



BOKSLUTS-
KOMMUNIKÉ
2020

24

FASTATOR

INNEHÅLL

04

Nyckeltal och väsentliga
händelser

06

VD har ordet

07

Finansiell information

09

Fastator i korthet

12

Våra innehav

17

Ledning och styrelse

20

Finansiella rapporter

29

Redovisningsprinciper
och noter

32

Kontaktuppgifter

33

Härledning nyckeltal

FASTATOR

VI BYGGER MARKNADSLEDARE

Point

Återskapar levande
stadskärnor



FÖRETAGSPARKEN

Säkrar robusta lokala
försörjningskedjor



STUDENTBOSTÄDER
I SVERIGE AB

Rätt förutsättningar
för Sveriges studenter

nordic:pm

Fullservice inom
fastighetsförvaltning
i hela Sverige

GENOVA
FASTATOR
NACKA

Framtidens bostäder
i Nacka

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiell info i sammandrag	2020 kv 4	2019 kv 4	2020 kv 1-4	2019 kv 1-4
Omsättning, MSEK	74,4	72,6	263,2	218,4
Periodens resultat, MSEK ¹	61,0	239,6	213,8	482,1
Avkastning på eget kapital, %	4,1%	20,8%	14,4%	42,2%
Soliditet, %	47,1%	43,9%	47,1%	43,9%
Substansvärde, MSEK ¹	1 647,8	1 439,9	1 647,8	1 439,9
Nyckeltal per aktie				
Börskurs på bokslutsdagen, kronor	20,0	16,0	20,0	16,0
Resultat per aktie före utspädning, kr ²	0,8	3,4	3,0	6,9
Resultat per aktie efter utspädning, kr ²	0,8	3,2	2,9	6,5
Substansvärde per aktie före utspädning, kr ³	21,5	20,5	21,5	20,5
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr ³	21,4	19,3	21,4	19,3

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

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

JANUARI–DECEMBER 2020

- Omsättningen under perioden uppgår till 263,2 MSEK (218,4).
- Värdeförändringar av fastigheter uppgår till 158,9 MSEK (785,9).
- Resultat från intresseföretag uppgår till 194,6 MSEK (-230,4).
- Periodens resultat under perioden uppgår till 214,4 MSEK (483,9).
- Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2020 till 1 188,9 MSEK (1 216,7).
- Innehav i intressebolag uppgår per 31 december 2020 till 928,7 MSEK (1 152,9).
- Räntebärande skulder uppgår per 31 december 2020 till 1 602,2 MSEK (1 277,7).
- Substansvärdet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 31 december 2020 till 1 647,8 MSEK (1 439,9).

FÖRSLAG TILL UTDELNING

- Styrelsen avser att föreslå årsstämman en kontant utdelning om 0,65 kronor per aktie för räkenskapsåret 2020.

ÅRETS RESULTAT

213,8 MSEK

RESULTAT PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING

2,9 SEK

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

UNDER Q4

FASTATOR

- Aktiespararnas uppdragsanalystjänst publicerade den 11 november en uppdaterad aktieanalys av Fastator. Aktieanalysen höll bland annat fast vid sin riktkurs kring 125–130 kronor per aktie (före aktiesplit). Analysen konstaterade också att Fastator har förmåga att identifiera värdefulla segment i fastighetssektorn och besitter kompetensen att utveckla och förädla dem.
- Den 15 december höll Fastator extra bolagsstämma. Bland annat beslutades om en kontantutdelning om 3,00 kronor per aktie och en sakutdelning av aktier i innehavsbolaget Offentliga Hus. Sakutdelningen innebar att tre aktier i Fastator gav rätt till en aktie i Offentliga Hus. Vidare beslutades att genomföra en aktiesplit om 5:1, vilket innebar att varje aktie i Fastator delades upp i fem nya aktier.
- Den 17 december investerade Fastator 60 Mkr i Studentbostäder i Sveriges nyemission. Efter nyemissionen äger Fastator 20,6 procent av aktierna.
- Fastator ingick den 18 december avtal om att sälja sina aktier i Offentliga Hus till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden. Parterna kom överens om ett pris om 15,40 kronor per aktie i Offentliga Hus som erlades till 70 procent kontant och 30 procent av D-aktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden. Den totala köpeskillingen för Fastators direkta och indirekta innehav uppgick till 1 040 Mkr. De direktägda aktierna frånträdde den 23 december.
- Den 18 december kommunicerade Fastators styrelse att de rekryterat Knut Pousette till ny VD för Fastator. Knut meddelades tillträda sin nya tjänst den 1 februari 2021.

FASTATORS INNEHAVSBOLAG

- Den 1 oktober togs det första spadtaget för Offentliga Hus projekt på Opalorget i Göteborg. Projektet innebär att det fram till 2022 ska byggas 200 nya studentlägenheter. Offentliga Hus är initiativtagare till projektet och ett 20-årigt hyresavtal har ingåtts med Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS).
- Offentliga Hus emitterade gröna obligationer om totalt 550 Mkr inom ett rambelopp om 1 000 Mkr och en löptid om 3,5 år. Likviddag var den 12 oktober. De gröna obligationerna löper med en ränta om 3m Stibor +3,15 procent.
- Point Properties utsåg Magnus Åkesson till ny VD. Han tillträdde sin nya tjänst den 1 februari 2021.
- Den 23 oktober noterades Offentliga Hus på Nasdaq First North Premier. I och med noteringen välkomnade Offentliga Hus 10 000 nya aktieägare till bolaget.
- Offentliga Hus kreditbetyg uppgraderades till BB Flat av Nordic Credit Rating (NCR).
- Den 5 november presenterade Offentliga Hus ett starkt tredje kvartal och redovisade bland annat ett ökat driftnetto på 66 procent jämfört med samma period 2019.

- Offentliga Hus tecknade avtal med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden om förvärv av samhällsfastigheten Södertälje Fjärilen 22. Den uthyrningsbara arean uppgick till närmare 5 600 kvm.
- Vid en extra bolagsstämma den 26 november utsåg Studentbostäder i Sverige Rebecka Eidenert till ny VD. Vid den extra bolagsstämman bifölls även samgåendet mellan Prime Living och Studentbostäder i Sverige.
- Den 4 december publicerade Kepler Cheuvreux och Nordea aktieanalyser av Offentliga Hus med köprekommendationer och riktkurser på 16,20 respektive 15,50 kronor per aktie.
- Samgåendet mellan Prime Living och Studentbostäder i Sverige slutfördes den 9 december och denna dag blev även första handelsdag i det nya bolaget.
- Bollnäs kommun biföll den 11 december Point Properties ansökan om ny detaljplan. Den nya detaljplanen innebär att två centrumgallerior i centrala Bollnäs kommer att bebyggas med sammanlagt 184 lägenheter.
- Point Properties förvärvade och tillträdde centrumfastigheten Magasinet i Örnsköldsvik den 17 december. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 116 Mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 9 100 kvm och hade vid förvärvet en uthyrningsgrad om 98 procent och ett årligt hyresvärde om 12,7 Mkr.
- Studentbostäder i Sverige genomförde en nyemission den 17 december om 250 Mkr där både nya och befintliga aktieägare visade sitt starka stöd för bolaget.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 19 januari genomfördes den aktiesplit som beslutades om den 15 december. Aktiespliten innebär att en aktie i Fastator delades upp i fem aktier.
- Ledande befattningshavare i Fastator genomförde mellan den 29 december och den 8 januari aktieköp i Fastator för drygt 11 Mkr. Bland annat köpte den tillträdande vd:n Knut Pousette aktier för 5 Mkr.
- Den 1 februari tillträdde Knut Pousette som VD för Fastator. Det innebär att Joachim Kuylenskierna återgår till en affärsutvecklingsroll efter fyra framgångsrika år som VD. Ledningsgruppen utökades i samband med detta också från tre till fyra personer.
- 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 % av SBK Svenska Bostadskompaniet AB genom att teckna aktier i en nyemission som möjliggör för bolaget att fortsätta sin tillväxtresa.

VD HAR ORDET

MED RESULTATÖKNING SOM STAFETTPINNE

▲
Knut Pousette,
Joachim Kuylenstierna
och Björn Rosengren

”Vi skapar värde genom att starta, utveckla och driva bolag inom nya fastighetsrelaterade segment. Med vårt kunnande, stora nätverk och ständiga bevakning av marknaden och omvärlden ser vi det andra inte ser. Vi hittar nischerna med goda tillväxtmöjligheter.”

Offentliga Hus startas 2011 som något av en pionjär inom samhällsfastigheter, bolaget byggdes upp steg för steg, och avyttras den 18 december 2020. Med en köpeskilling om 1 040 Mkr för Fastators aktieandel är det förutom en god affär, även ett utmärkt exempel på hur vi arbetar. Helt enkelt hur vi genomför vår affärsidé från ax till limpa – där vi också säljer limpan.

Fastator är ett fastighetsinvestmentbolag. Vår styrka är att bygga värden. Vårt mål är att alltid skapa höga vinster i förhållande till börsvärdet. Och här låter jag siffrorna tala sitt tydliga språk; i snitt från 2017 till 2020 har Fastator presterat en vinst per aktie i förhållande till börskurs om 37,3 procent. Inte många börsnoterade bolag kan visa dessa siffror. Fastators aktieägare är därmed bara att gratulera.

Tillväxt i bolag är förknippat med bolagets affärsidé och genomförandegrad. Jag tänker inte gå djupare in på det, utan bara konstatera att Fastator gör rätt investeringar, och detta har inte att göra med hur marknaden ser ut, det handlar om hårt arbete. Att starta ett fastighetsbolag och luta sig mot inflation kan vem som helst göra. Det är inte det vi gör, vi skapar värden, som ger vinst.

Någon som jag både gratulerar och välkomnar är Fastators nya VD Knut Pousette! Det känns skönt att kunna lämna över stafettpinnen i hans händer, i trygg förvisning om att han kommer att fortsätta fokusera på resultat. Med ett bolag som har en välfylld kassa på över en miljard, riktigt fina tillgångar med fantastisk potential och en solid affärsidé. Själv kommer jag att ägna mig åt det jag är bäst på, affärsutveckling inom Fastators innehavsbolag och se runt hörnen, det som andra inte ser.



Joachim Kuylenstierna, tidigare VD

Inte många börsnoterade bolag kan visa dessa siffror.

Jag kan bara tacka styrelsen och Joachim för förtroendet att bli Fastators VD. Det är faktiskt lite som att komma till dukat bord. Ofta måste ju tillträdande VD:ar inte bara sätta sig in i bolaget utan även städa och ordna där det behövs. Fastator är ett välmöblerat bolag med ordning och reda och har ett starkt vältränat team där vi gemensamt direkt kan fokusera på bolagets paradgren, resultatökning. Med över en miljard i kassan ser jag nu fram mot att fortsätta arbeta traditionsenligt med att leverera resultat.



Knut Pousette, VD

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTAT, JANUARI–DECEMBER

Intäkterna under perioden uppgår till 263,2 MSEK (218,4). De högre intäkterna beror dels på förvärv av fastigheter under 2019 samt 2020 samt en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM.

Totala rörelsekostnader uppgår till -283,0 MSEK (-189,7), varav personalkostnader om -104,9 MSEK (-64,8) och övriga rörelsekostnader om -170,2 MSEK (-118,6), där drifts- och fastighetskostnader om -76,5 MSEK (-65,3) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom segmentet Nordic PM. Avskrivningar uppgår till -7,8 MSEK (-6,3).

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 158,9 MSEK (78,9). Fastighetsvärdet i koncernen per 31 december 2020 uppgår till 1 188,9 MSEK (1 216,7).

Resultat från intressebolag uppgår till 194,6 MSEK (-230,4). Det högre resultat beror främst på avyttring av andelar i Offentliga Hus.

Finansnettot uppgår till -62,1 MSEK (-54,7). De finansiella intäkter har ökat i perioden, vilket beror på poster av engångskaraktär om 34 MSEK, bland annat bestående av realiserad vinst hänförlig till försäljning av kortfristiga placeringar i noterade fastighetsbolag. I övrigt består ränteintäkter likt tidigare kvartal av ränteintäkter på lån till intressebolag.

Periodens skattekostnad uppgår till -57,1 MSEK (-45,7).

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till -18,7 MSEK (31,3) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 925,4 MSEK (245,3). De räntebärande skulderna uppgår till 1 602,2 MSEK (1 277,7).

MODERBOLAGETS RESULTAT UNDER PERIODEN

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgår till 127,9 MSEK (700,6). Det lägre resultatet beror på lägre värdeförändringar i dotterbolag som under perioden uppgår till 40,0 MSEK (716,9). Föregående periods värdeförändringar påverkades positivt av försäljning av fastigheten Pyraminden 19. Värdeförändringarna har främst påverkats av finansiella kostnader i dotterbolagen, då de till stor del är lånefinansierade. Större delen av dessa lån är gentemot Fastator som därmed får ränteintäkter och dessa uppgår under perioden till 69,2 MSEK (57,3).

Moderbolaget redovisar ett resultat från intressebolag om 164,5 MSEK (-), vilket är hänförligt till avyttringen av innehavsbolaget Offentliga Hus.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgår till 1 647,8 MSEK (1 439,9) per 31 december 2020, vilket motsvarar 21,5 kr (20,5) per aktie före utspädning.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Fastator är även exponerat mot olika slag av finansiella risker, främst relaterade till lån, kundfordringar och leverantörsskulder. De finansiella riskerna består av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det är även väsentligt att Fastator har förmåga att attrahera och behålla personal med rätt kompetens och erfarenhet.

Utöver ovanstående risker och osäkerhetsfaktorer har det tillkommit en risk och osäkerhetsfaktor i form av pandemin covid-19 och vilka effekter det kommer att få. Fastator har hittills påverkats i relativt begränsad omfattning, men följer givetvis situationen väldigt noga och har löpande en nära dialog med innehavsbolagen, som i sin tur har en nära dialog med sina kunder.

Se även årsredovisningen 2019 som finns tillgänglig på Fastators hemsida.

FASTATORS AKTIE

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgår till 2,9 kronor (6,5), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier i perioden om 72 743 240.

Slutkursen den 31 december 2020 uppgår till 20,0 kronor (16,0).

Det totala antalet aktier före utspädning uppgår per balansdagen till 76 678 450 stycken.

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 31 december 2020. Antalet aktier är justerad för aktiesplit med villkor 5:1 som verkställdes den 19 januari 2021.

ÄGARE	KAPITAL- OCH RÖSTANDEL %	ANTAL AKTIER
Mats Invest AB	27,68 %	21 317 785
Skälsö Intressenter AB	27,68 %	21 317 785
Ulf Adelsohn	3,25 %	2 500 000
Försäkringsaktiebolaget 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 %	57 172 130

KOMMANDE FINANSIELL RAPPORTERING

Årsredovisning 2020	7 april 2021
Delårsrapport, Q1	5 maj 2021
Årsstämma	5 maj 2021
Delårsrapport, Q2	18 augusti 2021
Delårsrapport, Q3	4 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	16 februari 2022

Fastators årsredovisning för 2019 publicerades den 6 april 2020 och finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.fastator.se.

CERTIFIED ADVISER

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

FASTATOR I KORTHET

Fastator startar, utvecklar och driver bolag inom nya fastighetsrelaterade segment i Sverige. Fastators portfölj sträcker sig över flera fastighetssektorer och geografiska marknader. Fastatorsfären innefattar såväl renodlade fastighetsbolag som tjänsteföretag inom förvaltning.

Som den enda noterade investeraren med tydlig specialisering mot fastighetssektorn ger vi sparare en unik möjlighet att exponeras mot flera olika växande delsegment.

Genom att tidigt identifiera nya affärsidéer med goda tillväxtmöjligheter utvecklar vi lönsamma tillväxtbolag. Med vårt fastighetskunnande, stora nätverk och ständiga bevakning av marknaden ser vi det andra inte ser och hittar nischerna med goda tillväxtmöjligheter.

Vi utvecklar innehaven genom aktivt ägarskap och att tillföra kapital, fastighetsexpertis, finansieringskunnande, affärsutvecklingsstöd och kontaktnät. Fastator startade 2011 med 35 MSEK i substansvärde och har på nio år ökat substansvärdet till 1 647,8 MSEK.

Målet är att snabbare kunna växa och göra förändringar i innehaven 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.

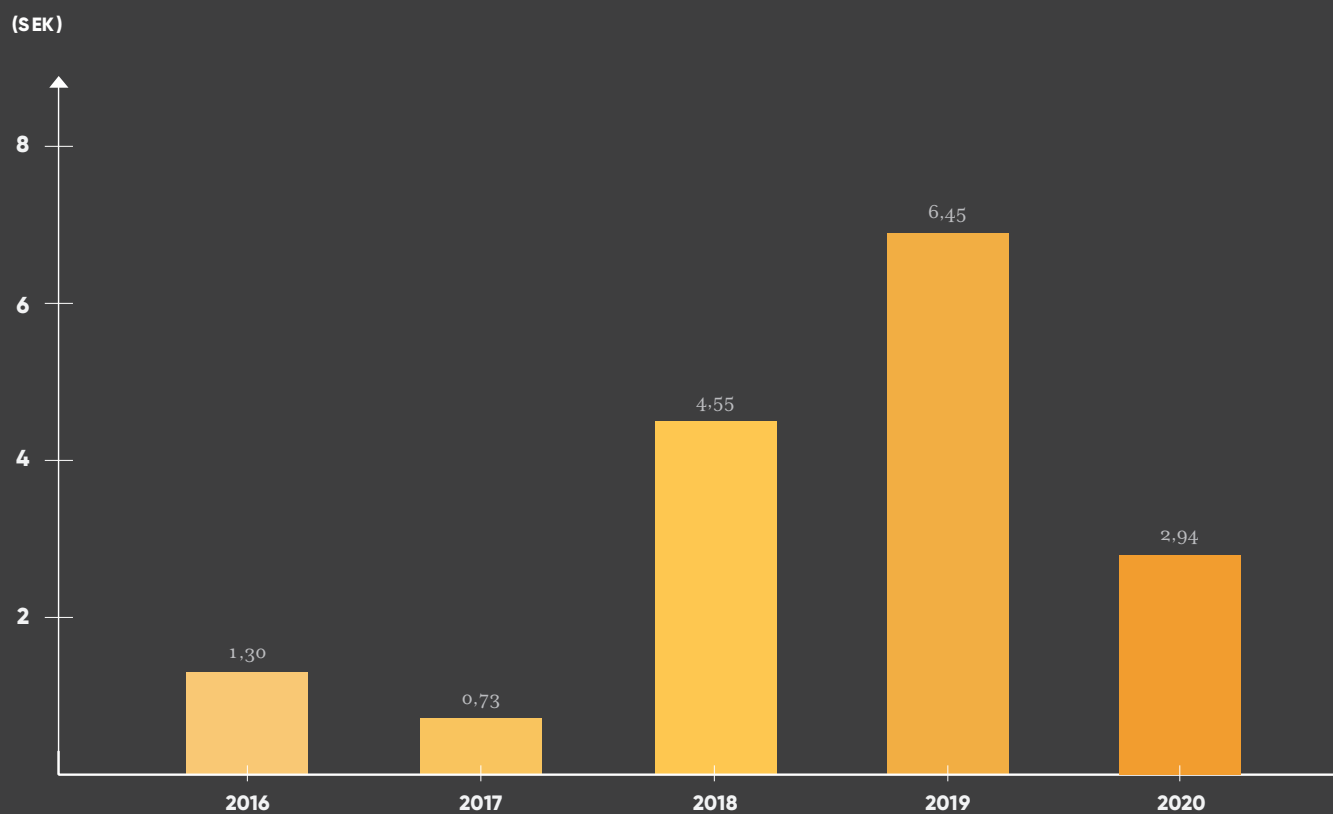
I regel uppgår ägarandelen i Fastators investeringar till mellan 10 och 50 procent. Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.

*Points projekt i Bollnäs,
två centrumfastigheter
om totalt 184 lägenheter*



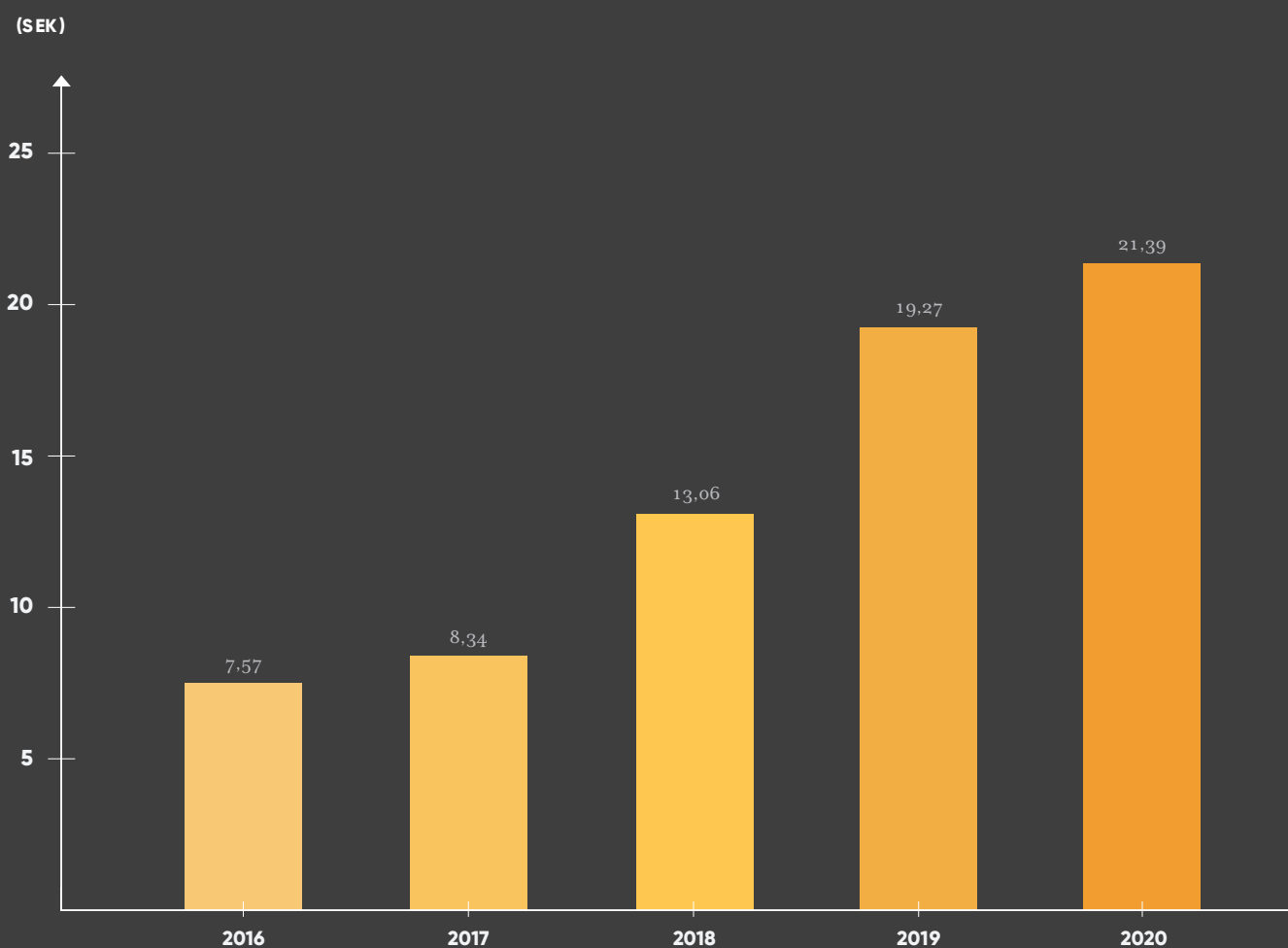
RESULTAT PER AKTIE

RESULTAT PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING



SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING



FASTATORS INNEHAVSBOLAG I SAMMANDRAG

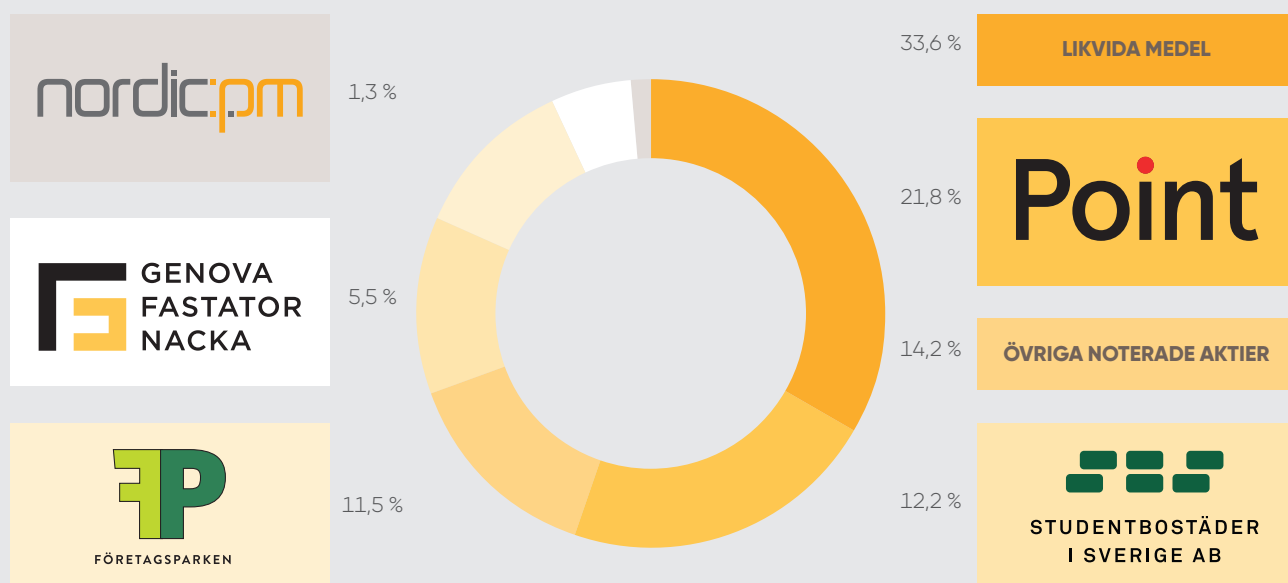
FASTATORS SUBSTANSVÄRDE FÖRDELAT PER INNEHAV

Innehav	Mkr	Andel
Likvida medel	879	33,6 %
Point Properties	571	21,8 %
Övriga noterade aktier ¹	370	14,2 %
Studentbostäder i Sverige	319	12,2 %
Företagsparken	300	11,5 %
GenovaFastator	143	5,5 %
Nordic PM ²	34	1,3 %
Totalt	2 617	100,0 %
Övriga tillgångar och skulder ³	- 970	
Substansvärde	1 647	

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

2) Avser Nordic PMs nettotillgångar. Bolaget är per 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.

3) Inklusive utestående obligationer om nominellt 1 000 Mkr.



Point

POINT PROPERTIES

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

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 eget kapital ¹	125,6 % (155,3)

▼ Visionsbild av kvarteret Plåtslagaren, Motala



BALANSRÄKNING

MSEK	31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	998
Utvecklingsfastigheter	147
Övriga anläggningstillgångar	10
Summa anläggningstillgångar	1 154
Kortfristiga fordringar	14
Kassa	29
Summa omsättningstillgångar	42
SUMMA TILLGÅNGAR	1 197
Eget kapital	73
Uppskjuten skatteskuld	54
Ägarlån	445
Långfristiga räntebärande skulder	192
Långfristiga skulder	691
Räntebärande skulder	394
Ej räntebärande skulder	38
Summa kortfristiga skulder	432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 197

INTJÄNINGSFÖRMÅGA²

MSEK	31 dec 2020
Hysesintäkter	107
Driftskostnader	-52
Driftnetto	55

¹⁾ Avser avkastning på rullande 12 månader.

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



FÖRETAGSPARKEN

FÖRETAGSPARKEN

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

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	27,8 MSEK (28,2)
Avkastning på eget kapital ¹	13,5 % (15,3)



BALANSRÄKNING

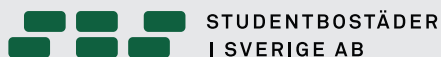
MSEK	31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	430
Utvecklingsfastigheter	366
Övriga anläggningstillgångar	4
Summa anläggningstillgångar	800
Kortfristiga fordringar	36
Kassa	27
Summa omsättningstillgångar	63
SUMMA TILLGÅNGAR	863
Eget kapital	512
Uppskjuten skatteskuld	19
Ägarlån	36
Långfristiga räntebärande skulder	241
Långfristiga skulder	296
Räntebärande skulder	17
Ej räntebärande skulder	39
Summa kortfristiga skulder	55
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	863

INTJÄNINGSFÖRMÅGA²

MSEK	31 dec 2020
Hysesintäkter	65
Driftskostnader	-30
Driftnetto	35

¹⁾ Avser avkastning på rullande 12 månader.

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



**STUDENTBOSTÄDER
I SVERIGE AB**

STUDENTBOSTÄDER I SVERIGE

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 3 500 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 %
---------------------	--------

BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep 2020 ¹
Förvaltningsfastigheter	3 527
Övriga anläggningstillgångar	17
Finansiella anläggningstillgångar	0
Summa anläggningstillgångar	3 543
Kortfristiga fordringar	46
Kassa	46
Summa omsättningstillgångar	92
SUMMA TILLGÅNGAR	3 636
Eget kapital	1 312
Långfristiga räntebärande skulder	1 765
Uppskjuten skatt	36
Övriga långfristiga skulder	0
Långfristiga skulder	1 801
Räntebärande skulder	362
Ej räntebärande skulder	161
Summa kortfristiga skulder	523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 636



¹⁾ Baserat på proforma 2020-09-30.



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 % (64)
Omsättning	157,9 MSEK (101,4)
Förvaltningsresultat	4,4 MSEK (6,7)
Resultat	1,3 MSEK (4,4)
Avkastning eget kapital ¹	8,8 % (20,8)



GENOVAFASTATOR

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

Sektor: Fastighetsutveckling

Region: Stockholm

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

¹⁾ Avser avkastning på rullande 12 månader.

LEDNING



KNUT POUSETTE (1972)

VD sedan 2021

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

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

Innehav av aktier i Bolaget:

250 000 aktier

SVANTE BENGTSOON (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 kommer närmast från JLL Capital Markets och har dessförinnan arbetat på Swedbank Corporate Finance. Christoffer har varit finansiell rådgivare vid ett stort antal börsintroduktioner, nyemissioner och publika bud på den

svenska fastighetsmarknaden under de senaste 15 åren.

Innehav av aktier i Bolaget:

57 320 aktier

JOACHIM KUYLENSTIERNA (1969)

Chef Affärsutveckling sedan 2021

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

Innehav av aktier i Bolaget:

21 552 785 aktier via bolag



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

STYRELSE

BJÖRN ROSENGREN (1942)

Styrelseordförande sedan 2015

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

Övriga styrelseuppdrag (i urval): ordförande i Priority Group och Norsk-Svenska

Handelskammaren samt ledamot i Cellcomb AB.

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

Innehav av aktier i Bolaget:

378 530 aktier



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



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.

Innehav av aktier i Bolaget:

0 aktier



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

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

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

Innehav av aktier i Bolaget:

0 aktier

MATS LUNDBERG (1953)*Styrelseledamot sedan 2011*

Mats tillträdde sitt uppdrag i Fastator år 2011 och genom det omvända förvärvet av Rehact även i Fastators styrelse 2015. Mats har över 30 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen som delägare och styrelseledamot i ett flertal fastighetsbolag. Mats är utbildad civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola.

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

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

Innehav av aktier i Bolaget:

21 367 785 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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2020 kv 4	2019 kv 4	2020 kv 1-4	2019 kv 1-4
Nettoomsättning ¹	73 421	71 164	260 407	214 865
Övriga rörelseintäkter	963	1 429	2 779	3 538
Summa intäkter	74 384	72 593	263 186	218 403
Kostnader för ersättning till anställda	-38 352	-20 967	-104 911	-64 816
Övriga rörelsekostnader	-52 568	-43 751	-170 246	-118 530
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	2 871	428	-7 811	-6 313
Resultat från intresseföretag	109 876	-241 446	194 562	-230 391
Värdeförändring fastigheter	47 767	491 278	158 923	785 923
Rörelseresultat	143 977	258 135	333 703	584 276
Finansiella intäkter	7 102	11 359	61 686	21 169
Finansiella kostnader	-23 215	-27 699	-83 428	-66 680
Övriga finansiella kostnader ²	-13 714	-3 021	-40 404	-9 192
Finansiella poster	-29 828	-19 361	-62 146	-54 703
Resultat före skatt	114 150	238 774	271 558	529 573
Aktuell skatt	-32 132	-5 300	-38 523	-3 440
Uppskjuten skatt	-21 254	6 079	-18 593	-42 305
Periodens resultat	60 764	239 554	214 442	483 829
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	60 992	239 554	213 842	482 145
Innehav utan bestämmande inflytande	-228	-960	600	1 683
Summa	60 764	238 594	214 442	483 828
<i>1) För 2020 kv 1-4: Varav hyresintäkter utgör 157,8 MSEK och 16,9 MSEK vidaredebiterade servicekostnader</i>				
<i>2) Övriga finansiella kostnader avser kostnader för förtidsinlösen av obligationslån, avskrivning av finansiella kostnader vid upptagande av lån samt tomträttsavgäld.</i>				
Resultat per aktie före utspädning, kronor				
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,80	3,43	2,95	6,88
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,80	3,43	2,95	6,88
Resultat per aktie efter utspädning, kronor				
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,79	3,21	2,94	6,45
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,79	3,21	2,94	6,45
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	76 678 450	70 101 605	72 393 240	70 101 605
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	77 028 450	74 714 105	72 743 240	74 714 105

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2020 kv 4	2019 kv 4	2020 kv 1-4	2019 kv 1-4
Periodens resultat	60 764	238 594	214 442	483 828
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	60 764	238 594	214 442	483 828
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	60 992	239 554	213 842	482 145
Innehav utan bestämmande inflytande	-228	-960	600	1 683
Summa	60 764	238 594	214 442	483 828

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	6 166	6 624
Kundavtal	6 624	11 767
Summa immateriella anläggningstillgångar	12 790	18 391
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 188 900	1 216 668
Nyttjanderättstillgång tomträtt	12 681	12 830
Inventarier	7 636	11 836
Pågående projekt	17 178	3 802
Summa materiella anläggningstillgångar	1 226 395	1 245 136
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intressebolag	928 731	1 152 878
Långfristiga fordringar på intressebolag	36 264	216 163
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	8 892	4 469
Andra långfristiga fordringar	1 521	899
Summa finansiella anläggningstillgångar	975 408	1 374 409
Summa anläggningstillgångar	2 214 593	2 637 936
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	238 702	280 059
Likvida medel	925 410	245 283
Summa omsättningstillgångar	1 164 112	525 342
SUMMA TILLGÅNGAR	3 378 705	3 163 278

KONCERNENS BALANSRÄKNING

FORTS.

TSEK	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	24 537	22 433
Övrigt tillskjutet kapital	223 720	112 095
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 337 703	1 248 131
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 585 960	1 382 659
Innehav utan bestämmande inflytande	5 755	5 154
Summa eget kapital	1 591 715	1 387 813
Långfristiga skulder		
Avsättning till pensioner	361	361
Uppskjutna skatteskulder	61 872	57 200
Obligationslån	978 747	1 053 860
Skulder till kreditinstitut	74 525	187 665
Leasingskuld tomträtt	12 681	12 830
Övriga långfristiga räntebärande skulder	142 068	7 496
Ej räntebärande skulder	800	9 718
Summa långfristiga skulder	1 271 055	1 329 129
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	394 140	15 836
Ej räntebärande skulder	121 794	430 500
Summa kortfristiga skulder	515 934	446 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 378 705	3 163 278

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	22 433	112 095	765 986	900 514	4 192	904 706
Periodens resultat, jan-dec 2019			482 145	482 145	1 683	483 828
Övrigt totalresultat för året						
Utdelning minoriteten					-720	-720
Summa totalresultat			482 145	482 145	963	483 108
Utgående balans per 31 december 2019	22 433	112 095	1 248 131	1 382 659	5 155	1 387 814
Återköp av teckningsoptioner		-24 409		-24 409		-24 409
Nyemission	2 104	141 381		143 485		143 485
Emissionskostnader		-5 346		-5 346		-5 346
Utdelning			-124 270	-124 270		-124 270
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	2 104	111 625	-124 270	-10 541	-	-10 541
Periodens resultat, jan-december 2020			213 842	213 842	600	214 442
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat	-	-	213 842	213 842	600	214 442
Utgående balans per 31 december 2020	24 537	223 720	1 337 703	1 585 960	5 755	1 591 715

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2020 kv 4	2019 kv 4	2020 kv 1-4	2019 kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen					
Rörelseresultat		143 977	258 135	333 703	584 276
Avskrivningar		-2 871	-428	7 811	6 313
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-160 351	-249 832	-358 816	-555 532
Erhållen ränta		3 061	3 972	17 210	13 366
Erhållen utdelning		7 000	0	8 900	2 200
Betald ränta		-28 300	-25 925	-93 304	-58 880
Betalda inkomstskatter		3 644	904	4 815	-4 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-33 840	-13 174	-79 681	-12 500
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		198 167	-197 761	186 875	-206 264
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-128 845	-286 259	-125 871	250 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	35 482	-497 194	-18 677	31 322
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		-273 714	-309 432	-435 069	-1 371 027
Investeringar i inventarier		-247	-2 659	-	-8 789
Investeringar i immateriella tillgångar		-	-6 051	-	-6 051
Investeringar i intresseföretag		-59 940	-504 000	-59 940	-504 000
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-	-179 897	-50 000
Avyttring av intressebolag		864 080	-	864 080	-
Avyttring fastigheter		-	1 254 665	8 179	1 256 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	530 179	432 523	197 353	-683 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission		3 462	-	146 748	-
Emissionskostnader		200	-	-5 146	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-	-	-
Upptagna lån		84 000	11 723	1 200 000	820 523
Lösen och amortering av lån		-133	-7 479	-743 171	-18 529
Transaktionskostnader		-	-	-23 301	-
Återköp av teckningsoptioner		-	-	-27 671	-
Utdelning		-46 006	-	-46 007	-
Utdelning minoriteten		-	-	-	-720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	41 524	4 244	501 452	801 274
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	2	607 186	-60 428	680 127	148 796
Likvida medel vid årets början		318 225	305 711	245 283	96 487
Likvida medel vid periodens slut		925 410	245 283	925 410	245 283

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2020 kv 4	2019 kv 4	2020 kv 1-4	2019 kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	4 125	26 752	14 943	44 406
Summa intäkter	4 125	26 752	14 943	44 406
Kostnader för ersättning till anställda	-10 001	-7 627	-22 364	-20 810
Övriga rörelsekostnader	-17 996	-18 287	-46 764	-34 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-114	-139	-340	-275
Resultat från koncernföretag	20 651	596 258	39 975	716 880
Resultat från intresseföretag	164 504	-	164 504	-
Rörelseresultat	161 170	596 957	149 955	706 194
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 565	22 331	69 217	57 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	-30 827	-18 344	-77 791	-52 185
Värdeförändring finansiella placeringar	4 623	7	15 600	-3 755
Övriga finansiella kostnader	-12 853	-2 130	-36 323	-6 962
Summa finansiella poster	-20 492	1 864	-29 297	-5 584
Bokslutsdispositioner	7 260	-	7 260	-
Resultat före skatt	147 938	598 821	127 918	700 610
Skatt	-33 472	-	-33 472	-
Periodens resultat	114 466	598 821	94 446	700 610

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2020 kv 4	2019 kv 4	2020 kv 1-4	2019 kv 1-4
Periodens resultat	114 466	598 821	94 446	700 610
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	114 466	598 821	94 446	700 610

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	15 225	14 701
Andelar i koncernföretag	1 182 874	2 067 693
Fordringar på koncernföretag	456 114	639 332
Fordringar på intressebolag	-	-
Övriga värdepappersinnehav	8 612	4 469
Summa anläggningstillgångar	1 662 825	2 726 195
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	353 932	278 654
Likvida medel	864 391	178 226
Summa omsättningstillgångar	1 218 322	456 880
SUMMA TILLGÅNGAR	2 881 147	3 183 075
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	24 537	22 433
Överkursfond	448 340	336 684
Balanserat resultat	1 119 926	543 586
Periodens resultat	94 446	700 610
Summa eget kapital	1 662 712	1 603 313
Långfristiga skulder		
Obligationslån	978 747	684 604
Skulder till kreditinstitut	24 000	-
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	1 012 465	694 322
Kortfristiga skulder		
Ej räntebärande skulder	181 433	885 440
Summa kortfristiga skulder	181 433	885 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 881 147	3 183 075

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2020 kv 4	2019 kv 4	2020 kv 1-4	2019 kv 1-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-760 395	530 414	-550 727	804 116
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 144 040	-388 083	1 229 639	-965 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	302 519	-750	-84 900	338 400
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	686 165	141 581	594 013	176 595
Likvida medel vid årets början	178 226	36 645	270 378	1 630
Likvida medel vid periodens slut	864 391	178 226	864 391	178 226

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Andelar i dotterbolag samt förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt nivå 3 och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. För mer utförlig beskrivning av väsentliga uppskattningar och bedömningar samt känslighetsanalys, se årsredovisningen för 2019.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JANUARI 2020

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2019. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se den senast publicerade årsredovisningen på hemsidan.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The

European Securities and Markets Authority). I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGELVERKET

Avkastning på eget kapital, %

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

Soliditet

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

Substansvärde

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

NOT 1. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Fastatorkoncernen köpte tidigare administrativa tjänster från intressebolaget OH Management AB, som ägs till 50 % av Fastator och 50 % av Offentliga Nordic Property Holding Sarl. Köpta tjänster under perioden från OH Management uppgår till 0,5 MSEK (3,8). Fastator har också köpt kommunikationstjänster från Priority för 2,8 MSEK (1,0), där styrelseordföranden har ett betydande innehav. Under perioden har Fastator fakturerat för transaktionstjänster och affärsutveckling till det tidigare intressebolaget Offentliga Hus till ett belopp om 5,2 MSEK (30,4) samt kostnader för gemensamma lokaler om 1,6 MSEK (0,4). Vidare har dotterbolaget Nordic PM fakturerat intressebolaget Offentliga Hus för förvaltnings- och konsulttjänster om 30,8 MSEK (25,5).

NOT 2. SEGMENTSREDOVISNING

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.

	Intäkter			
	2020 kv 4	2020 kv 1-4	2019 kv 4	2019 kv 1-4
Point Properties	23 633	86 204	24 741	49 000
Företagsparken	-293	19 208	11 020	30 833
Studentbostäder i Sverige	-	-	-	-
GenovaFastator	-	-	-	-
Offentliga Hus	-	-	-	-
Fastighetsägande bolag	23 340	105 412	35 761	79 832
Nordic PM	34 601	157 901	31 129	101 369
Tjänstebolag	34 601	157 901	31 129	101 369
Övrigt	573	573	-	15 285
Koncerngemensamt	1 593	12 411	14 713	41 932
Eliminering interna poster	14 276	-13 111	-9 010	-20 016
Summa koncernen	74 383	263 185	72 593	218 403

	Rörelseresultat			
	2020 kv 4	2020 kv 1-4	2019 kv 4	2019 kv 1-4
Point Properties	-11 739	119 794	1 504	173 961
Företagsparken	57 779	54 154	12 848	34 836
Studentbostäder i Sverige	36 244	72 299	-	-
GenovaFastator	-7 485	-6 601	282	729
Offentliga Hus	53 731	112 987	-20 381	-9 773
Fastighetsägande bolag	128 531	352 633	-5 747	199 753
Nordic PM	2 794	598	-8	6 340
Tjänstebolag	2 794	598	-8	6 340
Övrigt	39 138	37 537	268 640	393 156
Koncerngemensamt	-26 487	-57 065	-4 750	-14 974
Eliminering interna poster	-	-	-	-
Summa koncernen	143 977	333 703	258 135	584 276

Stockholm den 18 februari 2021
Aktiebolaget Fastator (publ)

Knut Pousette
VD

Björn Rosengren
Ordförande

Carl Bildt
Ledamot

Jacqueline Winberg
Ledamot

Mats Lundberg
Ledamot

Anders Mossberg
Ledamot

Eva Hamilton
Ledamot

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

KONTAKT

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)

LINNÉGATAN 2

114 47 STOCKHOLM

Knut Pousette, VD

knut.pousette@fastator.se

+46 (0) 70 - 733 80 00

Svante Bengtsson, Vice VD

svante.bengtsson@fastator.se

+46 (0) 70 - 956 67 56

Christoffer Strömbäck, CFO

christoffer.stromback@fastator.se

+46 (0) 70 - 249 72 55

HÄRLEDNING NYCKELTAL

	2020 kv 4	2019 kv 4	2020 kv 1-4	2019 kv 1-4
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat, TSEK	60 764	238 594	214 442	483 828
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	1 489 764	1 146 260	1 489 764	1 141 587
Avkastning på eget kapital, %	4,1%	20,8%	14,4%	42,4%
Soliditet				
Eget kapital, TSEK	1 591 715	1 387 813	1 591 715	1 387 813
Balansomslutning, TSEK	3 378 705	3 163 278	3 378 705	3 163 278
Soliditet, %	47,1%	43,9%	47,1%	43,9%
Substansvärde				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 585 960	1 382 659	1 585 960	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	61 872	57 200	61 872	57 200
Substansvärde, TSEK	1 647 832	1 439 859	1 647 832	1 439 859
Resultat per aktie, före utspädning				
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	60 992	239 554	213 842	482 145
Aktier före utspädning	76 678 450	70 101 605	72 393 240	70 101 605
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	0,8	3,4	3,0	6,9
Substansvärde per aktie, före utspädning				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 585 960	1 382 659	1 585 960	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	61 872	57 200	61 872	57 200
Aktier före utspädning	76 678 450	70 101 605	76 678 450	70 101 605
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	21,5	20,5	21,5	20,5
Resultat per aktie, efter utspädning				
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	60 992	239 554	213 842	482 145
Aktier efter utspädning	77 028 450	74 714 105	72 743 240	74 714 105
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	0,8	3,2	2,9	6,5
Substansvärde per aktie, efter utspädning				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 585 960	1 382 659	1 585 960	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	61 872	57 200	61 872	57 200
Aktier efter utspädning	77 028 450	74 714 105	77 028 450	74 714 105
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	21,4	19,3	21,4	19,3

