, höga dödstal och nedstängningar. Sen kom sommaren och vi alla pustade ut något, kanske skulle det värsta vara över nu? Så blev det inte, den andra vågen slog emot oss under det tredje och fjärde kvartalet. Nu blickar vi alla mot vaccin som förhoppningsvis ska kunna tygla detta virus. Fastator och innehavsbolagen har knappt blivit påverkade av pandemin, vilket är glädjande. Fastators affärsidé har visat sig stark med spridda risker och möjligheter inom olika fastighetssegment. Denna styrka kan förbises i goda tider, men när det stormar är riskspridning av största vikt.

Fastighetssektorn har under 2020 fortsatt haft en god och stabil efterfrågan. Och våra innehavsbolag har fortsatt sina expansioner. Exempel på detta är Point Properties som fått igenom ett flertal bygglov samt Studentbostäder i Sverige som noterats genom ett samgående, förstärkt sin organisation och genomfört förvärv. I december avyttrades Offentliga Hus till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Denna affär är vi mycket nöjda med, det är ett kvitto på att Fastator bygger upp och utvecklar attraktiva bolag.

*Offentliga Hus-
affären är ett kvitto
på att Fastator bygger
upp och utvecklar
attraktiva bolag.*

sammanträden. Förutom att vi diskuterat Fastators utveckling så går vi grundligt igenom varje innehavsbolag och diskuterar hur vi fortsatt kan stötta dessa i sin tillväxtresa. Under detta speciella år har Coronapandemin självklart också upptagit en hel del tid av styrelsearbetet, vi har analyserat och studerat dess framfart noggrant för att vara redo att vidta de åtgärder som är nödvändiga.

I december offentliggjordes vår rekrytering av Knut Pousette som ny VD för Fastator. Jag är mycket nöjd över denna rekrytering och ser fram emot att se Knut ta Fastator till en ny nivå i sin tillväxtresa mot börsens huvudlista. Jag vill också passa på att tacka Joachim Kuylenstierna för det framgångsrika arbetet han genomfört under sin tid som VD för Fastator. Under Joachims ledning har Fastator haft en fin värdeutveckling och etablerat bolaget som ledande med att bygga nya bolag inom fastighetsrelaterade segment.

Jag vill också, å styrelsens vägnar, ta tillfället i akt och tacka alla Fastators medarbetare som dagligen gör ett fantastiskt arbete. Vi har en spännande resa framför oss med stora möjligheter och detta är tack vare er. Tack också till mina styrelsekollegor för ett gott och trevligt samarbete med högt i tak.

Stockholm i april 2021



Björn Rosengren, Styrelseordförande Fastator

Trots det stormiga året är Fastators finansiella ställning fortsatt god. Vi har en stabil och stark kassa som möjliggör förvärv och ytterligare tillväxt. Substansvärdet har fortsatt öka och uppgick per den 31 december 2020 till 1 677,2 miljoner kronor. Det ska inte glömmas att substansvärdet var 35 miljoner kronor 2011 när Fastator bildades.

Styrelsearbetet har under året varit intensivt men framgångsrikt. Under det gångna året har vi haft 27 styrelse-

NAMN:
Knut Pousette

POSITION:
VD

MED ETT STARKT ÅR SOM TRAMPOLIN MOT NÄSTA

> Är en VD som tillträdde den 1 februari 2021 rätt person att sammanfatta bolagets föregående år? Ja, det tycker jag. För en av anledningarna till att jag valde att sätta mig på VD-stolen, är inte bara 2020 års starka resultat, utan framförallt Fastators stabila resa från start. En resa som vilar på bolagets affärsmodell och strategi som gång efter annan bevisar sig mycket framgångsrik.

Själv har jag en lång bakgrund i fastighetsbranschen och känner väl till det traditionella synsättet, där modellen är att ”bygga där man står”. Fastator är dock ett investmentbolag inom fastigheter och agerar därefter. Här står man inte och stampar på en och samma ruta bara för att affärsidén säger så, här finns istället flexibiliteten att hela tiden söka de bästa möjligheterna och utveckla dem. Och det är något som jag finner mycket stimulerande. Som grund för mitt fortsatta arbete finns de olika innehavsbolagen både som inspiration och exempel på gott affärssinne.

Offentliga Hus som både noterades och avyttrades under det gångna året, är självfallet det tydligaste exemplet på hur Fastators affärsmodell fungerar från ax till limpa. Hur man först identifierade ett nytt fastighetssegment - det som sedermera kallades samhällsfastigheter - och därefter startade, utvecklade och byggde upp bolaget för att slutligen till mycket god tjänst sälja det.

Med Point Properties visar Fastator hur en riktigt god fastighetsidé inte bara kan skapa och utveckla ett nytt bolag, utan även hjälpa till att påverka hela orter i positiv riktning. Genom

att återskapa levande och attraktiva stadskärnor med människor och handel, blir centrumdelar som annars ofta är tomma istället säkare och tryggare som naturliga nav för hela orter. Att återskapa levande och attraktiva stadskärnor runt om i landet lyfter dessutom hållbarhetstänk till en nivå för sig.

Företagsparken är ytterligare ett innehavsbolag som visar på Fastators förmåga till att ”se det ingen annan ser”. Här handlar det om så kallade stadsnära industriparker där Företagsparken kopplar ett stabilt grepp om en fastighetsmarknad vars hyresgäster och företag producerar en stor del av landets välfärd.

Att se möjligheter som går andra förbi är även vad Studentbostäder i Sverige handlar om, liksom Nordic PM samt GenovaFastator och det senaste tillskottet Svenska Bostadskompaniet. Vart och ett inom segment där förutsättningarna för god tillväxt är riktmärket.

Som en möjligen grön träd går hållbarhetsarbete från Fastator ut i våra innehavsbolag. Hållbarhet är en del av vår

affärstrategi, vilket även tydligt visar sig i våra olika affärsidéer, inte minst Point Properties.

Med bolagets starka år i ryggen och med en kassa på en miljard ser jag nu fram emot att leda Fastator på bolagets fortsatta resa. Och att göra det tillsammans med ett team som skapat ett välmöblerat bolag med ordning och reda, som ser det andra inte ser och som fokuserar på ett investmentbolags främsta uppgift. Att via starka idéer och gott affärsman-naskap generera rejäla resultat åt aktie-ägarna.

Med bolagets starka år i ryggen och med en kassa på en miljard ser jag nu fram emot att leda Fastator på bolagets fortsatta resa.



Knut Pousette, VD Fastator

VISION, MISSION, AFFÄRSIDÉ & MÅL



Utgångspunkten är att Fastator ska skapa värde genom att bygga morgondagens marknadsledare i fastighets-sverige, med starka makrotrender i ryggen. Syftet med Fastators finansiella mål är att generera avkastning till aktieägarna samt att möjliggöra framtida investeringar.

UTDELNINGSPOLICY

Stabilt ökande årlig kontant utdelning samt från tid till annan sakutdelning av engångskaraktär i form av aktier i noterade innehavsbolag.

UTFALL SENASTE 3 ÅREN

2020:

Föreslagen kontant utdelning om 0,65 kronor per aktie.

2019:

Kontant utdelning om 0,60 kronor per aktie och sakutdelning av aktier i Offentliga Hus motsvarande 1,02 kronor per aktie.

2018:

Ingen utdelning.

VISION

Fastator förändrar Sverige genom våra fastigheter som skapar livskraftiga och hållbara närmiljöer för människor och natur.

MISSION

Att med nytänkande och framåtanda identifiera fastighetsrelaterade makrotrender som kan bidra till att utveckla Sverige och att omsätta dessa i lönsamma och hållbara tillväxtbolag.

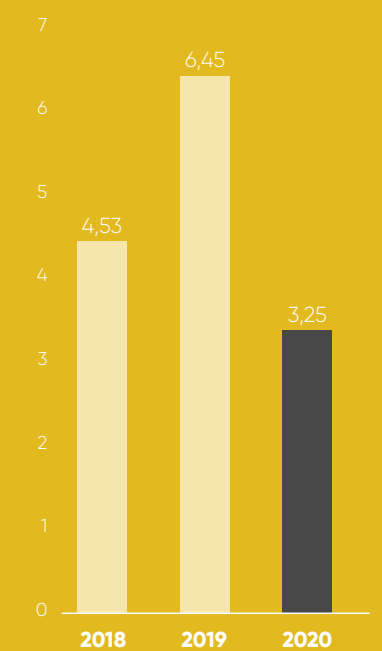
AFFÄRSIDÉ

Fastator skapar värde genom att starta, utveckla och driva bolag inom nya fastighetsrelaterade segment i Sverige. Med vårt kunnande, stora nätverk och ständiga bevakning av marknad och omvärld, ser vi det andra inte ser och hittar nischerna med hållbara och goda tillväxtmöjligheter.

FINANSIELLT MÅL

Årligt resultat överstigande 4,00 kronor per aktie

UTFALL SENASTE 3 ÅREN



AFFÄRSMODELL

> OMVÄRLDSANALYS – FRÅN MAKRO TILL MIKRO

- Utifrån trender och behov identifierar Fastator fastighetssegment med tillväxtpotentialer.
- Vi har ständigt pågående dialog med vårt omfattande nätverk.
- Vi startar verksamheter med korta ledtider – från identifierat behov till aktiv verksamhet.

> ETABLERING & INITIAL INVESTERING

- Tillväxtpotentialen är det avgörande för oss – inte geografiskt område eller ett visst fastighetssegment.
- Sverige är mer än storstadsområden och vi vill få dessa områden att leva och utvecklas.
- Fastator är inte bara ett investmentbolag, vi är med och utvecklar Sverige.

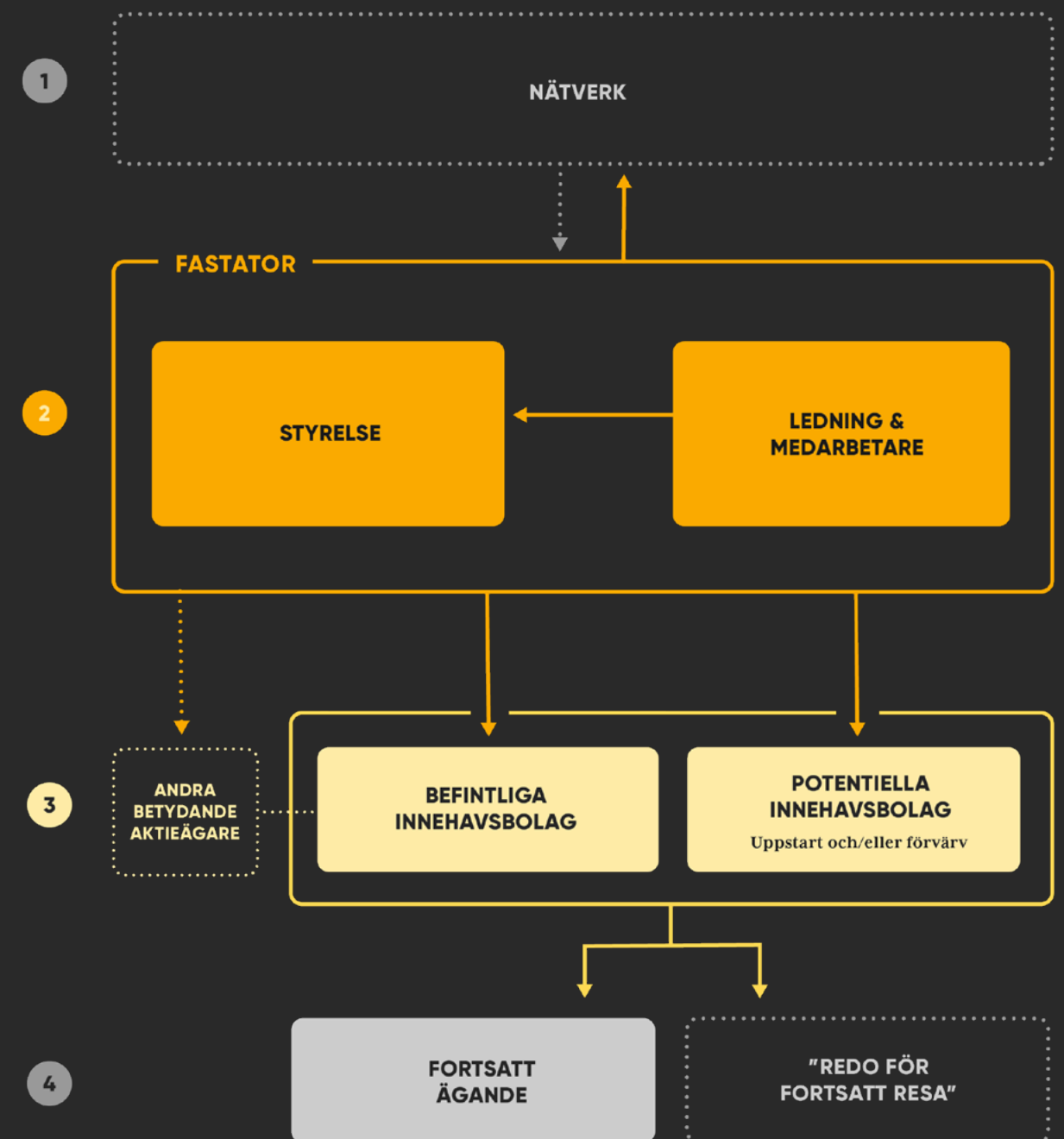
> EXPANSION GENOM PARTNERSKAP

- Vi utövar aktivt ägarskap genom kapital och finansieringskunskap, affärsutvecklingsstöd och vårt omfattande nätverk.
- Vi erbjuder partners att finansiellt investera eller att vara aktiva med operativa roller i våra bolag för att bidra till bolagens framtida tillväxt.
- Målet är att bolagen ska växa snabbare genom partnerskap än vad som hade varit möjligt på egen hand.

> MOGNADSFAS & MARKNADSLEDARSKAP

- Utveckling och stark tillväxt i fokus följs av att verksamheten vi investerat i går in i en mognadsfas där vi sätter upp nya mål för marknadsledarskap.
- Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande våra innehav.

Fastator tar ett aktivt ägande och är med i varje fas av innehavsbolagens utveckling. Detta gör vi genom kapital, expertis, 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.



OFFENTLIGA HUS:

FASTATORS AFFÄRSMODELL I PRAKTIKEN

Offentliga Hus är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag som på ett långsiktigt och hållbart sätt äger, förvaltar och utvecklar kvalitativa samhällsfastigheter. Oavsett vilken offentlig verksamhet det gäller är målet alltid detsamma – att genom bra fastighetslösningar skapa förutsättningar för en samhällsservice i världsklass.

*Offentliga Hus
handlar om en nioårig
resa genom den
affärsmodell som
Fastator arbetat efter
sedan start.*

> I december 2020 avyttrade Fastator aktierna i sitt innehavsbolag Offentliga Hus. Från start till mål var det även ett kvitto på styrkan och förmågan i Fastators affärsmodell om att bygga upp värde över tid. Offentliga Hus handlar om en nioårig resa genom den affärsmodell som Fastator arbetat efter sedan start. Så låt oss berätta Offentliga Hus historia genom affärsmodellens fyra steg, håll också i minnet att Offentliga Hus var något av pionjär i ett segment som flera år efter starten fick namnet samhällsfastigheter:

Omvärldsanalys – frågorna som ställdes för drygt tio år sedan var; när det offentliga trängs av både ökade kostnader och ökat behov av välfärdstjänster, hur ska det offentliga långsiktigt finansiera detta? Vårt svar blev – det offentliga sitter på stora värden i fastigheter, genom att det privata köper fastigheterna med det offentliga som fortsatt hyresgäst, får det offentliga inte bara fördelen med kapitaltillskott utan kan dessutom fokusera på det man är bäst på, att leverera välfärdstjänster. Fördelen för fastighetsbolaget är långa hyresavtal med en hyresgäst som i slutänden garanteras av det offentliga. Två stabila faktorer som gör ett fastighetsbolag med denna affärsidé attraktivt för kreditmarknaden.

Etablering och investering – 2011 grundades Offentliga Hus som ett innehavsbolag till Fastator, där ledning och styrelse har en sammansatt bakgrund från fastighetsbransch, ekonomi och politik. De första fastighetsinvesteringarna genomfördes 2012.

Expansion genom partnerskap – för att säkra kapital och en fortsatt hög tillväxt ingick Offentliga Hus ett partnerskap redan 2013. Först 2015 hade fastighetsbranschen fått upp ögonen för det som kom att

kallas samhällsfastigheter. 2018 fick Offentliga Hus en ny 50 procentig delägare och ytterligare kapital. Tillväxten ökar kraftigt och målet om en framtida börsnotering kommunicerades.

Mognadsfas – från 2018 till hösten 2020 ökade Offentliga Hus fastighetsvärde från drygt 3 till 9 MDSEK. En ny ledning tillsattes med uppgift att säkerställa bolagets mål om hög tillväxt samt att leda bolaget till en börsnotering, som genomfördes i oktober 2020.

Exit – den 18 december 2020 avyttrades Fastators aktier i Offentliga Hus till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Samtliga innehavsbolag i Fastatorgruppen följer samma steg i affärsmodellen som Offentliga Hus har gjort. Bolagen befinner sig på olika platser i modellen, men med samma mål som för Offentliga Hus. Bolagen förflyttar sig enligt en modell som säkerställer det som är Fastators uppgift som investmentbolag. Att skapa värde för aktieägarna.

VÅRA INNEHAVS- BOLAG



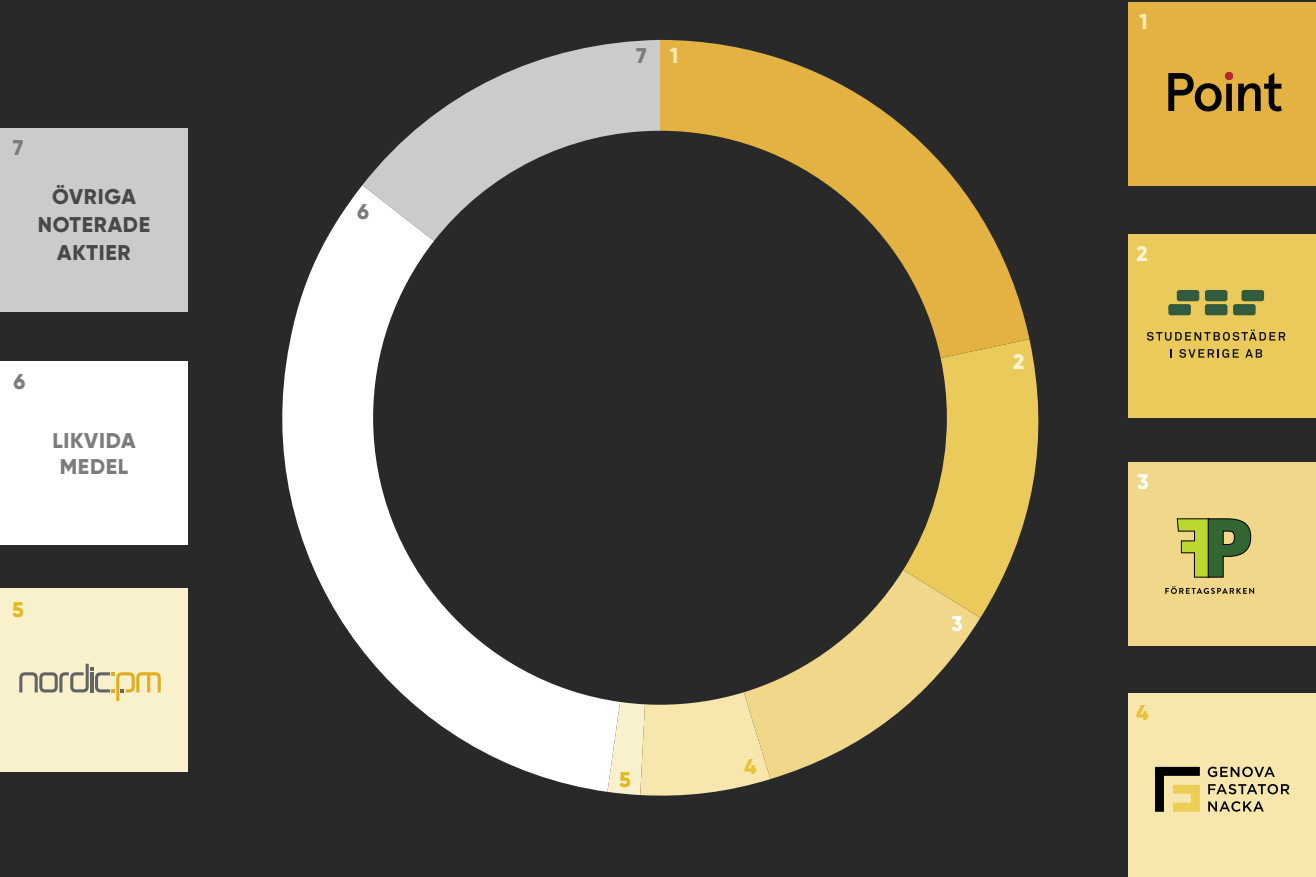
FASTATORS SUBSTANSVÄRDE FÖRDELAT PER INNEHAV

Innehav	MSEK	Andel
Point Properties	571	21,8 %
Studentbostäder i Sverige	319	12,2 %
Företagsparken	300	11,5 %
GenovaFastator	143	5,5 %
Nordic PM ¹	34	1,3 %
Likvida medel	879	33,6 %
Övriga noterade aktier ²	370	14,2 %
Totalt	2 617	100,0 %
Övriga tillgångar och skulder ³	-940	

1) Avser Nordic PMs nettotillgångar. Bolaget är per den 31 december 2020 externt värderat till 95,5 MSEK och i moderbolagets balansräkning är värdet upptaget till 64,4 % av det värdet, vilket motsvarar ägarandelen.

2) Inklusive fordran på Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) i avvaktan på registrering hos Bolagsverket av nyemitterade D-aktier, vilken registrerades i början av januari.

3) Inklusive utestående obligationer om nominellt 1 000 MSEK.



 *Fastators portfölj sträcker sig över en rad fastighetssektorer och geografiska marknader. Fastatorsfären innefattar såväl renodlade fastighetsbolag som tjänsteföretag inom förvaltning.*

Point

POINT PROPERTIES AB

Point Properties äger och förvärvar centrumfastigheter i små och mellanstora städer, ofta vid städernas torg. Point Properties inriktar sig på att skapa nya förutsättningar för livskraftiga stadsmiljöer tillsammans med kommuner och andra aktörer kring samhällsservice, handel och boende. Point Properties är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger 16 fastigheter över hela landet.

Sektor: Centrumfastigheter
Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	86,2 MSEK (46,5)
Förvaltningsresultat	31,6 MSEK (18,9)
Resultat	18,6 MSEK (55,4)
Avkastning på eget kapital	125,6 % (155,3)
Fastighetsvärde	1 144,6 MSEK (781,0)

STUDENTBOSTÄDER I SVERIGE AB

STUDENTBOSTÄDER I SVERIGE AB

Studentbostäder i Sverige äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, landsting och högskolor. Idag äger bolaget en fastighetsportfölj med över 4 000 studentbostäder och ett fastighetsvärde om cirka 3 600 MSEK. Därutöver har bolaget en projektportfölj om över 2 000 studentbostäder. Bolagets ambition är att bli Sveriges största studentbostadsbolag och det givna valet för studenter på väg mot sitt drömyrke. Bolaget är noterat på First North.

Sektor: Studentbostäder
Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	20,6 %
Omsättning	150,5 MSEK
Förvaltningsresultat	33,4 MSEK
Resultat	90,7 MSEK
Fastighetsvärde	3563,2 MSEK



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 koncentrerad till södra delarna av Sverige.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter
Region: Södra och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	43,4 MSEK (28,5)
Förvaltningsresultat	8,2 MSEK (10,2)
Resultat	27,8MSEK (28,2)
Avkastning på eget kapital	13,5 % (15,3)
Fastighetsvärde	796,3 MSEK (429,5)



GENOVAFASTATOR HOLDING

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 30 våningar högt bostadshus på platsen, om totalt 25 000 kvm uthyrningsbar yta och utrymme för omkring 300 bostäder. Fastator har även en preferensaktie i Genova som ger rätt till drygt 140 MSEK innan övrig vinst delas.

Sektor: Fastighetsutveckling
Region: Stockholm

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	4,5 MSEK (3,7)
Förvaltningsresultat	3,8 MSEK (3,1)
Resultat	4,6 MSEK (2,0)
Avkastning på eget kapital	2,7 % (1,1)
Fastighetsvärde	208,8 MSEK (205,0)



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.

Sektor: Fastighetsförvaltning
Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	64,4 %
Omsättning	142,3 MSEK (101,4)
Rörelseresultat	4,2 MSEK (6,7)
Resultat	1,5 MSEK (4,4)
Avkastning på eget kapital	10,6 % (20,8)

POINT PROPERTIES:

ATT ÅTERSKAPA LEVAND OCH ATTRAKTIVA STADS- KÄRNOR



Kvarteret Plåtslagaren i Motala

> Vad utmärker en riktigt bra idé?
Jo, att den känns så självklart enkel när man väl ser den. Tänk, att ingen har gjort det här tidigare! En riktigt bra idé skapar även en skarp gräns mellan gårdagen och morgondagen. Ta till exempel smartphones med Iphone i tätan, en dag vaknade människor till en värld utan knappar men ändå med så mycket större innehåll och möjligheter.

På samma sätt har invånarna vaknat en morgon i Motala, Bollnäs och Trelleborg. I lokaltidningen har de plötsligt sett hur den där stora betongbunkern mitt i stan vid torget, förvandlats från den fula ankungen till den vackra svanen. Full med möjligheter för en hel ort.

>

*Nyckeln till
fastigheternas
fantastiska
utvecklingsmöjligheter
är de platta taken och
det centrala läget.*

Point Properties är en riktigt bra idé. Den handlar om att förvandla tynande stadskärnor till lysande stadsstjärnor. Genom att utveckla centrumfastigheterna och ta ett helhetsgrepp kring boende, handel och service återskapas levande och attraktiva stadskärnor. Och där centrumdelar ofta står tomma under stor del av dygnet, känns de med mer liv och rörelse istället mer trygga och säkra som nav åt hela orter.

Nyckeln till fastigheternas fantastiska utvecklingsmöjligheter är de platta taken och det centrala läget. En gång byggda som en robust fastighet för att kunna bära många bilar i det som ansågs vara framtiden. Istället har de platta taken länge stått nästan tomma, men bär fortfarande framtiden. Och det var just det som Fastator såg, det som uppenbarligen ingen annan sett. Vilka fantastiska möjligheter som dessa betongbunkrar faktiskt står för. För såväl människor, samhälle och hela orter. Och inte minst för att skapa ett fastighetsbolag för koncep-

tet. Dessa betongbunkrar och deras möjligheter finns utspridda i nästan alla svenska små och mellanstora städer. Idag äger Point Properties 16 fastigheter och fortsätter sin snabba tillväxt samtidigt som byggstarter på tre orter förbereds. Där Point Properties lanserat konceptet fylls fastigheterna med råge av intresseanmälningar för boende, det är en trång sektor i varje stad. Samtidigt har stora aktörer inom detaljhandeln och service fått upp ögonen för konceptet. De ser samma sak som vi, de stora möjligheterna med levande centrumkärnor och synergin med många fastigheter över hela landet. På sista raden är konceptet närmast ett skolexempel på hållbarhet. Att skapa bättre sociala förutsättningar för hela orter, att bygga nytt i vettiga material som trä och att bygga på redan befintlig fastighet istället för att ta ny mark i anspråk.

Ingen har gjort det som vi gör med Point Properties. Och visst är det en riktigt bra idé nu när du ser det vi sett?

Fastigheten Vretåker 2 i Bollnäs



KRÖNIKA AV STYRELSELEDAMOTEN:

GRÖNT, DIGITALT OCH ANPASSAT TILL EN NY TID

*Steg för steg
kommer det att
byggas upp en
portfölj av företag
som alla har en idé
om hur framtiden
kan byggas bättre.*

Att investera i fastigheter är att investera i framtiden. Och Fastator är företaget som gör det möjligt att investera i olika delar av vår framtid. Det är i strikt mening inget fastighetsbolag - utan ett investmentbolag med inriktning på fastigheter.

Det största innehavet efter det att innehavet i Offentliga Hus avyttrats - som under ett antal år var banbrytande när det gällde inriktningen på samhällsfastigheter, och därmed också byggde ett betydande värde - är Point Properties.

Också Point Properties är ett företag med en idé, och dessutom en idé vi är övertygade om har en mycket stark framtid.

Runt om i Sverige ser vi samhällen vars centrum mer präglats av 1960-talets tänkande än den syn och de behov som en modern tid har och ställer. Ofta är de med vår tids ögon stela och sterila. Vi känner igen det på ort efter ort.

Det är här Point Properties kommer in med en idé om att bygga om och bygga nytt.

Dessutom ser vi ju hur den moderna digitala eran förändrar våra vanor. Allt mer ser vi hur traditionell detaljhandel förändras. Visst vill man ofta kunna se det man är intresserad av att köpa, framför allt sådant man inte behöver dagligen, men allt oftare är det ju lättare att därefter beställa det på nätet, för att få det direkt hem eller hämta i närheten.

Ytor som tidigare användes till lager av alla varor också centralt i våra städer kan ofta minskas radikalt. Samtidigt behövs nya ytor både för utställning och utlämning. Stadskärnorna kan förändras och få ett nytt liv.

Point Properties är ett ungt företag, och det tar sin tid innan det kommer att börja att visa resultat. Men snart kommer vi att se hur gamla fastigheter tas över, byggs om med en ny typ av affärslokaler och dessutom inte sällan kombineras med ett nytt boende ovanpå det som kanske förr vara var en stor och tråkig parkering på taket. Och det får absolut inte vara ombyggnader som leder till att allt ser ut som det luftlandsatts efter någon landsomfattande standardmodell. Så var det ju ofta förr. Varje centra skall ha sin karaktär.

Sverige är ett stort land med rik variation. Och Fastator vill genom Point Properties ge bättre möjligheter till att hela landet kan leva genom att ge städer och tätorter nya möjligheter.

Point Properties är ett företag med en idé som Fastator satsar på, men det är inte det enda. Steg för steg kommer det att byggas upp en portfölj av företag som alla har en idé om hur framtiden kan byggas bättre.

Grönt, digitalt och anpassat till en ny tid. Det är Fastator.

AKTIEN



20,00 KR

SLUTKURS
30 DECEMBER 2020

0,65 KR

FÖRESLAGEN UTDELNING
PER AKTIE

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2020

TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE	KAPITAL- OCH RÖSTANDEL	ANTAL AKTIER
Mats Lundberg inkl. bolag	27,68 %	21 317 785
Joachim Kuylenstierna inkl. bolag	27,68 %	21 317 785
Ulf Adelsohn	3,25 %	2 500 000
Försäkringsbolaget Avanza Pension	2,87 %	2 211 900
Staffan Beckett	2,62 %	2 020 000
Banque Internationale A Luxembourg	2,61 %	2 010 055
Futur Pension	2,11 %	1 622 080
Ålandsbanken	2,08 %	1 600 755
Mats Hulth i Stockholm AB	1,82 %	1 400 000
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,52 %	1 171 770
Totalt	74,22 %	51 172 130
Övriga aktieägare	25,78 %	25 856 320
Totalt	100 %	77 028 450

UTDELNINGSPOLICY

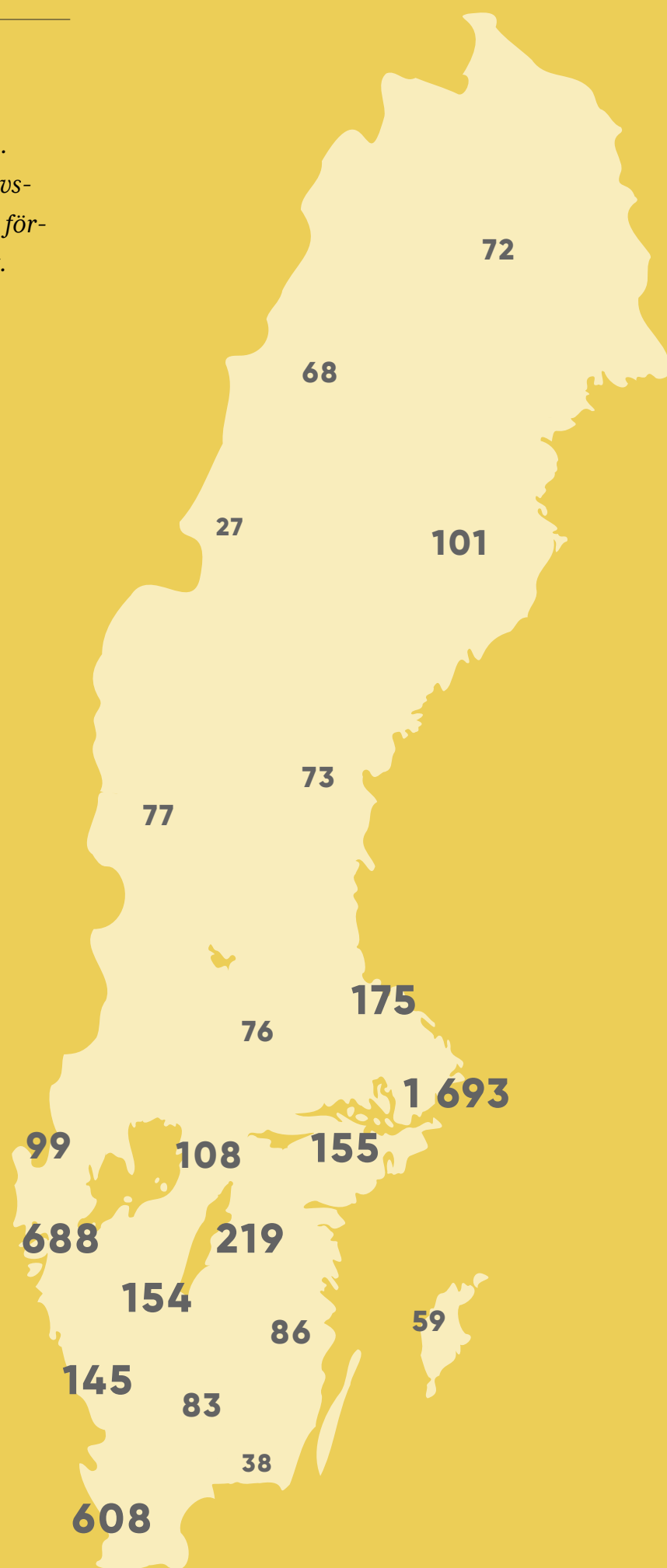
Stabilt ökande årlig kontant utdelning samt från tid till annan sakutdelning av engångs-karaktär i form av aktier i noterade innehavs-bolag.

AKTIEÄGARSTRUKTUR

ANTAL AKTIER	ANTAL AKTIEÄGARE	MARKNADS-VÄRDE, TSEK
1-2 500	4 123	43 648
2 501-5 000	385	30 980
5 001-25 000	352	79 757
25 001-50 000	56	39 348
50 001-75 000	11	13 468
75 001-100 000	11	18 796
100 001-	44	1 307 661
Summa	4 983	1 533 658

Källa: Euroclear

97 procent av Fastators
aktieägare bor i Sverige.
Precis som våra innehavs-
bolags fastigheter är de för-
delade över hela landet.



FASTATOR

HÅLLBARHET

2020

HÅLLBARHET HOS FASTATOR

En lyhörd dialog med de hyresgäster som nyttjar våra fastigheter är viktig för ett effektivt hållbarhetsarbete. Vilka är deras utmaningar?

> Fastators vision är att med nytänkande och framåtanda identifiera fastighetsrelaterade makrotrender som kan bidra till att utveckla Sverige och att omsätta dessa till lönsamma tillväxtbolag med entreprenörsdrivna ledningar. 2020 fattade Fastators styrelse beslutet att vidareutveckla denna vision och addera en extra dimension, nämligen att tydligt integrera hållbarhet i affärsstrategin.

Vi lever i en globaliserad värld, något som även avspeglar sig i hållbarhetsfrågor. Fastighetsbranschen har en tydlig klimatpåverkan till exempel genom exploatering av mark samt nyttjandet av resurser som bland annat betong. Dock finns det stora möjligheter till positiv förändring genom att nyttja det vi har, återbruk, och att i större utsträckning använda förnyelsebara material så som trä.

Det är därför vi tror på att de investeringar som skapar värde för samhället också är de som skapar mest värde för våra aktieägare. Det är vår ambition att vi som investmentbolag bidrar till en hållbar utveckling och främjar en positiv samhällsutveckling genom våra innehavsbolag, det är här vår styrka ska ligga. Vi befinner oss i en fas där vi vill strukturera vårt hållbarhetsarbete tydligare samt att kraven på vårt arbete med hållbarhet, transparens och ansvarstagande inom miljö-, sociala- och bolagsstyrningsfrågor har ökat. Som investmentbolag har vårt agerande en direkt och indirekt inverkan på såväl svensk fastighetsmarknad som på samhället i stort, både lång- och kortsiktigt.

Fastator har som ledande princip att aktivt och ansvarsfullt bidra till en hållbar utveckling genom att affärsverksamheten ska bedrivas på ett sätt som upprätthåller våra värderingar, visar respekt för människor, samhälle, miljö och naturresurser.

Genom att fatta beslut som balanserar anspråken från olika intressenter är vår ambition att bidra till en hållbar utveckling och ta vårt ansvar för gemensamma ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter i vår omvärld.

Förändring är en dörr som öppnas från insidan och 2020 är året vi startar denna förändringsresa med djupare integration, struktur och förankring av vårt hållbarhetsarbete. Intressenter räknar i allt högre grad med att bolag aktivt integrerar hållbarhet i sina affärer. Med ökad förväntan och medvetenhet blir ett fokuserat hållbarhetsarbete en viktig milstolpe och uppgradering för vår affärsverksamhet.

RISKER & MÖJLIGHETER

En viktig del i Fastators hållbarhetsstrategi är att identifiera risker, hitta åtgärder och möjligheter. De risker som bedöms kunna få störst påverkan på hållbarhetsarbetet analyseras genom en riskkartläggning och därefter genom en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens för varje risk. För varje risk identifieras vilka åtgärder Fastator ska vidta för att minimera risken och om möjligt även nyttja de möjligheter det innebär.

De viktigaste identifierade riskområdena är:

1

ÄGARSTYRNINGSRISKER

Risker kopplade till ägarstyrning och direktiv till innehaven kopplade till hållbarhet.

Åtgärder: Kontinuerlig dialog för att säkerställa långsiktighet inom hållbarhetsarbetet. Fastator förmedlar förväntningar och krav på bolagens hållbarhetsarbete samt upprättar styrning och rapportering av arbetet.

2

MILJÖRISKER

Risker kopplade till den fysiska omgivningen i och runtom fastigheterna.

Åtgärder: Kartläggning och uppföljning av Fastators och innehavsbolagens miljörisker. Regelbundet revidera och fastställa vår miljöpolicy. Upprätta riktlinjer, krav och förväntningar på innehavsbolagen. Integrera miljörisker i due-diligence processen.

3

BETYDANDE SAMHÄLLSRISKER

Risker kopplade till stora sociala, politiska och ekonomiska förändringar i samhället.

Åtgärder: Vara en aktiv partner till andra samhällsaktörer. Vi värnar om livskraftiga närmiljöer som utvecklas gentemot Parisavtalet och FN:s globala mål till 2030.

4

ORGANISATORISKA RISKER

Risker kopplade till välmående på arbetsplatsen. Detta gäller såväl våra medarbetare som leverantörer och underleverantörer till såväl Fastator som innehavsbolag.

Åtgärder: Årliga medarbetarsamtal, kompetenshöjande insatser och utbildning. Jämställdhetsplan och utbildning inom mångfald och jämställdhet. Förebyggande arbetsmiljöarbete och rutiner i alla delar av verksamheten.

Vi anser att alla risker kan konverteras till möjligheter genom att ta ansvar, jobba proaktivt och att vara lösningsorienterade i vår riskhantering. Att jobba med våra risker gör oss till ett bättre och mer ansvars-tagande och framtidssäkrat bolag samt gör Fastator till en säkrare och bättre investering.

INTRESSENTER & VÄSENTLIGHET

> Under 2020 påbörjades förnyelsearbetet med Fastators hållbarhetsstrategi. Del av processen är att kartlägga hur Fastator påverkar och påverkas av ekonomiska, sociala och miljömässiga faktorer. Strategiarbetet är ett krafttag som ska öka vår interna kompetens inom miljö-, sociala- och affäretiska frågor.

Vi har analyserat våra intressentrelationer och genomfört en ny väsentlighetsanalys. Väsentlighetsanalysen omfattar sekundär-analys, nulägesanalys, branschanalys samt inspel från externa experter inom hållbarhet och fastighetsbranschen.

De olika hållbarhetsfrågorna och områden inom hållbarhet har viktats utifrån verklig påverkan från Fastator samt frågornas vikt för de olika intressentgrupperna. De identifierade och behandlade intressenter är: finansiärer, kunder och hyresgäster, medarbetare, styrelse, kommuner och regioner, samt Fastators innehavsbolag.

Några preliminära och särskilt viktiga materiella frågor är: nöjda hyresgäster, nöjda och hälsosamma medarbetare, klimatpåverkan, affärsetik, arbetsmiljö, hållbarhet i aktivt ägande och grön finansiering.

STRATEGI

> I strategin arbetar vi i flera steg: Vi utgår från övergripande omvärldstrender som påverkar Fastator. Vi analyserar också vår marknad och dess konkurrentlandskap. Vidare skapas ett nuläge genom att utvärdera alla bolagets styrande dokument och policies, vi identifierar risker och möjligheter.

Målet är att skapa en strategi anpassad för Fastator, utifrån dess påverkan och möjlighet att påverka samt genom att ta hänsyn till, och integrera miljö-, sociala och bolagstyrningsfrågor. Vi fokuserar bland annat på de frågor som är särskilt utmärkta i svensk lagstiftning, såsom att jobba systematiskt med mänskliga rättigheter, jämställdhet och anti-korruption. Den nya strategin som befinner sig under utveckling kommer att ha sin utgångspunkt i fyra fokusområden. Strategin och dess mål kommer att vara avstämd och anpassad mot FN:s agenda 2030, de globala målen.

Hållbarhetsstrategin skall vara en integrerad del av Fastators övergripande strategi och vision. Den ska möjliggöra ett strukturerat och målorienterat arbete inom de fyra fokusområdena, ge oss förutsättningar att utveckla Fastator och långsiktigt, som ägare och investerare, göra oss till bättre kravställare och samarbetspartner till våra innehavsbolag och leverantörer. Det kommer även att vara viktigt att integrera hållbarhet i våra due-diligence processer för att identifiera risker, möjligheter och potential i möjliga investeringar.

Fastator kommer att hålla fast vid sina tidigare grundläggande principer att bedriva en ansvarsfull verksamhet med en sund och balanserad ekonomi. Vi värdesätter ärlighet, öppenhet och hög etik i alla affärsrelationer, vilket inkluderar att motarbeta mutor och korruption.

STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN

- 1

VI BYGGER BOLAG SOM BYGGER DEN HÅLLBARA STADEN
- 2

VI UTVECKLAR DEN HÅLLBARA STADEN
- 3

VI SAMSKAPAR MED ANSTÄLLDA OCH PARTNERS
- 4

VI MINSKAR KLIMATPÅVERKAN

VÅR VÄRDEKEDJA

Vår befintliga värdekedja illustrerar de steg vi tar och de aktiviteter vi genomför i de olika faserna av vår affärsstrategi för att skapa det bästa värdet för våra intressenter. Det är vår ambition att integrera hållbarhet i denna process för att ytterligare optimera vår affärsmodell. Att arbeta mer systematiskt med hållbarhet kommer att gynna Fastators verksamhet, våra intressenter och samhället i stort. Vårt hållbarhetsarbete kommer att bidra till att identifiera risker och möjligheter i de olika faserna och på så sätt skapa förutsättningar för ett mer integrerat och framtidsorienterat arbete.

OMVÄRLDSANALYS – FRÅN MAKRO TILL MIKRO

- Utifrån trender och behov identifierar Fastator fastighetssegment med tillväxtmöjligheter.
- Vi har ständigt pågående dialog med vårt omfattande nätverk.
- Vi startar verksamheter med korta ledtider – från identifierat behov till aktiv verksamhet.

ETABLERING OCH INITIAL INVESTERING

- Tillväxtpotentialen är det avgörande för oss – inte geografiskt område eller ett visst fastighetssegment.
- Sverige är mer än storstadsområden och vi vill få dessa områden att leva och utvecklas.
- Fastator är inte bara ett investmentbolag, vi är med och utvecklar Sverige.

EXPANSION GENOM PARTNERSKAP

- Vi utövar aktivt ägarskap genom kapital och finansieringskunskap, affärsutvecklingsstöd och vårt omfattande nätverk.
- Vi erbjuder partners att finansiellt investera eller vara aktiva med operativa roller i våra bolag för att bidra till bolagens framtida tillväxt.
- Målet är att bolagen ska växa snabbare genom partnerskap än vad som hade varit möjligt på egen hand.

MOGNADSFAS OCH MARKNADSLEDARSKAP

- Utveckling och stark tillväxt i fokus följs av att verksamheten vi investerat i går in i en mognadsfas där vi sätter upp nya mål för marknadsledarskap.
- Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande våra innehav.

HUR JOBBAR VI MED HÅLLBARHET?

Fastator har som ledande princip att aktivt och ansvarsfullt bidra till en hållbar utveckling genom att affärsverksamheten ska bedrivas på ett sätt som upprätthåller våra värderingar, visar respekt för människor, samhälle, miljö och naturresurser. Det är vår ambition att vi som investmentbolag bidrar till en hållbar utveckling och främjar en positiv samhällsutveckling genom våra innehavsbolag. Vår vision är att vara ett nytänkande bolag med framåtanda, vilket inkluderar ett strukturerat, integrerat, tydligt och transparent hållbarhetsarbete. Vi ser och hör samhällets och intressenternas förväntningar och känner vikten av att aktivt integrera hållbarhet i vår affärsstrategi.

Den nya strategin är antagen av styrelsen och nu påbörjar vi en implementeringsprocess, med allokering av ansvarsområden och nödvändiga resurser. Eftersom den operativa verksamheten i hög utsträckning bedrivs i innehavsbolagen, så är en viktig del av implementeringen att fastställa hur vi ska kravställa, stödja och sätta upp rapporteringsprocesser och riktlinjer för att uppnå mål och KPI:er i våra innehavsbolag.

Vårt mål är att reducera vår negativa påverkan samt att maximera vår positiva påverkan genom långsiktigt värdeskapande ur ett miljömässigt, socialt, ekonomiskt och etiskt perspektiv.

KLIMAT- & MILJÖANSVAR

Fastators ambition är att bygga bolag som bygger den hållbara staden och hoppas på så sätt att bidra till en hållbar stadsutveckling genom långsiktigt arbete. Vi ser potential i fastighetssegment som andra ser förbi. Våra innehavsbolags gemensamma nämnare är att de bidrar till en starkare samhällsutveckling. Vi är särskilt intresserade av att utveckla nischer där vi skapar mer attraktiva fastigheter och områden genom bättre utnyttjande av det befintliga beståndet. Det är en överlägsen strategi för klimat och miljö, då vi undviker att förbruka jungfruliga resurser till förmån för de som redan finns i bruk.

Innehavsbolaget Point Properties etablerades 2019 med inriktning på centrumfastigheter och utveckling av stadskärnor. Deras ambition är att tillsammans med kommuner och andra aktörer kring samhällsservice, handel och boende skapa nya förutsättningar för livskraftiga stadsmiljöer till exempel i Motala, Trelleborg och Bollnäs. Utgångspunkten är att det i många mellanstora svenska städer finns en eftersatt stadskärna, i sin nuvarande form ofta skapad under 1960- eller 1970-tal. Centrumfastigheterna är ofta dåligt utvecklade och Point Properties kan göra en stor insats genom att ta tillvara och utveckla befintliga fastigheter och därigenom skapa ett centrum som är mer attraktivt för såväl näringsidkare som medborgare. Genom bättre utnyttjande kan vi också utveckla bostäder i attraktivt läge samtidigt som hela miljön blir mera trygg och tilltalande.

Fastators väsentliga miljöpåverkan sker genom innehavsbolagen och vårt agerande har såväl en direkt som indirekt påverkan på fastighetsmarknaden och samhällsutvecklingen. Även om vår organisation är liten, så ska vi föregå med gott exempel och har ambitionen att kartlägga och redovisa vår egen miljöpåverkan. Idag står bygg- och fastighetssektorn för en betydande del av Sve-

riges totala klimatpåverkan och motsvarar ca 18 procent av de inhemska utsläppen. Som investerare är det viktigt att vi etablerar ett internt engagemang kring hållbarhetsfrågor parallellt med att upprätta ett tydligt samarbete, riktlinjer samt kravställning kring miljö- och klimatpåverkan tillsammans med våra innehavsbolag.

Vår ambition är att etablera en klimatstrategi under 2021 med målet att enklare kunna redogöra för den egna och innehavsbolagens koldioxidavtryck. En del av strategin blir en strukturerad och regelbunden datainsamlingsprocess. Vi har påbörjat en kartläggning av vilken miljödata som vi vill rapportera genom att använda oss av GRI, samt identifierat vilka personer och organisationer som är väsentliga att involvera i arbetet.

SOCIALT

VÅR VÄRDEGRUND

Fastator har fastställt tre kärnvärden som är vägledande i vårt sätt att arbeta och agera. Vår värdegrund ska styra bolagets beteenden både internt och externt och utgår ifrån; människors lika värde, rättvisa och jämlikhet. Fastators HR-policy klargör att vi ska vara en aktör som uppfyller våra åtaganden och verksamheten genomsyras av öppenhet, delaktighet och respekt.

Under 2020 har nyanställda givits en väl genomförd introduktion av arbetsplatsen och en beskrivning av de värderingar vi håller högt. I takt med att Fastator under 2020 påbörjat ett förnyelsearbete höjs verksamhetens hållbarhetsambitioner och vår värdegrund är en viktig del av detta arbete.

AKTIVT ÄGARSKAP

Vår affärsidé innebär att vi bygger upp och investerar i bolag och verksamheter där vi ser en tydlig tillväxtpotential. När vi som investmentbolag bestämmer oss för att driva ett aktivt ägarskap kan vi etablera riktlinjer, mål och en gemensam vision, samt implementera hållbarhet som del av utvecklingsprocessen.

Under 2021 är vårt mål att utveckla vår förmåga som aktiv ägare med ett tydligt hållbarhetsfokus. Det innebär att vi behöver utveckla såväl styrande dokument som processer i dessa delar av verksamheten. Det aktiva ägandeskapet ställer krav på att finna balansen mellan riktlinjer och förväntningar i relation med kontinuerlig dialog. I de bolag där vi är majoritetsägare finns stor potential att accelerera hållbarhetsarbetet och under 2021 hoppas vi kunna integrera ESG-aspekter i våra styrande dokument.

Genom dialog med våra innehavsbolag vill vi etablera en kultur som resonerar väl med vår värdegrund. 2020 genomförde Fastator intressentdialoger med nyckelpersoner ur innehavsbolagen för att förstå eventuella risker, möjligheter och vilka hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för dem. Intervjuerna förtydligade att innehavsbolagen besitter den operativa handlingskraften. Det är därför viktigt att vi föregår med gott exempel men framförallt att vi kravställer och planerar i samråd samt tillhandahåller/hjälper till med resurser.

ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Fastator vill vara en attraktiv arbetsgivare. Välmående och friska medarbetare är en förutsättning för utveckling och långsiktig lönsamhet. Merparten av koncernens medarbetare är anställda i innehavsbolaget Nordic PM, som är det till antal medarbetare klart största bolaget.

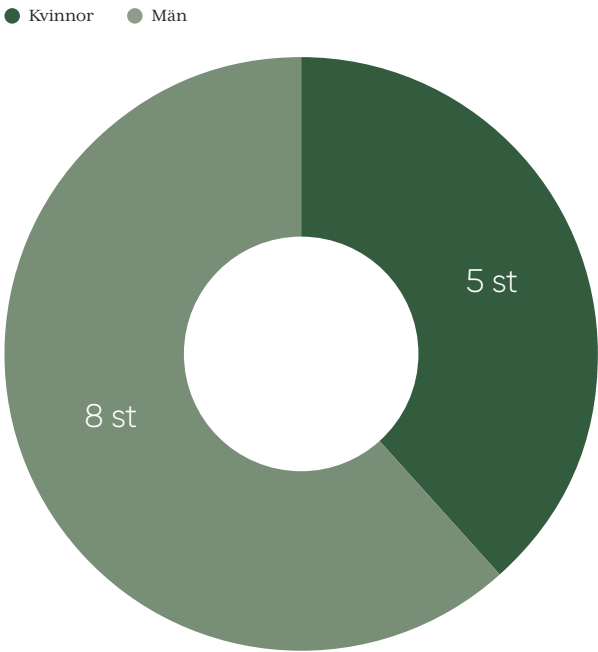
Vi arbetar idag med regelbundna medarbetarsamtal som ger den anställda tillfälle att påverka sin arbetssituation. Medarbetarsamtal skapar möjlighet att följa upp och säkerställa att anställda har en trivsam tillvaro där kompetens tas tillvara. I slutet av 2020 hade Fastator totalt 13 och Nordic PM 76 anställda.

Nordic PM utförde under 2020 för andra året i rad en medarbetarundersökning med utgångspunkt i fem parametrar: trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Sammantaget är bolaget en mycket bra arbetsplats som fortsätter att prioritera sina medarbetare. Nordic PM är ett av Sveriges största förvaltningsbolag och en arbetsplats med engagerade medarbetare i en trivsam arbetskultur. Medarbetares åsikter och attityder skiljer sig till viss del beroende på åldersgrupper, geografisk plats och hur länge personen arbetat på bolaget men i sin helhet visar undersökningen att Nordic PM är en bra arbetsplats. 2020 karaktäriserades av Covid-19. Den globala pandemin påverkade bolaget på flera sätt, bland annat förhindrade pandemin uppföljningsarbetet med medarbetarundersökningen. Under 2021 hoppas Nordic PM kunna arbeta vidare med resultat och lärdomar från undersökningen.

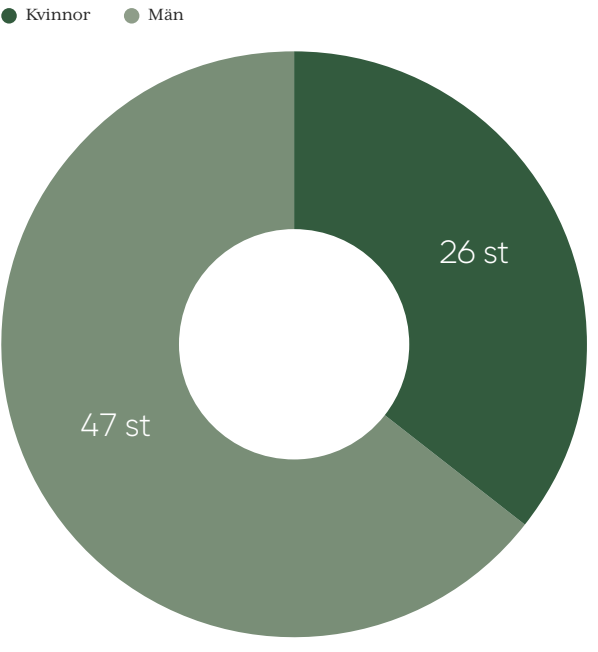
På Fastator skall samtliga medarbetare ges möjlighet till relevant kompetensutveckling och befordran. Vi använder oss uteslutande av tillsvidareanställningar för att ge medarbetare trygghet. Även Nordic PM anställer med goda arbetsvillkor och en tydlig majoritet (96 %) är tillsvidareanställda. Vi uppmuntrar våra kollegor och beskriver tydligt i uppförandekoden att vi stödjer fackföreningsfrihet. Alla anställda på Nordic PM har dessutom kollektivavtal.

Utöver att applicera trygga arbetsvillkor har Nordic PM under 2020 genomfört ett flertal kompetensutvecklade utbildningar för sina anställda, bland annat Heta Arbetaren som ger en ökad kunskap om brandsäkerhet. Nordic PM erbjöd även utbildning kopplad till ledarskap för byggarbetsmiljösamordnare. Ambitionen kommande år är att den nya strategin kommer att ge oss tydligare mål och förslag på hur vi kan utveckla arbetsplatsen för att förbli en attraktiv arbetsgivare.

ANTAL TILLSVIDAREANSTÄLLDA FASTATOR



ANTAL TILLSVIDAREANSTÄLLDA NORDIC PM



JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Vi önskar att arbeta tillsammans med våra anställda för att vidareutveckla bolagets jämställdhets- och mångfaldsarbete. Fastator stimulerar till kontinuerlig dialog och uppmuntrar innehavsbolagen att genomföra egna initiativ.

Fastators värdegrund slår vakt om människors lika värde, rättvisa och jämlikhet. Vi arbetar för en inkluderande arbetsplats och därför är mångfalds- och jämställdhetsarbetet en utvecklingsmöjlighet. Rekryteringen är kompetensbaserad och samtidigt vet vi att omedvetna fördomar kan påverka hur vi ser på individuella prestationer.

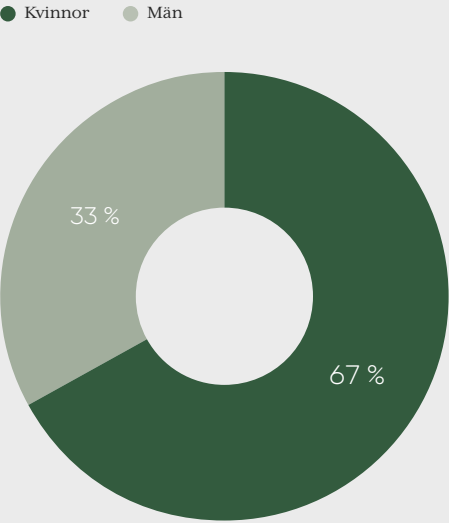
Under 2020 bestod Fastators ledningsgrupps av tre personer, varav alla var män och styrelsen bestod av fyra manliga och två kvinnliga ledamöter. Fastator har en jämn könsfördelning bland de anställda. Vi använder oss av individuell lönesättning och 2020 visade att män i snitt tjänar 7 procent mer än kvinnor i roller med liknande tjänster och befattning, vilket visar på vikten av fortsatt engagemang i frågorna. Vi strävar efter jämställda löner och har ambitionen att göra en grundläggande lönekartläggning kommande år, inklusive åtgärdsförslag.

Nordic PM har betydligt fler anställda än Fastator och könsfördelningen skiljer sig. Nordic PMs ledningsgrupp bestod under 2020 av 6 personer, varav två tredjedelar var kvinnor.

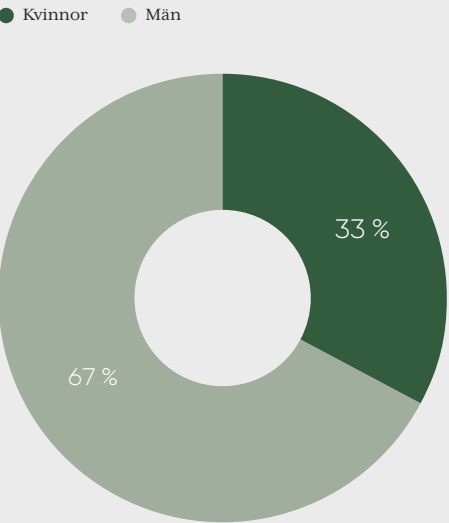
Könsfördelning och mångfald på ledningsgrupps- och chefsnivå påverkar anställdas utvecklingsmöjligheter, samt att styrelsearbetet har en avgörande roll för verksamhetens strategiska riktning och vilka områden som prioriteras. Vi ser ett generellt behov av att arbeta mer aktivt för att öka jämställdhet- och mångfalden i våra innehavsbolag.

Vi ser positivt på att det inte har rapporterats några fall av diskriminering på Fastator eller Nordic PM 2020. Rutiner för att rapportera incidenter kan dock utvecklas ytterligare under kommande år.

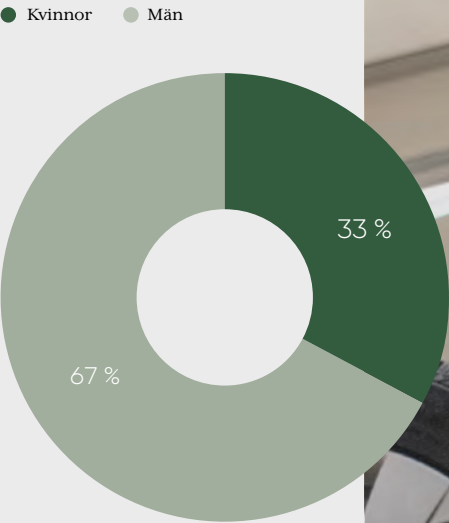
LEDNINGSGRUPP NORDIC PM



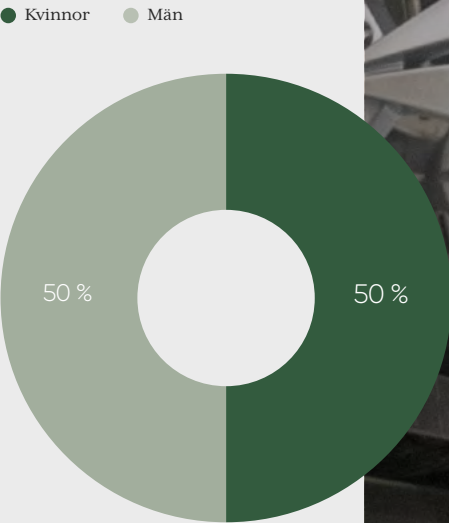
ANSTÄLLDA UTAN PERSONALANSVAR NORDIC PM



ANSTÄLLDA MED PERSONALANSVAR NORDIC PM



ANSTÄLLDA UTAN PERSONALANSVAR FASTATOR



SOCIALT

Fastator verkar med etiskt ansvar. Vi vill arbeta med ett helhetsperspektiv där god affärsetik, miljö, människan och företagets framtid står i centrum. Vår värdegrund slår vakt om alla människors lika värde, rättvisa och jämlikhet. För att vår verksamhet ska vara framgångsrik förutsätts att alla medarbetare uppträder enligt värdegrunden. Vi vill uppfylla våra åtaganden efter bästa förmåga samtidigt som vi förväntar oss detsamma av våra medarbetare och affärspartners.

2020 var Fastator inte medlem i några strategiska föreningar eller organisationer.

För att kunna vara ett hållbart och framtidsorienterat bolag så är det viktigt att lägga en stark grund i ett tydligt styrningsramverk. Det är styrelsens ansvar att fastställa övergripande mål och strategier för bolaget samt att godkänna uppförandekoder och styrdokument.

Fastator hade 2020 följande godkända hållbarhetsrelevanta styrdokument:

- 1 Uppförandekod
- 2 Hållbarhetspolicy
- 3 Informationssäkerhetspolicy
- 4 HR-policy
- 5 Riskregister

Vår uppförandekod syftar till att förtydliga de principer som alla medarbetare inom Fastator förväntas följa, såväl anställda, styrelsemedlemmar och konsulter i deras uppdrag för Fastator. Principerna i uppförandekoden utgår från vår värdegrund samt grundläggande principer i internationellt erkända konventioner. Fastator och alla våra medarbetare har alltid ett ansvar att följa lagar och regleringar.

Uppförandekoden sätter upp riktlinjer för hur ett företag eller en organisation ska bedriva sin verksamhet på ett etiskt, socialt och ett miljömässigt riktigt sätt, därför ingår bland annat i vår kod, ställningstaganden kring mänskliga rättigheter, korruption och penningtvätt.

Det är viktigt för oss att förtydliga att vi respekterar FN:s konvention gällande mänskliga rättigheter och accepterar ansvaret vi har gentemot våra anställda och de samhällen där vi är verksamma. I detta ingår att Fastator aldrig anställer någon under 15 år och när applicerbart, högre lagstadgad minimiålder. På Fastator råder fackföreningsfrihet.

Fastator har nolltolerans mot mutor, penningtvätt och andra former av korruption. Våra medarbetare ska inte acceptera eller erbjuda gåvor, betalning eller andra förmåner som kan påverka affärsbeslut, strider mot lag eller god affärssed. För att undvika riskfyllda situationer förväntas alla medarbetare agera i enlighet med Institutet Mot Mutors Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet.

Vi ska arbeta för att motverka penningtvätt och alltid anmäla misstänkta transaktioner till relevanta myndigheter. Fastator och alla dess anställda ska efterleva lagstiftningen inom området för att skydda Fastator och dess rykte, samt aktivt undvika alla former av penningtvätt, finansiering av terrorism och andra illegala verksamheter.



DATA

GRI 102-8 INFORMATION OM ANSTÄLLNINGAR

2020			
Tillsvidareanställningar*	Kvinnor	Män	Totalt
Fastator	5	8	13
Nordic PM	26	47	73
Totalt	31	55	86
Tidsbegränsad anställning*			
Fastator	0	0	0
Nordic PM	1	2	3
Totalt	1	2	3
Anställningsgrad**			
Heltid	31	54	85
Deltid	0	2	2
Totalt	31	56	87

*Data beräknad på heltidsanställda.
** Data beräknad på tillsvidare och tidsbeegränsade anställda

GRI 401-1 NYA ANSTÄLLNINGAR

2020			
Per kön	Fastator	Nordic PM	Totalt
Kvinnor	1	8	9
Män	4	15	19
Per ålderskategori			
<30	2	4	6
30-50	1	15	16
>50	2	4	6

*Data beräknad på tillsvidareanställningar

GRI 401-3 FÖRÄLDRALEDIGHET

2020	FASTATOR		NORDIC PM		TOTALT	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Antal anställda med rätt till föräldraledighet	5	8	26	47	31	55
Antal anställda som har tagit föräldraledighet under räkenskapsåret	1	1	7	7	8	8
Andel anställda som har tagit föräldraledighet under räkenskapsåret	15 %		23 %		19 %	

*Data beräknad på tillsvidareanställningar

GRI 404-1 GENOMSNITTLIG MÄNGD UTBILDNINGSTIMMAR PER ANSTÄLLD PER ÅR

2020	NORDIC PM	
	Kvinnor	Män
CEOs, CFO, COO	0	0
Anställa med personalansvar	0	8
Anställda utan personalansvar	0.4	3.1
Totalt	0.3	3.4

*Totala antalet utbildningstimmar på Nordic PM 2020 var 156 timmar
**Data beräknad på tillsvidareanställningar

GRI 404-3 ANDEL GENOMFÖRDA UTVECKLINGSSAMTAL

2020	NORDIC PM		
	Kvinnor	Män	Totalt
CEO, CFO, COO	50 %	50 %	50 %
Anställa med personalansvar	100 %	100 %	100 %
Anställda utan personalansvar	71 %	81 %	78 %
Totalt	86 %	83 %	81 %

*Data beräknad på tillsvidareanställningar

GRI 405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA ARBETARE UTFRÅN KÖN

2020				
Fördelning per yrkeskategori	Fastator	Nordic PM	Point Properties	Konsoliderat
CRO, CFO, COO*	23 %	8 %	0 %	10 %
Anställa med personalansvar	0 %	4 %	0 %	3 %
Anställda utan personalansvar	77 %	88 %	0 %	86 %

Könsfördelning per yrkeskategori				
Styrelse				
Kvinnor	33 %	67 %	0 %	27 %
Män	67 %	33 %	100 %	73 %

Ledningsgrupp/CFO				
Kvinnor	0 %	67 %	0 %	44 %
Män	100 %	33 %	0 %	56 %

Anställda med personalansvar				
Kvinnor	0 %	33 %	0 %	33 %
Män	0 %	67 %	0 %	67 %

*Data beräknad på tillsvidareanställningar

FORTS. GRI 405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA ARBETARE UTIFRÅN KÖN

Könsfördelning per yrkeskategori	Fastator	Nordic PM	Point Properties	Konsoliderat
Anställda utan personalansvar				
Kvinnor	50 %	33 %	0 %	35 %
Män	50 %	67 %	0 %	65 %
Totalt				
Kvinnor	38 %	36 %	0 %	36 %
Män	62 %	64 %	0 %	64 %

*Data beräknad på tillsvidareanställningar

GRI 405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA ARBETARE UTIFRÅN ÅLDER OCH KÖN

2020				
Styrelse	Fastator	Nordic PM	Point Properties	Konsoliderat
<30	0 %	0 %	0 %	0 %
30-50	0 %	100 %	14 %	20 %
>50	100 %	0 %	86 %	80 %
Nationaliteter representerade				

Ledningsgrupp/CFO	Fastator	Nordic PM	Konsoliderat
<30	0 %	0 %	0 %
30-50	67 %	83 %	78 %
>50	33 %	17 %	22 %
Nationaliteter representerade	1	1	1

Anställda med personalansvar			
<30	0 %	0 %	0 %
30-50	0 %	67 %	67 %
>50	0 %	33 %	33 %
Nationaliteter representerade	0	1	1

Anställda utan personalansvar			
<30	30 %	14 %	16 %
30-50	50 %	50 %	50 %
>50	20 %	36 %	34 %
Nationaliteter representerade	1	7	8

Totalt			
<30	23 %	12 %	14 %
30-50	54 %	53 %	53 %
>50	23 %	34 %	33 %
Nationaliteter representerade	1	7	8

GRI 405-2 LÖNER OCH BONUS

2020		
Löneskillnad*	Fastator	Nordic PM
Ledningsgrupp		
Kvinnor	N/A	100 %
Män	N/A	91 %
Anställda med personalansvar		
Kvinnor	N/A	94 %
Män	N/A	100 %
Anställda utan personalansvar		
Kvinnor	93 %	
Män	100 %	100 %

*Tabellen visar den % skillnaden mellan män och kvinnors löner inom samma personalkategori

**Data beräknad på tillsvidareanställningar

OMFATTNINGAR OCH GRÄNSER FÖR HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Detta är Fastators första hållbarhetsrapport och den inspireras av det internationellt vedertagna redovisningsramverket för icke finansiell information: Global Reporting Initiative (GRI). Fastator har under Q1 2021 arbetat fram en hållbarhetsstrategi som även godkänts av styrelsen. Målet är att fortsätta att driva hela verksamheten på ett hållbart sätt och att jobba med implementering av strategin under 2021.

Detta är första året Fastator anammar en "GRI-referenced" hållbarhetsrapport som dessutom är integrerad i företagets årsredovisning.

Omfattning och avgränsning av hållbarhetsdata definieras av bolagets operationella kontroll, dvs de bolag som majoritetsägdes vid slutet av 2020. Inkluderade i hållbarhetsrapporteringen är därför Aktiebolaget Fastator, Point Properties AB och Nordic PMAB.

Basår för insamling av sociala data är år 2020 på grund av att det är första året data har tillgängliggjorts för hållbarhetsredovisning. På grund av att det inte funnits underlag och rutiner för insamling av miljödata, så är miljödata exkluderad från denna rapport.

Denna rapport refererar till följande GRI Standards 2016 koder: GRI 101, allmänna upplysningar, 102-1 till 102-10, 102-15, 102-16, 102-18, 102-40, 102-42 till 102-47, 102-49 till 102-54. GRI 400 sociala standarder 401-1, 401-3, 404-1, 404-3, 405-1, 405-2 och 406-1. 403-2 GRI 103 beskrivning av den väsentliga frågor och dess avgränsning 103-1 till 103-3.

Redovisningsperiod:

1 januari 2020–31 december 2020

Redovisningsramverk:

GRI-referenced

Datum för den senaste redovisningen:

6 april 2020

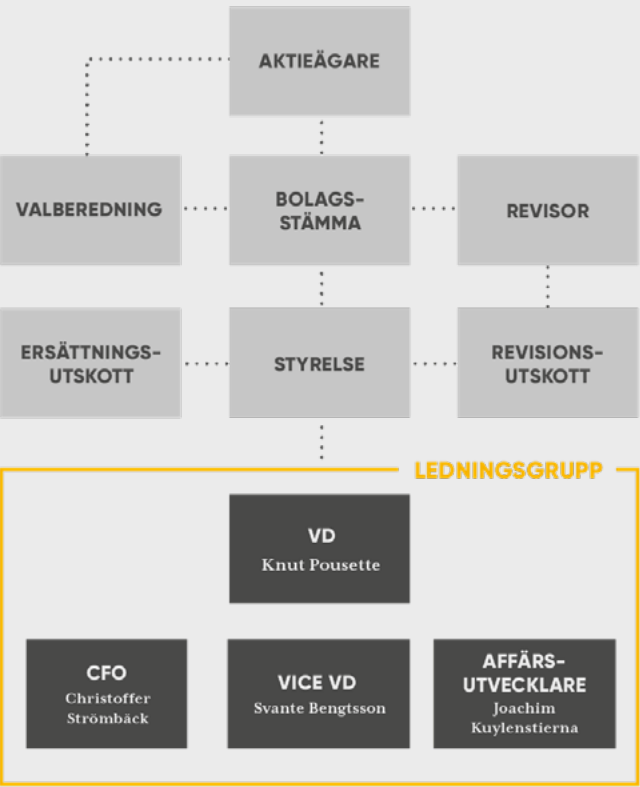
Kontaktperson:

Knut Pousette (VD), knut.pousette@fastator.se

BOLAGS- STYRNING

- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- LEDNING
- STYRELSE

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT



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

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med 6 kap. 6§ årsredovisningslagen eftersom bolaget har skuldebrev upptagna till handel på reglerad marknad. Rapporten har i övrigt den utformning som krävs då bolagets aktier handlas på en handelsplattform enligt 1 kap. 5§ 12 lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Bolaget har tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning sedan verksamhetsåret 2018. Bolagsstyrningsrapporten har varit föremål för lagstadgad genomgång av bolagets revisorer.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolaget tillämpar de bolagsstyrningsregler som följer av lag eller annan författning, dvs framför allt Aktiebolagslagen, Årsredovisningslagen och Bokföringslagen.

AKTIEÄGARE

Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator") hade per den 31 december 2020 4 983 aktieägare och totalt antal aktier var 77 028 450 stycken. Samtliga aktier är stamaktier.

LAGSTIFTNING OM BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning av Fastator utgår från svensk lagstiftning som Aktiebolagslagen, Bokföringslagen och Årsredovisningslagen samt noteringsavtalet med Nasdaq First North respektive Nasdaq Stockholm och Svensk kod för bolagsstyrning "Koden". Bolaget följer vidare de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organ.

BOLAGSSTÄMMA

Aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämman. En gång per år hålls årsstämman som bland annat beslutar om styrelsens sammansättning, ansvarsfrihet för verkställande direktören och styrelsens ledamöter, utdelning, val av styrelse och revisorer, samt ersättningsprinciper för ledande befattningshavare. Årsstämman 2020 hölls på Skeppsbron 24 i Stockholm den 6 maj 2020. Vid bolagsstämman deltog fyra röstberättigade aktieägare som företrädde 63,2 procent av kapitalet och rösterna. Vid årsstämman fattades beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om riktlinjer för valberedning, beslut om ändring av optionsprogram till styrelse och ledning, godkännande av närståendetransaktion i form av förvärv samt bemyndigade styrelsen att besluta om nyemission. Årsstämman beslutade vidare att disponibla vinstmedel, 1 580 880 534 kronor, skulle balanseras i ny räkning. Övriga beslut framgår under rubrikerna nedan.

VALBEREDNING

Valberedningen består av Erik Tillberg (utsedd av Mats Invest AB) som ordförande och sammankallande, Mats Lundberg (utsedd av Skälsö Intressenter AB), Staffan Beckett (oberoende), samt av styrelsens ordförande Björn Rosengren. I de fall en ledamot behöver ersättas sammankallas valberedningen för att utse en ny oberoende ledamot. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter för deras uppdrag i valberedningen. Information om principer för hur valberedningen utses, dess ledamöter och deras förslag publiceras på bolagets hemsida, www.fastator.se.

STYRELSE

Enligt bolagets bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst fem och högst sju ledamöter utan suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Någon regel om längsta tid som ledamot kan ingå i styrelsen finns inte. Vid årsstämman 2020 omvaldes ledamöterna Björn Rosengren, Carl Bildt, Anders Mossberg, Mats Lundberg och Jacqueline Winberg. Stämman beslutade även om nyval av Eva Hamilton som ledamot. Beskrivning av styrelseledamöterna återfinns på sidan 58–59 av årsredovisningen samt på bolagets hemsida. På stämman valdes Björn Rosengren till styrelseordförande. Av styrelsen utgör Mats Lundberg representant för de största ägarna i bolaget. Anders Mossberg är ej oberoende i förhållande till större ägare. Övriga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagets större aktieägare. Vid årsstämman 2020 fastställdes att ersättning skall utgå till styrelsen med sammanlagt 1 900 000 kronor fördelat så att till ordinarie ledamot utgår 300 000 kronor och till styrelsens ordförande utgår 400 000 kronor. Utöver detta utgår 200 000 kronor att fördelas av styrelsen för arbete i de olika utskotten.

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

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen arbetar enligt en arbetsordning för styrelsen och utfärdar en VD-instruktion som bland annat anger rapporteringsskyldigheter mot styrelsen. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens ansvar, arbetsfördelning samt vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Under verksamhetsåret har styrelsen haft tjugosju (27) protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, årsbokslut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Slutligen har styrelsen behandlat eventuella förvärv av bolag och/eller fastigheter samt närståendetransaktioner.

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro och beslutade ersättningar för 2020:

	Närvaro
Björn Rosengren	27/27
Carl Bildt	24/27
Mats Lundberg	27/27
Anders Mossberg	25/27
Jacqueline Winberg	26/27
Eva Hamilton	18/18

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 6 i årsredovisningen för 2020.

ERSÄTTNINGSUTSKOTT

Något separat ersättningsutskott har inte tillsatts under året utan styrelsen i sin helhet har behandlat ersättningsfrågorna. Vad som sägs nedan gäller därmed för hela styrelsen och styrelsens ordförande.

Ersättningsutskottet ska före beslut i styrelsen:

- Granska instruktionen för Ersättningsutskottet
- Granska förslag till ersättningsprinciper
- Granska förslag till ersättning och anställningsvillkor för VD
- Granska VD:s förslag till ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen

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

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

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen har under 2020 utsett ett revisionsutskott bestående av styrelseledamöterna Anders Mossberg (ordförande) samt Björn Rosengren.

Med avvikelse från Koden har revisionsutskottet endast bestått av två ledamöter mot bakgrund av att styrelsen endast består av sex ledamöter.

Styrelsen har under året behandlat frågor som delårsrapporter, bokslutskommuniké, årsredovisning, intern kontroll samt den externa revisionen av bolagets räkenskaper och förvaltning.

Revisorerna utses av årsstämman. Uppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under nästkommande år. Vid årsstämman 2020 omvaldes PwC till revisorer med auktoriserade revisorn Magnus Thorling som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt löpande godkänd räkning. Revisionsutskottet har under året haft ett möte med bolagets revisor Magnus Thorling, PwC.

INTERN KONTROLL

Styrelsen arbetar efter den fastställda policyn för intern kontroll, vilken framgår nedan:

Ramverk för intern kontroll

Fastators styrelse ansvarar, enligt aktiebolagslagen och Koden, för den interna kontrollen i bolaget.

Fastator har definierat intern kontroll som en process, som påverkas av styrelsen, ledningen och övriga medarbetare och som utformats för att ge en rimlig försäkran om att Fastators mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Processen baseras på kontrollmiljön som skapar disciplin och struktur för de övriga fyra komponenterna i processen, nämligen riskbedömning, kontrollstrukturer, information och kommunikation samt uppföljning.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön utgör basen för Fastators interna kontroll. Kontrollmiljön innefattar den kultur som bolagsledningen kommunicerar och verkar utifrån och omfattar i huvudsak integritet och etiska värderingar, kompetens, ledningsfilosofi och stil, organisationsstruktur, ansvar och befogenheter, policys och rutiner samt skapar disciplin och struktur för övriga

komponenter. Fastators styrelse och revisionsutskottet har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet bistår styrelsen genom att löpande övervaka de risker som kan påverka den finansiella rapporteringen samt vid framtagande av manualer, policyer samt redovisningsprinciper. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens och utskottens inbördes ansvarsområden och arbetsfördelning. Styrelsen och revisionsutskottet interagerar direkt med den externa revisorn. För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning. Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Den övergripande affärsplanen beskriver Fastators sätt att arbeta, utveckla innehaven och att möta framtiden. Affärsplanen innehåller vision, affärsidé och värdegrund med policyer och riktlinjer för vissa områden inom Fastators koncern. Affärsplanen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

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

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Attestinstruktion
- Finanspolicy
- IT- och informations säkerhetspolicy
- Informationspolicy
- Uppförandekod
- Personalpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Insiderpolicy
- Närståendepolicy
- Bolagstyrningspolicy
- Integritetspolicy

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

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

RISKBEDÖMNING

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

- Finansiella risker - risker kopplade till finansiering och värdering
- Marknadsrisker - inom framförallt fastighetssektorn
- Makroekonomiska risker – förändringar i ränteutvecklingen
- Personalrelaterade risker - förlust av nyckelkompetenser
- Skatterisker - tillämpning av förändrade skatteregler

Riskbedömningen följs sedan löpande upp som en fast punkt på styrelsens agenda. Finansiell rapportering följs upp och utvärderas utifrån riskernas påverkan samt justeras beroende på väsentlighet. Relevanta mål är en viktig förutsättning för intern kontroll. Skatte- och finansiella risker granskas regelbundet i förebyggande syfte och väsentliga bedömda skattemässiga, juridiska och finansiella risker redovisas i koncernredovisningen. Den verkställande ledningen ansvarar för att förebygga risken för bedrägerier samt utvärderar löpande risken för bedrägerier i förhållande till rådande attityder, incitament och möjligheter att begå bedrägeri.

KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Fastator finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomifunktion. I rutinerna finns också en inarbetad ansvarsfördelning mellan utförare och granskare med dokumenterade attester. Den finansiella rapporteringsprocessen är återkommande föremål för prövning, och ekonomifunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs. Såväl kvartals- som årsbokslut analyseras och kommenteras. Noteringar rapporteras löpande till ledningen och till styrelsen översiktligt månadsvis och fördjupat kvartalsvis. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Finansiella rutiner och processer granskas även av externrevisionen utifrån en överenskommen revisionsplan. Utöver den fastställda revisionsplanen, om behov bedöms föreligga, kan företagsledningen, revisionsutskottet och/eller styrelsen ge revisorerna i uppdrag att utföra särskilda granskningsinsatser. Eventuella noteringar återrapporteras både till företagsledningen och revisionsutskottet respektive styrelsen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Extern information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet och ska vara tillförlitlig. För att

säkerställa att den externa informationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en informationspolicy som reglerar hur informationsgivningen ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter. Fastators informationsgivning till aktieägarna och andra intressenter ges via offentliga pressmeddelanden, bokslutskommuniké och delårsrapporter, årsredovisning och bolagets hemsida. För att Fastators aktieägare och intressenter ska kunna följa verksamheten och dess utveckling publiceras löpande aktuell information på bolagets hemsida. Händelser som bedöms vara kurspåverkande offentliggörs genom pressmeddelanden.

Intern information och kommunikation

Medarbetarnas förståelse för Fastators mål och risksituation är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom att diskussion och dialog med medarbetarna är ett naturligt inslag såväl i den årligen återkommande affärs- och budgetplaneringen som i det löpande arbetet. Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomifunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Alla rutinbeskrivningar och verktyg som behövs finns tillgängliga på Fastators intranät, tillsammans med koncerngemensamma policyer och instruktioner.

UPPFÖLJNING AV INTERN KONTROLL

Fastators styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen och revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, revisionsutskott, ledning och ekonomifunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen, revisionsutskottet och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare. Den interna rapporteringen i Fastator-koncernen är uppdelad på verksamhetsområdesnivå och legal struktur.

UTVÄRDERING AV BEHOVET AV EN SEPARAT INTERNREVISIONSFUNKTION

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte inrättad inom Fastator. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Beslutet omprövas årligen. Om behov föreligger kan också vissa specialgranskningar utföras av bolagets revisor på uppdrag av ledning, revisionsutskott och/eller styrelse.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

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

Konstituerande styrelsemöte

Omedelbart efter årsstämman skall styrelsen hålla konstituerande

styrelsemöte, varvid följande ärenden skall förekomma:

- Utseende av firmatecknare.
- Beslut om protokollsjustering.
- Val av verkställande direktör.

Styrelsesammanträde i maj

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

Styrelsesammanträde i augusti

- Andra kvartalets rapport presenteras och behandlas.

Styrelsesammanträde i september

- Framläggande av verkställande direktörens budgetutkast för det följande räkenskapsåret samt beslut om budget.
- Genomgång av bolagets och koncernens kapitalstruktur inklusive överväganden beträffande utdelningsförslag.
- Rapport över större investeringar under räkenskapsåret.

Styrelsesammanträde i november

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

Styrelsesammanträde i februari

- Fastställande och publicering av bokslutskommuniké.
- Årlig utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete.
- Utvärdering av behovet av en särskild granskningsfunktion (internrevision) och om en sådan inte inrättas, motivera sitt ställningstagande i bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsesammanträde i mars

- Preliminär årsredovisning presenteras och behandlas.
- Förberedelse inför årsstämman startar.
- Bolagsstyrningsrapporten presenteras och fastställs.
- Revisorn presenterar sina iakttagelser från koncernens styrning och interna kontroll samt årsbokslutet.
- Styrelsen utvärderar kvaliteten i koncernens styrning och interna kontroll samt den finansiella rapporteringen.
- Valberedningens arbete och förslag till styrelse inför nästa årsstämma presenteras.

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även möten vid behov när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Totalt har styrelsen haft 27 möten under 2020. På mötena har bland annat samtliga köp och försäljningar avhandlats då de enligt beslut alltid skall godkännas av styrelsen innan de kan slutföras. Även lösen och upptagande av obligationslån har avhandlats.

LEDNING OCH STYRELSE

LEDNING



KNUT POUSETTE (1972)

VD sedan 2021

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

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

Innehav av aktier i bolaget:
250 000 aktier

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 i bolaget:
1 076 555 aktier



CHRISTOFFER STRÖMBÄCK (1981)

CFO sedan 2019

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

Innehav av aktier i bolaget:
57 320 aktier

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 fastighetsbolag. De senaste åren har Joachim varit verksam som entreprenör inom fastighetsbranschen, samt varit VD för ett flertal fastighetsrelaterade bolag.

Innehav av aktier i bolaget:
21 552 785 aktier



STYRELSE

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



BJÖRN ROSENGREN (1942)

Styrelseordförande sedan 2015

Björn var under 13 år rådgivare till börs-noterade Kinneviksfären och är idag verksam som entreprenör och styrelse-medlem. 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 Cell-comb AB.

Ledamot av Revisionsutskottet.

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

Innehav av aktier i bolaget:
378 530 aktier

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.

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

Innehav av aktier i bolaget:
206 720 aktier



MATS LUNDBERG (1953)

Styrelseledamot sedan 2011

Mats tillträdde sitt uppdrag i Fastator år 2011. 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 i bolaget:
21 367 785 aktier



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, ledande befattningshavare och större aktieägare.

Innehav av aktier i bolaget:
0 aktier

ANDERS MOSSBERG (1952)

Styrelseledamot sedan 2015

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

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

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

Innehav av aktier i bolaget:
271 015 aktier



FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- FLERÅRSÖVERSIKT
- **FINANSIELLA RAPPORTER**
- REVISIONSBERÄTTELSE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator"), org. nr 556678-6645, Linnégatan 2, 114 47 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

FASTATORS VERKSAMHET

Fastator är ett börsnoterat investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn. Fastators portfölj sträcker sig över flera fastighetssektorer och geografiska marknader. Fastatorsfären innefattar såväl renodlade fastighetsbolag som tjänsteföretag inom förvaltning.

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 partnerskap kompletterar vi en entreprenör med kapital, nätverk och strategisk fastighetsexpertis. Målsättningen är alltid att bolagen ska växa snabbare genom partnerskap än på egen hand. Målet är också att kunna göra förändringar i innehaven snabbare än vad ett renodlat fastighetsbolag kan.

Per den 31 december 2020 ägde Fastator fem större innehav; intressebolagen GenovaFastator, Studentbostäder i Sverige och Företagsparken samt dotterbolagen Nordic PM och Point Properties.

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.

FASTATORS RESULTAT

Fastators intäkter uppgår under 2020 till 245,8 MSEK (218,4), vilket motsvarar en ökning om 12,5 %. De högre intäkterna beror dels på förvärv av fastigheter under 2019 samt 2020 samt en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM. Även intäkter från förvaltningsverksamheten har ökat med 6,8 MSEK motsvarande 5,6 %, vilket är hänförligt till förvaltning av ett större fastighetsbestånd.

Totala rörelsekostnader uppgår till -267,7 MSEK (-189,7), varav personalkostnader om -101,3 MSEK (-64,8) och övriga rörelsekostnader om -170,2 MSEK (-118,6), där drifts- och fastighetskostnader om -73,5 MSEK (-50,7) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom segmentet Nordic PM. Avskrivningar uppgår till -15,0 MSEK (-6,3). De ökade avskrivningarna beror primärt på högre avskrivningar på nyttjanderättstillgångar.

Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgår till 68,6 MSEK (591,6) och hänförs till halva avttringen av Företagsparken samt utfall av en tilläggsköpskilling kopplad till förvärvet av Pyramiden 19. Totala värdet av de fastigheter som har sålts under 2020 uppgår till 431,0 MSEK. De orealiserade värdeförändringarna avseende fastigheter uppgår till 90,3 (194,3) MSEK och är främst hänförliga till omförhandlade kontrakt, men även något justerade direktavkastningskrav.

Resultat från andelar i intressebolag uppgår till 194,6 MSEK (-230,4), vilket primärt avser realiserade värdeförändringar i samband med avyttring av Offentliga Hus samt noteringen av Studentbostäder i Sverige.

Fastighetsvärdet minskade med -40,6 MSEK till 1 189 MSEK (1 229), där

avyttringar utgör -431,9 MSEK, förvärv 292,7 MSEK och värdeförändringar 90,4 MSEK. Se mer om förändringar i fastighetsbeståndet i not 13.

Andelar i intressebolag uppgår till 928,7 MSEK (1 152,9). Förändring av andelar i intressebolag beror främst på avyttring av det tidigare intressebolaget Offentliga Hus samt omstrukturering av ägandet i Företagsparken som under 2019 var ett heltägt dotterbolag men under 2020 avyttrats till 50 procent.

Eget kapital uppgår per balansdagen till 1 621,3 MSEK (1 387,8) motsvarande en ökning om 16,8 % jämfört med samma tidpunkt förra året.

Under perioden har obligationslån om 1000 MSEK i Fastator emitterats och obligationslån om 700 MSEK har återköpts respektive förtidsinlösts, läs mer om detta i not 24.

SKATT

Aktuell skatt för perioden, beräknad med en nominell skattesats om 21,4 % uppgår till -8,3 MSEK (-3,4). Ökningen är främst hänförlig till högre ej avdragsgilla räntekostnader samt övriga ej avdragsgilla kostnader.

Uppskjuten skatt är beräknad med en nominell skattesats om 20,6 % och förändringen över resultatet i år uppgår till -17,0 MSEK (-42,3). Förändringen är främst hänförlig till orealiserade värdeförändringar av fastigheter.

SEGMENT

Affärsområdet Fastighetsägande bolag redovisar ett rörelseresultat under året om 352,6 (199,8) MSEK. Ökningen är hänförlig till ett förbättrat resultat i Företagsparken samt värdeuppgången i Studentbostäder i Sverige sedan det förvärvades.

Tjänstebolag avser det affärsområde där resultat från koncernens förvaltningstjänster återfinns och består i sin helhet av Nordic PM-koncernen. Segmentet redovisar ett rörelseresultat om 0,7 (6,3) MSEK. Minskningen beror till största delen på högre kostnader för ersättning till anställda. Intäkterna har ökat från 101,4 MSEK till 142,3 MSEK. Ökningen hänförs till att man i jämförelse med 2019 förvaltar fler fastigheter.

Affärsområdet Övrigt redovisar ett rörelseresultat om 38,5 MSEK (393,2). Förändringen beror primärt på avyttringar som skedde under 2019. Totalt ingår i detta 2 (42) stycken fastigheter samt en tomtträtt i affärsområdet.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -84,2 MSEK (-12,5) och från investeringsverksamheten till 197,4 MSEK (-683,8). Under året emitterades två nya obligationer i moderbolaget, utöver detta har även två nyemissioner av aktier genomförts, vilket sammantaget har bidragit till att kassaflödet från finansieringsverksamheten under året uppgår till 504,8 MSEK (801,3). Fastatorkoncernens likvida medel var vid periodens slut 925,4 MSEK (245,3). De räntebärande skulderna uppgick till 1 617,3 MSEK (1 277,7). Koncernens soliditet uppgick till 47,7 % (43,9).

MODERBOLAGETS RESULTAT

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till 122,9 MSEK (700,6). Moderbolagets likvida medel uppgick till 864,4 MSEK (178,2). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

PERSONAL

I moderbolaget var per balansdagen 11 (7) anställda.

Bolaget köpte tidigare i huvudsak all central administration av intresse-bolaget OH Management AB, som ägs till 50 % av Fastator-koncernen och 50 % av Offentliga Nordic Property SARL. Under 2020 har bolaget avveck-lats och personal har anställts i moderbolaget.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

- Fastator investerar i fastighetsrelaterade företag. Verksamheten inne-bär risker hänförliga till både Fastator och innehaven. Dessa omfattar framför allt marknadsmässiga, verksamhetsrelaterade och transak-tionsrelaterade risker och kan avse både generella risker, såsom omvärldshändelser och den makroekonomiska utvecklingen, samt företags- och branschspecifika risker. Fastators framtida resultatut-veckling är till stor del beroende av de underliggande innehavens framgång och avkastning, vilken också bland annat är beroende av hur framgångsrika ledningsgruppen och styrelse är på att utveckla inne-havet och genomföra värdeskapande initiativ.
- Fastator är även exponerad för olika slag av finansiella risker, främst relaterade till lån, kundfordringar och leverantörsskulder. De finan-siella riskerna består av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det är även väsentligt att Fastator har förmåga att attrahera och behålla personal med rätt kompetens och erfarenhet.

FRAMTIDA UTVECKLING

Fastators fokus de kommande åren kommer till stor del att ligga på Point Properties samt Företagsparken där målsättningen främst är att växa genom förvärv.

AKTIE OCH ÄGARSTRUKTUR

Fastator hade per den 31 december 2020 ca 5 000 aktieägare och totalt antal aktier var 77 028 450 stycken. Baserat på den av Euroclear förda aktieboken utgör bolagets tio största aktieägare baserat på kapitalandel följande:

Ägare	Kapitalandel & röster %
Mats Lundberg inkl. bolag	27,68 %
Joachim Kuylenstierna inkl. bolag	27,68 %
Ulf Adelsonh	3,25 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	2,87 %
Staffan Beckett	2,62 %
Banque Internationale A Luxembourg	2,61 %
Futur Pension	2,11 %
Ålandsbanken	2,08 %
Mats Hulth i Stockholm AB	1,82 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,52 %
Totalt	74,22 %

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgick till 1 677,2 MSEK (1 439,9) per den 31 december 2020, motsvarande 21,77 kronor per aktie före utspädning.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2020 till 24 649 104,65 kro-nor. Under 2020 har teckningsoptioner som emitterades till styrelse och ledning under 2015 och 2016 återköpts och tecknats, vilket medförde att aktiekapitalet ökade med 160 000 kronor. För vidare info om teck-ningsoptionerna, se not 29.

Fastator har under 2020 genomfört två nyemissioner vilka har ökat aktie-kapitalet med 2 056 594 kronor. En riktad nyemission om 120 MSEK till institutionella investerare genom ett så kallat bookbuilding-förfarande genom Pareto Securities, och en nyemission i samband med återköp av teckningsoptionerna.

Fastators aktie

Fastators aktie är noterad på Nasdaq First North. Slutkursen per den 31 december 2020 uppgick till 20,00 kronor. Resultatet per aktie före utspädning för perioden uppgick till 3,36 kronor (6,88).

Utdelningspolicy

Fastators styrelse antog i februari 2021 en ny utdelningspolicy som inne-bär en stabilt ökande kontant utdelning samt från tid till annan sakutdel-ning av engångskaraktär i form av aktier i noterade innehavsbolag.

STYRELSE OCH LEDNING

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

Fastators styrelse har under året sammanträtt 27 gånger.

På sidorna 52-55 i årsredovisningen redogörs för Fastators Bolags-styrningsrapport.

BOLAGSSTÄMMOR

Årsstämman kommer att avhållas den 5 maj 2021.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Den 19 januari 2021 genomfördes den aktiesplit som beslutades om den 15 december 2020. Aktiespliten innebar att en aktie i Fastator delades upp i fem aktier.

Ledande befattningshavare i Fastator genomförde mellan den 29 decem-ber 2020 och den 8 januari 2021 aktieköp i Fastator för drygt 11 MSEK. Bland annat köpte den tillträdande VD:n Knut Pousette aktier för 5 MSEK.

Den 1 februari tillträdde Knut Pousette som VD för Fastator. Det innebär att Joachim Kuylenstierna återgår till en affärsutvecklingsroll efter fyra framgångsrika år som VD. Ledningsgruppen utökades i samband med detta också från tre till fyra personer.

Magnus Åkesson tillträdde som VD i Fastators innehavsbolag Point Pro-perties den 1 februari 2021.

Fastators innehavsbolag Point Properties har förvärvat 49 procent av aktierna i ett bolag som äger en fastighet med en parkeringsanläggning på Hisingen vid Backaplan i Göteborg. Förvärvet skedde till ett underlig-gande fastighetsvärde om 65 MSEK och ett driftnetto om 3,7 MSEK.

Resultat av tvingade återköpserbjudande presenterades. Innehavarna av obligationerna har i samband med återköpserbjudandet accepterat åter-köp av obligationer motsvarande ett totalt nominellt belopp om 12,5 MSEK. Priset för Obligationerna i återköpserbjudandet var 101,00 pro-cent av nominellt belopp.

Fastator har förvärvat 50 procent av SBK Svenska Bostadskompaniet AB genom att teckna aktier i en nyemission som möjliggör för bolaget att fortsätta sin tillväxtresa.

Efter balansdagens utgång har spridningen av coronaviruset fortsatt att skapat stor oro i världen. En del av denna oro handlar om den framtida konjunkturutvecklingen. De ekonomiska effekterna, och dess påverkan på Fastator, kan ännu inte uppskattas på grund av den höga grad av osä-kerhet av situationen som råder. Fastators innehavsbolag hanterar varje hyresgästs behov individuellt och försöker hitta lösningar som värnar hyresgästernas långsiktighet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KRONOR)

Vinstdisposition moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	1 568 323 708
Årets resultat	122 872 694
Summa	1 691 196 402

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:

Till aktieägarna utdelas 0,65 kronor per aktie	50 068 493
I ny räkning balanseras	1 641 127 910
Summa	1 691 196 402

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovis-ningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstan-darder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av kon-cernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

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

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efter-följande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskom-mentarer.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	16,2 %	42,2 %	43,0 %	9,3 %	18,9 %
Soliditet, %	47,7 %	43,9 %	62,5 %	67,0 %	66,0 %
Omsättning, TSEK	245 813	218 403	111 717	47 048	9 263
Periodens resultat, TSEK	243 874	483 828	320 164	51 457	91 292
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	243 330	482 145	317 899	51 364	91 292
Substansvärde hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	1 677 225	1 439 859	915 424	584 686	532 210
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, kr	20,00	15,96	8,00	5,08	5,50
Utdelning, kr ¹	1,62	-	-	-	-
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	21,77	19,27	13,06	7,83	7,56
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,25	6,45	4,53	0,73	1,30
Antal utestående aktier i genomsnitt					
- före utspädning	72 496 802	70 101 605	70 101 605	70 101 605	70 342 300
- efter utspädning	74 810 261	74 714 105	70 101 605	70 101 605	70 342 300
Antal utestående aktier					
- före utspädning	77 028 450	70 101 605	70 101 605	70 101 605	70 101 605
- efter utspädning	77 028 450	74 714 105	70 101 605	70 101 605	70 364 575

1 Inklusive sakutdelning av aktier i Offentliga Hus i Norden AB (publ)

Definitioner

Se redovisningsprinciper not 2.12 samt Härledning nyckeltal sida 113

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2020	2019
Nettoomsättning		129 050	122 220
Hysesintäkter	4.5	107 981	92 645
Övriga rörelseintäkter		8 781	3 538
Summa intäkter	5	245 813	218 403
Råvaror och förnödenheter	4	-35 531	-25 065
Fastighetskostnader	4	-37 957	-25 633
Kostnader för ersättning till anställda	6	-101 304	-64 816
Övriga rörelsekostnader	4. 7	-77 849	-67 832
Avskrivningar immateriella och materiella anläggningstillgångar	12, 15, 17	-15 008	-6 313
Värdeförändring fastigheter, realiserade		68 576	591 611
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	13	90 347	194 312
Resultat från intresseföretag	18	194 562	-230 391
Rörelseresultat		331 649	584 276
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	72 533	21 169
Finansiella kostnader	10	-94 542	-66 680
Övriga finansiella kostnader	10	-40 404	-9 192
Summa finansiella poster		-62 414	-54 703
Resultat före skatt		269 236	529 573
Aktuell skatt	11	-8 322	-3 440
Uppskjuten skatt	11	-17 039	-42 305
Periodens resultat		243 874	483 828
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		243 330	482 145
Innehav utan bestämmande inflytande	31	544	1 683
Summa		243 874	483 828
Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.			
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	3,36	6,88
Resultat per aktie efter utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	3,35	6,45
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	29	72 496 802	70 101 605
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	29	74 810 261	74 714 105

KONCERNENS RAPPORT
ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2020	2019
Periodens resultat	243 874	483 828
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	243 874	483 828
PERIODENS TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL:		
Moderbolagets ägare	243 330	482 145
Innehav utan bestämmande inflytande	544	1 683
Summa	243 874	483 828

Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		6 624	6 624
Kundavtal		6 166	11 767
Summa immateriella anläggningstillgångar	12	12 790	18 391
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	1 188 900	1 229 498
Nyttjandrättstillgångar	17	40 911	-
Inventarier	15	7 636	11 836
Pågående nyanläggningar	14	17 178	3 802
Summa materiella anläggningstillgångar		1 254 625	1 245 136
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	18	928 731	1 152 878
Fordringar på intresseföretag	19	36 263	216 163
Övriga värdepappersinnehav	20	8 612	4 469
Andra långfristiga fordringar		1 961	899
Summa finansiella anläggningstillgångar		975 567	1 374 409
Summa anläggningstillgångar		2 242 982	2 637 936
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning		1 363	1 411
Kundfordringar	21	19 640	29 447
Fordringar hos intresseföretag	19	5 032	155 000
Övriga kortfristiga fordringar	19	197 778	77 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	9 645	17 153
Likvida medel	23	925 410	245 283
Summa omsättningstillgångar		1 158 868	525 342
SUMMA TILLGÅNGAR		3 401 851	3 163 278

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	29	24 649	22 433
Övrigt tillskjutet kapital		223 720	112 095
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 367 191	1 248 131
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 615 560	1 382 659
Innehav utan bestämmande inflytande	31	5 698	5 154
Summa eget kapital		1 621 258	1 387 813
Långfristiga skulder			
Avsatt till pensioner		361	361
Uppskjutna skatteskulder	11	61 665	57 200
Obligationslån	19, 24	978 747	1 053 860
Långfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	71 375	187 665
Leasingskuld	17	32 743	12 830
Övriga långfristiga skulder	19, 24	132 350	7 495
Ej räntebärande skulder		10 518	9 718
Summa långfristiga skulder		1 287 759	1 329 129
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	2 673	13 690
Obligationslån	19, 24	372 451	-
Leasingskuld	17	7 332	2 146
Leverantörsskulder		19 518	20 358
Aktuell skatteskuld	11	11 234	3 604
Övriga kortfristiga skulder	19	30 322	348 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	49 304	58 320
Summa kortfristiga skulder		492 834	446 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 401 851	3 163 278

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

Belopp i TSEK	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare		Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa
Ingående balans per den 1 januari 2019				
	22 433	112 095	765 986	900 514
				4 192
Årets resultat			482 145	482 145
Övrigt totalresultat för året			0	0
Summa totalresultat	-	-	482 145	482 145
				1 683
Utdelning minoritet				- 720
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-
				- 720
Utgående balans per den 31 december 2019				
	22 433	112 095	1 248 131	1 382 659
				5 155
Årets resultat			243 330	243 330
Övrigt totalresultat för året			-	-
Summa totalresultat	-	-	243 330	243 330
				544
Återköp av teckningsoptioner		-24 409		-24 409
Nyemission	2 057	141 381		143 438
Inlösen av teckningsoptioner	160		160	160
Emissionskostnader		-5 346		-5 346
Utdelning i enlighet med förslag på extrastämma			-124 270	-124 270
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	2 217	111 625	-124 270	-10 428
				-
Utgående balans per den 31 december 2020	24 650	223 720	1 367 191	1 615 561
				5 698
				1 621 259

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		331 649	584 276
Avskrivningar		15 008	6 313
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-368 434	-555 532
Erhållen ränta		17 210	13 366
Erhållen utdelning		8 900	2 200
Betald ränta		-93 304	-58 880
Betalda inkomstskatter		4 815	-4 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-84 156	-12 500
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		186 875	-206 264
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-124 772	250 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-22 053	31 322
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	13	-435 069	-1 371 027
Investeringar i inventarier		-	-8 789
Investeringar i immateriella tillgångar		-	-6 051
Investeringar i intresseföretag	18	-59 940	-504 000
Investeringar i övriga finansiella fordringar	19	-179 897	-50 000
Avyttring av intressebolag		864 080	-
Avyttring fastigheter		8 179	1 256 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten		197 353	-683 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
	30		
Nyemission		146 748	-
Emissionskostnader		-5 146	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-
Upptagna lån	30	1 200 000	820 523
Amortering av lån	30	-743 171	-18 529
Transaktionskostnader	29	-23 301	-
Återköp av teckningsoptioner	29	-24 296	-
Utdelning		-46 007	-
Utdelning minoriteten		-	-720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		504 827	801 274
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		680 128	148 796
Likvida medel vid årets början		245 283	96 487
Likvida medel vid periodens slut	23	925 410	245 283

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2020	2019
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		10 982	44 406
Summa intäkter		10 982	44 406
Kostnader för ersättning till anställda			
	6	-26 837	-20 810
Övriga rörelsekostnader	7	-40 745	-34 007
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	-340	-275
Orealiserad värdeförändring koncernföretag	8, 17	88 097	562 594
Realiserad värdeförändring koncernföretag	8, 17	-302	154 286
Resultat från intresseföretag	18	164 504	-
Rörelseresultat		195 360	706 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	57 800	57 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-66 915	-52 185
Värdeförändringar finansiella placeringar	9, 20	15 600	-3 755
Övriga finansiella kostader	10	-36 323	-6 962
Summa finansiella poster		-29 838	-5 584
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		-39 800	-
Summa bokslutsdispositioner		-39 800	-
Resultat före skatt			
		125 722	700 610
Skatt	11	-2 849	-
Periodens resultat		122 873	700 610

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

TSEK	2020	2019
Periodens resultat	122 873	700 610
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	122 873	700 610

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	10 229	10 229
Pågående nyanläggningar	14	2 673	2 650
Inventarier	15	2 322	1 822
Summa materiella anläggningstillgångar		15 225	14 701
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	1 230 694	2 067 693
Andelar i intresseföretag	18	-	-
Andra långfristiga placeringar	19	8 612	4 469
Fordringar hos koncernföretag	19	419 851	639 332
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 659 156	2 711 494
Summa anläggningstillgångar		1 674 381	2 726 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	84	176
Fordringar hos intresseföretag	19	4 388	172 759
Fordringar hos koncernföretag		90 422	-
Aktuella skattefordringar	11	-	435
Övriga kortfristiga fordringar	19	187 590	51 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	60 403	54 223
Kortfristiga fordringar		342 887	278 654
Likvida medel	23	864 391	178 226
Summa omsättningstillgångar		1 207 278	456 880
SUMMA TILLGÅNGAR		2 881 659	3 183 075

TSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29	24 649	22 433
Summa bundet eget kapital		24 649	22 433
Fritt eget kapital			
Överkursfond		448 340	336 684
Balanserat resultat		1 119 984	543 586
Årets resultat		122 873	700 610
Summa fritt eget kapital		1 691 196	1 580 880
Summa eget kapital		1 715 846	1 603 313
Långfristiga skulder			
Obligationslån	24	978 747	684 604
Skulder till kreditinstitut	19	23 366	-
Övriga långfristiga skulder	24	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder		1 011 831	694 322
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	635	-
Leverantörsskulder	19	2 620	1 624
Skulder till koncernföretag		124 800	805 010
Övriga kortfristiga skulder		4 664	437
Aktuell skatteskuld	11	1 250	49 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	20 015	28 419
Summa kortfristiga skulder		153 982	885 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 881 659	3 183 075

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	
Ingående balans per 1 januari 2019	22 433	-	336 684	543 586	902 703
Årets resultat				700 610	700 610
Utgående balans per 31 december 2019	22 433	0	336 684	1 244 196	1 603 313
Återköp av teckningsoptioner			-24 409		-24 409
Inlösen av teckningsoptioner	160				160
Nyemission	2 057		141 381		143 438
Emissionskostnader			-5 346		-5 346
Utdelning i enlighet med förslag på extrastämma				-124 270	-124 270
Årets resultat				122 873	122 873
Utgående balans per den 31 december 2020	24 650	0	448 339	1 242 857	1 715 758

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

TSEK	Not	2020	2019
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		195 360	706 194
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	15	340	275
Övriga ej likviditetspåverkande poster ¹		-168 654	-562 594
Erhållen ränta		36 236	10 594
Betald ränta		-100 502	-49 382
Betalda inkomstskatter		-866	-185
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-38 086	104 902
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-55 199	-168 511
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-766 598	867 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-859 883	804 117
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i materiella tillgångar		-896	-1 416
Avyttringar av materiella tillgångar		46	
Investering i dotterbolag		-140 452	-964 647
Avyttring av övriga finansiella tillgångar		-129 558	142
Investering / Avyttring i övriga finansiella anläggningstillgångar		1 448 122	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 177 262	-965 921
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		143 485	-
Emissionskostnader		-5 346	-
Återköp av teckningsoptioner		-24 296	
Utbetald utdelning		-46 007	-
Upptagna lån	30	1 000 950	338 400
Amortering av lån	30	-700 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		368 786	338 400
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		686 165	176 596
Likvida medel vid årets början		178 226	1 630
Likvida medel vid periodens slut	23	864 391	178 226

1) avser orealiserade värdeförändringar samt sakutdelning.

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

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1. ALLMÄN INFORMATION

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

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

Verksamheten i moderbolaget består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 7 april 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 5 maj 2021.

NOT 2. SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

2.1 Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen.

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

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

2.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

NYA STANDARDER, ÄNDRINGAR OCH TOLKNINGAR SOM TILLÄMPAS AV KONCERNEN

Det har under 2020 inte tillkommit några nya standarder eller ändringar i standarder som har krävt någon förändring av redovisnings eller värderingsprinciper.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE HAR TILLÄMPATS AV KONCERNEN

Flera nya standarder, ändringar och förbättringar i befintliga standarder samt tolkningar har inte trätt i kraft för räkenskapsåret 2020 och har därmed inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport.

Inga av de IFRS standarder eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt ikraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen. Inte heller nya svenska standarder och regeländringar som ännu inte trätt ikraft bedöms få väsentlig inverkan på koncernen.

2.2 Klassificering

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

2.3 Koncernredovisning

2.3.1 Dotterbolag

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

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

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

- överlåtna tillgångar,
- skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare,
- aktier som emitterats av koncernen,
- tillgångar eller skulder som är en följd av ett avtal om villkorad köpeskillning,
- tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget.

Identifierbara förvärvade tillgångar, övertagna skulder och övertagna eventalförpliktelser i ett rörelseförvärv värderas, med ett fåtal undan-

tag, inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, det vill säga förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Goodwill avser det belopp varmed:

- överförd ersättning,
- eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, och
- verkliga värdet vid förvärvstidpunkten på tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget, (om rörelseförvärvet genomförts i steg) överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar.

Om beloppet understiger verkligt värde för de förvärvade nettotillgångarna, i händelse av ett förvärv till lågt pris, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Villkorad köpeskillning klassificeras antingen som eget kapital eller som finansiell skuld. Belopp klassificerade som finansiella skulder omvärderas varje period till verkligt värde. Eventuella omvärderings- vinster och förluster redovisas resultatet.

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. I not 3.2 finns en närmare beskrivning av koncernens avgränsning mellan rörelse- och tillgångsförvärv. Koncerninterna transaktioner, balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall anpassats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.3.2 Intressebolag och joint ventures

Intressebolag och joint ventures är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 och 50 procent av rösterna. Innehav i intressebolag och joint ventures redovisas till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IFRS 9. Resultat av avyttring av aktier i intressebolag beräknas i enlighet härmed.

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

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner, dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. En förändring i ägarandel redovisas genom en justering av de redovisade värdena för innehaven med och utan bestämmande inflytande så att de återspeglar förändringarna i deras relativa innehav i dotterbolaget. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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

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

2.3.4 Segmentrapportering

Så som föreskrivet i IFRS 8 delar Fastator upp koncernen i rörelsesegment utifrån den uppdelning företagsledning och ytterst VD, som är företagets högste verkställande beslutsfattare, styr och följer upp den finansiella ställningen. Rörelsesegmentens uppdelning har utgångspunkt i hur koncernen är uppdelad organisatoriskt, vilket även är så den finansiella informationen är uppdelad. Intäkter och kostnader i respektive segment är kopplade till samma typ av verksamhet.

Fastator har delat upp verksamheten i tre segment; Fastighetsägande bolag, Tjänstebolag samt Övrigt, vilket är på det vis verksamheten följs upp internt av koncernledningen.

Segmentet Fastighetsägande bolag avser investering i intressebolag, både aktier och lånefordringar samt fastighetsägande dotterbolag.

Segmentet Tjänstebolag avser Nordic PM-koncernen som är verksam inom fastighets- och markskötsel. Bolaget förvärvades november 2016 och sedan dess har Nordic PM köpt bolag med liknande verksamhet för att få en helhetslösning inom fastighetsskötsel. Samtliga intäkter från detta segment avser intäkter från tjänster inom fastighetsskötsel.

2.4 Intäkter och kostnader

2.4.1 Intäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt i resultaträkningen enligt avtalens villkor. Vidaredebiterade kostnader till hyresgäster, såsom mediakostnader och fastighetsskatt, redovisas som hyresintäkt i resultaträkningen och belopp särskiljs i not 5. Låmnade rabatter som hänförs till att hyresgästen har en begränsad tillgång till lokalen redovisas i den period det är avtalat och i andra fall redovisas rabatter linjärt över avtalets löptid. För jämförelseåret redovisas hyresintäkter enligt IAS 17 som operationella leasingavtal.

Intäkter från förvaltnings- och konsulttjänster redovisas löpande vart efter tjänsterna utförs eller vid uppdragets slutförande beroende på vad underliggande avtal stipulerar. Dessa redovisas på raden nettoomsättning i resultaträkningen samt specificeras separat i not 5.

Eventuella resulterande ökningar eller minskningar i uppskattade intäkter eller kostnader återspeglas i resultaträkningen i den period då de omständigheter som ger upphov till revideringen blivit känd av ledningen.

2.4.2 Personalkostnader

Ersättning till anställda består av löner, pensioner, betald semester och sjukfrånvaro. Dessa redovisas vartefter de anställda har utfört sitt arbete. Endast avgiftsbestämda pensionsplaner finns i koncernen. I det fallet en anställd sägs upp redovisas kostnaden avseende uppsägningen vid dess skede då det är mer sannolikt än inte att en uppsägning kommer att fullföljas. Löner sätts utifrån marknadsmässiga grunder där benchmark görs mot jämförbara bolag och förankras hos styrelsen.

2.4.3 Finansiella intäkter och kostnader

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

2.5 Leasingavtal

Leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas som tillgång respektive skuld, där de initiala värdena beräknas genom att diskontera leasingavtalets kassaflöden. Koncernen har leasingavtal i form av hyreskontrakt för kontorslokaler och tomträtter. Kontorslokaler och tomträtter redovisas i balansräkningen seperat som nyttjanderättstillgångar. På skuldsidan redovisas dessa som leasingskulld. I beräkningen av tillgången respektive skulden ingår hyra samt tomträttsavgäld. I resultaträkningen delas det upp på avskrivning samt ränta. Avskrivningar görs linjärt över avtalets löptid och räntan baseras på bolagets implicita låneränta i det fall de återfinns i leasingavtalet och i annat fall sätts räntan till bolagets marginella låneränta beaktat den underliggande tillgången. I kassaflödesanalysen redovisas ränta som betald ränta under kassflöde från löpande verksamheten och amorteringen redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Av totala leasingtillgångar (nyttjanderättstillgångar) om 40,9 MSEK så utgörs ca 70 procent av kontorslokaler och resterande del av tomträttsavtal. Hyreskontrakten för kontorslokaler innehåller normalt även en eller flera förlängningsoptioner. Utnyttjande av en förlängningsoption har inkluderats i beräkningen om det bedöms sannolikt att optionen kommer att utnyttjas. Rörliga kostnader såsom moms och fastighetskostnader som underhållskostnader, el, värme och vatten etc. exkluderas ur leasingskuldberäkningen i den mån kostnaderna går att separera från hyreskostnaden. För att beräkna leasingskulden (nuvärdet av framtida leasingavgifter) hänförlig till lokaler används den implicita/marginella låneräntan. Majoriteten av hyreskontrakten innehåller någon form av indexuppräknig, vanligen konsumentprisindex. Bolagen har använts sig av lättnadsregeln att inte inkludera tillgångar av lågt värde, det vill säga leasingkontrakt som understiger 50 TSEK eller respektive bolags materialitetsnivå. Det initiala anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar motsvarar det initiala värdet på leasingskulden minus direkta utgifter och åtaganden. Avtalen har löptider som varierar mellan 3 och 5 år. Flertalet av avtalen ger bolagen en ensidig rätt till förlängning. Rätt till förlängning kan endast utnyttjas av bolagen och inte av leasegivaren. De

ger möjlighet till förlängning upprepade gånger efter löptidens utgång och innehåller inget slutgiltigt slutdatum i den meningen att det inte finns något hinder för ytterligare förlängning. Bolagen omprövar årligen huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas. Förändringar kan ske i framtiden till följd av förändringar av hyresperiodernas längd i samband med omförhandling av avtal, samt i händelse av förtida upphörande av hyreskontrakt, när så är fallet kommer leasingskulld och nyttjanderättstillgång att justeras.

Redovisade kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Koncernen som leasgivare

Koncernen har leasingavtal i form av leasegivare som avser hyresavtal. Fastigheter som avser dessa leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.4.1.

2.6 Immateriella tillgångar

2.6.1 Goodwill

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

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

2.6.2 Kundavtal

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

2.7 Förvaltningsfastigheter

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

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde

vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 13.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS 23 Lånekostnader. Under rapportperioden har inga räntor aktiverats.

2.8 Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej beaktas. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Inventarier skrivs normalt av på 5 år.

2.9 Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar består av värdehöjande arbeten på fastigheter där värdehöjande bedöms utifrån ett uthyrningsperspektiv. Arbetena redovisas initialt till anskaffningsvärde. Verkligt värde används endast när det kan fastställas med stor tillförlitlighet, vilket bedöm kunna göras först efter att projektet är färdigtställt och omklassificerat till fastigheter.

2.10 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna innehav i marknadsnoterade aktier, likvida medel, kundfordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan. Klassificeringen av finansiella tillgångar styrs av affärsmodellen för att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och huruvida de avtalsenliga kassaflödena enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta.

2.10.1 Marknadsnoterade aktier

Innehav i marknadsnoterade aktier redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Då aktierna handlas på en aktiv marknadsplats sätts priset per aktie, och därmed totala redovisade värdet, till balansdagens kurs enligt handelsplatsen.

2.10.2 Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassa-

flöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

2.10.3 Finansiella instrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden enbart består av kapitalbelopp och ränta, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Ränta tas ut på marknadsmässiga villkor. Säkerhet erhålls normalt inte. Långfristiga övriga fordringar förfaller till betalning inom fem år efter utgången av rapporteringsperioden.

Det verkliga värdet på kortfristiga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Om inbetalning av belopp förväntas inom ett år klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar. Kundfordringar förfaller generellt till betalning inom 30 dagar och samtliga kundfordringar har därför klassificeras som omsättningstillgångar.

För kundfordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering

2.10.4 Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Fastators leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde. Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

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

2.10.5 Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen

fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas och företaget utfärdar egetkapitalinstrument till en långivare för att utsläcka hela eller en del av en skuld ("debt for equity swap") redovisas skillnaden mellan den finansiella skuldens redovisade värde och egetkapitalinstrumentets verkliga värde i resultaträkningen. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

2.10.6 Finansiella skulder redovisade till verkligt värde

Inom koncernen finns kontantreglerade syntetiska optioner utgivna. Dessa har utgivits till marknadspris. Vid den initiala inbetalningen har dessa redovisats om skuld. Per varje balansdag marknadsvärderas optionerna enligt Black & Scholes modellen och förändringen redovisas som en personalkostnad respektive förändring av skuld, se mer om optionsprogrammet i not 29.

2.10.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Nedskrivning av finansiella tillgångar görs när det finns en rimlig förväntan om att en betalning inte kommer att ske. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga fordringar förfallna mer än 90 dagar utvärderas individuellt och nedskrivning görs efter analys och genomgång av respektive fordran. Analysen grundar sig i kundens betalningsförmåga, där såväl kunds specifika samt makroekonomiska omständigheter beaktas. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning. Nedskrivningsbehov av övriga fordringar utvärderas per varje balansdag, oavsett förfall, med samma typ av analys som gällande kundfordringar.

2.10.8 Nedskrivningar och riskexponering

Information om nedskrivning av kundfordringar och andra fordringar, dess kreditvärdighet samt koncernens kreditriskexponering, valutarisk och ränterisk återfinns i not 24.

2.11 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde återspeglar skattekonsekvenserna av en återvinning av det redovisade värdet för fastigheten genom försäljning.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

2.12 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

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

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

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

2.13 Resultat per aktie

RESULTAT PER AKTIE FÖRE UTSPÄDNING

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

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

RESULTAT PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING

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

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

2.14 Eventualförpliktelse

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

2.15 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget, i årsredovisningen för den juridiska personen, ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Nedan beskrivs redovisningsprinciper där redovisnings i moderbolag och koncern skiljer sig. Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform.

2.15.1 Andelar i dotterbolag

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 dotterbolagens substansvärde.

2.15.2 Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

2.15.3 Leasingavtal

Moderbolaget redovisar leasingavtal hänförliga till bilar och kontorslokaler som operationell leasing enligt RFR 2.

2.16 Kassaflöde

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

2.17 Avrundning

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

2.18 Alternativa nyckeltal

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

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGLVERKET

Avkastning på eget kapital, %

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

Soliditet

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

Substansvärde

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatteskuld. Termen används traditionellt av investmentbolag för beskrivning av värdet på bolaget i fråga.

NOT 3. VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av oberoende värderingsman. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Avsnittet om marknadsvärdering i not 13 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett företag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. I Fastatorkoncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Under 2020 har inga rörelseförvärv genomförts.

3.3 Verkligt värde på intressebolag

Fastator redovisar andelar i intresseföretag till ett bedömt marknadsvärde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på innehavens marknads-

värde bedömda av oberoende värderare. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri marknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av bolagets objekt, i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt.

Bolagsvärderingarna är en portföljvärdering baserad på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten. Principerna för värdering av enskilda underliggande fastigheter framgår ovan. I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnadsmassa samt marknaden för potentiella köpare.

NOT 4. RÖRELSESEGMENT

Fastator har från 2020 delat upp verksamheten i tre segment: Fastighets- ägande bolag, Tjänstebolag samt Övrigt, vilket är på det vis verksamheten följs upp internt av koncernledningen.

Segmentet Fastighetsägande bolag avser investering i intressebolag, både aktier och lånefordringar samt heltägda dotterbolag.

Segmentet Tjänstebolag avser Nordic PM-koncernen som är verksam inom fastighets- och markskötsel. Bolaget förvärvades november 2016 och sedan dess har Nordic PM köpt bolag med liknande verksamhet för att få en helhetslösning inom fastighetsskötsel. Samtliga intäkter från detta segment avser intäkter från tjänster inom fastighetsskötsel.

Segmentet Övrigt består av fastighter som är under utveckling och där begränsad verksamhet i dagsläget bedrivs.

INTÄKTER 2020 och 2019 kv 1-4

	Intäkter	
	2020	2019
TSEK	kv 1-4	kv1-4
Företagsparken	19 208	30 833
Studentbostäder i Sverige	-	-
GenovaFastator	-	-
Offentliga Hus	-	-
Point Properties	86 204	49 000
Fastighetsägande bolag	105 412	79 832
Nordic PM	142 271	101 369
Tjänstebolag	142 271	101 369
Övrigt	573	15 285
Koncerngemensamt	10 668	41 932
Eliminering interna poster	-13 111	-20 016
Summa koncernen	245 813	218 403

RÖRELSERESULTAT 2020 och 2019kv 1-4

	Rörelseresultat	
	2020	2019
TSEK	kv 1-4	kv1-4
Företagsparken	54 154	34 836
Studentbostäder i Sverige	72 299	-
GenovaFastator	-6 601	729
Offentliga Hus	112 987	-9 773
Point Properties	119 794	173 961
Fastighetsägande bolag	352 633	199 753
Nordic PM	725	6 340
Tjänstebolag	725	6 340
Övrigt	38 513	393 156
Koncerngemensamt	-60 222	-14 974
Eliminering interna poster	-	-
Summa koncernen	331 649	584 276

NOT 5. NETTOOMSÄTTNING

Nedan presenteras koncernens intäkter per intäktsslag. På raden hyresintäkter ingår även intäkter från vidaredebiterade kostnader till hyresgäster om 16,9 MSEK (5,8). Intäkter från förvaltning- och administrativa tjänster redovisas vid viss tidpunkt då prestationsåtagandet är uppfyllt.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förvaltningstjänster	128 053	86 695	-	-
Administrativa och andra tjänster till intressebolag och dotterbolag	9 778	39 063	7 715	44 406
Hyresintäkter	107 981	92 645	3 267	-
Summa	245 813	218 403	10 982	44 406

Hyresintäkter, koncernen

	Koncernen			
	2020		2019	
Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra tkr*	Antal kontrakt	Årshyra tkr*
1 år	127	37 903	209	15 100
2 år	61	24 043	199	21 363
3 år	33	18 676	204	22 453
4 år	22	11 959	116	16 261
5 år	6	3 582	17	907
> 5 år	14	10 952	20	5 699
	263	107 114	765	81 783

NOT 6. ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelse och ledande befattningshavare	12 285	8 111	11 285	7 338
Övriga	58 838	34 824	6 124	5 656
Summa löner och ersättningar	71 122	42 935	17 409	12 994
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	1 583	953	1 583	952
Pensionskostnader - övriga anställda	4 267	2 839	876	802
Sociala avgifter	20 317	14 941	4 985	5 060
Summa	97 289	61 668	24 852	19 808

Ersättning och övriga förmåner 2020

Ledande befattningshavare	Grundlön	Styrelse-arvode ¹	Sociala avgifter	Pensions-kostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelseordförande Björn Rosengren ³		600	61	-	-	661
Styrelseledamot Carl Bildt		300	31	-	-	331
Styrelseledamot Mats Lundberg		300	31	-	-	331
Styrelseledamot Anders Mossberg ³		300	-	-	-	300
Styrelseledamot Jacqueline Winberg		300	94	-	-	394
Styrelseledamot Eva Hamilton		200	20	-	-	220
VD	2 600	-	1110	653	1 000	5 363
Vice VD	2 279	-	971	509	880	4 639
CFO	2 006	-	835	421	720	3 982
Summa	6 885	2 000	3 154	1 582	2 600	16 221

1) Styrelsearvode redovisas allt eftersom det upparbetas.
2) Ersätts bara under del av året då hon inte har varit styrelseledamot hela räkenskapsåret 2020.
3) Ersätts även för sitt arbete i revisionsutskottet

Grundlön/styrelsearvode

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman. Styrelsearvode utbetalas som lön.

Bonus/rörliga ersättningar

Årsstämman den 6 maj 2020 fastställde de principer rörande rörlig ersättning till ledande befattningshavare, i enlighet med att styrelsens förslag, att rörlig ersättning till en ledande befattningshavare får uppgå till högst 50 procent av befattningshavarens fasta årslön samt att tidigare antagna principer för ersättning till ledande befattningshavare i övrigt ska gälla oförändrat. Principen är oförändrad sedan årsstämman 2017.

Rörliga ersättningar avser prestationsbaserad bonus och har utgått till hela ledningsgruppen. Bonusar till ledningsgruppen fastställs enligt styrelsebeslut.

Avgiftsbestämd pension

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsåldern för verkställande direktören och andra ledande befattningshavare är 65 år.

För VD uppgår pensionen till 32 % av grundlönen. För övriga ledande befattningshavare uppgår pensionsgrundande lönebelopp upp till 7,5

inkomstbasbelopp, 4,5 % i tjänstepensionsavsättning och på belopp över 7,5 inkomstbasbelopp utgår 30 % i tjänstepensionsavsättning.

Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 9 månader. Inget avgångsvederlag utgår vid uppsägning

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

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2020		2019	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	6	2	5	1
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	0	3	0
Koncernen totalt	9	2	8	1

	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Medelantal anställda				
Moderbolaget	11	45 %	7	29 %
Dotterbolagen	119	31 %	106	32 %
Koncernen totalt	130	32 %	113	32 %

NOT 7. ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
PwC				
– Revisionsuppdraget	2 246	1 495	475	402
– Övrig revisionsverksamhet	286	-	-	-
– Övriga tjänster ink skatterådgivning	261	2 837	851	2 775
Övriga revisionsbolag	-	170	-	-
Summa	2 793	4 502	1 326	3 177

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Under 2019 har Fastators revisorer hjälpt med förberedelser inför ett kommande listbytet. Redovisade kostnader för dessa tjänster uppgår under 2020 till 0,0 MSEK (2,8).

NOT 8. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2020	2019
Orealiserad värdeförändring andelar i koncernföretag	88 097	562 594
Försäljning	-302	154 286
Summa resultat från koncernbolag	87 795	716 880

NOT 9. FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	56 933	21 169	57 799	57 318
Värdeförändringar på finansiella placeringar	15 600	-	15 600	-
Summa finansiella intäkter	72 533	21 169	73 399	57 318

NOT 10. FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader kreditinstitut	3 890	5 207	-	-
Räntekostnader obligationslån	90 342	56 778	65 267	51 212
Räntekostnader koncernföretag	-	-	969	969
Orealiserade värdeförändringar noterade värdepapper	-	1 312	-	1 312
Övriga finansiella kostnader ¹	40 713	9 192	37 001	6 964
Nedskrivning fordran	-	3 383	-	2 445
Summa finansiella kostnader	134 945	75 872	103 237	62 902

1) Avser främst kostnader för lösen av tidigare obligation.

NOT 11. INKOMSTSKATT

Noten visar en analys av koncernens inkomstskatt, belopp redovisade direkt i eget kapital samt hur inkomstskatten påverkas av ej skattepliktiga

intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Den förklarar också väsentliga uppskattningar som har gjorts i förhållande till koncernens skatteposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-3 914	-2 281	-2 849	-
Justeringar avseende tidigare år	-4 409	-1 159	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	-8 322	-3 440	-2 849	0
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-17 039	-42 305	-	-
Summa uppskjuten skatt	-17 039	-42 305	0	0
Summa inkomstskatt	-25 361	-45 745	-2 849	0

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	269 236	529 573	125 722	700 610
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 21,4 %	-57 616	-113 329	-26 905	-149 931
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	89 766	127 949	11 557	153 412
- Ej avdragsgilla kostnader	-77 012	-43 542	-2 789	-1 137
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-12 634	-7 400	-2 161	395
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	20 809	1 070	6 889	-2 739
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	32 773	-16 018	13 298	-
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	-	-	-	-
- Justering avseende tidigare år	-4 409	-1 160	-	-
Effekt ändrad skattesats, temporära skillnader, 21,4 %	-	6 685	-	-
Summa skattekostnad	-8 323	-45 745	-2 849	-
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	3,1 %	8,6 %	2,3 %	-

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Kundavtal	1 279	316	-	-
Förvaltningsfastigheter	-18 307	-41 881	-	-
Obeskattade reserver	-11	-740	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-17 039	-42 305	0	0

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Kundavtal	1 380	2 659	-	-
Förvaltningsfastigheter	59 177	53 444	-	-
Obeskattade reserver	1 108	1 097	-	-
Summa uppskjuten skatt	61 665	57 200	0	0

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 21,4 procent och uppskjuten skatt med 20,6 procent. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den skattesats som förväntas föreligga vid en eventuell försäljning. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter				
Ingående balans	57 200	14 910	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	17 039	42 305	-	-
Förvärvad uppskjuten skattefordran	-12 240	-441	-	-
Förvärvad uppskjuten skatteskuld	-334	426	-	-
Utgående balans	61 665	57 200	0	0

NOT 12. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR (AVSER ENDAST KONCERNEN)

	Goodwill	Kunder	Totalt
Räkenskapsår 2020			
Ingående redovisat värde	6 624	11 767	18 391
Förvärvat	0	0	0
Avskrivningar	-	-5 601	-5 601
Utgående redovisat värde	6 624	6 166	12 790
Per den 31 december 2020			
Anskaffningsvärde	6 624	20 123	26 747
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-	-13 957	-13 957
Redovisat värde	6 624	6 166	12 790
Räkenskapsår 2019			
Ingående redovisat värde	2 221	12 445	14 666
Förvärvat	4 403	2 074	6 477
Avskrivningar	-	-2 752	-2 752
Utgående redovisat värde	6 624	11 767	18 391
Per den 31 december 2019			
Anskaffningsvärde	6 624	20 123	26 747
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-	-8 356	-8 356
Redovisat värde	6 624	11 767	18 391

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter består av 17 fastigheter, främst i centrumområden runt om i Sverige.

Fastator redovisar förvaltningsfastigheter till ett bedömt marknadsvärde. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdering förvaltningsfastigheter

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas handelsfastigheten externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår har samtliga fastigheter värderats externt. Främst Bryggan, Forum och Newsec har använts vid marknadsvärderingarna.

Värdena har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken värderarna genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år.

Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut.

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

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

Verkligt värde vid ingången av året

Förvärvade fastigheter

Årets investeringar

Omklassificerat från pågående projekt

Värdeförändring resultaträkning

Avyttrade fastigheter

Redovisat fastighetsvärde

Skattemässiga värden

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

En förändring i marknadshyran med +/- 5 procent skulle öka marknadsvärdet med 79,2 MSEK respektive minska med 81,9 MSEK. En ökning av direktavkastningskravet med 0,5 procentenheter skulle minska marknadsvärdet med 79,0 MSEK och en minskning med 0,5 procentenheter skulle öka marknadsvärdet med 86,4 MSEK.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	1 229 498	320 700	10 229	10 229
Förvärvade fastigheter	292 708	1 299 789	-	-
Årets investeringar	1 012	3 522	-	-
Omklassificerat från pågående projekt	6 324	4 351	-	-
Värdeförändring resultaträkning	90 347	194 312	-	-
Avyttrade fastigheter	-430 990	-593 175	-	-
Redovisat fastighetsvärde	1 188 900	1 229 498	10 229	10 229
Skattemässiga värden	581 836	670 660	10 229	10 229

NOT 14. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	3 802	4 948	2 650	2 650
Årets aktiveringar	20 835	3 205	23	-
Omklassificerat till fastigheter	-6 324	-4 351	-	-
Omklassificerat till tillgångar avseedda för försäljning	-1 135	-	-	-
Utgående balans	17 178	3 802	2 673	2 650

NOT 15. INVENTARIER

Anskaffningsvärde	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29 290	10 907	2 615	1 199
Årets inköp	1 902	1 468	873	1 416
Förvärvade inventarier	3 917	16 968	-	-
Försäljning	-2 555	-	-	-
Utrangerade inventarier	-4 096	-52	-195	-
Utgående anskaffningsvärde	28 458	29 290	3 293	2 615
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-17 455	-5 500	-793	-518
Förvärvade avskrivningar	-3 660	-9 647	-	-
Årets avskrivningar	-2 116	-2 307	-326	-275
Utrangerade inventarier	2 408	-	149	-
Utgående avskrivningar	-20 822	-17 455	-971	-793
Utgående balans	7 636	11 836	2 323	1 822

NOT 16. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående bokfört värde	2 067 693	896 629
Omvärdering till verkligt värde över resultaträkningen	90 671	562 594
Årets försäljning	-302	-7 220
Utdelningar	-1 448 122	-
Årets investeringar	520 754	615 690
Utgående bokfört värde	1 230 695	2 067 693

Koncernens dotterföretag per den 31 december 2020 anges nedan. Om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen.

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i moderbolaget	
			2020	2019	2020-12-31	2019-12-31
Public Properties Europe AB	559027-0087	Stockholm	100 %	100 %	-	69
KONYAB 1 i Sverige AB	559017-4065	Stockholm	100 %	100 %	-	260
Community Services Property Sweden AB	559075-5152	Stockholm	100 %	100 %	-	62
Vivskä AB	556848-4603	Stockholm	100 %	100 %	1 026 694	1 289 491
- NSH Holding AB	559017-4073	Stockholm	100 %	0 %		
- Nordact AB	556971-0113	Stockholm	50 %	50 %		
- Företagsparken Norden Holding AB	559075-5145	Stockholm	50 %	100 %		
- Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB	556106-7215	Ängelholm	50 %	100 %		
- Företagsparken Tjörnröd AB	556712-7401	Ängelholm	50 %	100 %		
- Företagsparken Eslöv AB	556747-3128	Ängelholm	50 %	100 %		
- Företagsparken R8 Höganäs AB	556678-5373	Ängelholm	50 %	100 %		
- Företagsparken Mark AB	559101-0227	Ängelholm	50 %	100 %		
- Företagsparken Hässleholm AB	556478-2067	Stockholm	50 %	100 %		
- Företagsparken Trelleborg AB	556894-9241	Stockholm	50 %	100 %		
- Företagsparken lageråsen AB	556981-3990	Stockholm	50 %	100 %		
- Företagsparken smålandsstenar AB	556548-4333	Stockholm	50 %	100 %		

NOT 16. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG FORTS.

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i moderbolaget	
			2020	2019	2020-12-31	2019-12-31
- Företagsparken Södertälje 2 AB	556936-9761	Stockholm	50 %	100 %		
- Företagsparken Vägrenen AB	559102-9805	Stockholm	50 %	100 %		
- Företagsparken Helsingborg Björka AB	559178-4219	Stockholm	50 %	100 %		
- Företagsparken Norr AB	559228-8699	Stockholm	50 %	0 %		
- Företagsparken Mellersta AB	559228-8707	Stockholm	50 %	0 %		
- Företagsparken Väst AB	559228-8715	Stockholm	50 %	0 %		
- Företagsparken Öst AB	559228-8723	Stockholm	50 %	0 %		
- Företagsparken Uppsala AB	559228-8731	Stockholm	50 %	0 %		
- Företagsparken Väg 6 AB	559228-8749	Stockholm	50 %	0 %		
- Företagsparken Skåne AB	559228-8756	Stockholm	50 %	0 %		
- Företagsparken Norrland AB	559228-8764	Stockholm	50 %	0 %		
- Företagsparken Väg 10 AB	559228-8681	Stockholm	50 %	0 %		
Fastator Li3erty AB	559104-1057	Stockholm	100 %	100 %	3 000	79 087
- Fastator Södertälje 1 AB	556910-5470	Stockholm	100 %	100 %		
Fastator PM AB	559021-3715	Stockholm	100 %	100 %	61 525	22 564
- Nordic PM AB	556970-9727	Stockholm	64 %	64 %		
- Nordic PM Syd AB	559123-6228	Helsingborg	60 %	60 %		
- SSP AB	556789-4646	Stockholm	100 %	100 %		
- Svenska Gräs AB	556912-8845	Stockholm	100 %	100 %		
- Centric Service AB	556462-5878	Linköping	100 %	100 %		
- Centric Produktion Nord AB	556813-1485	Linköping	100 %	100 %		
- Centric Produktion Syd AB	556813-1519	Linköping	100 %	100 %		
- Svenska Installationsproffsen AB	556314-6157	Stockholm	100 %	100 %		
- Fastator Venture	559021-3707	Stockholm	100 %	100 %		
- Fastator Venture 2 AB	559274-9096	Stockholm	100 %	100 %		
- Fastator Venture 3 AB	559274-9104	Stockholm	100 %	100 %		
- Fastator Venture 4 AB	559274-9112	Stockholm	100 %	100 %		
- Fastator Venture 5 AB	559274-9120	Stockholm	100 %	100 %		
- Hyreslägenheten i Sverige AB	559088-1362	Stockholm	100 %	100 %		
Pinnsvajn Fastigheter Holding AB	559088-1420	Stockholm	100 %	100 %	-	28
- Svensk Stadsutveckling AB	559088-1370	Stockholm	100 %	100 %		
Point Properties Holding AB	559186-6370	Stockholm	100 %	100 %	126 425	51 643
- Point Properties AB	559088-1438	Stockholm	100 %	100 %		
- Säffletorget i Värmland AB	559109-9563	Stockholm	100 %	100 %		
- Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	Stockholm	100 %	100 %		
- Pointny AB	559178-4185	Stockholm	100 %	100 %		
- Pointny1 AB	559178-4201	Stockholm	100 %	100 %		
- Pointny3 AB	559186-6354	Stockholm	100 %	100 %		
- Point Örnsköldsvik AB	556742-9922	Stockholm	100 %	0 %		
- Point Karlskoga Holding AB	559228-8673	Stockholm	100 %	0 %		
- Point Karlskoga 1 AB	556698-9660	Stockholm	100 %	0 %		
- Point Karlskoga 2 AB	556684-0962	Stockholm	100 %	0 %		
- Point Properties Portfolio 1 AB	559199-0352	Stockholm	100 %	100 %		
- Aktiebolaget Bollnäs Torget AB	556737-6958	Stockholm	100 %	100 %		
- Fastigheten Vretåker AB	556889-1963	Stockholm	100 %	100 %		
- Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826	Stockholm	100 %	100 %		
- Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	Stockholm	100 %	100 %		
- Kronan Shopping AB	556759-7371	Stockholm	100 %	100 %		

NOT 16. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG FORTS

	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i moderbolaget	
			2020	2019	2020-12-31	2019-12-31
- Pointny 5 AB	559204-1528	Stockholm	100 %	100 %	13 000	624 439
- Point Properties i Trelleborg KB	916563-1087	Stockholm	100 %	100 %		
Fastator P19 AB	559204-1676	Stockholm	100 %	100 %		
Hyresrätten Fastigheter Sverige AB	559203-4218	Stockholm	100 %	100 %	-	50
- Svenska Kulturskatter AB	559196-8887	Stockholm	100 %	100 %	50	
- Fastator Venture 1 AB	559274-9088	Stockholm	100 %	0 %		
- Lummelundagrottan AB	556002-2492	Stockholm	100 %	0 %		
- SK Lummelunda AB	559148-9546	Stockholm	100 %	0 %		
Summa bokfört värde					1 230 694	2 067 693

Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i de dotterföretag som ägs direkt av moderföretaget skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier.

NOT 17. LEASING

Av totala leasingtillgångar (nyttjanderättstillgångar) om 40,9 MSEK så utgörs ca 70 procent av kontorslokaler och resterande del av tomträttsavtal. Hyreskontrakten för kontorslokaler innehåller normalt även en eller flera förlängningsoptioner. Utnyttjande av en förlängningsoption har inkluderats i beräkningen om det bedöms sannolikt att optionen kommer att utnyttjas. Rörliga kostnader såsom moms och fastighetskostnader som underhållskostnader, el, värme och vatten etc. exkluderas ur leasingkuldberäkningen i den mån kostnaderna går att separera från hyreskostnaden. För att beräkna leasingkulden (nuvärdet av framtida leasingavgifter) hänförlig till lokaler används den implicita/marginella låneräntan. Majoriteten av hyreskontrakten innehåller någon form av indexuppräkning, vanligen konsumentprisindex. Bolagen har använts sig av låtnadsregeln att inte inkludera tillgångar av lågt värde, det vill säga leasingkontrakt som understiger 50 TSEK eller respektive bolags materialitetsnivå. Det initiala anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar motsvarar det initiala värdet på leasingkulden minus direkta

utgifter och åtaganden. Avtalen har löptider som varierar mellan 3 och 5 år. Flertalet av avtalen ger bolagen en ensidig rätt till förlängning. Rätt till förlängning kan endast utnyttjas av bolagen och inte av leasegivaren. De ger möjlighet till förlängning upprepade gånger efter löptidens utgång och innehåller inget slutgiltigt slutdatum i den meningen att det inte finns något hinder för ytterligare förlängning. Bolagen omprövar årligen huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas. Förändringar kan ske i framtiden till följd av förändringar av hyresperiodernas längd i samband med omförhandling av avtal, samt i händelse av förtida upphörande av hyreskontrakt, när så är fallet kommer leasingkuld och nyttjanderättstillgång att justeras. Redovisade kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Utöver ovan leasingavtal innehar koncernen ett antal leasingavtal avseende bilar, dessa redovisas i sin helhet som övriga externa kostnader på grund av sitt ringa värde.

	Koncernen	
	2020	2019
Resultaträkning		
Avskrivningar	-7 198	-1 645
Räntekostnader	-771	-305
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	-1 087	-
Kostnader hänfliga till leasingavtal av lågt värde	-2 647	-
Summa kostnader	-11 703	-1 950
Balansräkning		
Långfristig leasingkuld, räntebärande	32 743	12 830
Kortfristig leasingkuld, räntebärande	7 332	2 146
Summa skulder	40 074	14 976
Förfallostruktur	2020	2019
2020	-	2 147
2021	7 332	12 008
2022	7 860	822
2023	7 269	-
2024	4 806	-
senare än 2024	12 807	-
Summa	40 074	14 976

NOT 18. ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per den 31 december 2020. De företag som anges nedan har

aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	1 152 878	781 469	0	0
Årets investeringar	259 876	-	-	-
Avyttring av andelar i intresseföretag	-840 738	-	-840 738	-
Aktieägartillskott i befintliga bolag	-	604 000	-	-
Realiserade värdeförändringar	198 239	-	164 504	-
Orealiserade värdeförändringar	-3 677	-232 591	-	-
Erhållen utdelning	240 416	-	754 497	-
Utdelning	-78 263	-	-78 263	-
Utgående bokfört värde	928 731	1 152 878	0	0

Koncernen hade följande intresseföretag och joint ventures den 31 december 2020;

Intresseföretag som ägs av koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i koncernen	
			2020	2019	2020-12-31	2019-12-31
Nordact AB ²	556971-0113	Stockholm	50 %	50 %	466 657	1 001 205
OH Management AB ¹	556969-0562	Stockholm	50 %	50 %	0	1 601
GenovaFastator Holding AB ²	559017-4057	Stockholm	50 %	50 %	143 473	150 072
Studentbostäder i Sverige AB	556715-7929	Solna	21 %	0 %	318 601	-
Summa bokfört värde					928 731	1 152 878

1) Intressebolag 2) Joint venture

18.1 Finansiell information i sammandrag för intressebolag och joint venture

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

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

Innehavet i GenovaFastator värderas till eget kapital med avdrag för 32,5 % av faktiskt uppskjuten skatt, det vill säga inte bara den redovisade upp-

skjutna skatten som inte beaktar temporära skillnader från innan fastigheten förvärvades in till bolaget.

Studentbostäder i Sverige AB är ett noterat innehav på aktiv marknad varvid observerbar marknadsdata finns. Fastator värderar innehavet enligt nivå 1 i verkligt värde hirarkin.

Bolagsvärderingarna är en portföljvärdering baserade på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten. Principerna för värdering av enskilda underliggande fastigheter framgår av not 13 ovan. I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnadsmassa samt marknaden för potentiella köpare.

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

En känslighetsanalys visar att en ändring av Fastators andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/-5% skulle ge en värdeförändring med +/- 46 436 TSEK (+/-59 285).

	Nordact AB		GenovaFastator Holding AB	
	2020	2019	2020	2019
Balansräkning i sammandrag				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	799 853	7 247 700	209 000	205 000
Finansiella anläggningstillgångar	-	243 157	-	-
Summa anläggningstillgångar	799 853	7 490 857	209 000	205 000
Omsättningstillgångar				
Likvida medel	30 114	634 620	1 771	2 394
Övriga omsättningstillgångar	757 013	221 621	328	458
Summa omsättningstillgångar	787 127	856 241	2 099	2 852
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	18 495	304 693	6 574	5 855
Finansiella skulder	277 091	4 619 571	39 715	26 114
Summa långfristiga skulder	295 587	4 924 264	46 289	31 969
Kortfristiga skulder				
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	16 639	702 245	605	133
Övriga kortfristiga skulder	754101	417 136	1 374	1 091
Summa kortfristiga skulder	770 740	1 119 381	1 979	1 224
Nettotillgångar	520 644	2 303 453	162 831	174 659
Avstämning mot redovisade värden				
Ingående nettotillgångar	1 001 205	629 058	150 072	149 343
Aktieägartillskott	-	604 000	-	-
Resultat från perioden	-534 548	-231 853	-6 599	729
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående nettotillgångar	466 657	1 001 205	143 473	150 072

	Nordact AB		GenovaFastator Holding AB	
	2020	2019	2020	2019
Totalresultat i sammandrag				
Intäkter	540 921	322 664	4 527	3 771
Förvaltningsresultat	269 473	168 603	3 809	3 079
Finansiella intäkter	0	951	-	-
Finansiella kostnader	-339 743	-203 501	-692	-572
Värdeförändring fastigheter	679 431	173 026	2 668	-
Orealiserade värdeförändringar derivat	-	-9 987	-	-
Skatt	-14 164	-57 003	-1 210	-514
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-
Periodens resultat	594 997	72 089	4 575	1 993
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	594 997	72 089	4 575	1 993

NOT 19. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

De klassificeras i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde. Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga

företagets egna antaganden. Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder fastställs genom att använda information som är hänförlig till en eller flera av ovan nämnda nivåer. Klassificeringen bestäms av den lägsta nivån i hierarkin för den information som har väsentlig effekt på värdet. Koncernen redovisar innehav i noterade aktier enligt Nivå 1, se mer i not 20. Poster redovisade enligt nivå 2 avser andelar i intressebolag. Verkligt värde för de finansiella skulder som ingår i nivå 2 har fastställts i enlighet med allmänt vedertagna värderingstekniker baserade på diskontering av framtida kassaflöden, där diskonteringsräntan som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan. Övriga poster värderas enligt Nivå 3.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Fordringar på koncernföretag	-	-	510 272	639 332
Fordringar på intresseföretag, långfristiga	36 263	216 163	-	-
Andra långfristiga fordringar	1 961	899	-	-
Kundfordringar	19 640	29 447	84	176
Fordringar på intresseföretag, kortfristiga	5 032	155 000	4 388	155 000
Kassa och bank	925 410	245 283	864 391	245 283
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Andelar i dotterbolag	-	-	1 230 694	2 067 693
Andelar i intressebolag	928 731	1 152 878	-	-
Övriga värdepappersinnehav, aktier	8 612	4 469	8 612	4 469
Finansiella tillgångar	1 925 649	1 804 139	2 618 441	3 111 953

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Obligationslån	1 351 198	1 053 860	978 747	684 604
Skulder till kreditinstitut	74 048	201 355	24 000	-
Övriga långfristiga skulder	142 573	17 213	9 718	9 718
Leverantörsskulder	19 518	20 358	2 620	1 624
Övriga kortfristiga skulder	30 322	340 000		-
Skulder värderade till verkligt värde				
Syntetiska optioner	295	4 500		
Summa	1 617 955	1 637 286	1 015 085	695 946

Koncernens exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella instrumenten beskrivs i not 24. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen motsvarar det redovisade värdet för varje kategori av finansiella tillgångar som nämns ovan.

NOT 20. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga långfristiga värdepappersinnehav består av aktieinvestering i Quartiers Properties AB (publ), org.nr. 556975-7684, noterade på First North.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående bokfört värde	4 469	5 923	4 469	5 923
Köpta aktier	-	-	-	-
Sålda aktier	-	-142	-	-142
Orealiserade värdeförändringar	4 143	-1 312	4 143	-1 312
Utgående bokfört värde	8 612	4 469	8 612	4 469

NOT 21. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	20 660	31 367	84	176
Reservering för förväntade kreditförluster	-1 019	-1 919	-	-
Kundfordringar – netto	19 640	29 447	84	176

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Mindre än 2 månader	17 499	27 506	84	176
2 till 9 månader	2 465	1 183	-	-
Äldre än 9 månader	696	2 678	-	-
Summa kundfordringar	20 660	31 367	84	176

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet lika med upplupet anskaffningsvärde. Reservering för osäkra kundfordringar görs baserat på en individuell bedömning av respektive kundfordran. Samtliga kundfordringar utvärderas per balansdagen och reserv görs därefter.

NOT 22. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald hyra	2 195	607	1 197	-
Förutbetalda kostnader	4 520	3 166	1 421	411
Upplupna ränteintäkter	1 486	11 576	57 784	53 812
Övriga poster	1 444	1 804	-	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 645	17 153	60 403	54 223

NOT 23. LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick till 925 409 TSEK (245 283) och utgörs av banktillgodohavanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 864 390 TSEK (178 226).

NOT 24. UPPLÅNING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastators kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet på 47 procent (45). Räntekostnader är också en av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Fastator att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD och CFO vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av VD och CFO enligt gällande rutiner. Koncernen har inga valutaexponeringar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till VD och CFO för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbe-

hovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till VD och styrelse. Upplåning på obligationsmarknaden sker på 3 månaders stibor plus en fast ränta vilket innebär att koncernen kan vara exponerad för kortsiktiga förändringar i ränteläget. En ökning respektive en minskning av räntan med 1 %-enhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 16 133 TSEK (12 933) per år. Av övriga skulder är 9 717 TSEK räntefritt.

Kreditrisk

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

Lånevillkor

Lånevillkor eller covenantar som långgivare ställer ut för att utfärda en kredit, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om som lägst 1,5 gånger samt belåningsgrad om maximalt 65 procent. Även moderbolagsgarantier förekommer. För moderbolagets obligationslån finns en covenant om att soliditeten ska uppgå till 45 procent. Fastator eller dess dotterbolag inte har brutit mot något lånevillkor eller covenant.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig upplåning				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	70 538	187 665	23 366	-
Obligationslån	1 000 000	1 053 860	978 747	684 604
Leasingskulder	32 742	12 830	-	-
Övriga långfristiga skulder	142 468	26 931	9 718	9 718
Summa långfristig upplåning	1 245 748	1 281 286	1 011 831	694 322
Kortfristig upplåning				
Obligationslån	375 000	-	-	-
Leasingskulder	7 332	2 146	-	-
Skulder till kreditinstitut	2 673	-	-	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	19 650	13 690	634	-
Summa kortfristig upplåning	404 655	15 836	634	0
Summa upplåning	1 650 403	1 297 122	1 012 465	694 322

I moderbolaget finns obligationslån om totalt 1 MDSEK, ett obligationslån om 500 MSEK tom 22 september 2023 med en ränta om STIBOR 3m + 6,50 % och ett om 500 MSEK tom 22 september 2023 med en ränta om STIBOR 3m + 7,00 %. Det totala rambeloppet för den senare uppgår till 700 MSEK. Obligationerna är noterade. Räntebetalningar erläggs kvartalsvis. Obligationerna har noterats på Nasdaq Stockholm. Emissionskostnader om 23 MSEK periodiseras över lånets löptid. Koncernbolaget Point Properties Portfolio 1 AB har en obligation om 375 MSEK. Obligationen löper till och med 6 septemer 2021 med en fast ränta om 4,5 %. Emissionskostnader om 7 MSEK periodiseras över obligationens löptid. Skulden till kreditinstituten förfaller fram till 2052 och löper med en genomsnittlig ränta på 2,81 (2,29) procent per år. Den sammantagna genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 5,77 procent (6,30 procent per år).

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller till betalning:				
inom 1 år från balansdagen	435 986	13 690	-	-
1–5 år från balansdagen	1 190 488	1 229 128	1 033 538	709 718
senare än 6 år efter balansdagen	23 930	50 750	-	-
Summa förfallostruktur	1 650 403	1 293 568	1 033 538	709 718

Likviditetsanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
6 månader eller mindre	117 834	38 828	34 490	29 750
6–12 månader	454 748	62 749	44 457	29 750
1–5 år	1 299 646	1 281 128	1 178 986	754 343
senare än 6 år efter balansdagen	38 700	74 773	-	-
Summa likviditetsanalys	1 910 928	1 457 478	1 257 933	813 843

Beloppen avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta, för respektive lån har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder.

NOT 25. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 718	14 308	5 079	13 234
Förutbetalda hyresintäker	13 358	13 035	153	-
Upplupna driftskostnader	4 528	13 161	0	6 615
Styrelsearvode och personalrelaterat	19 998	13 071	7 583	8 570
Övriga poster	8 702	4 745	7 200	-
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 304	58 320	20 015	28 419

NOT 26. STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	810 212	967 274	24 376	-
Företagsinteckningar	7 620	7 620	-	-
Pantsatta likvida medel	11 645	28 670	-	-
Aktier i dotterbolag ¹	50	1 311 070	-	1 289 491
Aktier i intresseföretag	-	-	-	-
Fordringar på dotterbolag	-	-	-	145 800
Fordringar på intresseföretag	-	-	-	-
Övriga tillgångar	2 045	1 776	-	-
Summa ställd säkerheter	831 573	2 316 411	24 376	1 435 291

1) Utgörs av dotterbolags nettotillgångar

NOT 27. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag	14 044	14 045	-	-
Summa ansvarsförbindelser	14 044	14 045	-	-

NOT 28. UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Inom Fastator har följande närstående parter identifierats:

- Mats Invest AB och Skälsö Intressenter AB har var för sig ett betydande inflytande och tillsammans ett bestämmande inflytande i Fastator. Bolagens ägar-/röstandel uppgår till 27,68 % respektive 27,68 % i Aktiebolaget Fastator (publ). Innehav i intressebolag redovisas i not 18.
- Styrelseledamöter i Fastator har ett bestämmande eller betydande inflytande. Förteckning över och ersättningar till styrelseledamöterna återfinns i not 6.
- Innehav i intresseföretag redovisas i not 18.
- Styrelseledamöter i bolag som klassificeras som koncernbolag.
- Priority Group AB där styrelseordförande har ett betydande inflytande.

Följande transaktioner har med anledning därav skett under perioden:

- Fastator köper central administration från intresseföretaget OH Management AB. Under året uppgick köpen till 0,5 MSEK (3,8).
- Fastator har under året fakturerat intressebolag Offentliga Hus för affärsutveckling- samt mäklartjänster om totalt 5,2 MSEK (30,4) samt kostnader för lokaler om 1,6 MSEK (0,4).
- Fastators intressebolag Företagsparken har förvärvat fastigheter från intressebolaget Offentliga Hus till ett värde om 350 MSEK.
- Fastators intressebolag Nordact AB har förvärvat andelar i Studentbostäder i Sverige AB från Offentliga Hus tll ett värde om 200 MSEK.

NOT 29. EGET KAPITAL

Avstämmning stamaktier	Antal aktier
Per 1 januari 2018	70 101 605
Per 31 december 2018	70 101 605
Per 31 december 2019	74 714 105
Per 31 december 2020	77 028 450
För beskrivning av förändringarna i det egna kapitalet hänvisas till koncernens respektive moderbolagets rapporter över förändringar i eget kapital. Kvotvärde per stamaktie uppgår till 0,03 SEK.	

Teckningsoptioner

Fastator emitterade den 14 december 2015 650 000 teckningsoptioner. Per den 31 december var 572 500 teckningsoptioner förvärvade av Fastators ledningsgrupp.

Resterande 77 500 teckningsoptioner ägdes av dotterbolaget KONYAB 1 i Sverige AB.

Innehavare av teckningsoption ägde rätt att under perioden 2020-12-01 – 2020-12-31 för en teckningsoption teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs som motsvarar 150 procent av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 7 december–18 december 2015 vilket motsvarar 43,05 kronor.

Fastator emitterade den 10 maj 2016, 420 000 teckningsoptioner. Per den 31

- Fastator har förvärvat fastigheter från Skälsö Intressenter AB till ett värde om 39,7 MSEK (0,0).
- Fastator har under året köpt konsulttjänster från Priority Group AB om 2,8 MSEK (1,0).
- Fastators dotterbolag Nordic PM utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt följnade av Fastators intressebolag:
 - Företagsparken: Under året har intäkter från Företagsparken i Nordic PM uppgått till 4,6 MSEK (0,0).
 - Studenbostäder i Sverige AB: Under året har intäkter från Studenbostäder i Sverige AB i Nordic PM uppgått till 9,2 MSEK (0,0).
 - Offentliga Hus: Under året har intäkter från Offentliga Hus i Nordic PM uppgått till 33,6 MSEK (25,5).
- Nordic PM har även utfört förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterande konsulttjänster till Skälsö Intressenter AB för 0,5 MSEK (0,0).
- Aktiebolaget Fastator har hyrt en lägenhet av närstående till ledande befattningshavare för 105,0 TSEK (98,4).

NOT 30. KASSAFLÖDE

Förändring av koncernens räntebärande nettoskulder

	2019-12-31	Periodiserng finansiella kostnader	Avytttrad verksamhet	Upptagna lån	Amorterade lån	2020-12-31
Obligationslån	1 053 860	-2 662	-	1 000 000	-700 000	1 351 198
Skulder till kreditinstitut	201 340	-	-148 700	24 000	-2 578	74 061
Övriga räntebärande skulder	26 931	-	-	176 000	-41 100	161 831
Summa skulder	1 282 131	-2 662	-148 700	1 200 000	-743 678	1 587 090

	2018-12-31	Periodiserng finansiella kostnader	Förvärvade skulder	Upptagna lån	Amorterade lån	2019-12-31
Obligationslån	339 243	8 110	-	706 507	-	1 053 860
Skulder till kreditinstitut	120 066	-	-	98 016	-16 742	201 340
Övriga räntebärande skulder	12 718	-	-	16 000	-1 787	26 931
Summa skulder	472 027	8 110	0	820 523	-18 529	1 282 131

NOT 31. INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

31.1 Innehav utan bestämmande inflytande

Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen. De belopp som anges för respektive dotterföretag inklusive koncern före koncerninterna elimineringar.

Vid ingången av året ägde Aktiebolaget Fastator 64 % av Nordic PM, som i sin tur ägde 70 % av SSP AB.

	Nordic PM Syd	Nordic PM, koncern
Balansräkning i sammandrag	2020	2020
Anläggningstillgångar	-	15 272
Omsättningstillgångar	241	45 571
Summa tillgångar	241	60 843
Uppskjuten skatteskuld	-	1 080
Övriga avsättningar	-	361
Långfristiga skulder	-	13 907
Kortfristiga skulder	167	29 879
Summa skulder	167	45 227
Nettotillgångar	74	15 615
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	30	5 668
Rapport över totalresultat i sammandrag		
Intäkter	181	157 902
Årets resultat	3	1 495
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	3	1 495
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	543
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande		

NOT 32. RÖRELSEFÖRVARV

I december 2019 förvärvades två bolag av Fastators 63,6 % ägda dotter-bolag Nordic PM två bolag.

Centric erbjuder fastighetsservice som innefattar klottersanering, fasadtvätt, impregnering, hydrofobring och måleri samt markentre-prenader såsom vinter- och sommarväghållning och trädgårdsskötsel.

Svenska Installationsproffsen AB driver handel och utför installationer av AV-utrustning samt utför byggnads- och installationsarbeten av främst konferenslokaler i Storstockholmsområdet.

Uppgift om köpeskilling, förvärvade nettotillgångar och goodwill fram-går nedan. Båda köpeskillingarna betalades kontant.

TSEK	Installationsproffsen	Centric
Köpeskilling	5 500	7 000
Nettotillgångar	1 097	4 932
Goodwill	4 403	-
Kundavtal	-	2 068

Under 2020 har inga rörelseförvärv genomförts.

NOT 33. HÄNDELSE EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

• Den 19 januari 2021 genomfördes den aktiesplit som beslutades om den 15 december 2020. Aktiespliten innebar att en aktie i Fastator delades upp i fem aktier.

• Ledande befattningshavare i Fastator genomförde mellan den 29 december 2020 och den 8 januari 2021 aktieköp i Fastator för drygt 11 MSEK. Bland annat köpte den tillträdande VD:n Knut Pousette aktier för 5 MSEK.

• Den 1 februari 2021 tillträdde Knut Pousette som VD för Fastator. Det innebär att Joachim Kuylenstierna återgår till en affärsutvecklingsroll efter fyra framgångsrika år som VD. Ledningsgruppen utökades i sam-band med detta också från tre till fyra personer.

• Magnus Åkesson tillträdde som VD i Fastators innehavsbolag Point Pro-perties den 1 februari 2021.

• Resultat av tvingade återköpserbjudande presenterades. Innehavarna av obligationerna har i samband med återköpserbjudandet accepterat

återköp av obligationer motsvarande ett totalt nominellt belopp om 12,5 miljoner kronor. Priset för Obligationerna i återköpserbjudandet var 101,00 procent av nominellt belopp.

• Fastator har förvärvat 50 procent av SBK Svenska Bostadskompaniet AB genom att teckna aktier i en nyemission som möjliggör för bolaget att fortsätta sin tillväxtresa.

• Fastators styrelse har fastställt nytt finansiellt mål och ny utdelningspoli-cy samt uppdaterad mission, vision och affärsidé.

• Point Properties Portfolio 1 AB (publ), en del av Fastators helägda inne-havsbolag Point Properties AB, har emitterat ett seniort säkerställt obli-gationslån om 600 MSEK under ett ramverk om totalt 800 MSEK. Obli-gationslånet har en löptid om 3 år och en fast ränta om 5,0 %

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	1 568 323 708
Årets resultat	122 872 694
Summa	1 691 196 402
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0,65 kr per aktie	50 068 493
I ny räkning balanseras	1 641 127 910
Summa	1 691 196 402

FÖRSÄKRAN

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

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

Stockholm den 7 april 2021

Björn Rosengren
Ordförande

Carl Bildt
Ledamot

Jacqueline Winberg
Ledamot

Mats Lundberg
Ledamot

Anders Mossberg
Ledamot

Eva Hamilton
Ledamot

Knut Pousette
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60-104 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

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

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

Särskilt betydelsefullt område

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER SAMT ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

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

Aktiebolaget Fastator:s investeringar i intresseföretag innebär ett indirekt deläggande av fastigheter av olika typer såsom industrifastigheter. Ägarandelen varierar i regel mellan 20 och 50 procent.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Fastators interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag.

Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används av Fastator. Värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvis testats.

Vi har stickprovsvis utvärderat använd indata som tex. hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har för ett urval av fastigheter samt intresseföretag ifrågasatt viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget. Vi har i detta arbete biträtt av intern specialistkompetens inom fastighetsvärdering.

Vi har för ett urval av fastigheter gjort en utvärdering av de använda avkastningskraven mot tillgänglig marknadsinformation

Samtliga fastigheter är lokaliserade i Sverige. Investeringar i intresseföretag värderas enligt interna metoder. Investeringar i intresseföretag vars aktier är noterade värderas till aktuell börskurs per balansdagen.

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

Se not 2 (Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper), not 2.3 (Koncernredovisning), not 2.7 (Förvaltningsfastigheter) not 3 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper), not 13 (Förvaltningsfastigheter) och not 18 (Andelar i intresseföretag) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-59 samt 110-113. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

såsom jämförbara aktuella marknadstransaktioner, hyrespriser och rådande kvadratmeterpriser.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, utsågs till Aktiebolaget Fastator (publ)s revisor av bolagsstämman den 6 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 7 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 på sidorna 52-55 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 april 2021

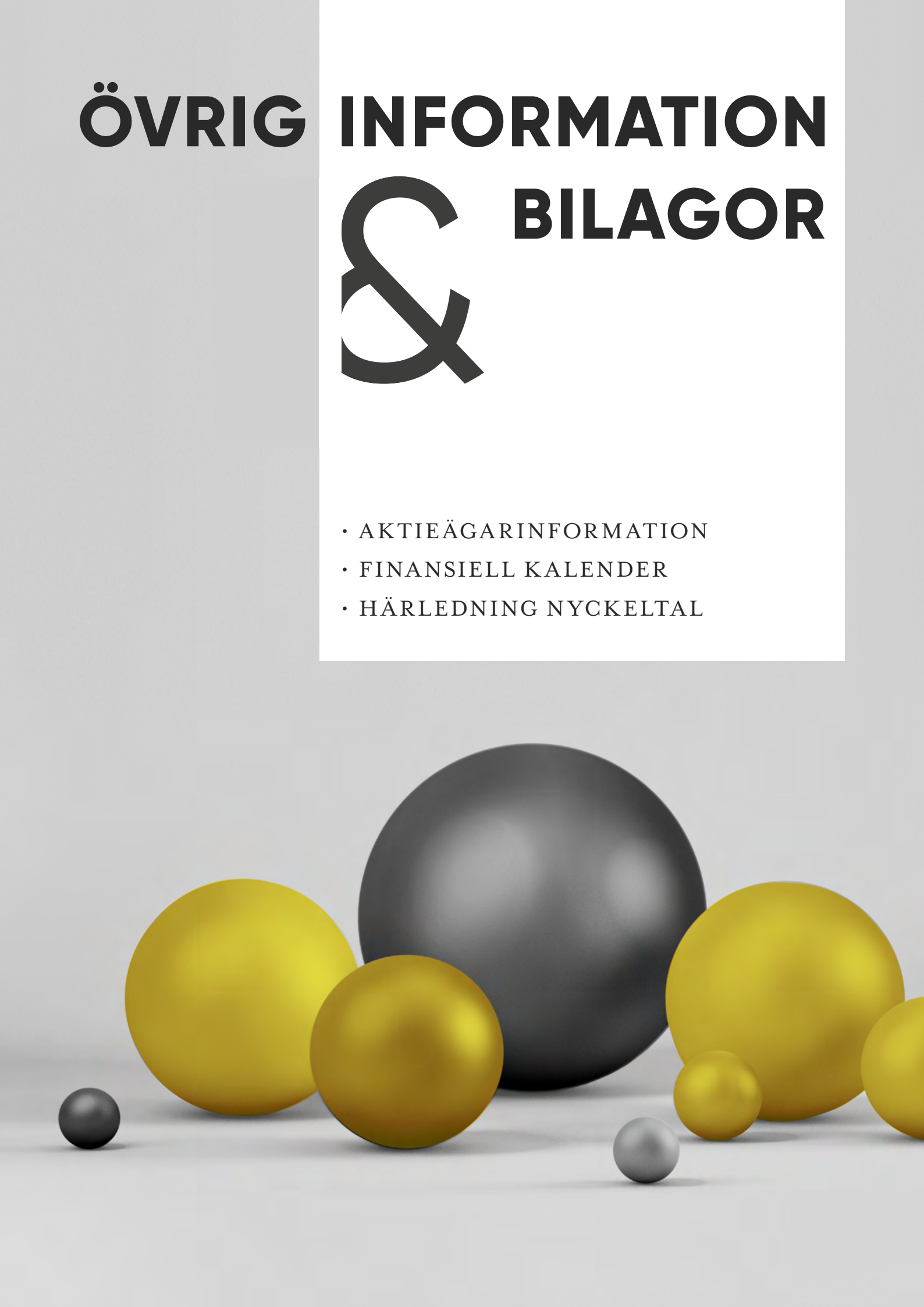
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

ÖVRIG INFORMATION & BILAGOR

- AKTIEÄGARINFORMATION
- FINANSIELL KALENDER
- HÄRLEDNING NYCKELTAL



AKTIEÄGARINFORMATION



Samtliga årsredovisningar och delårsrapporter finns att tillgå på Fastators hemsida www.fastator.se. På hemsidan är det även möjligt att prenumerera på Fastators pressmeddelande för den som önskar.

KALENDER

5 maj – Årsstämma 2021
 5 maj – Delårsrapport Q1, jan – mar 2021
 18 augusti – Delårsrapport Q2, jan – jun 2021
 4 november – Delårsrapport Q3, jan – sep 2021
 16 februari 2021 - Bokslutskommuniké, jan – dec 2021

ÅRSSTÄMMA DEN 5 MAJ 2021

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Aktiebolaget Fastator (publ) kommer att hållas onsdagen den 5 maj 2021 kl. 10.00.

Mot bakgrund av den extraordinära situation som råder till följd av covid-19-pandemin kommer årsstämman att genomföras genom obligatorisk förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler (20-22 § lagen (2020:198)). Någon stämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud kommer inte att äga rum.

DELTAGANDE

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 27 april 2021.
- dels anmäla sitt deltagande till Bolaget vid stämman genom att avge sin förhandsröst enligt instruktionerna under rubriken "Förhandsröstning" nedan, så att förhandsrösterna är Bolaget tillhanda senast den 4 maj 2021. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i bolagsstämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB i så god tid att omregistreringen är utförd senast den 27 april 2021. För att detta ska kunna ske måste begäran om sådan omregistrering göras till förvaltaren i god tid före nämnda dag.

FÖRHANDSRÖSTNING

Med anledning av den senaste tidens utveckling av spridningen av coronaviruset (Covid-19) har Bolaget beslutat om vissa försiktighetsåtgärder inför årsstämman. Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid stämman endast genom att rösta på förhand, s.k. poströstning, enligt 20-22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

För förhandsröstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Bolagets webbsida www.fastator.se. Förhandsröstningsformuläret gäller som anmälan till stämman.

Det ifyllda formuläret måste vara Bolaget tillhanda senast den 4 maj 2021. Det ifyllda formuläret skickas till Aktiebolaget Fastator (publ), Att: Årsstämma, Linnégatan 2, 114 47 Stockholm.

Ifyllt formulär kan även inges elektroniskt och ska då skickas till svante.bengtsson@fastator.se. Om aktieägaren förhandsröstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret och skickas i original till ovan angiven adress. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret. Aktieägaren får inte förse förhandsrösten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är förhandsröstningen i dess helhet ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av förhandsröstningsformuläret.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMAN

Kallelse till stämma sker via Post- och inrikes tidningar och även med annons i Svenska Dagbladet med upplysning om att kallelse skett. Kallelsen offentliggörs även som ett pressmeddelande tillgängligt på Fastators hemsida, www.fastator.se. Handlingar som ska läggas fram på årsstämman hålls tillgängliga på Fastators hemsida minst tre veckor före stämman.

AKTIEÄGARKONTAKT

Knut Pousette, VD
knut.pousette@fastator.se

070-733 80 00

Svante Bengtsson, Vice VD
svante.bengtsson@fastator.se

070 - 956 67 56

Christoffer Strömbäck, CFO
christoffer.stromback@fastator.se

070 - 249 72 55

INVESTERARKONTAKT

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
LINNÉGATAN 2
114 47 STOCKHOLM

Knut Pousette, VD
knut.pousette@fastator.se

070 - 733 80 00

Svante Bengtsson, Vice VD
svante.bengtsson@fastator.se

070 - 956 67 56

Christoffer Strömbäck, CFO
christoffer.stromback@fastator.se

070 - 249 72 55

HÄRLEDNING NYCKELTAL

	2020	2019
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, TSEK	243 330	482 145
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	1 499 110	1 141 587
Avkastning på eget kapital, %	16,2 %	42,2 %
Soliditet		
Eget kapital, TSEK	1 621 258	1 387 813
Balansomslutning, TSEK	3 401 851	3 163 278
Soliditet, %	47,7 %	43,9 %
Substansvärde		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 615 560	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	61 665	57 200
Substansvärde, TSEK	1 677 225	1 439 859
Resultat per aktie, före utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	243 330	482 145
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	72 496 802	70 101 605
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	3,36	6,88
Substansvärde per aktie, före utspädning		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 615 560	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	61 665	57 200
Utestående aktier före utspädning	77 028 450	70 101 605
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	21,77	20,54
Resultat per aktie, efter utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	243 330	482 145
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	74 810 261	74 714 105
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	3,25	6,45
Substansvärde per aktie, efter utspädning		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 615 560	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	61 665	57 200
Utestående aktier efter utspädning	77 028 450	74 714 105
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	21,77	19,27

F A S T A T O R