

KVARTALS-
RAPPORT

2022

Q1

F A S T A T O R

INNEHÅLL

Nyckeltal och väsentliga händelser	4
VD har ordet	6
Fastator i korthet	7
Våra innehav	10
Ledning och styrelse	16
Finansiell information	19
Finansiella rapporter	21
Redovisningsprinciper och noter	30
Kontaktuppgifter	37
Härledning nyckeltal	38

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*

VRENNEN

*Bostadsbolaget mitt i
expansiva Mälardalen*



*Regionalt bostadsbolag med
större perspektiv*

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiell info i sammandrag	2022 kv 1	2021 kv 1	2021 kv 1-4
Periodens resultat, MSEK ¹	-46,0	0,9	469,0
Avkastning på eget kapital, %	-1,1	0,0	26,4
Soliditet vid periodens slut, %	31,1	44,3	33,5
Substansvärde vid periodens slut, MSEK ¹	2 250,4	1 685,2	2 278,6
Nyckeltal per aktie			
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	20,70	19,28	23,60
Resultat per aktie före utspädning, SEK ²	-0,59	0,01	6,08
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ²	-0,59	0,01	6,08
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ³	28,96	21,88	29,32
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ³	28,96	21,88	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-MARS 2022

- Omsättningen under perioden uppgår till 174,1 MSEK (72,1).
- Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgår till 88,1 MSEK (81,2).
- Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgår till -54,9 MSEK (-37,5).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till -46,0 MSEK (0,9).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgår per 31 mars 2022 till 5 942,2 MSEK (5 703,0).
- Värdet av innehav i intressebolag och joint ventures uppgår per 31 mars 2022 till 629,0 MSEK (667,4).
- Räntebärande skulder uppgår per 31 mars 2022 till 4 971,9 MSEK (4 415,1). Ökning mot föregående år beror på utökad obligations- och lånefinansiering.
- Substansvärdet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 31 mars 2022 till 2 250,4 MSEK (2 278,6).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

5 942,2 MSEK

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

28,96 SEK

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

UNDER Q1

FASTATORS INNEHAVSBOLAG

- Företagsparken genomförde ett antal uthyrningar som totalt uppgick till cirka 4 000 kvm. I Uddevalla har cirka 2 800 kvm hyrts ut till Gymkompaniet Sverige AB och i Kil har cirka 800 kvm hyrts ut till Ponsse AB. Båda hyresavtalen har en avtalstid om 5 år.
- Företagsparken emitterade den 9 februari en icke-säkerställd obligation om 500 MSEK med en total ram om 1 000 MSEK. Obligationen löper om 3,25 år till en ränta om Stibor 3m + 6,0%. I samband med obligationen offentliggjorde Företagsparken ett tillväxtmål om att minst redovisa ett värde på förvaltningsfastigheter om 20 Mdkr vid utgången av 2023.
- Företagsparken tecknade avtal om att förvärva fem fastigheter i Eskilstuna med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 120 MSEK. Förvärvet omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 10 000 kvm med hyresintäkter om 7,7 MSEK.
- Point har efter Motala kommun beslut om en nya detaljplanen för stadens centrum gått vidare med att förverkliga de 144 nya gröna byggrätterna.
- Point Properties tecknade avtal, villkorat finansiering, om att förvärva sex fastigheter i Gävle, Skellefteå, Umeå och Falun. Total uthyrningsbar yta är 51 500 kvm och initiala hyresintäkter uppgår till 68 MSEK. Förvärvet innebär en ökning av Point Properties balansomslutning med 54 procent.
- Nordic PM stärkte styrelsen med Helene Tillberg Wibom, ytterligare en spetskompetens från riskkapitalägda bolag inom områdena Facility Management, logistik, IT och digitalisering

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Fastator har framgångsrikt emitterat ytterligare icke-säkerställda obligationer om 100 MSEK under Fastators utestående obligationslån 2021/2025 med en total ram om 1 000 MSEK och ISIN SE0017159916. Efter emissionen kommer totalt 300 MSEK vara utestående under obligationslånet. Obligationerna emitterades på kurs 100,0% av nominellt belopp vilken motsvarar en rörlig ränta om STIBOR (3 månader) plus 6,50%. Fastator avser att ansöka om notering av obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.
- Fastators innehavsbolag Företagsparken har genom ett flertal transaktioner ingått avtal om att förvärva tolv fastigheter i Norrköping, Nynäshamn, Karlstad, Falkenberg och Kristianstad med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 385 MSEK. Förvärvet omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 34 000 kvm med hyresintäkter om cirka 25 MSEK. Förvärven avses finansieras med eget kapital och banklån.
- Fastators rikstäckande projekt Point Properties har genomfört en avsiktsförklaring med Motala Kommun där Point förädlar Motala Rådhus till ett utbildningscentrum om 2 500 kvm med utbildning på universitetsnivå för drygt 300 elever.

Knut Pousette, VD

VD HAR ORDET

DET FINNS EN FÖRSTA GÅNG FÖR ALLT

► Första kvartalet 2022 är ett av de sämsta i Europas historia. Krig, marknadsoro, ifrågasättande av globaliseringen, skyhöga oljepriser och mycket mer. Därutöver är den globala inflationen just nu hög vilket spiller över på både Sverige och räntehöjningarna här. Detta är faktorer som givetvis även påverkar oss som invest- mentbolag.

Rapporter och utveckling känns sekundärt när delar av Europas befolkning slåss för sin överlevnad. Vid sidan av att vi gör vårt jobb, har vi även sponsrat bussar för att leverera proviant samt transportera drabbade till fredszoner i de återvändande bussarna. Krisen har också visat en annan sida hos våra medarbetare, där vi omedelbart startade en insamling för Ukraina. Vi har även dubblat våra anställdas bidrag till UNICEF och dessa bidrag dubblades i sin tur av Akelius Stiftelse. Jag vill därför tacka våra medarbetare och Akelius för detta.

För första gången visar vi på Fastator ett minusresultat. Våra onoterade tillgångar visar tillväxt och ökar i värde, men samtliga noterade tillgångar har minskat. Resultatet påverkar inte värdet på bolaget med mer än ca 45 öre per aktie, där värdet per aktie är ca 29 kr. En betryg- gande rabatt mot kvartalets aktiesnittkurs.

Våra tillgångar är stabila och behovet av utveckling inom segmenten blir än större i de bistra tidernas kölvatten. Mer produktion flyttas inom landsgränserna samtidigt som vi ser en minskad utveckling för e-handel.

En glädjande nyhet under kvartalet är att Point Properties förvärvar sex fastigheter i Gävle, Skellefteå, Umeå och Falun. Med en total uthyrningsbar yta om 51 500 kvm och initiala hyresintäkter som upp-

går till 68 MSEK. Point Properties ser möjlig- heten att skapa framtida gröna byggrätter för 500 lägenheter om 40 000 kvm i dessa fastigheter, detta som tillägg till de 760 lägen- heter som är planerade i Points övriga fastig- heter.

Läs mer under våra innehavsbolags respektive hemsida. Och glöm inte att titta på filmen; Jordens affärsidé. Tre minuter som lämnar eftertanke. Och med tankarna hos de drab- bade i Ukraina hoppas vi på fred i närtid.

Avslutningsvis vill jag rikta ett tack till vårt team, ägare och övriga intressenter som på olika sätt bidrar till vårt fortsatta värde- skapande och vår resa framåt.



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

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

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

Per den 31 mars 2022 ägde Fastator sju större innehav; Företagsparken, Point Properties, Studentbostäder i Norden, Vrenen, GenovaFastator, Svenska Bostadskompaniet samt Nordic PM.

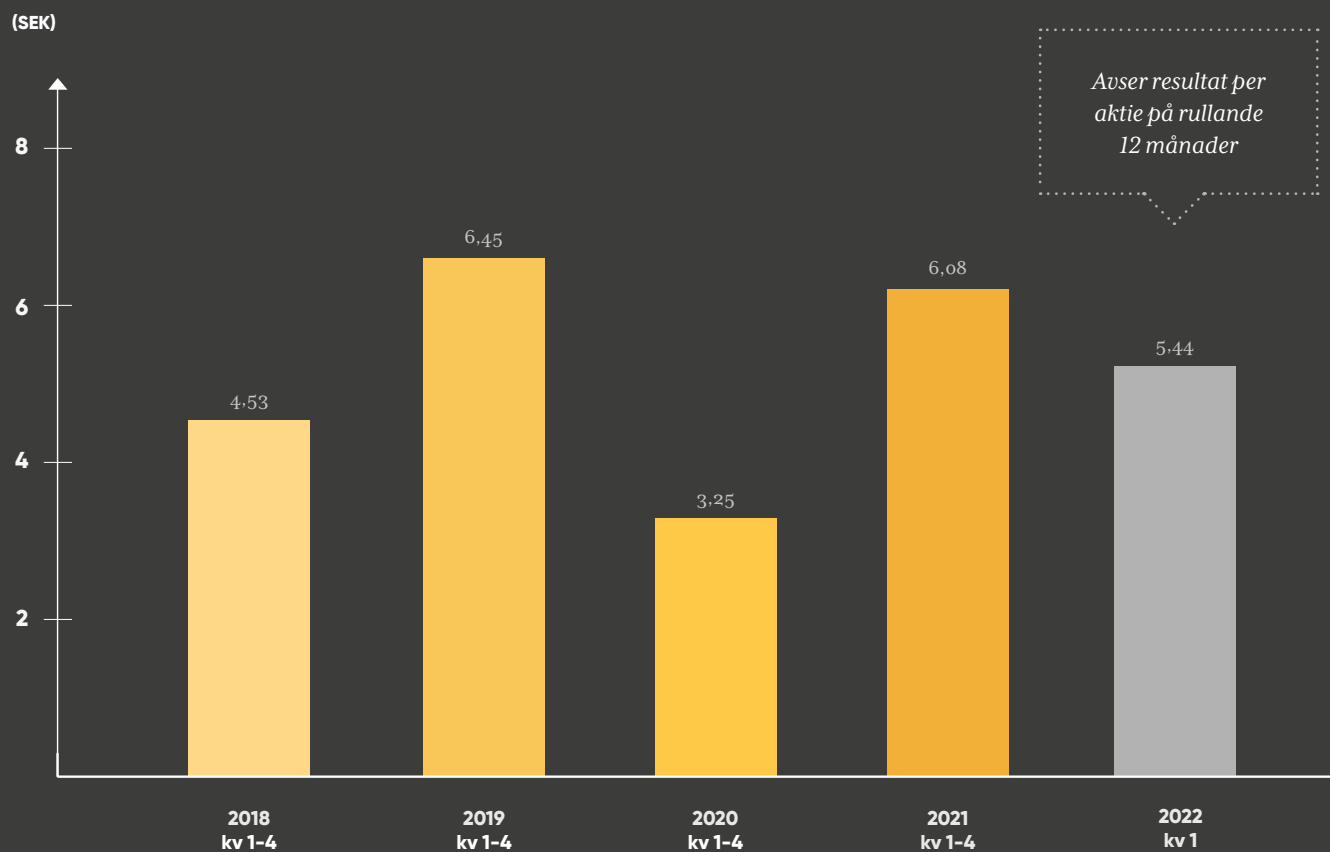
Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.

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



RESULTAT PER AKTIE

RESULTAT PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING*

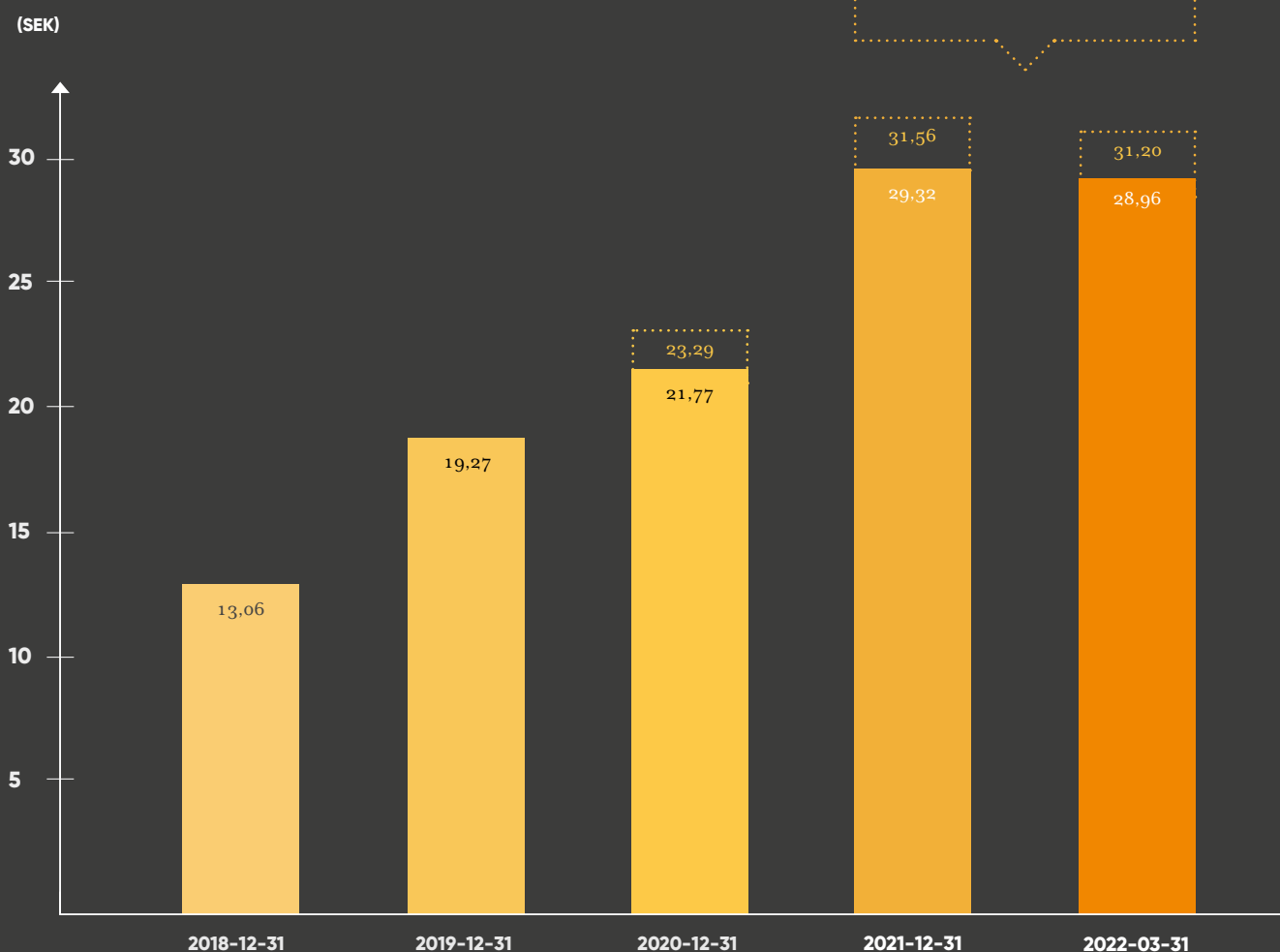


*Hänförligt till moderbolagets aktieägare

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING

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



FASTATORS INNEHAVSBOLAG I SAMMANDRAG

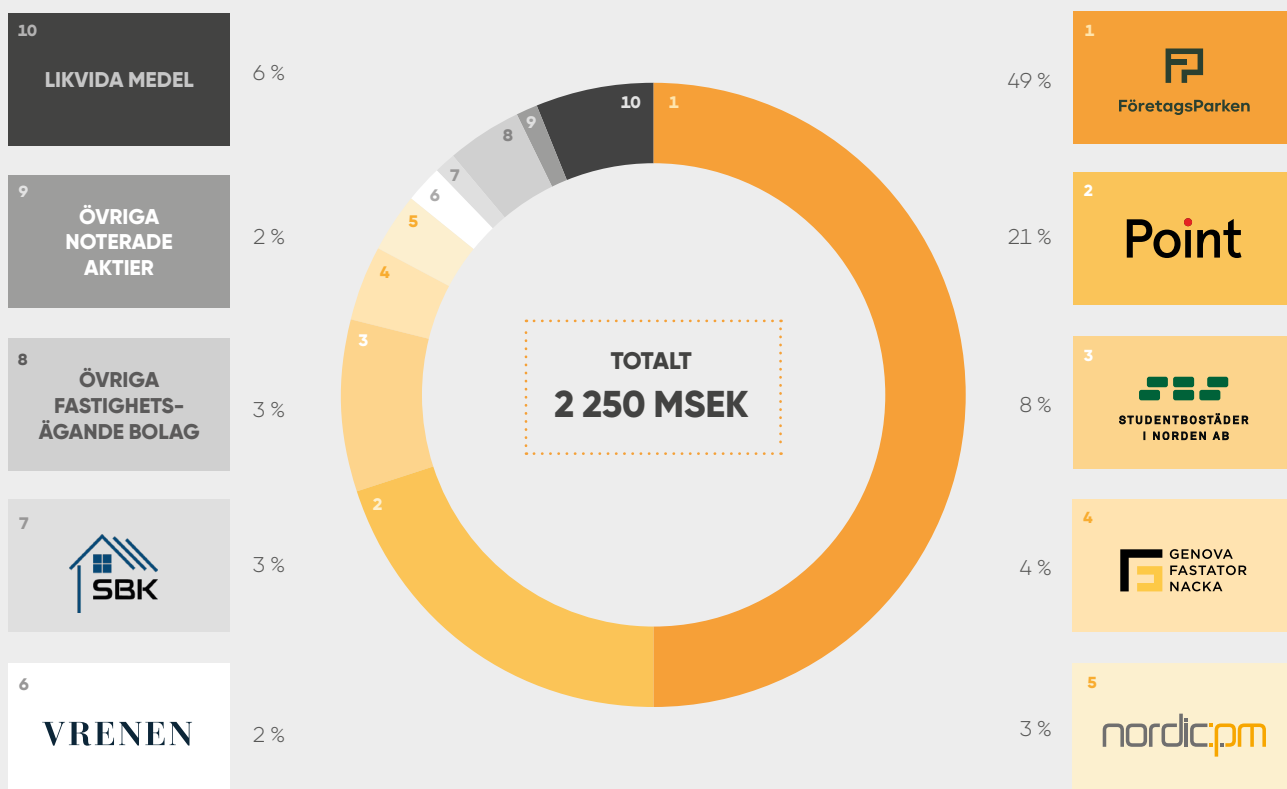
KONCERNENS SUBSTANSVÄRDE FÖRDELAT PER INNEHAV

Innehav	MSEK		Andel	
	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31
Företagsparken	1 994	1 904	49 %	48 %
Point Properties ¹	844	837	21 %	21 %
Studentbostäder i Norden	338	394	8 %	10 %
GenovaFastator	159	158	4 %	4 %
Övriga fastighetsägande bolag	128	131	3 %	3 %
Svenska Bostadskompaniet	117	58	3 %	1 %
Nordic PM ²	111	112	3 %	3 %
Vrenen	66	67	2 %	2 %
Övriga noterade aktier	62	48	2 %	1 %
Likvida medel	230	257	6 %	6 %
Summa innehavsbolag	4 050	3 966	100,0 %	100,0 %
Övriga tillgångar och skulder ³	-1 799	-1 687		
Substansvärde	2 250	2 279		

1) Inklusive ägarlån om 640 MSEK.

2) Avser Nordic PM:s nettotillgångar. Bolaget är per 31 mars 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 1 400 MSEK samt Viuskås utestående skuld om nominellt 600 MSEK till Calibrum.





FöretagsParken

FÖRETAGSPARKEN

Företagsparken är ett fastighetsbolag som äger logistik- och lätt industrifastigheter. Företagsparken är verksamma i ett flertal expansiva städer i Sverige samt har ett mindre bestånd i Finland. Under kvartalet har Företagsparken ingått avtal om att förvärva fem fastigheter i Eskilstuna, med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 120 MSEK.

Den 9 februari emitterade Företagsparken en obligation om 500 MSEK, med total ram om 1 000 MSEK. Obligationen löper om 3,25 år med en ränta om Stibor 3m + 6,9%.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Södra och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	77,6 % (50%)
Omsättning	70,9 MSEK (18,5)
Förvaltningsresultat	34,1 MSEK (4,4)
Periodens resultat	90,4 MSEK (0,5)
Avkastning på eget kapital ¹	23,3 % (8,2)



BALANSRÄKNING

MSEK	31 mars 2022
Förvaltningsfastigheter	3 711
Utvecklingsfastigheter	540
Övriga anläggningstillgångar	23
Summa anläggningstillgångar	4 274
Kortfristiga fordringar	67
Kassa	462
Summa omsättningstillgångar	528
SUMMA TILLGÅNGAR	4 802
Eget kapital	2 419
Varav minoriteten	49
Uppskjuten skatteskuld	155
Långfristiga räntebärande skulder	2 055
Långfristiga ej räntebärande skulder	1
Summa långfristiga skulder	2 211
Räntebärande skulder	66
Ej räntebärande skulder	105
Summa kortfristiga skulder	171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 802

INTJÄNINGSFÖRMÅGA²

MSEK	31 mars 2022
Hysesintäkter	290
Driftskostnader	-78
Driftnetto	212

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

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

Point

POINT PROPERTIES

Point Properties äger och förvärvar centrumfastigheter i små och mellanstora städer, ofta vid städernas torg. Point Properties inriktar sig på att skapa nya förutsättningar för livskraftiga stadsmiljöer tillsammans med kommuner och andra aktörer kring samhällsservice, handel och boende. Point Properties är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger 19 fastigheter över hela landet.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och medelstora städer i Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	31,4 MSEK (27,0)
Förvaltningsresultat	9,6 MSEK (7,1)
Periodens resultat	-25,0 MSEK (0,4)
Avkastning eget kapital ¹	39,0 % (35,0)

▼ Visionsbild av kvarteret Plåtslagaren, Motala



BALANSRÄKNING

MSEK	31 mars 2022
Förvaltningsfastigheter	1 341
Utvecklingsfastigheter	174
Övriga anläggningstillgångar	59
Summa anläggningstillgångar	1 574
Kortfristiga fordringar	32
Kassa	23
Summa omsättningstillgångar	55
SUMMA TILLGÅNGAR	1 628
Eget kapital	124
Uppskjuten skatteskuld	80
Ägarlån ³	640
Långfristiga räntebärande skulder	725
Långfristiga skulder	1 445
Räntebärande skulder	8
Kortfristiga ägarlån ³	-
Ej räntebärande skulder	51
Summa kortfristiga skulder	59
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 628

INTJÄNINGSFÖRMÅGA²

MSEK	31 mars 2022
Hysesintäkter	125
Driftskostnader	-59
Driftnetto	66

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

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

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



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 31 december 2021 hade Studentbostäder i Norden en fastighetsportfölj om över 4 600 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 5,6 MDSEK inklusive en projektportfölj om över 2 900 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 ägarandel	20,5 %
---------------------	--------

Fastators andel av börsvärde per 31 mars 2022

Aktiekurs 31 mars 2022 (SEK)	8,64
Totalt antal utestående aktier (st)	190 805 743
Totalt börsvärde 31 mars 2022 (MSEK)	1 649
Antal aktier Fastator äger (st)	39 142 536
Fastators ägarandel (%)	20,5 %
Fastators andel av börsvärdet 31 mars 2022 (MSEK)	338,2

BALANSRÄKNING

MSEK	31 dec 2021 ¹
Förvaltningsfastigheter	5 649
Övriga anläggningstillgångar	6
Finansiella anläggningstillgångar	-
Summa anläggningstillgångar	5 655
Kortfristiga fordringar	75
Kassa	205
Summa omsättningstillgångar	280
SUMMA TILLGÅNGAR	5 935
Eget kapital	1 815
Långfristiga räntebärande skulder	3 246
Uppskjuten skatt	144
Övriga långfristiga skulder	-
Summa långfristiga skulder	3 390
Räntebärande skulder	513
Kortfristiga ägarlån	-
Ej räntebärande skulder	217
Summa kortfristiga skulder	730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 935



¹⁾ Avser balansräkningen per den 31 december 2021 då Studentbostäder i Norden AB offentliggör sin Q1-rapport den 12 maj 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 omkring 300 bostäder.

Sektor: Fastighetsutveckling

Region: Stockholm

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	1,2 MSEK (1,1)
Förvaltningsresultat	1,0 MSEK (0,9)
Resultat	0,6 MSEK (0,5)
Avkastning eget kapital ¹	6,1 % (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 kvartalet har Nordic PM stärkt sitt tjänsteutbud genom att förvärva ett trädgårdservicebolag.

Sektor: Fastighetsförvaltning

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	55,5 % (64,4)
Omsättning	80,2 MSEK (43,6)
Rörelseresultat	2,0 MSEK (-2,4)
Resultat	-1,4 MSEK (-2,8)
Avkastning eget kapital ¹	10,7 % (-7,0)

¹⁾ Avser avkastning på rullande 12 månader.



SVENSKA BOSTADSKOMANIET

Svenska Bostadskompaniet är ett fastighetsbolag inriktat på svenska hyresrätter i södra och mellersta Sverige. Fastator investerade i bolaget under inledningen av 2021 och äger 50 procent av bolaget. I samband med att Fastator investerade i bolaget ägde Svenska Bostadskompaniet fem bostadsfastigheter i Skövde och Jönköping. Svenska Bostadskompaniet har därefter vuxit ytterligare genom förvärv i Falköping och Skövde. Under kvartalet har bolaget tillträtt fastigheter i centrala Skövde med sammanlagt 15 400 kvm. Genom förvärvet utökar bolaget sitt bestående av centralt belägna bostadsfastigheter till ett totalt värde om cirka 586 MSEK.

Sektor: Hyresrätter

Region: Södra- och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Fastighetsvärde	586,0 MSEK

VRENNEN

VRENNEN

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

Sektor: Bostäder

Region: Stockholm och Mälardalen

Fastighetsvärde: 217,0 MSEK

Fastators innehav

Stamaktier A2	43 104	43 104
Preferensaktier	125 000	125 000
Summa	168 104	168 104
%	63,4%	40,5%

LEDNING



KNUT POUSETTE (1972)

VD sedan 2021

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

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

Innehav av aktier i Bolaget: 250 000 aktier, 800 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 330 000 i dotterbolag.

SVANTE BENGSSON (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: 1 023 555 aktier, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 320 000 i dotterbolag.



CHRISTOFFER STRÖMBÄCK (1981)

CFO sedan 2019

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

Innehav av aktier i Bolaget: 57 320 aktier, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 280 000 i dotterbolag.

JOACHIM KUYLENSTIERNA (1969)

Chef Affärsutveckling sedan 2021

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

Innehav av aktier i Bolaget: 21 552 785 aktier via bolag, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 310 000 i dotterbolag.



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

STYRELSE

BJÖRN ROSENGREN (1942)

Styrelseordförande sedan 2015

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

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

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

Innehav av aktier i Bolaget: 378 530 aktier, 150 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 110 000 i dotterbolag.



CARL BILDT (1949)

Styrelseledamot sedan 2015

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

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

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

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



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: 0 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 och teckningsoptioner i Bolaget: 0 aktier, 100 000 teckningsoptioner.

MATS LUNDBERG (1953)

Styrelseledamot sedan 2011

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

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

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

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



ANDERS MOSSBERG (1952)

Styrelseledamot sedan 2015

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

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

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

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

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTAT, JANUARI–MARS

Intäkterna under perioden uppgår till 174,1 MSEK (72,1). De högre intäkterna beror primärt på förvärv av fastigheter och företag.

Totala rörelsekostnader uppgår till -146,6 MSEK (-84,0), varav personalkostnader om -45,8 MSEK (-29,3) och övriga rörelsekostnader om -92,3 MSEK (-48,8), där drifts- och fastighetskostnader om -65,9 MSEK (-30,2) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom Nordic PM.

Koncernens avskrivningar uppgår till -8,5 MSEK (-5,9), förändringen beror på högre avskrivningar relaterade till nya kundkontrakt i samband med Nordic PM:s förvärv av Nativus och Kom Fastighetsförvaltning.

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 88,1 MSEK (81,2). Fastighetsvärdet i koncernen per den 31 mars 2022 uppgår till 5 942,2 MSEK (5 703,0).

Resultat från intressebolag uppgår till -54,9 MSEK (-37,5). Det lägre resultatet beror primärt på värdeförändringar på innehavet Studentbostäder i Norden (not 2).

Finansnettot uppgår till -70,9 MSEK (-26,0). De finansiella kostnaderna har ökat under perioden, vilket beror på utökade obligation- och lånefinansiering samt orealiserade värdeförändringar på kortfristiga finansiella placeringar. De finansiella kostnaderna uppgår till -86,4 MSEK (-28,8).

Periodens skattekostnad uppgår till -16,4 MSEK (-5,6) 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 -26,5 MSEK (0,2), varav -46,0 (0,9) är hänförligt till moderbolagets aktieägare och 19,4 (-0,6) till innehav utan bestämmande inflytande.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -23,2 MSEK (-30,0). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -254,7 MSEK (-670,7). Under perioden har koncernen investerat i förvaltningsfastigheter inom Företagsparken. Fastator och konsoliderade dotterbolag har under perioden investerat i fastigheter i form av förvärv av fastigheter i Umeå och Eskilstuna. Totalt uppgår kassaflödeseffekten av investeringar i fastigheter till -180,5 MSEK (-165,1).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till 576,5 MSEK (218,4). Förändringen beror främst på att Fastator dotterbolag har emitterat en obligation om 500 MSEK samt upptag av nya skulder hos kreditinstitut. Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -168,3 MSEK (-373,2) vilket främst är hänförligt till amortering av reverser upptagna i samband med förvärv.

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 752,2 MSEK (450,6). De räntebärande skulderna uppgår till 4 971,9 MSEK (4 415,1).

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Under kvartalet har koncernen förvärvat fastigheter till ett värde om cirka 154 MSEK.

MSEK

Bokfört värde vid årets början	5 703
Förvärv av nya fastigheter	154
Investeringar (+)	19
Försäljningar (-)	-18
Orealiserade värdeförändringar fastigheter (+/-)	85
Bokfört värde vid periodens slut	5 942

MODERBOLAGETS RESULTAT UNDER PERIODEN

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgår till -46,1 MSEK (-54,4). Moderbolaget har utlåning till dotterbolag och får ränteintäkter, vilka under perioden uppgår till 16,5 MSEK (15,3).

Moderbolaget redovisar finansiella kostnader om -50,8 MSEK (-19,2). Posten består av räntekostnader om -24,2 MSEK (-15,7) och värdeförändringar på finansiella placeringar -24,3 MSEK (-1,3), samt övriga finansiella kostnader om -2,4 MSEK (-2,1).

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgår till 2 250,4 MSEK (2 278,6) per den 31 mars 2022, vilket motsvarar 28,96 SEK (29,32) per aktie före utspädning.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

Utöver ovanstående risker och osäkerhetsfaktorer har kriget i Europa, stignade inflation och räntenivå 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 -0,59 SEK (0,01), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden om 77 712 648 (77 028 450).

Slutkursen den 31 mars 2022 var 20,70 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 31 mars 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	4,5%	3 400 525
Avanza Pension	3,1%	2 682 691
Ulf Adelson	3,1%	2 400 000
Futur Pension	2,1%	1 584 050
Ålandsbanken	2,1%	1 214 900
Mats Hulth i Stockholm AB	2,1%	1 200 035
Svante Bengtsson	1,3%	1 023 555
Fredrik Grevelius	1,1%	824 483
	74,4 %	57 255 566

KOMMANDE FINANSIELL RAPPORTERING

Delårsrapport Q2 2022	18 augusti 2022
Kvartalsrapport Q3 2022	10 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	16 februari 2023

Fastators årsredovisning för 2021 publicerades den 5 april 2022 och finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.fastator.se.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2022 kv1	2021 kv 1	2021 kv 1-4
Nettoomsättning ¹	166 965	70 940	365 931
Övriga rörelseintäkter	7 141	1 188	6 915
Summa intäkter	174 106	72 128	372 846
Kostnader för ersättning till anställda	-45 844	-29 294	-150 108
Övriga rörelsekostnader	-92 288	-48 768	-197 746
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-8 477	-5 875	-22 719
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-54 865	-37 551	124 736
Värdeförändring fastigheter	88 114	81 189	582 861
Rörelseresultat	60 746	31 829	709 870
Finansiella intäkter	15 565	2 774	131 398
Finansiella kostnader	-81 576	-25 507	-162 809
Övriga finansiella kostnader ²	-4 846	-3 246	-23 306
Finansiella poster	-70 857	-25 979	-54 717
Resultat före skatt	-10 111	5 849	655 153
Aktuell skatt	-2 524	-192	-13 468
Uppskjuten skatt	-13 917	-5 447	-101 175
Periodens resultat	-26 551	210	540 509
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	-45 958	855	468 983
Innehav utan bestämmande inflytande	19 407	-645	71 526
Summa	-26 551	210	540 509
<p>1) För 2022 kv 1: Varav hyresintäkter utgör 91,8 MSEK och 10,78 MSEK vidaredebiterade servicekostnader.</p> <p>2) Övriga finansiella kostnader avser kostnader för förtidsinlösen av obligationslån, avskrivning av finansiella kostnader vid upptagande av lån samt tomträtsavgäld.</p>			
Resultat per aktie före utspädning, SEK			
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,59	0,01	6,08
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,59	0,01	6,08
Resultat per aktie efter utspädning, SEK			
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,59	0,01	6,08
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,59	0,01	6,08
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	77 712 648	77 028 450	77 073 438
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	77 712 648	77 028 450	77 073 438

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2022 kv 1	2021 kv 1	2021 kv 1-4
Periodens resultat	-26 551	210	540 509
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	-26 551	210	540 509
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	-45 958	855	468 983
Innehav utan bestämmande inflytande	19 407	-645	71 526
Summa	-26 551	210	540 509

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	72 399	6 624	59 780
Kundavtal	41 262	4 791	44 338
Summa immateriella anläggningstillgångar	113 661	11 414	104 118
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 942 175	1 531 900	5 702 951
Nyttjanderättstillgång	40 201	38 704	42 383
Inventarier	25 045	7 323	23 016
Pågående projekt	65 253	24 122	54 882
Summa materiella anläggningstillgångar	6 072 674	1 602 049	5 823 232
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures	628 973	930 579	667 438
Långfristiga fordringar på intressebolag	57 000	208 764	15 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	19 639	5 493	15 648
Andra långfristiga fordringar	112 293	66 099	115 161
Summa finansiella anläggningstillgångar	817 906	1 210 934	813 247
Summa anläggningstillgångar	7 004 240	2 824 397	6 740 597
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	52 421	257 860	41 917
Kortfristiga fordringar	167 848	72 169	163 052
Likvida medel	751 887	509 206	450 565
Summa omsättningstillgångar	972 156	839 236	655 534
SUMMA TILLGÅNGAR	7 976 396	3 663 633	7 396 131

KONCERNENS BALANSRÄKNING

FORTS.

TSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 868	24 649	24 868
Övrigt tillskjutet kapital	293 105	223 720	293 105
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 740 137	1 368 036	1 786 096
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 058 110	1 616 405	2 104 069
Innehav utan bestämmande inflytande	419 707	5 053	376 710
Summa eget kapital	2 477 816	1 621 458	2 480 779
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	192 321	68 768	174 501
Obligationslån	2 464 444	1 571 965	1 972 074
Skulder till kreditinstitut	1 790 915	71 079	1 597 169
Leasingskuld	31 785	30 522	32 943
Övriga långfristiga räntebärande skulder	601 513	7 293	601 600
Ej räntebärande skulder	10 986	10 040	11 893
Summa långfristiga skulder	5 092 326	1 760 028	4 390 541
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	83 214	160 497	211 283
Ej räntebärande skulder	323 321	121 649	313 526
Summa kortfristiga skulder	406 535	282 146	524 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 976 396	3 663 633	7 396 131

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 2021	24 649	223 720	1 367 191	1 615 560	5 698	1 621 258
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	0	0	0	0	0
Periodens resultat, jan-mars 2021			855	855	-645	210
Summa totalresultat	0	0	855	855	-645	210
Utgående balans per 31 mars 2021	24 649	223 720	1 368 036	1 616 405	5 053	1 621 458
Nyemission	219	58 641	-	58 860	20 358	79 218
Teckningsoptioner	-	10 844	-	10 844	-	10 844
Återköp av teckningsoptioner	-	-100	-	-100	-	-100
Utdelning			-50 078	-50 078	-	-50 078
Köp av innehav utan bestämmande inflytande					279 126	279 126
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	219	69 385	-50 078	19 525	299 484	319 009
Periodens resultat - mars - december 2021			468 128	468 128	72 171	540 299
Summa totalresultat	0	0	468 128	468 128	72 171	540 299
Utgående balans per 31 december 2021	24 868	293 105	1 786 096	2 104 069	376 710	2 480 779
Transaktioner med minoriteten				0	23 589	23 589
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	0	0	0	23 589	23 589
Periodens resultat, jan-mars 2022			-45 958	-45 958	19 407	-26 551
Summa totalresultat	0	0	-45 958	-45 958	19 407	-26 551
Utgående balans per 31 mars 2022	24 868	293 105	1 740 137	2 058 110	419 707	2 477 816

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2022 kv 1	2021 kv 1	2021 kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen				
Rörelseresultat		60 746	31 828	709 870
Avskrivningar		8 477	5 875	22 719
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-29 708	-42 301	-712 273
Erhållen ränta		-	-970	29 429
Erhållen utdelning		-	-	204 044
Betald ränta		-48 665	-23 674	-131 746
Betalda inkomstskatter		-14 090	-837	595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-23 240	-30 079	122 638
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-14 016	46 428	176 318
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		17 160	19 760	6 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-20 096	36 109	305 931
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter		-180 552	-165 096	-820 150
Investeringar i inventarier		-941	-	-5 994
Investeringar i intresseföretag		-17 000	-247 719	-1 292 636
Rörelseförvärv		-12 800	-	-64 694
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-46 672	-257 860	-103 723
Erhållen amortering från intressebolag		14 958	-	236 295
Förändring av kortfristiga placeringar		-29 487	-	63 089
Avyttring av intressebolag		-	-	-
Avyttring fastigheter		17 792	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-254 702	-670 675	-1 987 813
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission		23 306	-	30 000
Emissionskostnader		-	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-	-
Upptagna lån		721 584	591 600	1 862 271
Amortering av lån		-168 373	-373 237	-626 284
Transaktionskostnader		-	-	-18 836
Teckningsoptioner		-	-	10 065
Återköp av teckningsoptioner		-	-	-100
Utdelning		-	-	-50 078
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	576 517	218 363	1 207 038
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	2	301 603	-416 204	-474 845
Likvida medel vid årets början		450 565	925 410	925 410
Likvida medel vid periodens slut		752 168	509 206	450 565

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2022 kv 1	2021 kv 1	2021 kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	57	1 536	17 158
Summa intäkter	57	1 536	17 158
Kostnader för ersättning till anställda	-10 829	-7 716	-40 319
Övriga rörelsekostnader	-7 031	-9 778	-29 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-68	-108	-309
Resultat från koncernföretag	5 934	-35 117	551 871
Resultat från intresseföretag	118	594	48 493
Rörelseresultat	-11 818	-50 589	517 905
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 480	15 321	106 543
Räntekostnader och liknande noggrant	-24 139	-15 733	-78 765
Värdetförändring finansiella placeringar	-24 305	-1 337	67 844
Övriga finansiella kostnader	-2 366	-2 084	-10 317
Summa finansiella poster	-34 330	-3 833	85 305
Bokslutsdispositioner	-	-	-29 062
Resultat före skatt	-46 148	-54 422	603 210
Skatt	-	-	97
Periodens resultat	-46 148	-54 422	603 306

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2022 kv 1	2021 kv 1	2021 kv 1-4
Periodens resultat	-46 148	-54 422	603 306
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	-46 148	-54 422	603 306

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	15 079	15 258	15 139
Andelar i koncernföretag	2 335 654	905 891	2 329 720
Fordringar på koncernföretag	716 357	778 468	721 107
Andelar i intressebolag	317 310	177 215	305 506
Fordringar på intressebolag	57 000	208 764	15 000
Övriga långfristiga fordringar	-	-	15 000
Övriga värdepappersinnehav	5 661	5 212	5 670
Summa anläggningstillgångar	3 447 061	2 090 808	3 407 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	52 421	257 860	41 917
Kortfristiga fordringar	145 082	131 698	222 137
Likvida medel	220 615	237 234	248 855
Summa omsättningstillgångar	418 117	626 793	512 909
SUMMA TILLGÅNGAR	3 865 178	2 717 601	3 920 051
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 868	24 649	24 868
Överkursfond	465 968	448 340	465 968
Balanserat resultat	1 800 120	1 242 857	1 196 814
Periodens resultat	-46 148	-54 422	603 306
Summa eget kapital	2 219 940	1 636 775	2 290 956
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 380 212	980 365	1 379 509
Skulder till kreditinstitut	22 380	23 100	22 560
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	1 412 310	1 013 183	1 411 787
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	720	720	720
Ej räntebärande skulder	207 340	42 274	216 588
Summa kortfristiga skulder	208 060	42 994	217 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 865 178	2 717 601	3 920 051

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2022 kv 1	2021 kv 1	2021 kv 1-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 705	54 541	1 082 594
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 415	-681 518	-2 045 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 813	-180	347 746
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	-28 523	-627 156	-615 536
Likvida medel vid periodens början	248 855	864 391	864 391
Likvida medel vid periodens slut	220 333	237 235	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.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Fastator redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet har externvärderats per den 31 mars 2022, med undantag för 19 fastighet. Dessa fastigheter externvärderades i samband med årsboksutet 2021. Det är företagsledningens bästa bedömning att marknadsvärdet per 31 mars 2022 inte väsentligt förändrats sedan 31 december 2021 avseende dessa fastigheter. Samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Newsec, Bryggan, Colliers, Savills, Forum och CBRE. 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 inte gjort några interna positiva eller negativa värdejusteringar. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per den 31 mars 2022 till 5 942,2 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 6,69 procent (6,69) på verkligt kassaflöde.

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-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.

Substansvärde per aktie

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

Substansvärde, Point

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

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 på nästa sida. Belopp presenteras i MSEK.

Köpare	Säljare	2022 Kv 1	2021 Kv 1	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Aktiebolag Fastator (Publ)	Priority	0,47	0,72	Aktiebolag Fastator (Publ) förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Nordic PM	0,0	3,21	Nordic PM utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding var ett intressebolag till Aktiebolag Fastator (Publ) fram till 2021-12-01. Under 2022 redovisas inga transaktioner då Företagsparken Norden Holding (koncern) konsolideras.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolag Fastator (Publ)	0,0	0,31	Aktiebolag Fastator (Publ) tillhandahåller affärsutveckling och transaktionstjänster Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding var ett intressebolag till Aktiebolag Fastator (Publ) fram till 2021-12-01. Under 2022 redovisas inga transaktioner då Företagsparken Norden Holding (koncern) konsolideras.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Priority	0,01	0,33	Priority utför kommunikations-tjänster till Företagsparken Norden Holding.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Skälsö	Nordic PM	0,01	0,01	Nordic PM utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	Samtliga aktier i Skälsö AB ägs av Naibaf AB (publ), org. nr. 556869-2551 som i sin tur ägs av Joachim Kuylenstierna. Så som majoritetsägare och ledande befattningshavare i Bolaget är Joachim Kuylenstierna, och bolag över vilka han utöver betydande inflytande, att betraktas som närstående till Bolaget.
Aktiebolag Fastator (Publ)	Närstående familj	0,05	0,05	Hyra av övernattningslägenhet.	Familjemedlem som anses vara närstående till en ledande befattningshavare.

Finansiering

Aktiebolag 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 per 31 mars 2022. Lån till Företagsparken Norden holding, Nordact samt Abamco, som tidigare redovisats som transaktioner med närstående, utgör koncerninterna transaktioner per 31 mars 2022. Belopp presenteras i MSEK.

Långivare	Låntagare	Belopp	Ränta	Grund till närståendetransaktion
Aktiebolag Fastator (Publ)	SBK, org.nr. 559084-9880	42,0	5,0%	SBK är ett intressebolag till Aktiebolag Fastator (Publ).
Vivkä AB, 556848-4603	CAL Investments S.å r.l.	95,15	10,5%	CAL Investments S.å r.l. är delägare i Nordact, org.nr 556971-0113 (Moderbolag i Företagsparken).

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	
TSEK	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4
Företagsparken	74 705	-	22 671	119 637	5 283	333 371	115 517	-757	260 421
Studentbostäder i Norden	-	-	-	-54 983	-42 877	39 308	-	-42 877	39 308
GenovaFastator	-	-	-	523	594	14 865	-	-	14 865
Abamco ¹	-	-	-	-	-	36 197	-	-	36 197
Point	31 619	27 074	108 036	6 271	14 580	194 694	-16 517	5 634	101 632
Svenska Bostadskompaniet	-	-	-	-	-	9 823	-	-	9 823
Vrenen	-	-	-	-405	-	13 686	-	-	13 686
Offentliga Hus ²	-	-	-	-	-551	-551	-	-	-551
Fastighetsägande bolag	106 324	27 074	130 707	71 043	-22 971	641 394	99 000	-37 999	475 381
Nordic PM	76 223	43 611	215 960	1 974	-3 284	6 751	565	-3 639	2 091
Tjänstebolag	76 223	43 611	215 960	1 974	-3 284	6 751	565	-3 639	2 091
Värmland ³	-	2 485	20 868	-	65 576	110 918	-	64 747	98 031
Svenska Kulturskatter	1 681	-	2 109	5 733	5 148	-4 050	4 580	3 517	-7 555
Övrigt	-	-	1 405	-	-	19 492	-	-	19 492
Övriga fastighetsägande bolag	1 681	2 485	24 382	5 733	70 724	126 360	4 580	68 264	109 968
Koncerngemensamt	-	1 536	17 158	-7 882	-10 062	-49 274	-104 134	-20 776	83 073
Eliminering interna poster	-10 122	-2 578	-15 361	-10 122	-2 578	-15 361	-10 122	-	-15 361
Summa koncernen	174 106	72 128	372 846	60 746	31 829	709 870	-10 111	5 849	655 152

TSEK	Förvaltningsfastigheter		
	2022	2021	2021-12-31
	Kv1	Kv 1	
Företagsparken	4 250 675	-	4 009 451
Point	1 514 300	1 139 400	1 516 300
Fastighetsägande bolag	5 764 975	1 139 400	5 525 751
Nordic PM	700	2 000	700
Tjänstebolag	700	2 000	700
Värmland 1)	-	327 000	-
Svenska Kulturskatter	158 000	45 000	158 000
Övrigt	18 500	18 500	18 500
Övrigt	176 500	390 500	176 500
Summa koncernen	5 942 175	1 531 900	5 702 951

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

2) Avyttrat i december 2020.

3) Värmland har under kvartal 4 2021 förvärvats av Företagsparken. Intäkter, Rörelseresultat samt Resultat för skatt hänförlig till perioden innan förvärvet redovisas på separat rad. Motsvarande poster för perioden efter avyttringen redovisas inom raden för Företagsparken. Fastighetsvärdet per 31 mars 2022 inkluderas i segmentet Företagsparken.

NOT 3. OPTIONSPROGRAM

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

- Fastator
- Point Properties
- Nordic PM

Inom Företagsparken har fyra teckningsoptionsprogram givits ut. Två program utgavs i juni 2021 och två program i december 2021. Två program riktar sig till ledning och nyckelperson och två till 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 AB). Optionsprogrammet utgörs av 3 075 000 teckningsoptioner, varav 2 632 000 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 26,71 SEK. Inbetalt per den 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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.

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 september 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 316 000 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Point Properties samt Vice VD Fastator). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 140 000 är tecknade per den 31 mars 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 31 mars 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.

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 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 20,60 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 22 juni 2021. Inbetalt per den 30 juni 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 62 400 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Nordic PM samt övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 205 000 teckningsoptioner, varav 175 000 är tecknade per den 31 mars 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 31 mars 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 optionsinnehavaren 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 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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.

NOT 4. RÖRELSEFÖRÄRV**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 genomfört med kontant betalning om 13,5.

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

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

Anskaffningsvärde	13,5
Varav kontant köpeskilling	13,5
Verkligt värde på förvärvade nettotillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	
- varav kundrelationer	0
Materiella och övriga anläggningstillgångar	1
Omsättningstillgångar	2
Summa förvärvade tillgångar	3
Långfristiga skulder	0
Kortfristiga skulder	-2
Summa övertagna skulder	-1
Summa verkligt värde på förvärvade nettotillgångar	1
Goodwill	13

Verkligt värde på tillgångar och skulder har fastställts tillfälligt, då de baseras på preliminära värderingar och är beroende av att vissa sakförhållanden bekräftas. Förvärvsredovisningen kan därför komma att justeras. Från förvärvstidpunkten har intäkter om 0,6 MSEK och nettoreultat om -0,1 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 1,2 MSEK respektive -0,05 MSEK.

Stockholm den 5 maj 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

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 1	2021 kv 1	2021 kv 1-4
Avkastning på eget kapital			
Periodens resultat, TSEK	-26 551	210	540 509
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	2 479 298	1 621 358	2 051 018
Avkastning på eget kapital, %	-1,1%	0,0%	26,4%
Soliditet			
Eget kapital, TSEK	2 477 816	1 621 458	2 480 779
Balansomslutning, TSEK	7 976 396	3 663 633	7 396 130
Soliditet, %	31,1%	44,3%	33,5%
Substansvärde			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	2 058 110	1 616 405	2 104 069
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	192 321	68 768	174 501
Substansvärde, TSEK	2 250 431	1 685 174	2 278 570
Substansvärde per aktie, före utspädning			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	2 058 110	1 616 405	2 104 069
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	192 321	68 768	174 501
Aktier före utspädning	77 712 648	77 028 450	77 712 648
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	28,96	21,88	29,32
Substansvärde per aktie, efter utspädning			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	2 058 110	1 616 405	2 104 069
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	192 321	68 768	174 501
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 028 450	77 712 648
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	28,96	21,88	29,32
HÄRLEDNING NYCKELTAL			
Resultat per aktie, före utspädning			
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-45 958	855	468 983
Aktier före utspädning	77 712 648	77 028 450	77 073 438
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	-0,59	0,01	6,08
Resultat per aktie, efter utspädning			
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-45 958	855	468 983
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 028 450	77 073 438
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	-0,59	0,01	6,08

