

An abstract graphic composed of several squares of different colors and textures. There are four yellow squares and three black squares. The yellow squares are arranged in a 2x2 grid in the upper left, with one additional yellow square to the right of the top-left square. The black squares are arranged in a 2x2 grid in the lower right, with one additional black square to the left of the top-right square. The squares have a slightly textured, wood-like appearance.

KVARTALS-
RAPPORT

2022

Q3

F A S T A T O R

INNEHÅLL

Nyckeltal och väsentliga händelser	4
VD har ordet	6
Fastator i korthet	7
Våra innehav	10
Finansiell information	15
Finansiella rapporter	17
Redovisningsprinciper och noter	26
Ledning och styrelse	35
Kontaktuppgifter	38
Härledning nyckeltal	39

FASTATOR

– VI BYGGER MORGONDAGENS MARKNADSLEDARE

Point

*Återskapar levande
stadskärnor*



FöretagsParken

*Säkrar robusta lokala
försörjningskedjor*



**STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB**

*Rätt förutsättningar
för Nordens studenter*



**GENOVA
FASTATOR
NACKA**

*Framtidens bostäder
i Nacka*

nordic:pm

*Fullservice inom fastighets-
förvaltning i hela Sverige*

VRENEN

*Bostadsbolaget mitt i
expansiva Mälardalen*

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiell info i sammandrag	2022 kv 3	2021 kv 3	2022 kv 1-3	2021 kv 1-3	2021 kv 1-4
Periodens totalresultat, MSEK	-219,4	170,7	-68,4	174,2	540,5
Periodens resultat, MSEK ¹	-224,2	170,0	-134,6	174,8	469,0
Avkastning på eget kapital, %	-10,0	10,0	-3,1	10,2	26,4
Soliditet vid periodens slut, %	41,2	38,1	41,2	38,1	33,5
Substansvärde vid periodens slut, MSEK ¹	2 001,4	1 874,0	2 001,4	1 874,0	2 278,6
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	14,44	19,80	14,44	19,80	23,60
Resultat per aktie före utspädning, SEK ²	-2,89	2,21	-1,73	2,27	6,08
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ²	-2,89	2,21	-1,73	2,27	6,08
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ³	25,75	24,33	25,75	24,33	29,32
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ³	25,75	24,33	25,75	24,33	29,32

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

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

JANUARI–SEPTEMBER 2022

- Omsättningen under perioden uppgår till 481,2 MSEK (233,1).
- Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgår till 103,9 MSEK (222,5).
- Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgår till -36,6 MSEK (24,4).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till -134,6 MSEK (174,8).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgår per 30 september 2022 till 1 721,6 MSEK (5 703,0).
- Värdet av innehav i intressebolag och joint ventures uppgår per 30 september 2022 till 2 182,1 MSEK (667,4).
- Räntebärande skulder uppgår per 30 september 2022 till 2 509,0 MSEK (4 415,1).
- Substansvärdet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 30 september 2022 till 2 001,4 MSEK (2 278,6).

PERIODENS TOTALRESULTAT

-68,4 MSEK

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

25,75 SEK

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER Q3

FASTATOR

- Försäljningen av SBK Svenska Bostadskompaniet AB slutfördes och Fastator erhöll kontanter om 140 Mkr. Fastators aktieinnehav var obelånat och försäljningen skedde 20% över bokfört värde.
- Fastators innehavsbolag Studentbostäder i Norden har genomfört en nyemission av aktier om 125 Mkr. Fastator ökade sin ägarandel i bolaget genom att teckna aktier till ett värde om 75 Mkr.

FASTATOR INNEHAVSBOLAG

Företagsparken

- Företagsparken tillträdde tre fastigheter i Norrköping med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 220 Mkr. Förvärven omfattade en total uthyrningsbar yta om cirka 18 000 kvm med hyresintäkter om cirka 15 Mkr. Förvärven finansierades med eget kapital och banklån. Tillträdet skedde den 1 september 2022.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Företagsparken har genom en riktad kontant nyemission till ett antal nationella och internationella investerare tillförts ytterligare kapital om 900 MSEK. Den kontanta nyemissionen skedde till substansvärde (NAV) om 39 kronor per aktie.
- Genom ett flertal förvärv från skilda onoterade säljare tillträdde Fastators innehavsbolag Företagsparken 46 fastigheter för 1,3 miljarder. Den sammanlagda ytan är 94 000 kvm byggnader och 356 000 kvm mark. Fastigheterna återfinns i Stockholm och Västsverige. Finansiering skedde via beviljade banklån och egen kassa. Företagsparken har efter förvärven förvaltningsfastigheter till ett värde om 6,3 miljarder och likvida medel om cirka 350 MSEK.



Knut Pousette, VD

VD HAR ORDET

HÖG AKTIVITET

I tider som dessa gäller det att stå på tå, vara aktiv och lyhörd.

Aktiviteten har varit hög de sista månaderna. Omvärlden byter skepnad dagligen och det gäller att styra rätt.

Alla våra innehavsbolag står på egna ben. Tillväxten syns sällan i direkta siffror just nu, men stabiliteten gör att den finns runt hörnet.

Företagsparken, vårt största innehav har en fantastisk tillväxt. Det är inte många som kan skryta om tillväxt just nu, men vi kan det! En nyemission om 900 miljoner och förvärv av 46 fastigheter för 1,3 miljarder talar sitt tydliga språk. Efter tillträdet finns 350 miljoner i kassan och en beräknad intjäningsförmåga om 254 MSEK per år. Vi ser fler affärer i närtid och bolagets kassaflöde växer för var dag.

Självklart så påverkar värdeförändringar ett investmentbolag som Fastator negativt. Men det påverkar inte kassan. Kontanter är mer värda i tider som dessa, då fler affärer finns till vettiga priser.

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 långsiktigt alltid skapa högre vinst och avkastning på eget kapital än andra investmentbolag.

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. Som investmentbolag kan vi också göra förändringar av våra innehav snabbare än sektor-specifika bolag

Per den 30 september 2022 ägde Fastator sex större innehav; Företagsparken, Point Properties, Studentbostäder i Norden, Vrenen, GenovaFastator samt Nordic PM.

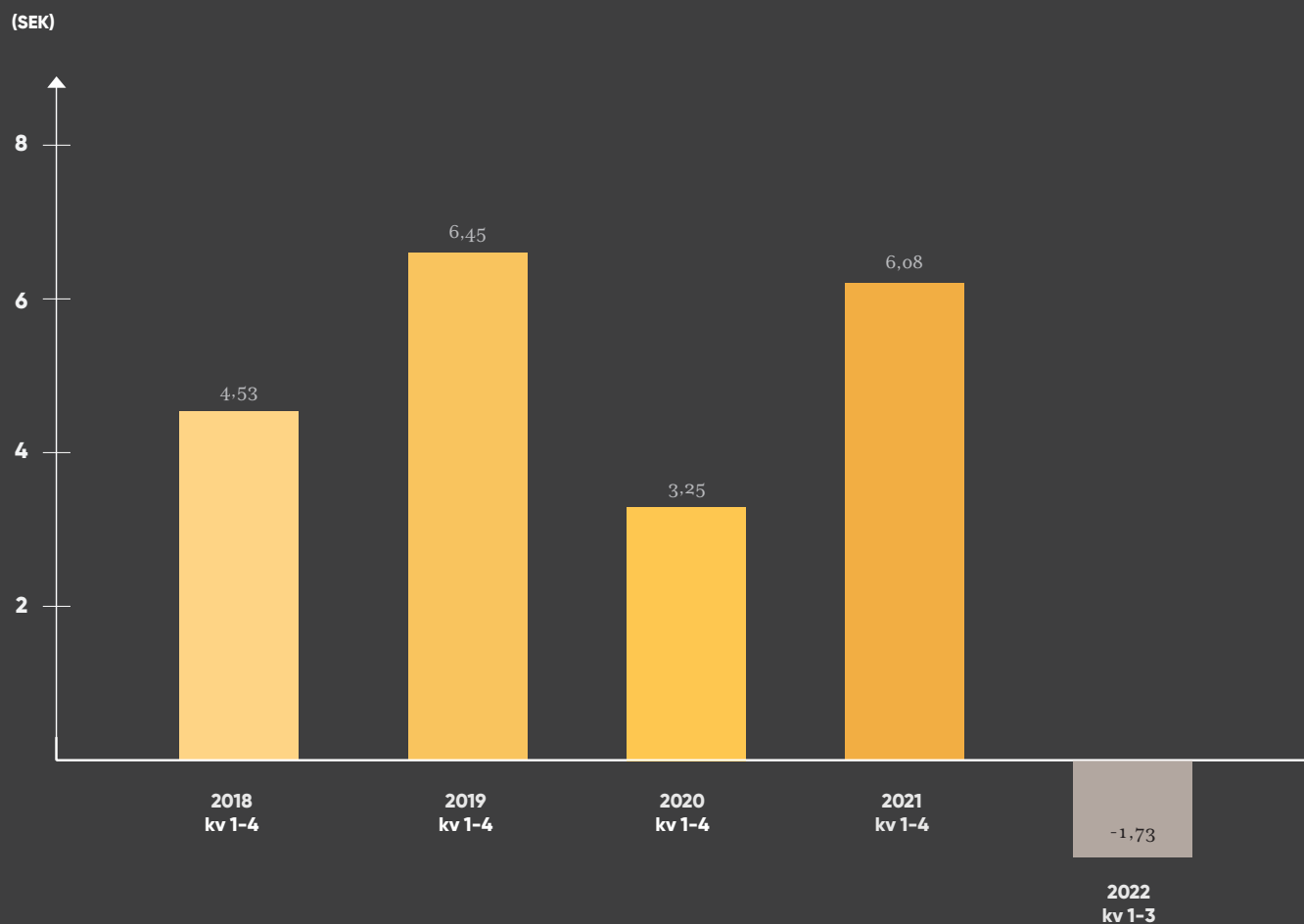
Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.

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



RESULTAT PER AKTIE

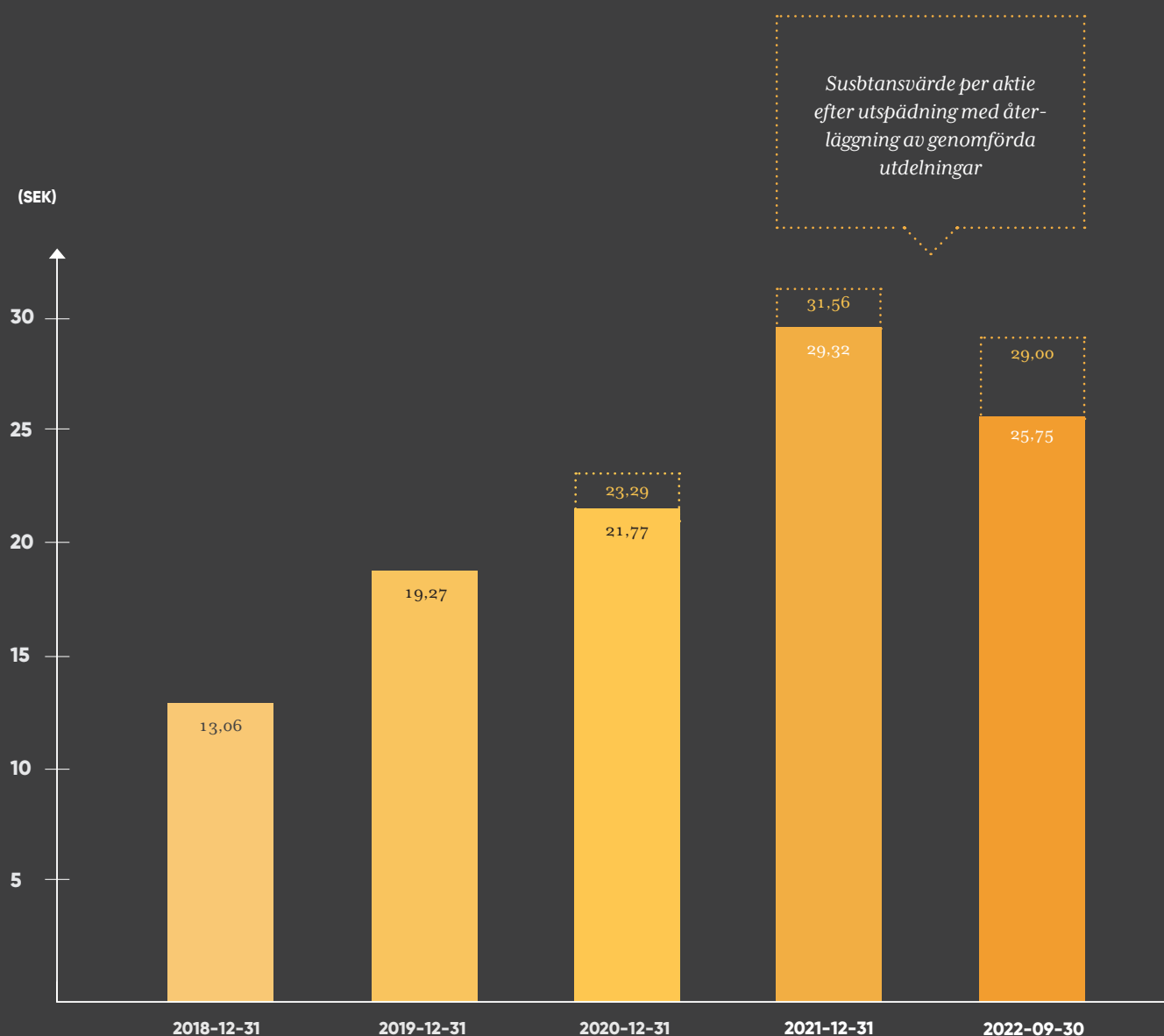
RESULTAT PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING*



*Hänförligt till moderbolagets aktieägare

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING



FASTATORS INNEHAVSBOLAG I SAMMANDRAG

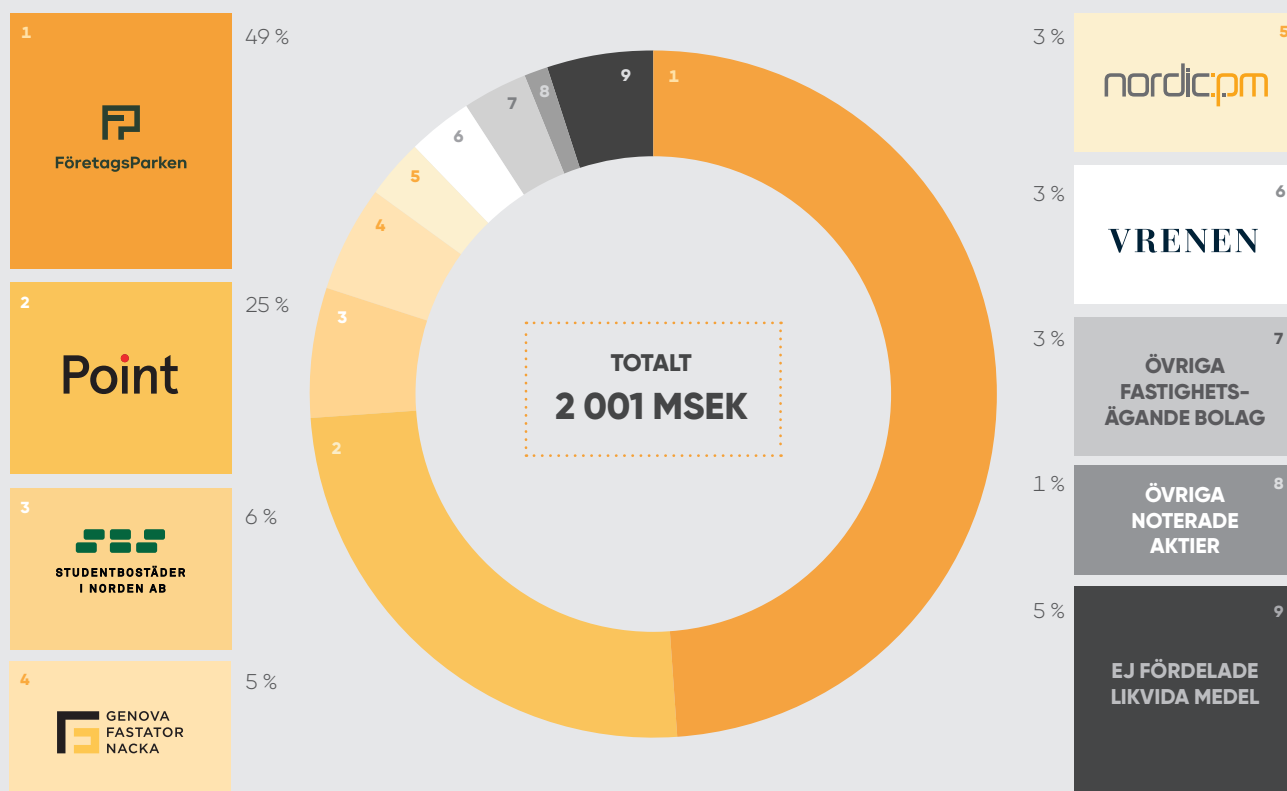
KONCERNENS SUBSTANSVÄRDE FÖRDELAT PER INNEHAV

Innehav	MSEK		Andel	
	2022-09-30	2021-12-31	2022-09-30	2021-12-31
Företagsparken	1 697	1 904	49%	48%
Point Properties ¹⁾	884	837	25%	21%
Studentbostäder i Norden	212	394	6%	10%
GenovaFastator	158	158	5%	4%
Övriga fastighetsägande bolag	122	131	3%	3%
Nordic PM ²⁾	111	112	3%	3%
Vrenen	110	67	3%	2%
Svenska Bostadskompaniet	-	58	-%	1%
Summa innehavsbolag	3 292	3 661	94%	92%
Ej fördelade likvida medel	161	257	5%	6%
Övriga noterade aktier	23	48	1%	1%
Totalsumma	3 477	3 966	100%	100%
Övriga tillgångar och skulder ³⁾	-1 475	-1 687		
Substansvärde	2 001	2 279		

1) Inklusive ägarlån om 697 MSEK.

2) Avser Nordic PM:s nettotillgångar. Bolaget är per 30 september 2022 värderat till 243,7 MSEK och i moderbolagets balansräkning är värdet upptaget till 55,5 procent av det värdet, vilket motsvarar ägarandelen.

3) Inklusive Fastators utestående obligationer om nominellt 1 500 MSEK.





FöretagsParken

Företagsparken är ett fastighetsbolag som äger logistik- och lätt industrifastigheter. Företagsparken är verksam i ett flertal expansiva städer i Sverige samt har ett mindre bestånd i Finland. Under perioden har Företagsparken tillträtt fastigheter med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 975 MSEK. Efter balansdagen har innehavet stärkt kassan med 900 MSEK genom en kontant nyemission samt tillträtt 46 fastigheter med en sammanlagd yta om 94 000 kvm byggnader och 356 000 kvm mark. Efter tillträdet hade Företagsparken en kassa om 350 MSEK och är väl positionerat för fortsatt expansion.

Sektor: Logistik- och lättindustrifastigheter

Region: Södra och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	72,7 % (50%)
Redovisas som	Intressebolag
Omsättning	235,2 MSEK (70,0)
Förvaltningsresultat	115,9 MSEK (23,8)
Periodens resultat	129,1 MSEK (-8,3)
Avkastning på eget kapital ¹	16,2 % (2,1)

OBLIGATIONS LÅN

Förfallodatum	MSEK	Ränta	Typ
2025-05-09	500,0	STIBOR 3M + 6,0%	Icke säkerställd

KAPITALBINDNING

Period (år)	MSEK	Andel
< 1	89	4%
1 - 2	727	29%
2 - 3	1 444	58%
4 - 5	-	-%
> 5	234	9%
Summa	2 494	100%

RÄNTEBINDNING PER PERIOD

Period (år)	MSEK	Andel
< 1	1 826	73%
1 - 2	424	17%
2 - 3	131	5%
3 - 4	-	-%
4 - 5	113	5%
> 5	-	-%
Summa	2 494	100%

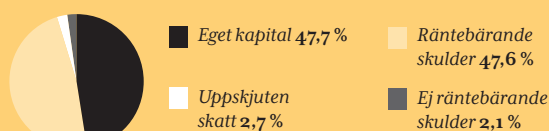
BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep 2022
Förvaltningsfastigheter	4 362
Utvecklingsfastigheter	649
Övriga anläggningstillgångar	41
Summa anläggningstillgångar	5 052
Kortfristiga fordringar	68
Kassa	127
Summa omsättningstillgångar	195
SUMMA TILLGÅNGAR	5 246
Eget kapital	2 500
Varav minoriteten	25
Uppskjuten skatteskuld	142
Långfristiga räntebärande skulder	2 357
Långfristiga ej räntebärande skulder	1
Summa långfristiga skulder	2 500
Räntebärande skulder	133
Ej räntebärande skulder	113
Summa kortfristiga skulder	246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 246

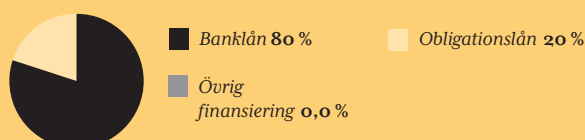
INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MSEK	
Hysesintäkter	343
Driftskostnader	-89
Driftnetto	254

KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



¹⁾ Avser avkastning på rullande 12 månader och genomsnittligt eget kapital.

Point

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 19 fastigheter över hela landet.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och medelstora städer i Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Redovisas som	Dotterbolag
Omsättning	91,8 MSEK (77,5)
Förvaltningsresultat	32,2 MSEK (25,8)
Periodens resultat	-49,2 MSEK (64,4)
Avkastning eget kapital ¹	-32,9 % (24,1)

OBLIGATIONSLÅN

Förfalldatum	MSEK	Ränta	Typ
2024-03-22	600,0	Fast 5,0%	Säkerställd, delar av beståndet

KAPITALBINDNING

Period (år)	Volym, MSEK	Andel
< 1	-	-%
1 - 2	623	44%
2 - 3	222	16%
4 - 5	141	10%
> 5	305	21%
Summa	1 422	100%

RÄNTEBINDNING PER PERIOD

Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	-	-%
1 - 2	703	49%
2 - 3	143	10%
3 - 4	132	9%
4 - 5	141	10%
> 5	303	21%
Summa	1 422	100%

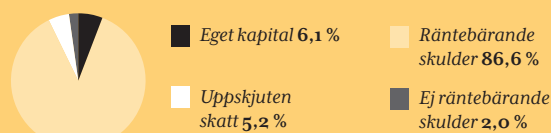
BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep 2022
Förvaltningsfastigheter	1 360
Utvecklingsfastigheter	174
Övriga anläggningstillgångar	73
Summa anläggningstillgångar	1 607
Kortfristiga fordringar	18
Kassa	23
Summa omsättningstillgångar	40
SUMMA TILLGÅNGAR	1 647
Eget kapital	101
Uppskjuten skatteskuld	86
Ägarlån	697
Långfristiga räntebärande skulder	728
Långfristiga skulder	1 511
Kortfristiga räntebärande skulder	2
Kortfristiga ägarlån	-
Kortfristiga räntebärande skulder	33
Summa kortfristiga skulder	35
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 647

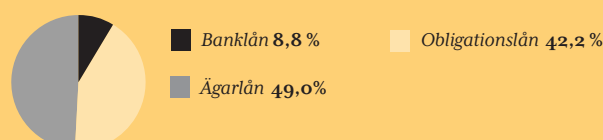
INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MSEK	
Hysesintäkter	126
Driftskostnader	-59
Driftnetto	67

KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



1) Avser avkastning på rullande 12 månader och genomsnittligt eget kapital.



STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN

Studentbostäder i Norden äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, landsting och högskolor/universitet. Per den 30 juni 2022 hade Studentbostäder i Norden en fastighetsportfölj om över 4 800 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 6,3 MDSEK inklusive en projektportfölj om över 3 700 studentbostäder. Bolagets ambition är att bli Nordens ledande studentbostadsbolag och det givna valet för studenter på väg mot sitt drömyrke. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier.

Sektor: Studentbostäder

Region: Norden

Fastators andel av börsvärde per 30 september 2022

Aktiekurs, SEK	3,91
Totalt antal utestående aktier, st	220 775 803
Totalt börsvärde, MSEK	864,3
Antal aktier Fastator äger, st	54 112 597
Fastators ägarandel, %	24,5 %
Redovisas som	Intressebolag
Fastators andel av börsvärde, MSEK	211,9

BALANSRÄKNING

MSEK	30 juni 2022 ¹
Förvaltningsfastigheter	6 281
Övriga anläggningstillgångar	20
Finansiella anläggningstillgångar	1
Summa anläggningstillgångar	6 301
Kortfristiga fordringar	169
Kassa	107
Summa omsättningstillgångar	276
SUMMA TILLGÅNGAR	6 577
Eget kapital	1 997
Långfristiga räntebärande skulder	3 553
Uppskjuten skatt	194
Övriga långfristiga skulder	-
Summa långfristiga skulder	3 747
Kortfristiga räntebärande skulder	594
Kortfristiga ägarlån	-
Kortfristiga ej räntebärande skulder	239
Summa kortfristiga skulder	833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 577



1) Avser balansräkningen per den 30 juni 2022 då Studentbostäder i Norden AB offentliggör sin Q3-rapport den 10 november 2022.



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 cirka 300 bostäder.

Sektor: Fastighetsutveckling

Region: Stockholm

Fastators ägarandel	50 %
Redovisas som	Intressebolag
Omsättning	3,5 MSEK (2,3)
Rörelseresultat	2,9 MSEK (1,7)
Resultat	-0,2 MSEK (1,8)
Avkastning eget kapital ¹	4,8 % (2,6)



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 stärkt sitt tjänsteutbud genom att förvärva ett parkeringsbolag samt ett trädgårdsbolag.

Sektor: Fastighetsförvaltning

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	55,5 % (55,5)
Redovisas som	Dotterbolag
Omsättning	248,0 MSEK (137,4)
Förvaltningsresultat	15,5 MSEK (-0,3)
Resultat	10,4 MSEK (-1,5)
Avkastning eget kapital ¹	24,9 % (-16,1)

VRENE

VRENE

Vrenen bildades i november 2021 som ett joint venture-bolag inom bostadsmarknaden av Fastator och fastighetsbolaget Vrenen. Vrenen fokuserar geografiskt på Mälardalens expansiva pendlingsorter.

(Innehavet redovisas som ett Intressebolag till koncernen)

Sektor: Bostäder

Region: Stockholm och Mälardalen

Fastighetsvärde: 319 MSEK

Fastators innehav	Antal	Röster
Stamaktier A2	39 181	39 181
Preferensaktier	115 000	115 000
Summa	154 181	154 181
%	58,2%	38,4%

¹) Avser avkastning på rullande 12 månader.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTAT, JANUARI–SEPTEMBER

Intäkterna under perioden uppgår till 481,2 MSEK (233,1). De högre intäkterna beror primärt på förvärv av fastigheter och företag. Under perioden har delar av innehavsbolaget Företagsparken avyttrats och klassificerats om till *Andelar i intressebolag och joint ventures* då koncernen inte längre innehar bestämmande inflytande. Intäkter och kostnader hänförliga till innehavet inkluderas i koncernens resultaträkning fram till frånträdet den 30 juni 2022.

Totala rörelsekostnader uppgår till -396,1 MSEK (-217,3), varav personalkostnader om -137,5 MSEK (-94,6) och övriga rörelsekostnader om -240,3 MSEK (-105,5), där drifts- och fastighetskostnader om -157,3 MSEK (-72,5) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på att ett större antal fastigheter har ägts under delar av perioden samt ökad verksamhet inom Nordic PM.

Koncernens avskrivningar uppgår till -18,2 MSEK (-17,2).

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 103,9 MSEK (222,5). Fastighetsvärdet i koncernen per den 30 september 2022 uppgår till 1 721,6 MSEK (5 703,0).

Resultat från intressebolag uppgår till -36,6 MSEK (24,4). Det lägre resultatet beror primärt på värdeförändringar på innehavet i Studentbostäder i Norden (not 2).

Finansnettot uppgår till -189,3 MSEK (-51,6). De finansiella kostnaderna har ökat under perioden, vilket beror på utökad obligations- och lånefinansiering samt orealiserade värdeförändringar på kortfristiga finansiella placeringar. De finansiella kostnaderna uppgår till -226,0 MSEK (-130,9).

Periodens skattekostnad uppgår till -31,6 MSEK (-37,0) och beror främst på förändring av uppskjuten skatt relaterat till temporära skillnader mellan marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter och det skattemässiga restvärdet på dessa.

Koncernens totalresultat uppgår till -68,4 MSEK (174,2), varav -134,6 (174,8) är hänförligt till moderbolagets aktieägare och 66,2 (-0,6) till innehav utan bestämmande inflytande.

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Förvaltningsfastigheter

Under perioden har koncernen förvärvat fastigheter till ett värde om cirka 746 MSEK. I nedan tabell visas förändringen i koncernens förvaltningsfastigheter från 1 januari 2022 till 30 september 2022.

MSEK

Bokfört värde vid årets början	5 703
Förvärv av nya fastigheter (+)	746
Investeringar (+)	49
Försäljningar (-)	-56
Orealiserade värdeförändringar fastigheter (+/-)	99
Förlust av bestämmande inflytande i innehavsbolaget Företagsparken	-4 820
Bokfört värde vid periodens slut	1 722

Finansiering

Fastators räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 2 509,0 MSEK (4 415,1) av vilket 2 077,9 MSEK (1 972,1) utgörs av börsnoterade icke säkerställda samt säkerställda obligationslån. Utav obligationslån förfaller 495,9 (-) MSEK inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder per 30 september 2022.

Nedan redovisas koncernens finansiering i sammandrag.

Fördelning finansiering	MSEK	%
Banklån	235	9%
Obligationslån	2 100	84%
Övriga finansiering	170	7%
Summa	2 505	100%

Kapitalbindning	MSEK	%
< 1	710	28%
1 – 2	1 335	53%
2 – 3	137	5%
3 – 4	300	12%
> 5	23	1%
Summa	2 505	100%

Obligationslån	Låntagare	MSEK	Ränta	Typ
2023-09-22	Aktiebolaget Fastator (publ)	500,0	STIBOR 3M + 6,5%	Icke säkerställd
2024-03-22	Point Properties Portfolio 1 AB (publ)	600,0	Fast 5,0%	Säkerställd, delar av beståndet
2024-09-22	Aktiebolaget Fastator (publ)	700,0	STIBOR 3M + 7,0%	Icke säkerställd
2025-12-23	Aktiebolaget Fastator (publ)	300,0	STIBOR 3M + 6,5%	Icke säkerställd

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgår till 2 001,4 MSEK (2 278,6) per den 30 september 2022, vilket motsvarar 25,75 SEK (29,32) per aktie före utspädning. Utdelning till aktieägare har genomförts om -77,7 MSEK motsvarande 1,00 SEK per aktie. Utdelningen har minskat substansvärdet med motsvarande belopp.

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -68,2 MSEK (147,1). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -1 017,4 MSEK (-1 752,9). Under perioden har koncernen primärt investerat i förvaltningsfastigheter inom Företagsparken. Koncernens likvida ställning har påverkats med -224,0 MSEK i samband med att innehavsbolaget Företagsparken inte konsolideras som dotterbolag utan klassificerats som ett intressebolag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till 899,3 MSEK (940,4). Förändringen beror främst på att Fastator har emitterat obligation om 100 MSEK samt att dotterbolag har emitterat obligationer om 500 MSEK samt upptag av nya skulder hos kreditinstitut. Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -213,2 MSEK (-528,5) vilket främst är hänförligt till amortering av reverser upptagna i samband med förvärv.

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 221,9 MSEK, per 31 december 2021 uppgick likvida medel till 450,6 MSEK.

MODERBOLAGET**Resultat under perioden**

Resultat före skatt för perioden uppgår till -179,0 MSEK (273,8). Moderbolaget redovisar ett minskat resultat från koncernföretag om -89,7 MSEK (230,7).

Moderbolaget erhåller ränteintäkter genom utlåning till dotterbolag, dessa uppgår till 50,1 MSEK (75,8) i perioden. Finansiella kostnader uppgår till -120,5 MSEK (-66,4). Posten består av räntekostnader om -77,6 MSEK (-59,4) och värdeförändringar på finansiella placeringar -36,1 MSEK (48,4), samt övriga finansiella kostnader om -6,7 MSEK (-7,0).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Utöver ovanstående risker och osäkerhetsfaktorer har kriget i Europa, stigande inflation och räntenivåer ökat osäkerheten på den svenska marknaden. Ledningen följer utvecklingen noggrant och vidtar åtgärder om riskexponeringen anses bli för påfallande.

För mer information om risker och osäkerhetsfaktorer, se Fastators årsredovisning för 2021 på bolagets hemsida.

Fastators aktie

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgår till -1,73 SEK (2,27), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden om 77 712 648 (77 028 450).

Slutkursen den 30 september 2022 var 14,44 SEK (23,60).

Det totala antalet aktier före utspädning uppgår per balansdagen till 77 712 648 stycken.

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 30 september 2022.

ÄGARE	KAPITAL- OCH RÖSTANDEL %	ANTAL AKTIER
Joachim Kuylenstierna (via bolag)	27,7%	21 552 785
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring	4,4%	3 412 031
Avanza Pension	3,5%	2 681 736
Ulf Adelsohn	3,1%	2 400 000
Mats Hulth i Stockholm AB	1,5%	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%	1 073 555
Futur Pension	1,2%	891 060
Erik Adelsohn	1,1%	870 286
Fredrik Grevelius	1,0%	806 918
Summa	72,4 %	56 256 191

KOMMANDE FINANSIELL RAPPORTERING

Bokslutskommuniké 2022	16 februari 2023
Årsredovisning 2022	14 april 2023
Delårsrapport Q1 2023	11 maj 2023

Fastators årsredovisning för 2021 publicerades den 5 april 2022 och finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.fastator.se. Fastators årsstämma 2023 kommer att hållas tisdag den 16 maj 2023.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2022 kv3	2021 kv3	2022 Kv 1-3	2021 kv 1-3	2021 kv 1-4
Nettoomsättning ¹	118 509	80 412	471 323	228 203	365 931
Övriga rörelseintäkter	3 692	1 745	9 923	4 893	6 915
Summa intäkter	122 201	82 157	481 246	233 096	372 846
Kostnader för ersättning till anställda	-41 725	-34 199	-137 498	-94 576	-150 108
Övriga rörelsekostnader	-60 811	-15 938	-240 348	-105 507	-197 746
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-6 526	-4 614	-18 243	-17 186	-22 719
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-185 557	53 136	-36 627	24 437	124 736
Värdeförändring fastigheter	9 015	122 446	103 906	222 454	582 861
Rörelseresultat	-163 402	202 988	152 437	262 718	709 870
Finansiella intäkter	4 674	19 360	36 699	31 632	67 499
Finansiella kostnader	-45 107	-45 110	-176 718	-116 900	-162 809
Värdeförändringar på finansiella placeringar	-4 399	22 427	-36 112	47 727	63 899
Övriga finansiella kostnader ²	-3 336	-3 617	-13 192	-14 017	-23 306
Finansiella poster	-48 168	-6 940	-189 323	-51 559	-54 717
Resultat före skatt	-211 570	196 048	-36 886	211 160	655 153
Aktuell skatt	-19	-	-3 100	-234	-13 468
Uppskjuten skatt	-7 839	-25 308	-28 460	-36 729	-101 175
Periodens resultat	-219 427	170 741	-68 446	174 197	540 509
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-224 227	170 001	-134 633	174 756	468 983
Innehav utan bestämmande inflytande	4 800	740	66 187	-558	71 526
Summa	-219 427	170 741	-68 446	174 197	540 509

1) För 2022 kv 1-3: Varav hyresintäkter utgör 222,0 MSEK och 24,5 MSEK vidaredebiterade servicekostnader.

2) Övriga finansiella kostnader avser kostnader för förtidsinlösen av obligationslån, effektivränta avseende finansieringskostnader vid upptagande av lån samt tomträttsavgäld.

Resultat per aktie före utspädning, SEK

Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-2,89	2,21	-1,73	2,27	6,08
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-2,89	2,21	-1,73	2,27	6,08

Resultat per aktie efter utspädning, SEK

Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-2,89	2,21	-1,73	2,27	6,08
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-2,89	2,21	-1,73	2,27	6,08
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	77 712 648	77 028 450	77 712 648	77 028 450	77 073 438
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	77 712 648	77 028 450	77 712 648	77 028 450	77 073 438

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2022 kv3	2021 kv 3	2022 Kv 1-3	2021 kv 1-3	2021 kv 1-4
Periodens resultat	-219 427	170 741	-68 446	174 197	540 509
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-219 427	170 741	-68 446	174 197	540 509
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	-224 227	170 001	-134 633	174 756	468 983
Innehav utan bestämmande inflytande	4 800	740	66 187	-558	71 526
Summa	-219 427	170 741	-68 446	174 197	540 509

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	74 120	58 960	59 780
Kundavtal	35 009	46 592	44 338
Summa immateriella anläggningstillgångar	109 129	105 551	104 118
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 721 600	1 937 400	5 702 951
Nyttjanderättstillgång	27 149	35 949	42 383
Inventarier	23 404	18 924	23 016
Pågående projekt	58 438	14 828	54 882
Summa materiella anläggningstillgångar	1 830 591	2 007 101	5 823 232
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures	2 182 062	660 370	667 438
Långfristiga fordringar på intressebolag	7 613	829 713	15 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	19 666	337 594	15 648
Andra långfristiga fordringar	5 746	39 263	115 161
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 215 087	1 866 941	813 247
Summa anläggningstillgångar	4 154 808	3 979 593	6 740 597
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	17 612	22 383	41 917
Kortfristiga fordringar	277 841	247 303	163 052
Likvida medel	221 878	446 077	450 565
Summa omsättningstillgångar	517 331	715 763	655 534
SUMMA TILLGÅNGAR	4 672 139	4 695 356	7 396 131

KONCERNENS BALANSRÄKNING

FORTS.

TSEK	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 868	24 649	24 868
Övrigt tillskjutet kapital	295 238	247 369	293 105
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 573 752	1 491 869	1 786 096
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 893 858	1 763 887	2 104 069
Innehav utan bestämmande inflytande	29 748	22 778	376 710
Summa eget kapital	1 923 606	1 786 665	2 480 779
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	107 499	110 124	174 501
Obligationslån	1 582 002	1 772 415	1 972 074
Skulder till kreditinstitut	191 047	106 030	1 597 169
Leasingskuld	19 162	27 571	32 943
Övriga långfristiga räntebärande skulder	-	601 562	601 600
Ej räntebärande skulder	339	10 101	11 893
Summa långfristiga skulder	1 900 410	2 628 164	4 390 541
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	716 768	106 590	211 283
Ej räntebärande skulder	131 354	173 935	313 526
Summa kortfristiga skulder	848 122	280 525	524 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 672 139	4 695 355	7 396 131

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	24 649	223 720	1 367 191	1 615 560	5 698	1 621 258
Nyemission		17 437		17 437	13 992	31 429
Teckningsoptioner		6 212		6 212	-	6 212
Köp av innehav utan bestämmande inflytande				-	3 646	3 646
Utdelning			-50 078	-50 078	-	-50 078
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	23 649	-50 078	-26 429	17 638	-8 791
Periodens resultat, jan-september 2021			174 756	174 756	-558	174 197
Summa totalresultat	0	0	174 756	174 756	-558	174 197
Utgående balans per 30 september 2021	24 649	247 369	1 491 869	1 763 887	22 779	1 786 665
Nyemission	219	41 204		41 423	6 366	47 789
Teckningsoptioner		4 632		4 632	-	4 632
Återköp av teckningsoptioner		-100		-100	-	-100
Köp av innehav utan bestämmande inflytande					275 480	275 480
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	219	45 736	0	45 955	281 846	327 801
Periodens resultat september-december 2021			294 227	294 227	72 085	366 312
Summa totalresultat	0	0	294 227	294 227	72 085	366 312
Utgående balans per 31 december 2021	24 868	293 105	1 786 097	2 104 069	376 710	2 480 778
Nyemission				-	55 534	55 534
Teckningsoptioner		2 133		2 133	-	2 133
Utdelning			-77 713	-77 713	-6 000	-83 713
Transaktioner med minoriteten				-	23 589	23 589
Avyttring av minoritet					-486 272	-486 272
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	2 133	-77 713	-75 579	-413 149	-488 728
Periodens resultat januari-september 2022			-134 633	-134 633	66 187	-68 446
Summa totalresultat	0	0	-134 633	-134 633	66 187	-68 446
Utgående balans per 30 september 2022	24 868	295 238	1 573 751	1 893 858	29 747	1 923 606

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2022 kv 3	2021 kv 3	2022 Kv 1-3	2021 kv 1-3	2021 kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen						
Rörelseresultat		-163 402	202 988	152 437	262 718	709 870
Avskrivningar		6 526	4 614	18 243	17 186	22 719
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		203 493	-194 496	-40 328	-266 134	-712 273
Erhållen ränta		4 392	26 318	4 600	27 368	29 429
Erhållen utdelning		-	200 000	-	203 531	204 044
Betald ränta		-42 081	-29 775	-172 781	-89 085	-131 746
Betalda inkomstskatter		-4 829	-6 580	-30 386	-8 460	595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		4 099	203 069	-68 215	147 125	122 638
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-3 223	87 284	-35 229	97 050	176 318
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-40 984	16 390	-7 186	89 027	6 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-40 108	306 743	-110 630	333 202	305 931
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter		-21 608	-262 549	-815 610	-644 571	-820 150
Investeringar i inventarier		-	616	-1 364	-2 644	-5 994
Investeringar i intresseföretag		-75 000	-616 763	-124 254	-1 206 063	-1 292 636
Rörelseförvärv		-733	-64 694	-13 533	-64 694	-64 694
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		4 000	-91 846	-42 675	-92 042	-103 723
Erhållen amortering från intressebolag		57 000	181 584	72 000	190 348	236 295
Förändring av kortfristiga placeringar		-9 743	162 888	-12 032	66 773	63 089
Avyttring av dotterbolag		-	-	-223 983	-	-
Avyttring av intressebolag		82 447	-	88 105	-	-
Avyttring fastigheter		-	-	55 980	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	36 363	-690 764	-1 017 366	-1 752 893	-1 987 813
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Nyemission		-	-	79 123	-	30 000
Emissionskostnader		-	-	-	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-	-	-	-
Upptagna lån		-1 323	117 874	1 109 027	1 527 994	1 862 271
Amortering av lån		-15 386	-10 280	-213 162	-528 448	-626 284
Transaktionskostnader		-	-6 922	-	-15 322	-18 836
Teckningsoptioner		2 034	263	2 034	6 212	10 065
Återköp av teckningsoptioner		-	-	-	-	-100
Utdelning		-	-	-77 713	-50 078	-50 078
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	-14 675	100 935	899 309	940 358	1 207 038
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	2	-18 418	-283 086	-228 687	-479 334	-474 845
Likvida medel vid årets början		240 297	729 163	450 565	925 410	925 410
Likvida medel vid periodens slut		221 879	446 077	221 879	446 077	450 565

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2022 kv 3	2021 kv 3	2022 Kv 1-3	2021 kv 1-3	2021 kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	7 762	400	7 855	11 362	17 158
Summa intäkter	7 762	400	7 855	11 362	17 158
Kostnader för ersättning till anställda	-8 204	-7 109	-28 863	-21 901	-40 319
Övriga rörelsekostnader	-8 907	-163	-23 532	-21 270	-29 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-76	-67	-211	-241	-309
Resultat från koncernföretag	-196 814	275 030	-89 689	230 704	551 871
Resultat från intresseföretag	-114 765	9 351	25 796	17 304	48 493
Rörelseresultat	-321 003	277 442	-108 644	215 957	546 967
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 806	30 702	50 084	75 850	106 543
Räntekostnader och liknande noggrant	-27 507	-21 406	-77 625	-59 398	-78 765
Värdeförändring finansiella placeringar	-4 399	22 447	-36 113	48 371	67 844
Övriga finansiella kostnader	-2 463	-2 587	-6 727	-6 999	-10 317
Summa finansiella poster	-17 562	29 157	-70 381	57 825	85 305
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-29 062
Resultat före skatt	-338 565	306 599	-179 025	273 782	603 210
Skatt	-	-	-	-	97
Periodens resultat	-338 565	306 599	-179 025	273 782	603 306

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2022 kv 3	2021 kv 3	2022 Kv 1-3	2021 kv 1-3	2021 kv 1-4
Periodens resultat	-338 565	306 599	-179 025	273 782	603 306
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-338 565	306 599	-179 025	273 782	603 306

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5 086	15 195	15 139
Andelar i koncernföretag	963 377	1 003 874	2 329 720
Fordringar på koncernföretag	879 215	974 967	721 107
Andelar i intressebolag	1 644 103	379 013	305 506
Fordringar på intressebolag	-	380 801	15 000
Övriga långfristiga fordringar	-	35 000	15 000
Övriga värdepappersinnehav	5 688	21 544	5 670
Summa anläggningstillgångar	3 497 470	2 810 394	3 407 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	17 612	22 383	41 917
Kortfristiga fordringar	74 677	183 914	222 137
Likvida medel	149 576	334 348	248 855
Summa omsättningstillgångar	241 865	540 645	512 909
SUMMA TILLGÅNGAR	3 739 335	3 351 039	3 920 051
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 868	24 649	24 868
Överkursfond	467 506	448 340	465 968
Balanserat resultat	1 722 438	1 196 813	1 196 814
Periodens resultat	-179 025	273 782	603 306
Summa eget kapital	2 035 787	1 943 583	2 290 956
Långfristiga skulder			
Obligationslån	986 869	1 181 654	1 379 509
Skulder till kreditinstitut	22 020	22 740	22 560
Ej räntebärande skulder	-	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	1 008 889	1 214 112	1 411 787
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	667 557	95 720	720
Ej räntebärande skulder	27 103	97 623	216 588
Summa kortfristiga skulder	694 659	193 343	217 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 739 335	3 351 039	3 920 051

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2022 kv 3	2021 kv 3	2022 Kv 1-3	2021 kv 1-3	2021 kv 1-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-41 694	71 175	-19 756	136 933	1 082 594
Kassaflöde från investeringsverksamheten	31 022	86 262	-89 914	-819 408	-2 045 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 229	-3 199	10 391	152 433	347 746
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	-18 901	154 238	-99 279	-530 043	-615 536
Likvida medel vid periodens början	168 478	180 111	248 855	864 391	864 391
Likvida medel vid periodens slut	149 576	334 348	149 576	334 348	248 855

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 2021.

FASTIGHETSBESTÅNDET I KONCERNEN

Fastator redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet har externvärderats per den 30 september 2022. Samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Colliers och Newsec. 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 negativa värdejusteringar om -31,0 MSEK avseende fastigheter där indikativa bud finns. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per den 30 september 2022 till 1 721,6 MSEK (5 703). 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 6,44 procent (6,69) på verkligt kassaflöde.

Intressebolag och joint ventures

Förvaltningsfastigheter i koncernens intressebolag och joint ventures har externvärderats av de oberoende värderingsinstituten Colliers, Newsec, Savills, Forum, Bryggan samt CBRE.

MODERBOLAGET

Eftersom Fastator värderar sina innehav i intresseföretag och joint ventures till verkligt värde i enlighet med IFRS 9 i koncernredovisningen, tillämpas samma värderingsprincip i moderbolaget. Utöver detta har företaget valt att tillämpa "verklig värde-värdering" enligt IFRS 9 avseende innehav i dotterföretag, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på innehavens marknadsvärde vid redovisningstidpunkt. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen marknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla 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 2022

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2021. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se den senast publicerade årsredovisningen på hemsidan www.fastator.se.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority). I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sida 39.

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGLERKET

Kapitalbidning

Volymvägt snitt av återstående tid fram till förfallotidpunkt för lån och obligationer.

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, MSEK

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

Substansvärde per aktie, SEK

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen.

Substansvärde, Point, SEK

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

Nettobelåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto likvida medel i procent av anläggningstillgångar.

Intjäningsförmåga

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

NOT 1. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Köpare	Säljare	2022 Kv 3	2021 Kv 3	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Aktiebolaget Fastator (publ)	Priority	0,6	1,2	Aktiebolaget Fastator (publ) förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Nordic PM	24,6	12,3	Nordic PM utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighets-relaterade konsulttjänster.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolaget Fastator (publ)	5,8	0,9	Aktiebolaget Fastator (publ) tillhandahåller affärsutveckling, transaktionstjänster samt ekonomiskt förvaltning.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Priority	-	0,8	Priority utför kommunikations-tjänster.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Skälsö	Nordic PM	0,4	0,2	Nordic PM utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighets-relaterade konsulttjänster.	Samtliga aktier i Skälsö AB ägs av Naibaf AB (publ), org. nr. 556869-2551 som i sin tur ägs av Joachim Kuylenstierna. Så som majoritets-ägare och ledande befattningshavare i Aktiebolaget Fastator AB (Publ) är Joachim Kuylenstierna, och bolag över vilka han utövar betydande inflytande, att betraktas som närstående.

Finansiering

Aktiebolaget Fastator (Publ) finansierar ett antal intressebolag genom kapitaltillskott i form av lån. I tabellen presenteras utestående fordringar samt skulder mot intressebolag och övriga närstående parter (exklusive dotterbolag) per 30 september 2022.

Långgivare	Låntagare	Kapitalbelopp	Upplupen ränta	Ränta (genomsnitt)	Grund till närståendetransaktion
Nordact AB, 556971-0113	Vivskä AB org.nr 556848-4603	170,0 MSEK	4,6 MSEK	10,5%	Långgivare är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ) och låntagare är ett dotterbolag.
Point Properties AB	Västregionens Parkerings AB, org. nr 556948-6078	7,6 MSEK	0,1 MSEK	2,5%	Långgivare är ett dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (publ). Låntagare är ett intressebolag till Point Properties AB.
Vivskä AB, 556848-4603	CAL Investments S.å r.l.	167,8 MSEK	11,0 MSEK	10,5%	CAL Investments S.å r.l. är delägare i Nordact, org.nr 556971-0113.

Långgivare	Låntagare	Kapitalbelopp	Upplupen ränta	Ränta (genomsnitt)	Grund till närståendetransaktion
Svenska Kulturskatter AB, org.nr 559196-8887	DGF Restauranger AB, 556022-5772	0,8 MSEK	0,0 MSEK	10,0%	DGF Restauranger AB är närstående till ledande befattningshavare.

Förvärv och avyttringar

Under perioden har Aktiebolaget Fastator (publ) förvärvat ytterligare andelar av nedan innehav.

Förvärv genom nyemission	Förvärvade bolag	Köpeskilling	Grund till närståendetransaktion
Studentbostäder i Norden AB (publ), org.nr 556715-7929	Aktiebolaget Fastator (Publ), org.nr 556678-6645	75,0 MSEK	Studentbostäder i Norden AB (publ), org.nr 556715-7929 är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (Publ). Styrelseordförande har ett betydande inflytande över det förvärvade bolaget.

NOT 2. SEGMENTSREDOVISNING

Fastator har delat upp verksamheten i tre affärsområden; Fastighetsägande bolag, Tjänstebolag samt Övriga fastighetsbolag. Varje affärsområde består av en till flera bolag där ägande varierar från ca 10 procent till helägda. Varje bolag anses möta definitionen att utgöra ett separat segment eftersom respektive bolag kan ådra sig intäkter/kostnader, det finns finansiell information tillgänglig och högste verkställande beslutsfattare (HVB) följer upp innehaven separat. Koncernen presenterar segmentsinformation per bolag men inkluderar även totalt per affärsområde i de externa finansiella rapporterna. Detta bedöms vara den mest relevanta uppdelningsgrunden för att kategorisera intäkter och värdeförändringar inom koncernen. Denna uppdelning ger upplysning om det mest primära analysbehovet för koncernen samt ger läsaren möjlighet att få förståelse för de olika affärsområden som Fastator är involverad i för att kunna bedöma konjunkturkänslighet för koncernen samt andra ekonomiska faktorer som kan påverka intäkterna och värdeförändringarna.

- *Fastighetsägande bolag* – avser dotterbolag som förvaltar fastigheter samt fastighetsbolag som innehas i investeringsändamål och klassificeras som intressebolag eller joint ventures. Fastighetsbolag som utgör intressebolag eller joint venture påverkar inte koncernens intäkter i och med att dessa inte konsolideras. Innehaven värderas till verkligt värde över resultaträkningen och dessa värdeförändringar inkluderas i rörelseresultatet.

- *Tjänsteförvaltande bolag* – avser underkoncernen Nordic PM som utför förvaltningstjänster för fastighetsföretag inom koncernen samt till externa kunder.
- *Övriga fastighetsbolag* – avser fastighetsbolag under utveckling. Bolag som presenteras inom detta affärsområde utgör dotterbolag där Fastator bedriver utveckling av fastighetsbeståndet men som ännu ej utgör ett eget varumärke.

	Intäkter					Rörelseresultat					Resultat före skatt				
	2022		2021			2022		2021			2022		2021		
	Kv 3	Kv 1-3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-4	Kv 3	Kv 1-3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-4	Kv 3	Kv 1-3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-4
TSEK															
Företagsparken	-	149 804	-	-	22 671	-151 356	356 354	-4 444	6 978	333 371	-151 356	335 721	-4 444	6 978	260 421
Studentbostäder i Norden	-	-	-	-	-	-38 116	-256 922	48 695	-554	39 308	-38 116	922	48 695	-554	39 308
GenovaFastator	-	-	-	-	-	-1742	-686	8 374	10 423	14 865	-1742	-686	8 374	10 423	14 865
Abamco ¹	-	-	-	-	-	-	-	-1 494	3 818	36 197	-	-	-1 494	3 818	36 197
Point	30 123	91 789	25 394	77 543	108 036	20 029	25 199	102 827	145 635	194 694	-3 211	-43 596	84 277	77 305	101 632
Svenska Bostads-kompaniet	-	-	-	-	-	45	22 533	4 785	4 323	9 823	45	22 533	4 785	4 323	9 823
Vrenen	-	-	-	-	-	5 446	16 551	-	-	13 686	5 446	16 551	-	-	13 686
Offentliga Hus	-	-	-	-	-	-	-	-551	-551	-	-	-	-	-551	-551
Fastighetsägande bolag	30 123	241 594	25 394	77 543	130 707	-165 694	163 028	158 741	170 072	641 394	-188 935	73 601	140 192	101 743	475 381
Nordic PM	87 864	264 394	50 957	137 378	215 960	9 793	15 509	1 746	-2 872	6 751	8 311	11 152	1 781	-2 291	2 091
Tjänstebolag	87 864	264 394	50 957	137 378	215 960	9 793	15 509	1 746	-2 872	6 751	8 311	11 152	1 781	-2 291	2 091
Värmland	-	-	8 127	15 471	20 868	-	-	38 221	107 145	110 918	-	-	29 477	92 693	98 031
Svenska Kulturskatter	3 582	7 049	452	1 348	2 109	2 039	19 014	-106	-4 834	-4 050	759	15 389	-964	-7 760	-7 555
Övrigt	-	-	869	869	14 05	8 271	8 271	11 585	26 585	19 492	8 222	8 222	9 311	24 311	19 492
Övriga fastighets-ägande bolag	3 582	7 049	9 447	17 687	24 382	10 310	27 285	49 699	128 896	126 360	8 981	23 611	37 824	109 245	109 968
Koncern-gemensamt	7 762	7 855	16 621	29 440	17 158	-17 809	-53 385	13 066	-4 424	-49 274	-39 926	-145 250	36 516	31 415	83 073
Eliminering interna poster	-7 129	-39 646	-20 263	-28 952	-15 361	-	-	-20 263	-28 952	-15 361	-	-	-20 263	-28 952	-15 361
Summa koncernen	122 201	481 246	82 157	233 096	372 846	-163 402	152 437	202 988	262 718	709 870	-211 570	-36 886	196 048	211 160	655 152

¹⁾ Företagsparken erhöll bestämmande inflytande över Abamco per den 31 december 2021. Intäkter och kostnader från bolaget redovisas i Företagsparken från och med 31 december 2021

	Förvaltningsfastigheter		
	2022	2021	2021-12-31
	Kv3	Kv 3	
TSEK			
Företagsparken	-	-	4 009 451
Point	1 533 900	1 327 100	1 516 300
Fastighetsägande bolag	1 533 900	1 327 100	5 525 751
Nordic PM	700	2 000	700
Tjänstebolag	700	2 000	700
Värmland	-	367 600	-
Svenska Kulturskatter	168 500	45 000	158 000
Övrigt	18 500	195 700	18 500
Övrigt	187 000	608 300	176 500
Summa koncernen	1 721 600	1 937 400	5 702 951

NOT 3. OPTIONSPROGRAM

Under juni 2021 och 2022 gavs nio teckningsoptionsprogram ut inom koncernen. Programmen riktades till ledningen och nyckelpersoner och styrelsen i följande bolag:

- Fastator
- Point Properties
- Nordic PM

Inom Företagsparken har sex teckningsoptionsprogram givits ut. Två program utgavs i juni 2021, två program i december 2021 samt två program i juli 2022. Programmen riktades till ledningen och nyckelpersoner och styrelsen.

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 Norden Holding AB). Optionsprogrammet utgörs av 3 075 000 teckningsoptioner, varav 2 632 000 är tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 26,71 SEK. Inbetalt per den 30 september 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 4 457 970 SEK samt 42 750 SEK har ställts ut som lån till anställd.

Serie 2021/2024-B är riktad till styrelsen (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 650 000 teckningsoptioner, varav 608 500 är tecknade per den 30 juni 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 26,71 SEK. Inbetalt per den 30 september 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 040 535 SEK.

Optionspremie 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 optionsinnehavaren inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Serie 2022/2025-1 är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 1 160 000 teckningsoptioner, varav 840 000 är tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01–2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 13 maj 2022. Inbetalt per den 30 september 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 649 000 SEK.

Teckningskurs på för båda optionsprogrammen (Serie 2022/2025-A samt Serie 2022/2025-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 2,64 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 37,0 procent, en riskfri ränta om 1,28 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 optionsinnehavaren inte kvarhåller sin position äger Företagsparken rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Point Properties

Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Point Properties (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 juni 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 14,33 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 30 juni 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 316 000 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Point Properties samt Vice VD Fastator). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 140 000 är tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 14,33 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 30 juni 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 110 600 SEK.

Optionspremie 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 optionsinnehavaren inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Serie 2022/2025-A är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 175 000 tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01–2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 30 september 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 325 500 SEK.

Serie 2022/2025-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01–2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 30 september 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 139 500 SEK.

Teckningskurs på för båda optionsprogrammen (Serie 2022/2025-A samt Serie 2022/2025-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 1,86 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om 1,65 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 Point Properties. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Point Properties rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Nordic PM

Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Nordic PM (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 60 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 juni 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 20,60 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 22 juni 2021. Inbetalt per den 30 juni 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 62 400 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Nordic PM samt övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 205 000 teckningsoptioner, varav 175 000 är tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 20,60 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 22 juni 2021. Inbetalt per den 30 september 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 182 000 SEK.

Optionspremie 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.

Företagsparken

Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 460 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 38,74 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 30 juni 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 053 400 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Företagsparken samt övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 260 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 38,74 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 30 juni 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 595 400 SEK.

Optionspremie 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 2,29 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om -0,18 procent samt utspädning om 4,19 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.

Serie 2021/2024-C:2 är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 800 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 juni 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 40,00 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 29 november 2021. Inbetalt per den 30 juni 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 944 000 SEK.

Serie 2021/2024-C:3 är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 40,00 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 29 november 2021. Inbetalt per den 30 juni 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 972 000 SEK.

Optionspremie för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A:2 samt Serie 2021/2024-A:3) är baserad på ett uppskattat verkligt värde

och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 2,43 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om -0,18 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.

Serie 2022/2025-A är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 460 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01–2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 48,71 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 30 september 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 053 400 SEK.

Serie 2022/2025-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 260 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01–2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 48,71 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 30 september 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 595 400 SEK.

Teckningskurs på för båda optionsprogrammen (Serie 2022/2025-A samt Serie 2022/2025-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 3,56 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 25,0 procent, en riskfri ränta om 1,65 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 Företagsparken. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Företagsparken rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

NOT 4. RÖRELSEFÖRVÄRV

Carl-Philip Bos Mark & Trädgårdsservice AB

Den 1 februari 2022 förvärvade Nordic PMs servicekoncern Nativus bolaget Carl-Philip Bos Mark & Trädgårdsservice för 13,5 MSEK. Förvärvet har genomförts med kontant betalning om 13,5 MSEK.

Förvärvet är strategiskt viktigt för Nordic PM eftersom att det stärker företaget och tjänsteutbudet inom utemiljöer.

Anskaffningsvärden, verkliga värden på förvärvade nettotillgångar och preliminär goodwill för förvärvet presenteras i tabellen till höger.

Anskaffningsvärde	13,5
Varav kontant köpeskilling	13,5
Verkligt värde på förvärvade nettotillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	
- varav kundrelationer	-
Materiella och övriga anläggningstillgångar	1
Omsättningstillgångar	2
Summa förvärvade tillgångar	3
Långfristiga skulder	-
Kortfristiga skulder	-2
Summa övertagna skulder	-1
Summa verklig värde på förvärvade nettotillgångar	1
Goodwill	13

Från förvärvstidpunkten har intäkter om 7,3 MSEK och nettoresultat om 2,3 MSEK inkluderats i koncernens totalresultat. Om Carl-Philip Bos Mark & Trädgårdsservice AB hade förvärvats vid ingången av 2022 hade intäkter och totalt nettoresultat för Fastator uppgått till cirka 7,9 MSEK respektive 2,3 MSEK.

Stockholm den 10 november 2022
Aktiebolaget Fastator (publ)

Knut Pousette
VD

Björn Rosengren
Ordförande

Carl Bildt
Ledamot

Jacqueline Winberg
Ledamot

Mats Lundberg
Ledamot

Anders Mossberg
Ledamot

Helene Tillberg Wibom
Ledamot

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

AB FASTATOR (PUBL) ORG NR 556678-6645

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för AB Fastator per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 10 November 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson

Auktoriserad revisor

LEDNING



KNUT POUSETTE (1972)

VD sedan 2021

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

stiftare och grundare av Campus Manilla liksom Ebba Brahe skolan.

Innehav av aktier i Bolaget:

321 015 aktier, 1 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 415 000 i dotterbolag samt intressebolag och joint ventures.



SVANTE BENGTSSON (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.

Innehav av aktier i Bolaget:

1 073 555 aktier, 550 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 405 000 i dotterbolag samt intressebolag och joint ventures.



CHRISTOFFER STRÖMBÄCK (1981)

CFO sedan 2019

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

Innehav av aktier i Bolaget:

57 320 aktier, 550 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 335 000 i dotterbolag samt intressebolag och joint ventures.



JOACHIM KUYLENTIERNA (1969)

Chef Affärsutveckling sedan 2021

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

Innehav av aktier i Bolaget:

21 552 785 aktier via bolag, 550 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 395 000 i dotterbolag samt intressebolag och joint ventures.

STYRELSE



BJÖRN ROSENGREN (1942)

Styrelseordförande sedan 2015

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

Övriga styrelseuppdrag (i urval):

Ordförande i Priority Group och Norsk-Svenska Handelskammaren samt

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

Innehav av aktier i Bolaget:

378 530 aktier, 150 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 170 000 i dotterbolag samt intressebolag och joint ventures.



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 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 i Bolaget:

206 720 aktier, 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 75 000 i dotterbolag samt intressebolag och joint ventures.



HELENE TILLBERG WIBOM (1961)

Styrelseledamot sedan 2021

Helene är utbildad civilekonom från Stockholms universitet. Helene har mångårig finansiell bakgrund som CFO för bolag ägda av internationella investment- och private equity bolag. Hon kommer senast från Office Management (ägt av Nalka Invest), ett tjänsteföretag med verksamhet inom IT, kommunikation och Facility Management som under hennes tid som CFO omsatte drygt 1,3 miljarder kronor. Helene har som CFO även ansvarat för ett antal förberedande

IPOs, förvärvs- och exit-processer och har bred erfarenhet av styrelsearbete inom bland andra Jetpak och Selecta-koncernen.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot i Truesec AB

Innehav av aktier i Bolaget:

3 696 aktier, 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget.



JACQUELINE WINBERG (1959)

Styrelseledamot sedan 2017

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

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

Innehav av aktier i Bolaget:

0 aktier, 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.

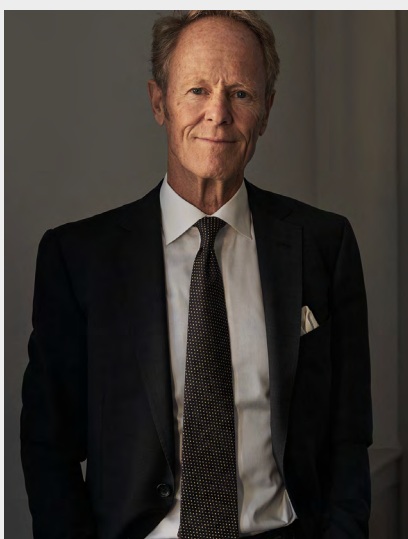
Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier i Bolaget:

21 367 785 aktier, 100 000 teckningsoptioner.

Övriga styrelseuppdrag (i urval):

ledamot i Jyma Fastigheter i Malmö AB och S:t Petri AB.



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.

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

Innehav av aktier i Bolaget:

271 015 aktier, 100 000 teckningsoptioner.

Övriga styrelseuppdrag (i urval):

Ordförande i Hemgaranti24 och ledamot i Eaz pac AB samt WoMo of SWF Enterprise LLC.

KONTAKT

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)

LINNÉGATAN 2

114 47 STOCKHOLM

Knut Pousette, VD

knut.pousette@fastator.se

+46 (0) 70 - 733 80 00

Christoffer Strömbäck, CFO

christoffer.stromback@fastator.se

+46 (0) 70 - 249 72 55

HÄRLEDNING NYCKELTAL

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINERAS ENLIGT IFRS

	2022 kv 3	2021 kv 3	2022 Kv 1-3	2021 kv 1-3	2021 kv 1-4
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, TSEK	-219 427	170 741	-68 446	174 197	540 509
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	2 202 192	1 703 962	2 202 192	1 703 962	2 051 018
Avkastning på eget kapital, %	-10,0%	10,0%	-3,1%	10,2%	26,4%
Soliditet					
Eget kapital, TSEK	1 923 606	1 786 665	1 923 606	1 786 665	2 480 779
Balansomslutning, TSEK	4 672 139	4 695 355	4 672 139	4 695 355	7 396 130
Soliditet, %	41,2%	38,1%	41,2%	38,1%	33,5%
Substansvärde					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 893 858	1 763 887	1 893 858	1 763 887	2 104 069
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	107 499	110 124	107 499	110 124	174 501
Substansvärde, TSEK	2 001 357	1 874 011	2 001 357	1 874 011	2 278 570
Substansvärde per aktie, före utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 893 858	1 763 887	1 893 858	1 763 887	2 104 069
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	107 499	110 124	107 499	110 124	174 501
Aktier före utspädning	77 712 648	77 028 450	77 712 648	77 028 450	77 712 648
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	25,75	24,33	25,75	24,33	29,32
Substansvärde per aktie, efter utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 893 858	1 763 887	1 893 858	1 763 887	2 104 069
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	107 499	110 124	107 499	110 124	174 501
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 028 450	77 712 648	77 028 450	77 712 648
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	25,75	24,33	25,75	24,33	29,32
HÄRLEDNING NYCKELTAL					
Resultat per aktie, före utspädning					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-224 227	170 001	-134 633	174 756	468 983
Aktier före utspädning	77 712 648	77 028 450	77 712 648	77 028 450	77 073 438
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	-2,89	2,21	-1,73	2,27	6,08
Resultat per aktie, efter utspädning					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-224 227	170 001	-134 633	174 756	468 983
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 028 450	77 712 648	77 028 450	77 073 438
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	-2,89	2,21	-1,73	2,27	6,08

