

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

KVARTALS-  
RAPPORT  
2021

Q2

F A S T A T O R

# INNEHÅLL

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Nyckeltal och väsentliga händelser | 4         |
| VD har ordet                       | 6         |
| Fastator i korthet                 | 7         |
| Våra innehav                       | 10        |
| Ledning och styrelse               | 16        |
| Finansiell information             | 19        |
| <b>Finansiella rapporter</b>       | <b>21</b> |
| Redovisningsprinciper och noter    | 30        |
| Kontaktuppgifter                   | 36        |
| Härledning nyckeltal               | 37        |

# FASTATOR

– VI BYGGER MORGONDAGENS MARKNADSLEDARE

**Point**

*Återskapar levande  
stadskärnor*



**FöretagsParken**

*Säkrar robusta lokala  
försörjningskedjor*



**STUDENTBOSTÄDER  
I NORDEN AB**

*Rätt förutsättningar  
för Sveriges studenter*

**nordic:pm**

*Fullservice inom  
fastighetsförvaltning  
i hela Sverige*



*Framtidens bostäder  
i Nacka*



*Regionalt bostadsbolag med  
större perspektiv*



**ABAMCO**

**VIVSKÄ**



# KONCERNENS NYCKELTAL

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

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

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

## JANUARI–JUNI 2021

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

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

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

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR AV FASTIGHETER

# 100,0 MSEK

### SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

# 21,8 SEK

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE

## UNDER Q2

### FASTATOR

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

### FASTATORS INNEHAVSBOLAG

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

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

### HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

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

VD HAR ORDET

# FOKUS PÅ TILLVÄXT

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

▲  
Knut Pousette, VD

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

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

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

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

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

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



Knut Pousette, VD



# FASTATOR I KORTHET

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

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

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

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

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

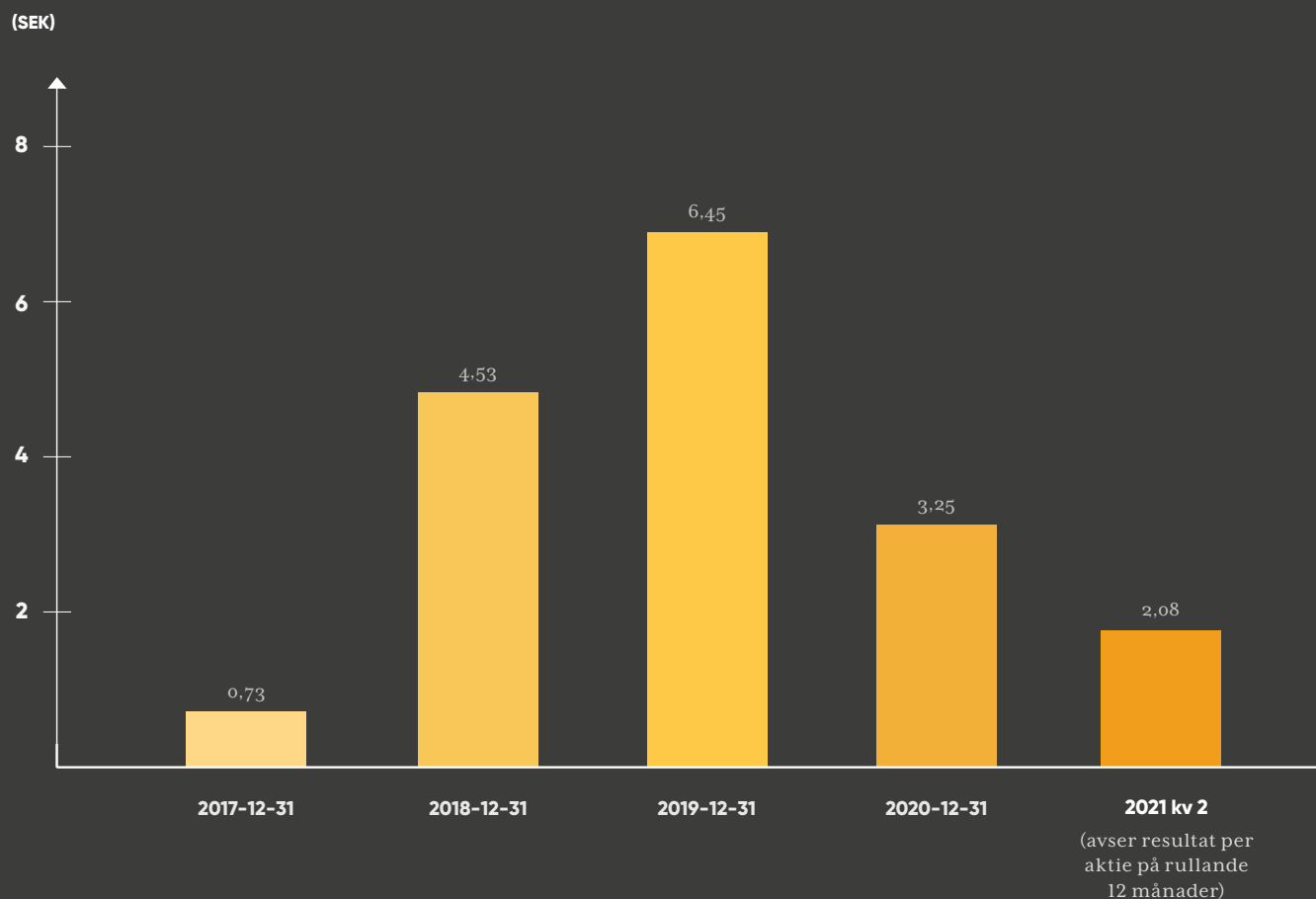
I regel uppgår ägarandelen i Fastators investeringar till mellan 10 och 50 procent. Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.

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



# RESULTAT PER AKTIE

## RESULTAT PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING

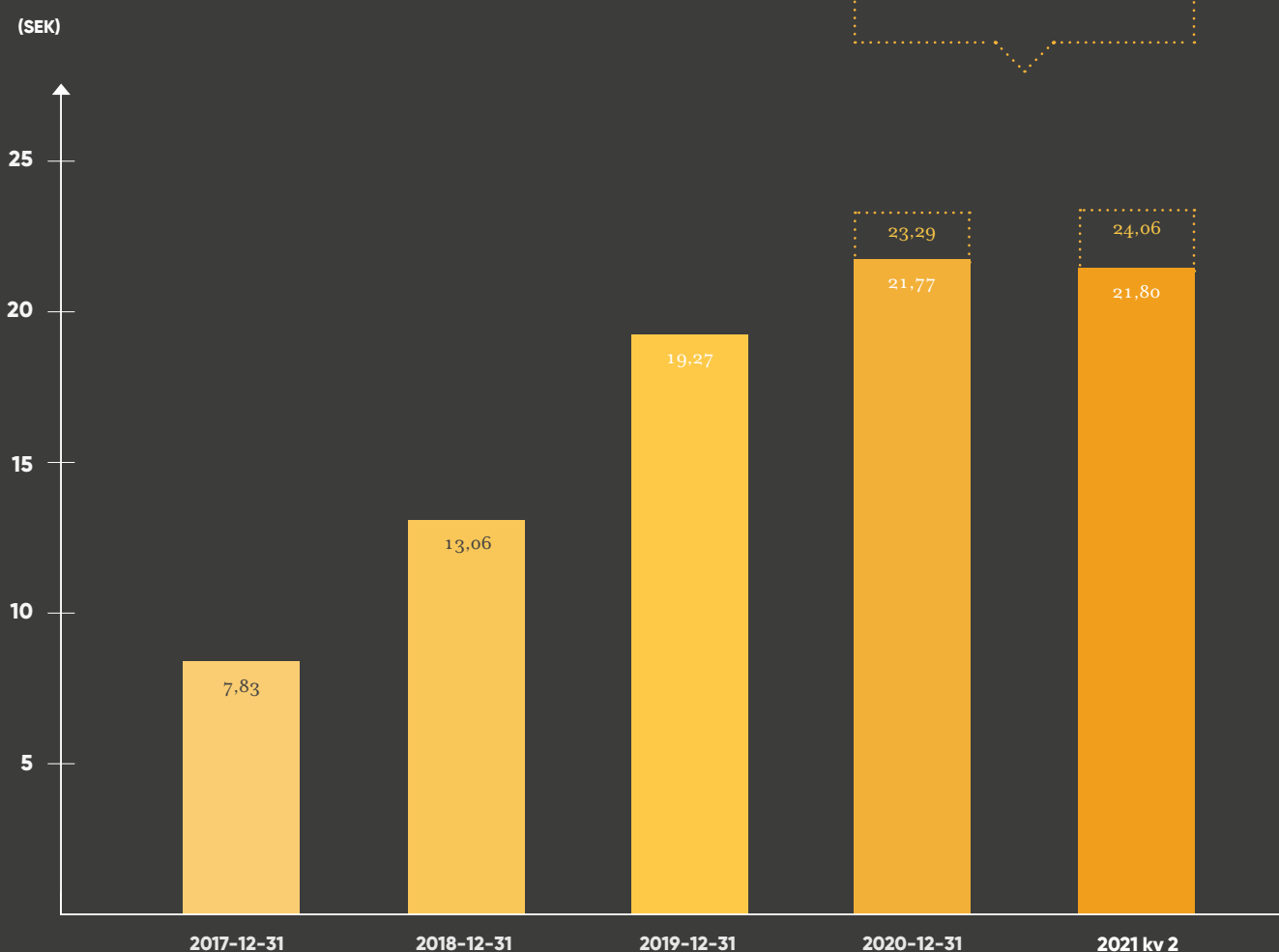




# SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

## SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING

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



# FASTATORS INNEHAVSBOLAG I SAMMANDRAG

## KONCERNENS SUBSTANSVÄRDE FÖRDELAT PER INNEHAV

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

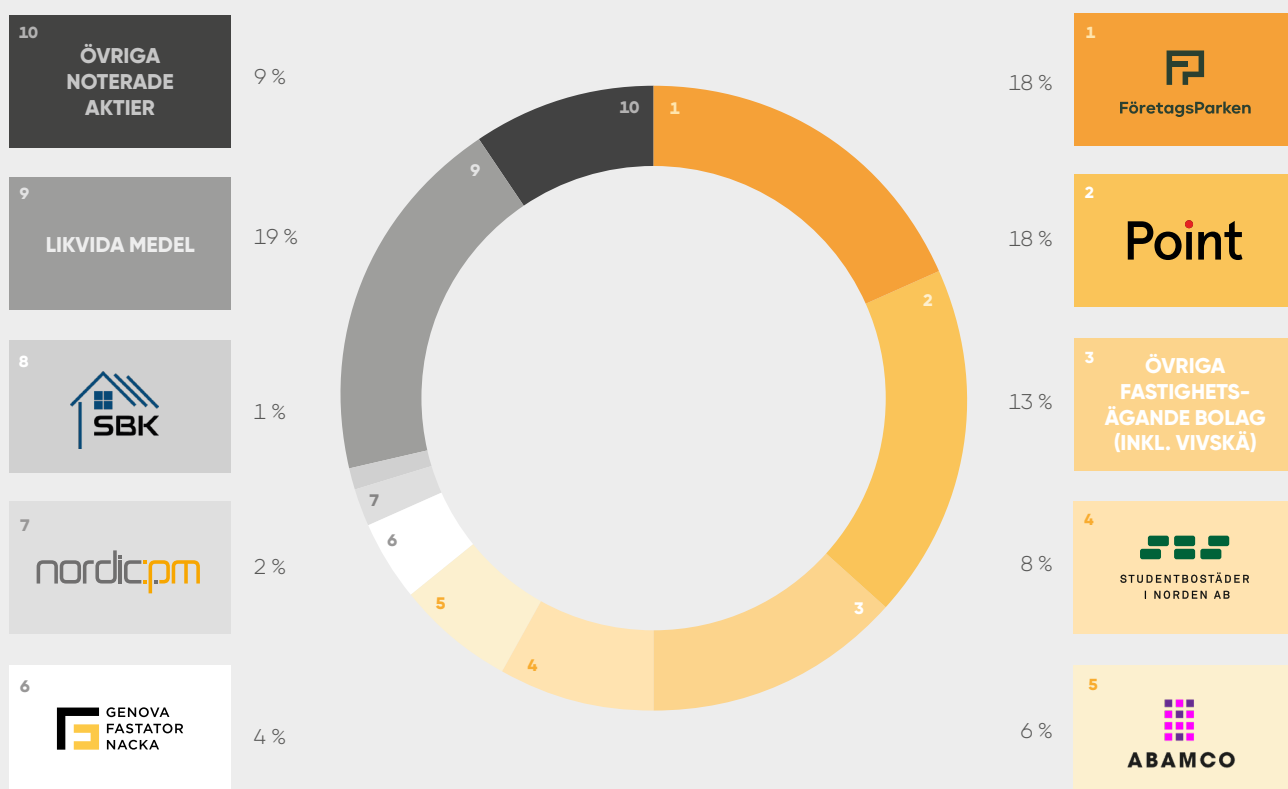
1) Inklusive ägarlån om 344 MSEK

2) Inklusive ägarlån om 477 MSEK

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

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

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



# Point

## POINT PROPERTIES

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

**Sektor:** Centrumfastigheter

**Region:** Små- och mellanstora städer i Sverige

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

▼ Visionsbild av kvarteret Plåtslagaren, Motala



## BALANSRÄKNING

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

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA<sup>2</sup>

| MSEK              | 30 juni 2021 |
|-------------------|--------------|
| Hysesintäkter     | 102          |
| Driftskostnader   | -48          |
| <b>Driftnetto</b> | <b>54</b>    |

1) Avser avkastning på rullande 12 månader.

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

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





## FöretagsParken

### FÖRETAGSPARKEN

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

**Sektor:** Logistik- och industrifastigheter

**Region:** Södra och mellersta Sverige

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



### BALANSRÄKNING

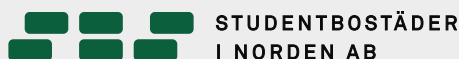
| MSEK                                  | 30 juni 2021 |
|---------------------------------------|--------------|
| Förvaltningsfastigheter               | 888          |
| Utvecklingsfastigheter                | 366          |
| Övriga anläggningstillgångar          | 9            |
| <b>Summa anläggningstillgångar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

### INTJÄNINGSFÖRMÅGA<sup>2</sup>

| MSEK              | 30 juni 2021 |
|-------------------|--------------|
| Hysesintäkter     | 99           |
| Driftskostnader   | -34          |
| <b>Driftnetto</b> | <b>65</b>    |

<sup>1)</sup> Avser avkastning på rullande 12 månader.

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



**STUDENTBOSTÄDER  
I NORDEN AB**

## STUDENTBOSTÄDER I NORDEN

Studentbostäder i Norden äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, lands-  
ting och högskolor. Per 31 mars 2021 hade Studentbostäder i Norden en fastighetsportfölj om över 4 000 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 3,6 MDSEK och en projektportfölj om över 2 200 studentbostäder. Bolaget har därutöver förvärvat fastigheter som vid tillträden leder till ett fastighetsvärde överstigande 6 MDSEK. Bolagets ambition är att bli Nordens ledande studentbostadsbolag och det givna valet för studenter på väg mot sitt drömyrke. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier.

**Sektor:** Studentbostäder

**Region:** Norden

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Fastators ägarandel <sup>2</sup> | 19,3 % |
|----------------------------------|--------|

## BALANSRÄKNING

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



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

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



## NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget förvaltar fastigheter från Karesuando till Malmö. Nordic PM växer och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige. Genom Nordic PM kan Fastator erbjuda en effektivt prissatt förvaltningstjänst till alla bolag inom Fastatorsfären. Under perioden har Nordic PM förvärvat bolag till ett värde om ca 80 MSEK genom delvis nyemission av aktier samt kontant betalning. Genom den riktade nyemission till säljarna har Fastators ägarandel minskat från 64,4 till 55,5 procent.

**Sektor:** Fastighetsförvaltning

**Region:** Hela Sverige

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



## GENOVAFASTATOR

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

**Sektor:** Fastighetsutveckling

**Region:** Stockholm

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Fastators ägarandel                  | 50 %           |
| Omsättning                           | 2,3 MSEK (2,2) |
| Förvaltningsresultat                 | 1,7 MSEK (1,9) |
| Resultat                             | 1,8 MSEK (1,2) |
| Avkastning eget kapital <sup>1</sup> | 3,1 % (2,2)    |

<sup>1)</sup> Avser avkastning på rullande 12 månader.



### SVENSKA BOSTADSKOMPANIET

Svenska Bostadskompaniet är ett fastighetsbolag inriktat på svenska hyresrätter i södra och mellersta Sverige. Fastator investerade i bolaget under inledningen av 2021 och äger 50 procent av bolaget. I samband med att Fastator investerade i bolaget ägde Svenska Bostadskompaniet fem bostadsfastigheter i Skövde och Jönköping. Svenska Bostadskompaniet har därefter vuxit ytterligare genom förvärv i Falköping och Skövde.

**Sektor:** Hyresrätter

**Region:** Södra- och mellersta Sverige

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Fastators ägarandel | 50 %       |
| Fastighetsvärde     | 261,5 MSEK |



### VIVSKÄ

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

**Sektor:** Logistik- och industrifastigheter

**Region:** Hela Sverige

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Fastators ägarandel | 100 %     |
| Fastighetsvärde     | 34,3 MSEK |



### ABAMCO

#### ABAMCO

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

**Sektor:** Logistik- och industrifastigheter

**Region:** Hela Sverige

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Fastators ägarandel | 50 %       |
| Fastighetsvärde     | 413,5 MSEK |



# LEDNING



## KNUT POUSETTE (1972)

*VD sedan 2021*

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

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

**Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget:** 250 000 aktier, 800 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 70 000 i dotterbolag.

## SVANTE BENGTTSSON (1971)

*Vice VD sedan 2018*

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

företaget Rehact AB, som i september 2015 förvärvades av Fastator.

**Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget:** 1 023 555 aktier, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 60 000 i dotterbolag.



## CHRISTOFFER STRÖMBÄCK (1981)

*CFO sedan 2019*

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

**Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget:** 57 320 aktier, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 50 000 i dotterbolag.

## JOACHIM KUYLENSTIERNA (1969)

*Chef Affärsutveckling sedan 2021*

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

**Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget:** 21 552 785 aktier via bolag, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 50 000 i dotterbolag.



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

## STYRELSE

### BJÖRN ROSENGREN (1942)

*Styrelseordförande sedan 2015*

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

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

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

**Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget:** 378 530 aktier, 150 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 50 000 i dotterbolag.



### CARL BILDT (1949)

*Styrelseledamot sedan 2015*

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

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

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

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



### EVA HAMILTON (1954)

*Styrelseledamot sedan 2020*

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

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

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

**Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget:** 0 aktier, 58 500 teckningsoptioner





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

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

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

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

**MATS LUNDBERG (1953)***Styrelseledamot sedan 2011*

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

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

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

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

**ANDERS MOSSBERG (1952)***Styrelseledamot sedan 2015*

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

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

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

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

# FINANSIELL INFORMATION

## KONCERNENS RESULTAT, JANUARI–JUNI

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

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

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

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

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

Periodens skattekostnad uppgår till -11,7 MSEK (-23,0) och beror främst på förändring av uppskjuten skatt relaterat till temporära skillnader mellan marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter och det skattemässiga restvärdet på dessa.

## FINANSIELL STÄLLNING

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

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

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

## MODERBOLAGETS RESULTAT UNDER PERIODEN

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

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

## SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgår till 1 679,1 MSEK (1 677,2) per 30 juni 2021, vilket motsvarar 21,80 SEK (21,77) per aktie före utspädning.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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



Utöver ovanstående risker och osäkerhetsfaktorer fortsätter Covid-19 att utgöra en osäkerhetsfaktor. Fastator har hittills påverkats i relativt begränsad omfattning, men följer situationen och har löpande en nära dialog med innehavsbolagen, som i sin tur har en nära dialog med sina kunder.

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

### FASTATORS AKTIE

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgår till 0,05 SEK (1,21), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier i perioden om 77 028 450.

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

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

### AKTIEÄGARE

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

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

### KOMMANDE FINANSIELL RAPPORTERING

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

Fastators årsredovisning för 2020 publicerades den 7 april 2021 och finns tillgänglig på bolagets hemsida: [www.fastator.se](http://www.fastator.se).

### CERTIFIED ADVISER

Fastators Certified Adviser är Erik Penser Bankaktiebolag, tel. 08 - 463 80 00, [certifiedadviser@penser.se](mailto:certifiedadviser@penser.se)

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

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

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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



# KONCERNENS BALANSRÄKNING

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

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

## FORTS.

| TSEK                                                               | 2021-06-30       | 2020-06-30       | 2020-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                                |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                                       | 24 649           | 22 937           | 24 649           |
| Övrigt tillskjutet kapital                                         | 247 106          | 107 395          | 223 720          |
| Balanserat resultat inklusive periodens resultat                   | 1 321 867        | 1 334 977        | 1 367 191        |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>1 593 623</b> | <b>1 465 309</b> | <b>1 615 560</b> |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                | 18 393           | 5 904            | 5 698            |
| <b>Summa eget kapital</b>                                          | <b>1 612 015</b> | <b>1 471 213</b> | <b>1 621 258</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                        |                  |                  |                  |
| Avsättning till pensioner                                          | 361              | 361              | 361              |
| Uppskjutna skatteskulder                                           | 85 482           | 74 940           | 61 665           |
| Obligationslån                                                     | 1 769 585        | 1 059 797        | 978 747          |
| Skulder till kreditinstitut                                        | 97 536           | 276 926          | 71 375           |
| Leasingskuld                                                       | 29 692           | 12 681           | 32 743           |
| Övriga långfristiga räntebärande skulder                           | 603 662          | 2 313            | 132 350          |
| Ej räntebärande skulder                                            | 10 276           | 9 718            | 10 518           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  | <b>2 596 595</b> | <b>1 436 736</b> | <b>1 287 759</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                        |                  |                  |                  |
| Räntebärande skulder                                               | 10 813           | 21 401           | 382 456          |
| Ej räntebärande skulder                                            | 225 793          | 439 207          | 110 378          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  | <b>236 606</b>   | <b>460 608</b>   | <b>492 834</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              | <b>4 445 218</b> | <b>3 368 558</b> | <b>3 401 851</b> |

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

| TSEK                                                                      | Aktiekapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Summa eget kapital<br>hänförligt till<br>moderföretagets<br>aktieägare | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Summa eget<br>kapital |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående balans per 1 jan 2020</b>                                     | 22 433       | 112 095                          | 1 248 131              | 1 382 659                                                              | 5 155                                     | 1 387 814             |
| Återköp av teckningsoptioner                                              |              | -27 671                          |                        | -27 671                                                                | -                                         | -27 671               |
| Nyemission                                                                | 505          | 22 972                           |                        | 23 477                                                                 | -                                         | 23 477                |
| <b>Transaktioner med aktieägare,<br/>redovisade direkt i eget kapital</b> | 505          | -4 699                           |                        | -4 194                                                                 | 0                                         | 1 383 620             |
| Periodens resultat, jan-jun 2020                                          |              |                                  | 86 844                 | 86 844                                                                 | 750                                       | 87 594                |
| <b>Summa totalresultat</b>                                                | 0            | 0                                | 86 844                 | 86 844                                                                 | 750                                       | 87 594                |
| <b>Utgående balans per 30 jun 2020</b>                                    | 22 937       | 107 395                          | 1 334 977              | 1 465 309                                                              | 5 904                                     | 1 471 213             |
| Nyemission                                                                | 1 552        | 118 409                          |                        | 119 961                                                                | -                                         | 119 961               |
| Inlösen av teckningsoptioner                                              | 160          | 3 262                            |                        | 3 422                                                                  | -                                         | 3 422                 |
| Emissionskostnader                                                        |              | -5 346                           |                        | -5 346                                                                 | -                                         | -5 346                |
| Utdelning                                                                 |              |                                  | -124 270               | -124 270                                                               | -                                         | -124 270              |
| <b>Transaktioner med aktieägare,<br/>redovisade direkt i eget kapital</b> | 1 712        | 116 325                          | -124 270               | -6 233                                                                 | 0                                         | -6 233                |
| Periodens resultat, jul-dec 2020                                          |              |                                  | 156 486                | 156 486                                                                | -206                                      | 156 280               |
| <b>Summa totalresultat</b>                                                | 0            | 0                                | 156 486                | 156 486                                                                | -206                                      | 156 280               |
| <b>Utgående balans per 31 dec 2020</b>                                    | 24 649       | 223 720                          | 1 367 191              | 1 615 560                                                              | 5 698                                     | 1 621 258             |
| Nyemission                                                                |              | 17 437                           |                        | 17 437                                                                 | 13 992                                    | 31 429                |
| Teckningsoptioner                                                         |              | 5 949                            |                        | 5 949                                                                  |                                           | 5 949                 |
| Utdelning                                                                 |              |                                  | -50 078                | -50 078                                                                |                                           | -50 078               |
| <b>Transaktioner med aktieägare,<br/>redovisade direkt i eget kapital</b> | 0            | 23 386                           | -50 078                | -26 693                                                                | 13 992                                    | -12 700               |
| Periodens resultat, jan-jun 2021                                          |              |                                  | 4 755                  | 4 755                                                                  | -1 298                                    | 3 457                 |
| <b>Summa totalresultat</b>                                                | 0            | 0                                | 4 755                  | 4 755                                                                  | -1 298                                    | 3 457                 |
| <b>Utgående balans per 30 juni 2021</b>                                   | 24 649       | 247 106                          | 1 321 867              | 1 593 622                                                              | 18 393                                    | 1 612 015             |

# RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

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



# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

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

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

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

# RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

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

# REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

## FASTIGHETSBESTÄNDET

Fastator redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet har externvärderats per 2021-06-30. Samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Bryggan och Colliers. Samtliga fastighetsvärden har stöd av ett värderingsinstitut, och har varit föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastator har gjort interna positiva värdejusteringar på fyra fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 1,47 procent av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2021 till 1 828,8 MSEK (1 188,9) inkluderat fastigheter under försäljning. Underlag för värderingarna utgörs av den information som Fastator har om fastigheterna. Information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 6,8 procent (6,1) på verkligt kassaflöde.

## MODERBOLAGET

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

## ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JAN 2021

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

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority). I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sida 37.

## BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGELVERKET

### Avkastning på eget kapital, %

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

### Soliditet

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

### Substansvärde

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



**NOT 1. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

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

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

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

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

Inga andra väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden

**NOT 2. SEGMENTSREDOVISNING**

Fastator har delat upp verksamheten i tre affärsområden; Fastighetsägande bolag, Tjänstebolag samt Övriga fastighetsbolag. Varje affärsområde består av en till flera bolag där ägande varierar från ca 20 procent till helägda. Varje bolag anses möta definitionen att utgöra ett separat segment eftersom respektive bolag kan ådra sig intäkter/kostnader, det finns finansiell information tillgänglig och högste verkställande beslutsfattare (HVB) följer upp innehaven separat. Koncernen presenterar segmentsinformation per bolag men inkluderar även totalt per affärsområde i de externa finansiella rapporterna. Detta bedöms vara den mest relevanta uppdelningsgrunden för att kategorisera intäkter och värdeförändringar inom koncernen. Denna uppdelning ger upplysning om det mest primära analysbehovet för koncernen samt ger läsaren möjlighet att få förståelse för de olika affärsområden som Fastator är involverad i för att kunna bedöma konjunktorkänslighet för koncernen samt andra ekonomiska faktorer som kan påverka intäkterna och värdeförändringarna.

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

|                                       | Intäkter      |                |               |                |                | Rörelseresultat |               |                |                |                | Resultat före skatt |                |                |                |                |
|---------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                       | 2021          |                | 2020          |                |                | 2021            |               | 2020           |                |                | 2021                |                | 2020           |                |                |
|                                       | Kv 2          | Kv 1-2         | Kv 2          | Kv 1-2         | Helår          | Kv 2            | Kv 1-2        | Kv 2           | Kv 1-2         | Helår          | Kv 2                | Kv 1-2         | Kv 2           | Kv 1-2         | Helår          |
| <b>TSEK</b>                           |               |                |               |                |                |                 |               |                |                |                |                     |                |                |                |                |
| Företagsparken                        | -             | -              | 8 474         | 18 217         | 19 208         | 6 139           | 11 422        | 3 174          | 10 347         | 54 154         | 6 139               | 11 422         | 3 174          | 10 347         | 54 154         |
| Studentbostäder i Norden              | -             | -              | -             | -              | -              | -6 362          | -49 249       | -              | -              | 72 299         | -6 362              | -49 249        | -              | -              | 33 737         |
| GenovaFastator                        | -             | -              | -             | -              | -              | 1 455           | 2 049         | -2 089         | -1 574         | -6 601         | 1 455               | 2 049          | -2 089         | -1 574         | -              |
| Abamco                                | -             | -              | -             | -              | -              | 5 313           | 5 313         | -              | -              | -              | 5 313               | 5 313          | -              | -              | -              |
| Point Properties                      | 25 075        | 52 149         | 18 012        | 39 769         | 86 204         | 19 042          | 42 808        | 97 329         | 106 516        | 119 794        | -15 152             | -6 972         | 78 908         | 82 614         | 119 794        |
| Svenska Bostads-kompaniet             | -             | -              | -             | -              | -              | -462            | -462          | -              | -              | -              | -462                | -462           | -              | -              | -              |
| Offentliga Hus                        | -             | -              | -             | -              | -              | -               | -551          | -12 086        | -21 425        | 112 987        | -                   | -551           | -12 086        | -21 425        | 112 987        |
| <b>Fastighetsägande bolag</b>         | <b>25 075</b> | <b>52 149</b>  | <b>26 486</b> | <b>57 986</b>  | <b>105 412</b> | <b>25 126</b>   | <b>11 330</b> | <b>86 328</b>  | <b>93 864</b>  | <b>352 633</b> | <b>-9 069</b>       | <b>-38 449</b> | <b>67 907</b>  | <b>69 962</b>  | <b>320 672</b> |
| Nordic PM                             | 42 810        | 86 420         | 45 145        | 85 160         | 142 271        | -1 286          | -4 618        | 3 570          | 3 628          | 725            | -1 707              | -4 071         | 4 914          | 4 914          | 725            |
| <b>Tjänstebolag</b>                   | <b>42 810</b> | <b>86 420</b>  | <b>45 145</b> | <b>85 160</b>  | <b>142 271</b> | <b>-1 286</b>   | <b>-4 618</b> | <b>3 570</b>   | <b>3 628</b>   | <b>725</b>     | <b>-1 707</b>       | <b>-4 071</b>  | <b>4 914</b>   | <b>4 914</b>   | <b>725</b>     |
| Värmland                              | 4 886         | 7 344          | -             | -              | -              | 2 735           | 68 924        | -              | -              | -              | -1 528              | 63 217         | -              | -              | -              |
| Lummelunda                            | 869           | 895            | -             | -              | 573            | -9 275          | -4 728        | -              | -              | -              | -9 059              | -6 796         | -              | -              | -              |
| Övrigt                                | -             | -              | -             | -              | -              | 15 000          | 15 000        | 35 000         | 35 000         | 38 513         | 15 000              | 15 000         | -              | -              | 38 513         |
| <b>Övriga fastighetsägan-de bolag</b> | <b>5 754</b>  | <b>8 240</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>573</b>     | <b>8 460</b>    | <b>79 196</b> | <b>35 000</b>  | <b>35 000</b>  | <b>38 513</b>  | <b>4 413</b>        | <b>71 421</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>38 513</b>  |
| Koncerngemensamt                      | 11 283        | 12 819         | 3 104         | 7 702          | 10 668         | 1 529           | -17 671       | -10 866        | -18 449        | -60 222        | 21 553              | -5 282         | 53 661         | 35 725         | -90 675        |
| Eliminering interna poster            | -6 110        | -8 689         | -4 508        | -17 894        | -13 111        | -6 110          | -8 689        | -              | -              | -              | -6 110              | -8 689         | -              | -              | -              |
| <b>Summa koncernen</b>                | <b>78 812</b> | <b>150 939</b> | <b>70 226</b> | <b>132 954</b> | <b>245 813</b> | <b>27 720</b>   | <b>59 548</b> | <b>114 032</b> | <b>114 043</b> | <b>331 649</b> | <b>9 080</b>        | <b>14 929</b>  | <b>126 482</b> | <b>110 601</b> | <b>269 235</b> |

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

### NOT 3. OPTIONSPROGRAM

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

- Fastator
- Point Properties
- Nordic PM

#### Fastator

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

Serie 2021/2024-B är riktad till styrelsen (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 650 000 teckningsoptioner, varav 608 500 är tecknade per 30 juni 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 26,71 SEK. Inbetalt per 30 juni 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 040 535 SEK.

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

#### Point Properties

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

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Point Properties samt Vice VD Fastator). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav

140 000 är tecknade per 30 juni 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 14,33 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället det 8 juni 2021. Inbetalt per 30 juni 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 110 600 SEK.

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

#### Nordic PM

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

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Nordic PM samt övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 205 000 teckningsoptioner, varav 175 000 är tecknade per 30 juni 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 20,60 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället det 22 juni 2021. Inbetalt per 30 juni 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 182 000 SEK.

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

**NOT 4. RÖRELSEFÖRVÄRV****Nativus**

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 18 augusti 2021  
Aktiebolaget Fastator (publ)

Knut Pousette  
VD

Björn Rosengren  
Ordförande

Carl Bildt  
Ledamot

Jacqueline Winberg  
Ledamot

Mats Lundberg  
Ledamot

Anders Mossberg  
Ledamot

Eva Hamilton  
Ledamot

---

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



# KONTAKT

**AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)**

**LINNÉGATAN 2**

**114 47 STOCKHOLM**

**Knut Pousette, VD**

[knut.pousette@fastator.se](mailto:knut.pousette@fastator.se)

+46 (0) 70 - 733 80 00

**Svante Bengtsson, Vice VD**

[svante.bengtsson@fastator.se](mailto:svante.bengtsson@fastator.se)

+46 (0) 70 - 956 67 56

**Christoffer Strömbäck, CFO**

[christoffer.stromback@fastator.se](mailto:christoffer.stromback@fastator.se)

+46 (0) 70 - 249 72 55

# HÄRLEDNING NYCKELTAL

## FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINERAS ENLIGT IFRS

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

## HÄRLEDNING NYCKELTAL

### Resultat per aktie, före utspädning

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

### Resultat per aktie, efter utspädning

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

