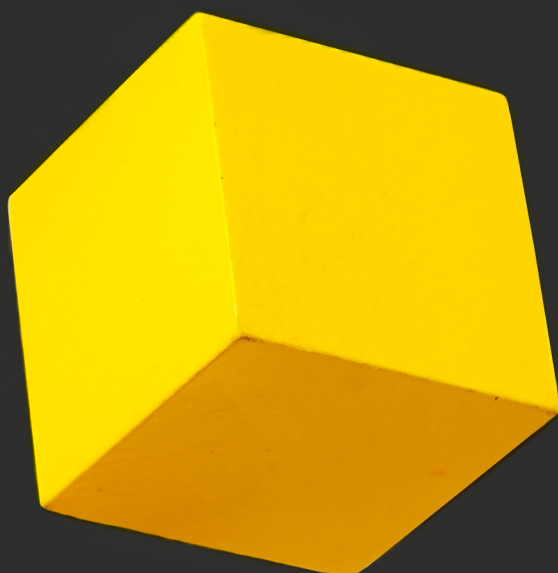
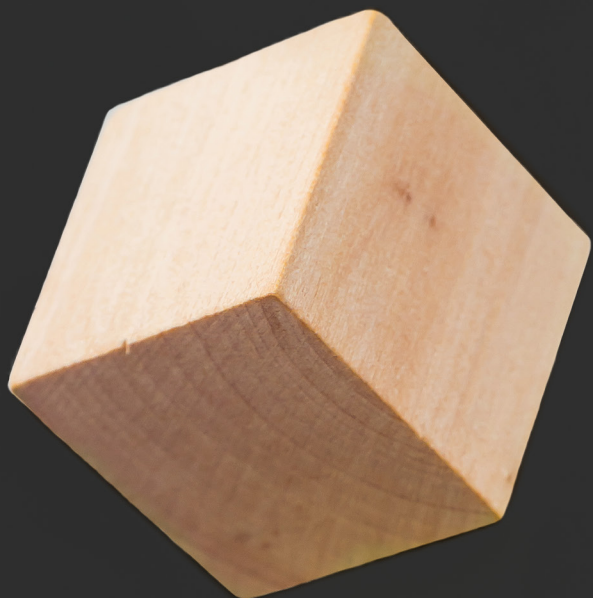




DELÅRS-
RAPPORT
2020

Q3

FASTATOR

INNEHÅLL

03

Nyckeltal och väsentliga
händelser

05

VD har ordet

06

Finansiell information

08

Fastator i korthet

11

Våra innehav

16

Ledning och styrelse

19

Finansiella rapporter

28

Redovisningsprinciper
och noter

32

Kontaktuppgifter

33

Härledning nyckeltal

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiell info i sammandrag	2020 kv 3	2019 kv 3	2020 kv 1-3	2019 kv 1-3	2019
Omsättning, MSEK	55,8	68,2	188,8	145,8	218,4
Periodens resultat, MSEK ¹	66,1	99,0	153,7	241,2	482,1
Avkastning på eget kapital, %	4,2%	9,0%	10,1%	23,4%	42,2%
Soliditet, %	46,8%	36,6%	46,8%	36,6%	43,9%
Substansvärde, MSEK ¹	1 701,1	1 201,0	1 701,1	1 201,0	1 439,9
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, kronor	154,0	60,6	154,0	60,6	79,0
Resultat per aktie före utspädning, kr ²	4,6	6,9	10,8	17,0	34,4
Resultat per aktie efter utspädning, kr ²	4,5	6,5	10,7	16,0	32,3
Substansvärde per aktie före utspädning, kronor ³	110,9	85,7	110,9	85,7	102,7
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor ³	110,4	80,4	110,4	80,4	96,4

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 2020

- Omsättningen under perioden uppgår till 188,8 MSEK (145,8).
- Värdeförändringar av fastigheter uppgår till 111,2 MSEK (294,6).
- Resultat från intresseföretag uppgår till 84,7 MSEK (11,1).
- Periodens resultat under perioden uppgår till 153,7 MSEK (241,2).
- Förvaltningsfastigheter uppgår per 30 september 2020 till 1 047,3 MSEK (1 229,5).
- Innehav i intressebolag uppgår per 30 september 2020 till 1 435,1 MSEK (1 152,9).
- Räntebärande skulder uppgår per 30 september 2020 till 1 491,5 MSEK (1 275,5).
- Substansvärdet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 30 september 2020 till 1 701,1 MSEK (1 201,0).

OMSÄTTNING

188,8 MSEK

SUBSTANSVÄRDE

1 701,1 MSEK

SOLIDITET

46,8 %

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER Q3

FASTATOR

- Den renodling som beslutades av årsstämman i Fastator och som redogjordes för i kvartalsrapporten för kvartal 2, har under innevarande kvartal genomförts. Sammanfattningsvis innebär det att Industrisamhället förvärvade ett antal utvecklingsfastigheter av Offentliga Hus, att Industrisamhället övergick till att bli ett intressebolag med samma ägare som Offentliga Hus, samt att Fastator förvärvade Offentliga Hus andelar i Studentbostäder i Sverige. Industrisamhället har sedan dess bytt namn till Industriparken.
- Fastators styrelse och ledning har förvärvat aktier i bolaget. Genom nyemission och nyttjande av teckningsoptioner tecknades totalt 315 369 aktier och antalet aktier uppgick därefter till 14 335 690.
- Fastator har genomfört en kraftigt övertecknad riktad nyemission om 1 000 000 aktier. Teckningskursen i emissionen uppgick till 120 kronor per ny aktie. Genom emissionen tillfördes Fastator cirka 120 MKR före emissionskostnader. Efter nyemissionen uppgick antalet aktier till 15 335 690.
- Fastator har emitterat två nya obligationslån om totalt 1 000 MKR. Det första obligationslånet uppgår till 500 MKR och har en löptid om 3 år med en rörlig ränta om STIBOR 3M +6,50 procent. Det andra obligationslånet uppgår till 500 MKR under ett ramverk om totalt 700 MKR och har en löptid om 4 år med en rörlig ränta om STIBOR 3M +7,00 procent. Emissionslikviden användes delvis till att återköpa respektive förtidsinlösa ett gammalt obligationslån om totalt 700 MKR med en rörlig ränta om STIBOR 3M +8,50 procent.

FASTATORS INNEHAVSBOLAG

- Offentliga Hus har tecknat avtal om förvärv av Simrishamns Sjukhus i Skåne. Den förvärvade fastighetens uthyrningsbara area uppgår till 25 500 m². Största hyresgäst i fastigheten är Region Skåne. Transaktionen uppgår till 128 MKR.
- Kommunstyrelsen i Strängnäs kommun beslutade den 26 augusti 2020 att förlänga avtalen med Offentliga Hus avseende bland annat Thomasgymnasiet och vuxenutbildningen i Offentliga Hus fastighet Strängnäs Eldsund 6:6. Det nya hyresavtalet sträcker sig över 15 år.
- Studentbostäder i Sverige AB har fått klartecken för att bygga 350 nya studentlägenheter och planerar ytterligare åtta nya studentbyggnader på Kvintett- och Vintergatan i Karlstad. Studentbostäder i Sverige äger sedan tidigare 120 studentlägenheter i området.
- Offentliga Hus har stärkt det egna kapitalet genom att huvudägarna har lämnat ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 MKR till bolaget.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 23 oktober 2020 noterades Offentliga Hus på Nasdaq First North Premier. I och med noteringen har bolaget fått 10 000 nya aktieägare.
- Point Properties har utsett Magnus Åkesson till ny vd. Han kommer tillträda sin nya tjänst den 1 februari 2021 och ersätter i och med det Joachim Kuylensstierna som varit tillförordnad vd i bolaget sedan sommaren 2020.
- Studentbostäder i Sverige kommer att noteras genom att Prime Living AB förvärvar samtliga aktier i Studentbostäder i Sverige med vederlag i form av nyemitterade aktier. Största aktieägare i det nya noterade studentbostadsbolaget kommer SBB, Fastator, Phoenix Insurance och Amasten att bli. Beslut tas efter en extra bolagsstämma i bolaget som ska hållas den 26 november 2020.
- Offentliga Hus har erhållit kreditbetyget BB Flat av Nordic Credit Rating. Uppgraderingen av kreditbetyg är ett viktigt steg mot att uppnå Investment Grade (BBB-).

VD HAR ORDET

HÄNDELSERIKT KVARTAL

*Fastators fokus ligger
nu på att bygga upp
våra övriga bolag.*

Många av aktieägarna i Fastator har varit ägare för att få en del av Offentliga Hus tillväxt. Nu är Offentliga Hus noterat, nu är det gjort, dock kommer vi att behålla vårt stora aktieinnehav (28,1 %) för en långsiktig värdeutveckling. Jag tycker att det är stockholmsbörsens mest undervärderade aktie. Med en erfaren VD och ledning samt en kassa på ca 1,1 miljard kronor, 9 miljarder kronor i balansomslutning, drygt 400 miljoner kronor i driftnetto per år, där 80% av intäkterna kommer från den offentliga sektorn, är det bara att följa med! Glöm inte att även titta på Offentliga Hus Q3-rapport.

Fastators fokus ligger nu på att bygga upp våra övriga bolag. Jag ställer upp dom utan inbördes ordning, detta för att ni lättare ska kunna följa oss framgent.

Point Properties

Med en aktiv styrelse och Magnus Åkesson som ny VD. En riktig superrekrytering. Så håll i er, här finns det tillväxt! Se mer på www.point-properties.se.

Nordic PM

PM betyder, Property Management, dvs förvaltning av fastigheter till våra innehavsbolag och många andra noterade bolag och fastighetsfonder. Med Jeanette Öhrn som VD växer och sysselsätter Nordic PM idag ca 100 personer.

Industriparken (fd Industrisamhället)

Med Joakim Orthén som VD, och med Leif Östling som pådrivande styrelseordförande växer detta bolag. Inom två år kommer bolaget vara lika stort som Offentliga Hus är idag. Industriparken har nu en balansomslutning på ca 1,4 miljarder kronor, inklusive avtalade förvärv. Med utveckling av befintlig portfölj samt förvärv kryddat med trading av fastigheter, kommer detta bolag ge ett starkt kassaflöde och hög utväxling till aktieägarna.

Studentbostäder i Sverige

Numera på väg att bli noterat. Detta bolag kommer att växa så det knakar. Vi kommer vara aktiva ägare med 19,9% av kapitalet i det noterade bolaget.

Kassa

Kassa är ju inget bolag i sig, men en viktig nämnare när man ska få bolag att växa. I skrivande stund har vi likvida medel om över 500 miljoner kronor. Utöver detta har vi ytterligare 200 miljoner kronor mer i ramutrymme på vår befintliga obligation. Så därmed har vi mycket torrt krut i bössan!



Joachim Kuylenstierna, VD

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTAT, JANUARI–SEPTEMBER

Intäkterna under perioden uppgick till 188,8 MSEK (145,8). De högre intäkterna beror dels på förvärv av fastigheter under 2019 samt 2020 samt en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM, där intäkterna har ökat med 53,0 MSEK.

Totala rörelsekostnader uppgår till -194,9 MSEK (-125,4), varav personalkostnader om -66,6 MSEK (-43,8) och övriga rörelsekostnader om -117,7 MSEK (-74,8), där drifts- och fastighetskostnader om -61,2 MSEK (-49,8) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom segmentet Nordic PM. Avskrivningar uppgår till -10,7 MSEK (-6,7).

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 111,2 MSEK (294,6). Fastighetsvärdet i koncernen per 30 september 2020 uppgår till 1 047,3 MSEK (1 229,5).

Resultat från intressebolag uppgår till 84,7 MSEK (11,1). Fastators bokförda värde per 30 september 2020 av innehavsbolaget Offentliga Hus är baserat på extern värdering, vilken motsvarar cirka 106 % av Offentliga Hus EPRA NAV. Värderingen tar ingen hänsyn till hur motsvarande noterade fastighetsbolag värderas på börsen. Övriga intressebolag värdes genom EPRA NAV.

Finansnettot uppgår till -32,3 MSEK (-35,3). De finansiella intäkter har ökat i perioden, vilket beror på poster av engångskaraktär om 34 MSEK, bland annat bestående av realiserad vinst hänförlig till försäljning av kortfristiga placeringar i noterade fastighetsbolag. I övrigt består ränteutgifter likt tidigare kvartal av ränteutgifter på lån till intressebolag.

Periodens skattekostnad uppgår till -3,7 MSEK (-49,6). Den lägre skatten hänförs till uppskjuten skatt.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till -54,2 MSEK (528,5) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 318,2 MSEK (245,3). De räntebärande skulderna uppgick till 1 491,5 MSEK (1 275,5).

MODERBOLAGETS RESULTAT UNDER PERIODEN

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till 2,0 MSEK (235,3). Det sämre resultatet beror på värdeförändringar i dotterbolag som under perioden uppgår till 19,3 MSEK (255,2). Värdeförändringarna har främst påverkats av höga finansiella kostnader i dotterbolagen, då de till stor del är lånefinansierade. Större delen av dessa lån är gentemot Fastator som därmed får ränteutgifter och dessa uppgår under perioden till 50,7 MSEK (35,0). Under kvartalet har en tilläggsköpeskilling justerats, vilket påverkat värdeförändringarna i dotterbolag negativt.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 1 701,1 MSEK (1 439,9) per 30 september 2020, vilket motsvarar 110,9 kr (102,7) per aktie före utspädning.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORE

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

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

Utöver ovanstående risker och osäkerhetsfaktorer har det tillkommit en risk och osäkerhetsfaktor i form av pandemin covid-19 och vilka effekter det kommer att få. Fastator har hittills påverkats i relativt begränsad omfattning, men följer givetvis situationen väldigt noga och har löpan- de en nära dialog med innehavsbolagen, som i sin tur har en nära dia- log med sina kunder. I vissa fall har kunderna stöttats på olika vis.

Se även årsredovisningen 2019 på Fastators hemsida.

FASTATORS AKTIE

Resultatet per aktie före utspädning för perioden uppgick till 10,77 kro- nor (17,01), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier i peri- oden om 14 189 828.

Slutkursen den 30 september 2020 uppgick till 154,0 kronor.

Det totala antalet aktier före utspädning uppgår per balansdagen till 15 335 690 stycken.

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 30 september 2020.

ÄGARE	KAPITAL- OCH RÖSTANDEL %	ANTAL AKTIER
Mats Invest AB	27,80 %	4 263 557
Skälsö Intressenter AB	27,80 %	4 263 557
Staffan Heiner Beckett	3,95 %	606 349
Ulf Adelsohn	3,26 %	500 000
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,02 %	463 181
Banque Internationale A Luxembourg	2,62 %	402 011
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	2,44 %	373 850
Futur Pension	2,10 %	322 787
Mats Hulth i Stockholm AB	1,83 %	280 000
Svante Bengtsson	1,32 %	202 211
Totalt	76,14 %	11 677 503

KOMMANDE FINANSIELL RAPPORTERING

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

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

www.fastator.se.

CERTIFIED ADVISER

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

FASTATOR I KORTHET

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

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

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

Vi utvecklar innehaven genom aktivt ägarskap och att tillföra kapital, fastighetsexpertis, finansieringskunnande, affärsutvecklingsstöd och kontaktnät. Fastator startade 2011 med 35 miljoner kronor i substansvärde och har på nio år ökat substansvärdet till 1 701 MSEK.

Målet är att snabbare kunna växa och göra förändringar i innehaven än vad ett renodlat fastighetsbolag kan.

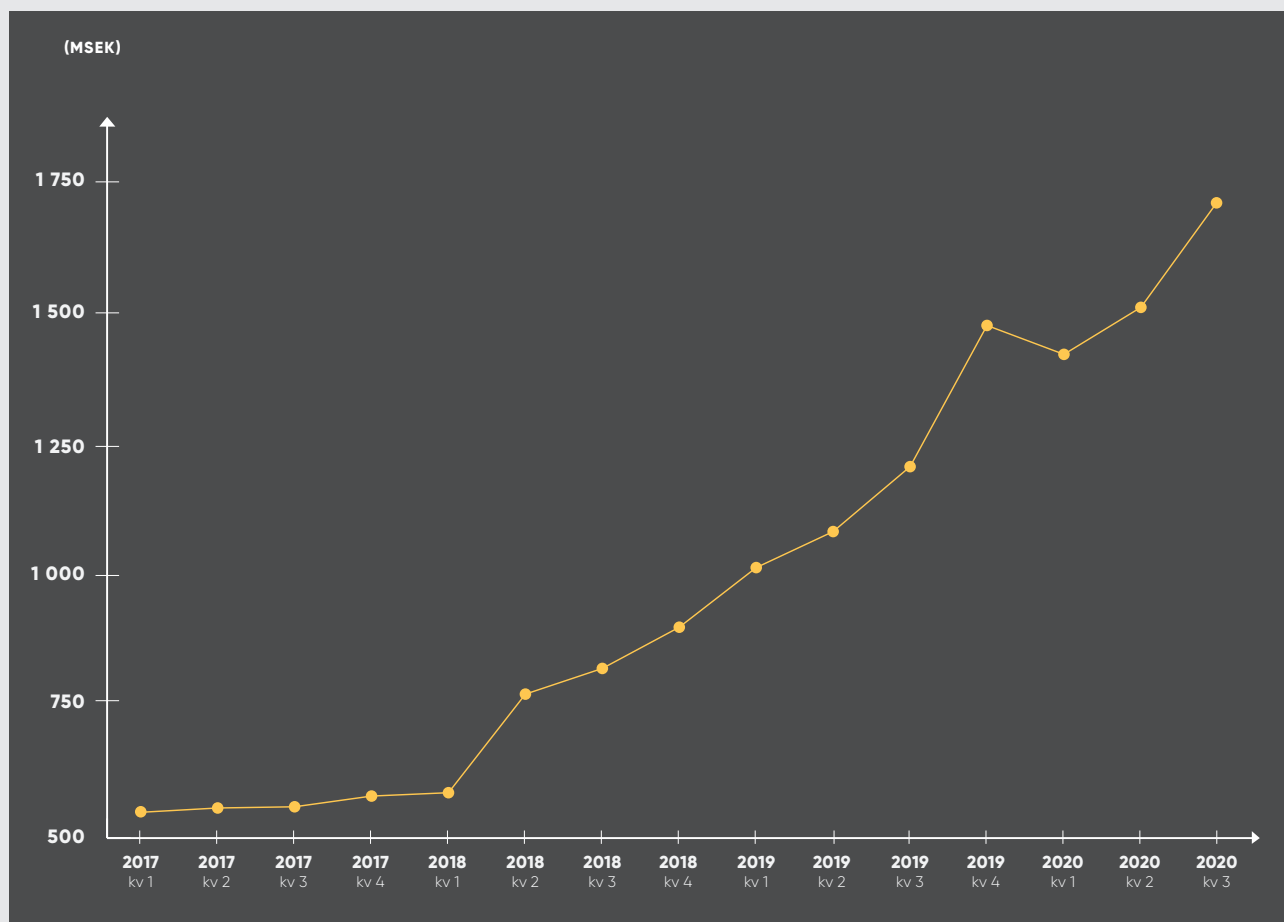
Per den 30 september 2020 ägde Fastator sex större innehav; intressebolagen Offentliga Hus, Industriparken, Studentbostäder i Sverige och GenovaFastator samt dotterbolagen Nordic PM och Point Properties.

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

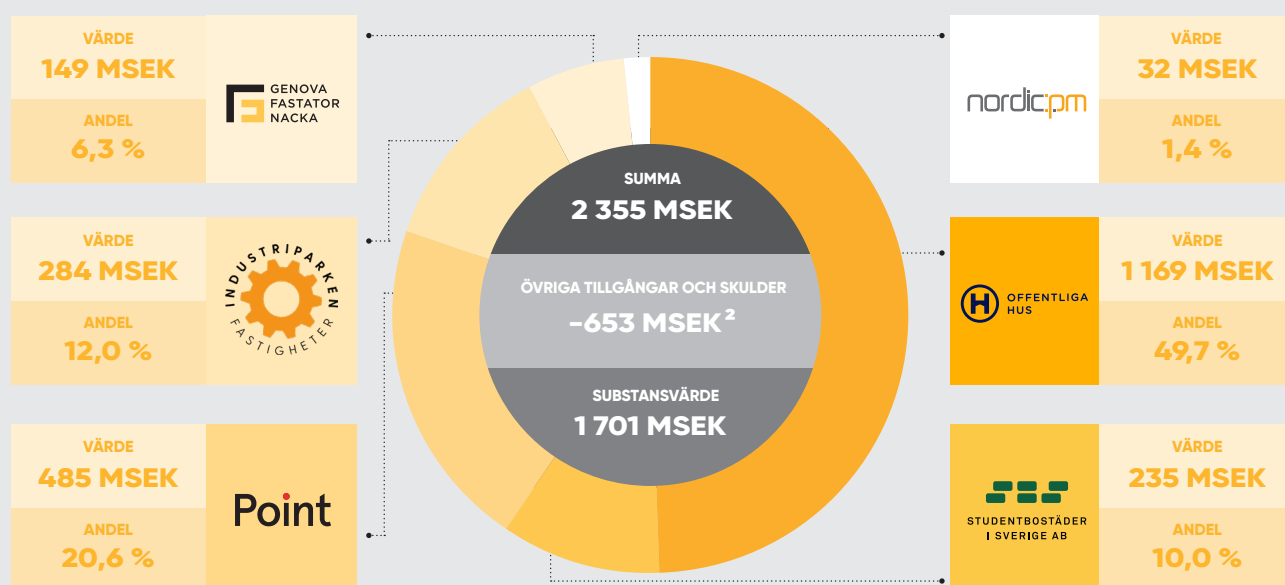
*Offentliga Hus äger
samhällsfastigheten
Grönfinken 1 i Borås*



SUBSTANSVÄRDE



FASTATORS SUBSTANSVÄRDE FÖRDELAT PER INNEHAV¹



1) Fastators innehav av aktier och fordringar på respektive innehavsbolag.

Substansvärdet inkluderar eget kapital, uppskjuten skatt samt ägarlån.

2) Inklusive Fastators obligation.

FASTATOR

VI BYGGER MARKNADSLEDARE



**FRÄMSTA FASTIGHETSPARTNERN
TILL OFFENTLIG SEKTÖR**



**ÅTERSKAPAR LEVAND
STADSKÄRNOR**



**SÄKRAR ROBUSTA LOKALA
FÖRSÖRJNINGSKEDJOR**



**FULLSERVICE INOM
FASTIGHETSFÖRVALTNING
I HELA SVERIGE**



**STUDENTBOSTÄDER
I SVERIGE AB**

**RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR
FÖR SVERIGES STUDENTER**



**FRAMTIDENS BOSTÄDER
I NACKA**

FASTATORS INNEHAV I SAMMANDRAG, JAN–SEP



OFFENTLIGA HUS

Offentliga Hus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter för uthyrning till offentliga hyresgäster. Bolaget grundades 2011 som pionjär inom segmentet samhällsfastigheter. Sedan dess har offentliga fastigheter blivit en attraktiv form av fastighetsinvestering. Hyresavtalen är i regel långa och hyresgästerna – stat, regioner och kommuner – är stabila motparter vars betalningsförmåga ytterst garanteras av skatteintäkter. Offentliga Hus genomgår en stark expansionsfas och har efter balansdagen noterats på Nasdaq First North Premier Growth Market. Vid periodens utgång ägde Offentliga Hus samhällsfastigheter till ett värde av cirka 8,6 MDSEK.

Sektor: Samhällsfastigheter

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel ¹	50 %
Omsättning	383,3 MSEK (219,7)
Förvaltningsresultat	67,08 MSEK (120,8)
Resultat	72,9 MSEK (78,1)
Avkastning eget kapital ²	10 % (11)

BALANSRÄKNING

TSEK	30 sep 2020
Förvaltningsfastigheter	8 644
Övriga anläggningstillgångar	64
Summa anläggningstillgångar	8 708
Kortfristiga fordringar	609
Kassa	87
Summa omsättningstillgångar	696
SUMMA TILLGÅNGAR	9 404
Eget kapital ³	2 977
Uppskjuten skatteskuld	238
Långfristiga räntebärande skulder	5 053
Långfristiga skulder	5 291
Räntebärande skulder	832
Ej räntebärande skulder	304
Summa kortfristiga skulder	1 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 404

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

TSEK	30 sep 2020
Hyresintäkter	578
Driftskostnader	-155
Driftnetto	423



▲ Halmstads och Tunnarsjö tingshus, Halmstad

1) Avser Fastators ägarandel per 30/9, ägarandelen har minskat efter balansdagen med anledning av Offentliga Hus notering.

2) Avser avkastning på rullande 12 månader.

3) Inklusive hybridobligation om 543 MSEK.

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 14 fastigheter i södra och mellersta Sverige.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	62,6 MSEK (24,3)
Förvaltningsresultat	24,3 MSEK (15,8)
Resultat	55,8 MSEK (9,0)
Avkastning eget kapital ¹	83 % (170)



▲ Visionsbild av kvarteret Plåtslagaren, Motala

BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep 2020
Förvaltningsfastigheter	883
Utvecklingsfastigheter	147
Övriga anläggningstillgångar	18
Summa anläggningstillgångar	1 048
Kortfristiga fordringar	16
Kassa	24
Summa omsättningstillgångar	40
SUMMA TILLGÅNGAR	1 089
Eget kapital	117
Uppskjuten skatteskuld	41
Ägarlån	327
Långfristiga räntebärande skulder	524
Långfristiga skulder	892
Räntebärande skulder	2
Ej räntebärande skulder	77
Summa kortfristiga skulder	79
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 089

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MSEK	30 sep 2020
Hysesintäkter	93
Driftskostnader	-46
Driftnetto	47

1) Avser avkastning på rullande 12 månader.



INDUSTRI PARKEN

Industriparken (tidigare Industrisamhället) 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. Industriparken var tidigare ett helägt dotterbolag till Fastator. Under kvartal 3 har 100% av aktierna förvärvats av Fastators intressebolag Nordact. Fastators äger därmed 50% av Industriparken. Industriparken var tidigare ett helägt dotterbolag till Fastator och hette då Industrisamhället.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Södra och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	27,5 MSEK (19,0)
Förvaltningsresultat	6,6 MSEK (8,0)
Resultat	-5,3 MSEK (14,6)
Avkastning på eget kapital ¹	13 % (12)



▲ Trucken 1, Filipstad

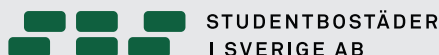
BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep 2020
Förvaltningsfastigheter	423
Utvecklingsfastigheter	366
Övriga anläggningstillgångar	11
Summa anläggningstillgångar	800
Kortfristiga fordringar	37
Kassa	19
Summa omsättningstillgångar	55
SUMMA TILLGÅNGAR	855
Eget kapital	479
Uppskjuten skatteskuld	16
Ägarlån	36
Långfristiga räntebärande skulder	256
Långfristiga skulder	308
Räntebärande skulder	26
Ej räntebärande skulder	41
Summa kortfristiga skulder	68
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	855

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MSEK	30 sep 2020
Hysesintäkter	66
Driftskostnader	-36
Driftnetto	30

¹⁾ Avser avkastning på rullande 12 månader.



STUDENTBOSTÄDER
I SVERIGE AB

STUDENTBOSTÄDER I SVERIGE

Studentbostäder i Sverige äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, landsting och högskolor. Bolaget grundades 2018 och var då en sammanslagning av tre fastighetsbolags studentportföljer. Vid sammanläggningen hade bolaget ett fastighetsvärde om 890 MSEK fördelat på 21 fastigheter och 1 350 lägenheter. Idag äger bolaget 31 fastigheter och 2 900 lägenheter, med 100 lägenheter under uppförande. Bolagets ambition är att bli Sveriges största studentbostadsbolag och det givna valet för studenter på väg mot sitt drömyrke. Bolaget kommer att noteras genom att ett samgående med Prime Living där Studentbostäder i Sverige nuvarande aktieägare blir huvudägare i det noterade bolaget.

Sektor: Studentbostäder

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	34,4 %
Omsättning	103,9 MSEK (61,8)
Förvaltningsresultat	20,9 MSEK (9,3)
Resultat	81,8 MSEK (52,9)
Avkastning på eget kapital ¹	12 % (n.a)

BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep 2020
Förvaltningsfastigheter	2 238
Övriga anläggningstillgångar	13
Finansiella anläggningstillgångar	8
Summa anläggningstillgångar	2 259
Kortfristiga fordringar	4
Kassa	42
Summa omsättningstillgångar	46
SUMMA TILLGÅNGAR	2 304
Eget kapital	653
Konvertibelt lån	52
Långfristiga räntebärande skulder	1 332
Uppskjuten skatt	34
Övriga långfristiga skulder	166
Långfristiga skulder	1 584
Räntebärande skulder	16
Ej räntebärande skulder	52
Summa kortfristiga skulder	68
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 304



▲ Lindholmen 6, Göteborg

¹) Avser avkastning på rullande 12 månader.



NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget förvaltar fastigheter från Karesuando till Malmö. Nordic PM växer och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige. Genom Nordic PM kan Fastator erbjuda en effektivt prissatt förvaltningstjänst till alla bolag inom Fastatorsfären.

Sektor: Fastighetsförvaltning

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	64,4 % (64)
Omsättning	123,3 MSEK (70,2)
Förvaltningsresultat	-2,2 MSEK (8,0)
Resultat	-6,1 MSEK (7,75)
Avkastning eget kapital ¹	-56 % (44)



GENOVAFASTATOR

Fastator äger 50 procent i GenovaFastator som äger en handelsfastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka, en av Stockholms 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	3,4 MSEK (3,2)
Förvaltningsresultat	2,9 MSEK (2,6)
Resultat	1,9 MSEK (1,8)
Avkastning eget kapital ¹	4 % (3)

¹⁾ Avser avkastning på rullande 12 månader.

LEDNING



JOACHIM KUYLENSTIERNA (1969)

VD sedan 2018

Joachim var med och grundade Fastator 2011. Sedan januari 2018 är han ordinarie VD efter att ha varit tillförordnad sedan början av 2017. Joachim har över 25 års erfarenhet av att bygga upp och driva fastighetsbolag. De senaste åren har han varit verksam som entreprenör inom fastighetsbranschen och varit VD för ett flertal fastighetsrelaterade bolag.

Ej oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare samt ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Joachim kontrollerar Skälsö Intressenter AB som äger 27,80 % av rösterna i Fastator.

Innehav av aktier i Bolaget:

4 263 557 aktier

SVANTE BENGTSOON (1971)

Vice VD sedan 2018

Svante Bengtsson anställdes som CFO 2016 och blev utsedd till vice VD 2018. Innan dess var han under två år VD på Mistral Energi AB med verksamhet inom energieffektivisering av fastigheter, samt under sju år VD för det internationellt prisbelönta, börsnoterade cleantechföretaget Rehact AB, som i september 2015 förvärvades av Fastator.

Innehav av aktier i Bolaget:

202 211 aktier



CHRISTOFFER STRÖMBÄCK (1981)

CFO sedan 2019

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

Innehav av aktier i Bolaget:

11 464 aktier

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

STYRELSE

BJÖRN ROSENGREN (1942)

Styrelseordförande sedan 2015

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

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

Handelskammaren samt ledamot i Cellcomb AB.

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

Innehav av aktier i Bolaget:

176 000 aktier



CARL BILDT (1949)

Styrelseledamot sedan 2015

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

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

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

Innehav av aktier i Bolaget:

41 334 aktier



EVA HAMILTON (1954)

Styrelseledamot sedan 2020

Eva Hamilton har en lång bakgrund som journalist på bland annat Dagens Industri och Aftonbladet och var VD på SVT mellan år 2006 och 2014. Efter sin tid på SVT har hon arbetat med styrelse- och rådgivningsuppdrag, bland annat som styrelseledamot i LKAB, Fortum och Expressen.

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

Innehav av aktier i Bolaget:

0 aktier





JACQUELINE WINBERG (1959)

Styrelseledamot sedan 2017

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

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

Innehav av aktier i Bolaget:

0 aktier

MATS LUNDBERG (1953)

Styrelseledamot sedan 2011

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

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

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

Innehav av aktier i Bolaget:

4 263 557 aktier



ANDERS MOSSBERG (1952)

Styrelseledamot sedan 2015

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

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

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

Innehav av aktier i Bolaget:

54 203 aktier

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2020 kv 3	2019 kv 3	2020 kv 1-3	2019 kv 1-3	2019
Nettoomsättning ¹	54 943	68 232	186 986	143 701	214 865
Övriga rörelseintäkter	905	1 511	1 816	2 109	3 538
Summa intäkter	55 848	69 743	188 802	145 810	218 403
Kostnader för ersättning till anställda	-20 341	-15 371	-66 558	-43 849	-64 816
Övriga rörelsekostnader	-35 322	-35 728	-117 678	-74 779	-118 530
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-6 443	-3 017	-10 682	-6 741	-6 313
Resultat från intresseföretag	71 805	-5 171	84 686	11 055	-230 391
Värdetförändring fastigheter	10 136	122 678	111 156	294 645	785 923
Rörelseresultat	75 683	133 134	189 726	326 141	584 276
Finansiella intäkter	8 645	5 052	54 584	14 192	21 169
Finansiella kostnader	-37 521	-18 379	-86 902	-49 534	-75 872
Finansiella poster	-28 876	-13 327	-32 318	-35 342	-54 703
Resultat före skatt	46 807	119 807	157 408	290 799	529 573
Aktuell skatt	-1 483	1 304	-6 391	-1 223	-3 440
Uppskjuten skatt	20 760	-22 126	2 661	-48 386	-42 305
Periodens resultat	66 084	98 986	153 678	241 191	483 828
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	66 005	97 074	152 849	238 478	482 145
Innehav utan bestämmande inflytande	79	1 912	829	2 713	1 683
Summa	66 084	98 986	153 678	241 191	483 828
<i>1) För 2020 kv 1-3: Varav hyresintäkter utgör 82 023 TSEK och 8 713 TSEK vidaredebiterade servicekostnader</i>					
Resultat per aktie före utspädning, kronor					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	4,55	6,83	10,77	17,01	34,39
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	4,55	6,83	10,77	17,01	34,39
Resultat per aktie efter utspädning, kronor					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	4,53	6,41	10,72	15,96	32,27
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	4,53	6,41	10,72	15,96	32,27
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	14 511 514	14 020 321	14 189 828	14 020 321	14 020 321
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	14 581 514	14 942 821	14 259 828	14 942 821	14 942 821

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2020 kv 3	2019 kv 3	2020 kv 1-3	2019 kv 1-3	2019
Periodens resultat	66 084	98 986	153 678	241 191	483 828
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	66 084	98 986	153 678	241 191	483 828
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	66 005	97 074	152 849	238 478	482 145
Innehav utan bestämmande inflytande	79	1 912	829	2 713	1 683
Summa	66 084	98 986	153 678	241 191	483 828

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	6 624	2 221	6 624
Kundavtal	2 775	10 087	11 767
Summa immateriella anläggningstillgångar	9 399	12 308	18 391
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 047 265	1 688 265	1 229 498
Inventarier	7 125	10 355	11 836
Pågående projekt	7 090	4 522	3 802
Summa materiella anläggningstillgångar	1 061 480	1 703 142	1 245 136
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	1 435 110	789 012	1 152 878
Långfristiga fordringar på intressebolag	252 427	216 463	216 163
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	3 989	3 989	4 469
Andra långfristiga fordringar	975	1 375	899
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 692 500	1 010 838	1 374 409
Summa anläggningstillgångar	2 763 379	2 726 288	2 637 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	436 653	93 310	280 059
Likvida medel	318 225	305 711	245 283
Summa omsättningstillgångar	754 878	399 021	525 342
SUMMA TILLGÅNGAR	3 518 257	3 125 308	3 163 278

KONCERNENS BALANSRÄKNING

FORTS.

TSEK	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 537	22 433	22 433
Övrigt tillskjutet kapital	220 458	112 095	112 095
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 400 979	1 003 151	1 248 131
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 645 974	1 137 679	1 382 659
Innehav utan bestämmande inflytande	5 983	6 185	5 154
Summa eget kapital	1 651 957	1 143 864	1 387 813
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	55 130	63 296	57 200
Obligationslån	1 348 701	1 051 542	1 053 860
Skulder till kreditinstitut	35 482	197 958	187 665
Övriga långfristiga räntebärande skulder	92 213	17 000	20 325
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	1 541 605	1 339 875	1 329 129
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15 119	12 220	13 690
Ej räntebärande skulder	309 575	629 349	432 646
Summa kortfristiga skulder	324 694	641 569	446 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 518 257	3 125 308	3 163 278

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	22 433	112 095	765 986	900 514	4 192	904 706
Periodens resultat, jan-sep 2019			238 478	238 478	2 713	241 191
Övrigt totalresultat för året						
Utdelning minoriteten					-720	-720
Summa totalresultat			238 478	238 478	1 993	240 471
Utgående balans per 30 september 2019	22 433	112 095	1 004 464	1 138 992	6 185	1 145 177
Periodens resultat, oktober-december 2019			243 667	243 667	-1 030	242 637
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat			243 667	243 667	-1 030	242 637
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital						
Utgående balans per 31 december 2019	22 433	112 095	1 248 131	1 382 659	5 154	1 387 813
Återköp av teckningsoptioner		-27 671		-27 671		-27 671
Nyemission	2 104	141 381		143 485		143 485
Emissionskostnader		-5 346		-5 346		-5 346
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	2 104	108 363		110 467		110 467
Periodens resultat, jan-sep 2020			152 849	152 849	829	153 678
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat			152 849	152 849	829	153 678
Utgående balans per 30 september 2020	24 537	220 458	1 400 979	1 645 974	5 983	1 651 957

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2020 kv 3	2019 kv 3	2020 kv 1-3	2019 kv 1-3	2019
Kassaflöde från rörelsen						
Rörelseresultat		75 683	133 134	189 726	326 141	584 276
Avskrivningar		6 443	3 017	10 682	6 741	6 313
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-84 565	-115 258	-198 466	-305 700	-555 532
Erhållen ränta		4 467	14 419	14 149	28 071	13 366
Erhållen utdelning		-	-	1 900	2 200	2 200
Betald ränta		-23 493	-29 726	-65 004	-51 632	-58 880
Betalda inkomstskatter		2 267	-2 756	1 171	-5 148	-4 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-19 198	2 830	-45 842	673	-12 500
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-13 889	-19 824	-11 292	-39 794	-206 264
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-1 037	264 011	2 974	567 639	250 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-34 124	247 017	-54 160	528 518	31 322
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter		4 259	-441 962	-161 355	-1 064 800	-1 371 027
Investeringar i inventarier		1 089	-1 138	247	-2 925	-8 789
Investeringar i immateriella tillgångar		-	-	-	-	-6 051
Investeringar i intresseföretag		-179 897	-	-179 897	1 402	-504 000
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-	-	-50 000	-50 000
Avyttring fastigheter		7 331	-	8 179	-	1 256 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-167 218	-443 100	-332 826	-1 116 323	-683 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Nyemission		147 480	-	143 286	-	-
Emissionskostnader		-5 346	-	-5 346	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-11 418	-	-	-	-
Upptagna lån		1 000 000	391 958	1 116 000	808 800	820 523
Lösen och amortering av lån		-710 620	-6 954	-743 038	-10 187	-18 529
Transaktionskostnader		-23 301	-	-23 301	-	-
Återköp av teckningsoptioner		-27 671	-	-27 671	-	-
Utdelning minoriteten		-	-	-	-720	-720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	217 178	385 004	307 984	797 893	801 274
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	2	167 780	188 057	72 942	209 224	148 796
Likvida medel vid årets början		150 445	117 654	245 283	96 487	96 487
Likvida medel vid periodens slut		318 225	305 711	318 225	305 711	245 283

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2020 kv 3	2019 kv 3	2020 kv 1-3	2019 kv 1-3	2019
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	2 821	9 566	10 818	27 220	44 406
Summa intäkter	2 821	9 566	10 818	27 220	44 406
Kostnader för ersättning till anställda	-3 677	-5 117	-12 363	-14 024	-20 810
Övriga rörelsekostnader	-11 273	-7 424	-28 768	-23 144	-34 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-87	-136	-226	-272	-275
Resultat från koncernföretag	-63 162	134 550	19 324	255 172	716 880
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-75 378	131 438	-11 216	244 951	706 194
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 843	15 639	50 652	34 987	57 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15 564	-15 207	-46 963	-36 009	-52 185
Värdeförändring finansiella placeringar	1 377	-454	32 977	-3 762	-3 755
Övriga finansiella kostnader	-19 256	-2 144	-23 470	-4 832	-6 962
Summa finansiella poster	-13 600	-2 168	13 196	-9 616	-5 584
Resultat före skatt	-88 978	129 270	1 980	235 335	700 610
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-88 978	129 270	1 980	235 335	700 610

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2020 kv 3	2019 kv 3	2020 kv 1-3	2019 kv 1-3	2019
Periodens resultat	-88 978	129 270	1 980	235 335	700 610
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-88 978	129 270	1 980	235 335	700 610

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14 895	13 483	14 701
Andelar i koncernföretag	1 583 089	1 155 884	2 067 693
Fordringar på koncernföretag	724 803	882 490	639 332
Fordringar på intressebolag	-	50 000	-
Övriga värdepappersinnehav	3 989	4 464	4 469
Summa anläggningstillgångar	2 326 775	2 106 321	2 726 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	379 485	79 330	278 654
Likvida medel	270 378	36 645	178 226
Summa omsättningstillgångar	649 863	115 975	456 880
SUMMA TILLGÅNGAR	2 976 638	2 222 297	3 183 075
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 537	22 433	22 433
Överkursfond	445 047	336 684	336 684
Balanserat resultat	1 244 196	543 586	543 586
Periodens resultat	1 980	235 335	700 610
Summa eget kapital	1 715 760	1 138 038	1 603 313
Långfristiga skulder			
Obligationslån	977 112	759 378	684 604
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	986 829	769 095	694 322
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	274 048	315 163	885 440
Summa kortfristiga skulder	274 048	315 163	885 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 976 638	2 222 297	3 183 075

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2020 kv 3	2019 kv 3	2020 kv 1-3	2019 kv 1-3	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-195 657	-31 035	-209 668	273 702	804 116
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 186	-17 834	-85 599	-577 837	-965 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	391 613	-	387 419	339 150	338 400
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	166 770	-48 869	92 152	35 015	176 595
Likvida medel vid årets början	103 608	85 514	178 226	1 630	1 630
Likvida medel vid periodens slut	270 378	36 645	270 378	36 645	178 226

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JANUARI 2020

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

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGELVERKET

Avkastning på eget kapital, %

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

Soliditet

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

Substansvärde

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

NOT 1. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Fastatorkoncernen köpte tidigare administrativa tjänster från intressebolaget OH Management AB, som ägs till 50 % av Fastator och 50 % av Offentliga Nordic Property Holding Sarl. Köpta tjänster under perioden från OH Management uppgår till 0,5 MSEK (2,8). Fastator har också köpt kommunikationstjänster från Priority för 1,3 MSEK (0,9), där styrelseordföranden har ett betydande innehav. Under perioden har Fastator fakturerat för transaktionstjänster och affärsutveckling till intressebolaget Offentliga Hus till ett belopp om 3,0 MSEK (18,6) samt kostnader för gemensamma lokaler om 1,6 MSEK (0,0). Vidare har dotterbolaget Nordic PM fakturerat intressebolaget Offentliga Hus för förvaltnings- och konsulttjänster om 54,4 MSEK (19,6).

NOT 2. SEGMENTSREDOVISNING

Fastator har delat upp verksamheten i tre segment; Investeringar, Nordic PM samt Direktägda fastigheter, vilket är på det vis verksamheten följs upp internt av koncernledningen.

Segmentet Investeringar avser investering i intressebolag, både aktier och lånefordringar.

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

Segmentet Direktägda fastigheter består av fastigheter utspridda i hela landet.

RESULTATRÄKNING 2020 kv 1-3

TSEK	Investeringar ink. koncerngemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Eliminering	Totalt
Intäkter	10 818	123 299	88 611	-33 926	188 802
Driftskostnader	-	-44 203	-40 070	26 483	-57 791
Personalkostnader	-12 363	-50 992	-3 203		-66 558
Övriga externa kostnader	-28 803	-20 118	-18 410	7 445	-59 886
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-226	-10 158	-298		-10 682
Resultat från intresseföretag	84 686	-	-		84 686
Värdeförändring fastigheter	-	-	111 156		111 156
Rörelseresultat	54 111	-2 172	137 786	2	189 727
Finansiella poster	35 046	-848	-66 517	-	-32 319
Resultat före skatt	89 157	-3 020	71 852	2	157 408
Skatt		-3 074	-656		-3 730
Periodens resultat	89 157	-6 094	71 196	2	153 678
Varav minoritetens andel	-	829	-		829

BALANSRÄKNING 2020-09-30

TSEK	Investeringar ink. koncerngemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Totalt
TILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar	-	9 399	-	9 399
Materiella anläggningstillgångar	14 895	6 260	1 040 326	1 061 480
Finansiella anläggningstillgångar	1 619 721	974	-	1 620 695
Övriga tillgångar	583 238	44 664	126 976	754 878

RESULTATRÄKNING 2019 kv1-3

TSEK	Investeringar ink. koncerngemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Koncern- eliminering	Totalt
Intäkter	27 220	70 240	59 356	-11 006	145 810
Driftskostnader	-	-16 330	-33 482		-49 812
Personalkostnader	-14 027	-29 822	-		-43 849
Övriga externa kostnader	-23 147	-11 768	-1 057	11 006	-24 966
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-409	-6 125	-207		-6 741
Resultat från intresseföretag	11 055	-	-		11 055
Värdeförändring fastigheter	-	-	294 645		294 645
Rörelseresultat	692	6 195	319 255	-	326 142
Finansiella poster	-8 304	-195	-26 842		-35 341
Resultat före skatt	-7 611	5 999	292 413		290 801
Skatt	-	-1 223	-48 386		-49 608
Periodens resultat	-7 611	4 777	244 027	-	241 193
Varav minoritetens andel	-	2 713	-	-	2 713

BALANSRÄKNING 2019-09-30

TSEK	Investeringar ink. koncerngemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Totalt
TILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar	-	12 308	-	12 308
Materiella anläggningstillgångar	10 833	17 148	1 675 161	1 703 142
Finansiella anläggningstillgångar	1 009 938	899	-	1 010 838
Övriga tillgångar	55 368	13 148	330 505	399 021

Stockholm den 5 november 2020
Aktiebolaget Fastator (publ)

Joachim Kuylenstierna
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 5 november 2020 klockan 07.00.

KONTAKT

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)

LINNÉGATAN 2

114 47 STOCKHOLM

Joachim Kuylenstierna, VD

joachim.kuylenstierna@fastator.se

+46 (0) 70 - 515 51 51

Svante Bengtsson, Vice VD

svante.bengtsson@fastator.se

+46 (0) 70 - 956 67 56

Christoffer Strömbäck, CFO

christoffer.stromback@fastator.se

+46 (0) 70 - 249 72 55

HÄRLEDNING NYCKELTAL

	2020 kv 3	2019 kv 3	2020 kv 1-3	2019 kv 1-3	2019
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, TSEK	66 084	98 986	153 678	241 191	483 828
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	1 555 642	1 095 043	1 516 894	1 024 285	1 141 587
Avkastning på eget kapital, %	4,2%	9,0%	10,1%	23,5%	42,4%
Soliditet					
Eget kapital, TSEK	1 645 974	1 143 894	1 645 974	1 143 894	1 387 813
Balansomslutning, TSEK	3 518 257	3 125 308	3 518 257	3 125 308	3 163 278
Soliditet, %	46,8%	36,6%	46,8%	36,6%	43,9%
Substansvärde					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 645 974	1 137 679	1 645 974	1 137 679	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	55 130	63 296	55 130	63 296	57 200
Substansvärde, TSEK	1 701 104	1 200 975	1 701 104	1 200 975	1 439 859
Resultat per aktie, före utspädning					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	66 005	97 074	152 849	238 478	482 145
Aktier före utspädning	14 511 514	14 020 321	14 189 828	14 020 321	14 020 321
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	4,5	6,9	10,8	17,0	34,4
Substansvärde per aktie, före utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 645 974	1 137 679	1 645 974	1 137 679	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	55 130	63 296	55 130	63 296	57 200
Aktier före utspädning	15 335 690	14 020 321	15 335 690	14 020 321	14 020 321
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	110,9	85,7	110,9	85,7	102,7
Resultat per aktie, efter utspädning					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	66 005	97 074	152 849	238 478	482 145
Aktier efter utspädning	14 581 514	14 942 821	14 259 828	14 942 821	14 942 821
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	4,5	6,5	10,7	16,0	32,3
Substansvärde per aktie, efter utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 645 974	1 137 679	1 645 974	1 137 679	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	55 130	63 296	55 130	63 296	57 200
Aktier efter utspädning	15 405 690	14 942 821	15 405 690	14 942 821	14 942 821
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	110,4	80,4	110,4	80,4	96,4

