

Bokslutskommuniké

Q4 2023



Koncernens nyckeltal

Finansiell info i sammandrag	2023 kv 4	2022 kv 4	2023 kv 1-4	2022 kv 1-4
Periodens totalresultat, MSEK	-561,5	-186,0	-926,9	-254,5
Periodens resultat, MSEK ¹	-559,6	-186,6	-925,2	-321,2
Avkastning på eget kapital, %	-44,3	-8,8	-73,1	-12,1
Soliditet vid periodens slut, %	24,4	38,5	24,4	38,5
Substansvärde vid periodens slut, MSEK ¹	838,4	1 800,1	838,4	1 800,1
Nyckeltal per aktie				
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	2,70	11,62	2,70	11,62
Resultat per aktie före utspädning, SEK ²	-7,20	-2,40	-11,91	-4,13
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ²	-7,20	-2,40	-11,91	-4,13
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ³	10,79	23,16	10,79	23,16
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ³	10,79	23,16	10,79	23,16

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

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

Januari-december 2023

- Omsättningen under perioden uppgår till 495,1 MSEK (620,8).
- Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgår till -368,6 MSEK (99,9).
- Resultat från intressebolag och joint ventures uppgår till -367,8 MSEK (-202,5), där resultat från noterade innehav utgör -127,2 MSEK (-290,2).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till -925,2 MSEK (-321,3).
- Värdet av förvaltningsfastigheter och utvecklingsfastigheter i dotterbolag uppgår per 31 december 2023 till 1 309,0 MSEK (1 704,2). Förändringen hänför sig till Fastators förvärv av det tidigare Joint Venturebolaget GenovaFastator, ägare av en förvaltningsfastighet i Nacka (180 MSEK), avyttringar om av fastigheter inom Point Properties och Svenska kulturskatter (-293 MSEK) samt justerade värden på byggrätter och ökade avkastningskrav (-310 MSEK) samt investeringar i befintligt bestånd (27 MSEK).
- Värdet av innehav i intressebolag och joint ventures uppgår per 31 december 2023 till 816,5 MSEK (2 017,3). Förändringen sedan 31 december 2022 hänför sig till orealiserade värdeförändringar, avyttring utav cirka 28% av innehavet i innehavsbolaget Företagsparken samt att det tidigare Joint Venturebolaget GenovaFastator förvärvats och utgör ett helägt dotterbolag från och med den 30 juni 2023. I kvartal 4 har 61,3 MSEK omklassificerats till *Övriga långfristiga värdepappersinnehav* då innehavet i Studentbostäder i Norden inte längre utgör ett intressebolag efter den av bolaget genomförda riktade nyemission.
- Räntebärande skulder uppgår per 31 december 2023 till 2 290,5 MSEK (2 509,6).
- Substansvärdet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 31 december 2023 till 838,4 MSEK (1 800,1).

Väsentliga händelser under Q4

Fastator

- Fastator har med bred majoritet erhållit godkännande från obligationsinnehavare i de skriftliga förfarandena under utestående obligationslån 2020/2023, 2020/2024 och 2021/2025. De godkända villkorsändringarna i de skriftliga förfarandena trädde i kraft den 10 november 2023. Villkorsändringarna innebär för Fastators tre utestående obligationslån om villkor för en förlängning med två år av respektive obligationslån. Det sista lånet förfaller efter genomförd villkorsändring 24 september 2027. Obligationsinnehavarna accepterade en lägre kontant ränta (5 procent fast) i utbyte mot i huvudsak säkerheter i Fastators direktägda innehav i Företagsparken, Point Properties och fordran om nominellt 677 miljoner kronor som Fastator har på CAL Investments SARL efter försäljningen av aktier i Företagsparken, samt en uppskjuten räntekomponent. Den kontanta räntan uppgår till cirka 18,8 MSEK per kvartal, vilket är mindre än hälften den tidigare nivån innan villkorsändringarna.
- I enlighet med de av årsstämman 2023 beslutade principerna kring tillsättande av valberedning har fastställts att Henric Bergsbjörk (utsedd av Skålsö Intressenter AB), Mats Lundberg (utsedd av Mats Invest AB) samt Mats Hulth (nominerad av Mats Hulth i Stockholm AB) tillsammans med styrelsens ordförande Björn Rosengren, utgör ledamöter av valberedning avseende perioden 2023/2024. Till valberedningens ordförande har utsetts Henric Bergsbjörk. Valberedningen utgörs av styrelseordföranden samt representanter utsedda av bolagets tre största aktieägare baserat på av bolaget kända ägarförhållanden per den sista augusti. Valberedningens mandatperiod löper till dess att ny valberedning utsetts i enlighet med beslut om utseende av valberedning vid årsstämman 2024. Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Henric Bergsbjörk, Mats Lundberg, Björn Rosengren och Mats Hulth är oberoende i förhållande till bolagets största ägare. Björn Rosengren och Mats Lundberg är ledamöter av bolagets nuvarande styrelse.
- Fastators styrelse tillsatte en intern utredning, med hjälp av oberoende advokat Björn Wendleby från Harvest Advokatbyrå, med anledning av de artiklar som publicerades i media som innebar gällande att Fastator, genom VD Joachim Kuylenstiernas historiska förehavanden genom sin tidigare arbetsgivare, skulle kunna vara involverade i affärer som strider mot svensk lag. Utredningen fann inget kriminellt i vare sig uppbyggnaden av Fastator eller i VD Joachim Kuylenstiernas förehavanden kopplade till hans engagemang i bolaget. Hela advokatutredningen finns tillgänglig på bolagets hemsida.
- Joachim Kuylenstierna lämnade i december sin post som VD i bolaget. I samband med Joachim Kuylenstiernas avgång fattade

styrelsen beslut om att tillsätta Björn Rosengren, dåvarande styrelseordförande, som tillförordnad VD tills en mer permanent lösning finns på plats. Anders Mossberg, styrelseledamot, har temporärt tagit över rollen som styrelsens ordförande.

- Per balansdagen uppfyller inte Fastator obligationsvillkoret avseende en soliditet om >45% i moderbolaget, vilket medför att samtliga obligationslån har klassificerats som kortfristiga. Vidare är likviditeten i koncernen mycket ansträngd, varpå ledning och styrelse gör bedömningen att det föreligger en signifikant likviditetsrisk. Under perioden har ett antal avyttringar genomförts som stärkt koncernens fria kassa med cirka 40 MSEK. Kvartalets kassaflöde uppgår till 33,7 MSEK (-37,5) och räkenskapsårets kassaflöde uppgår till -116,1 MSEK (-266,1).
- För att mitigera effekterna av denna risk arbetar bolaget främst med försäljning av tillgångar och omförhandling av nuvarande skulder och lånevillkor.

Point Properties

- Point Properties Portfolio 1 AB har avyttrat två fastigheter i Timrå och Örnköldsvik till Hedern Fastigheter till det underliggande fastighetsvärdet av 165 MKR. Frånträdet skedde den 20 november 2023 och transaktionen stärkte Point Properties likviditet med 97,1 MSEK. Redovisat realisationsresultat uppgår till -35,5 MSEK.
- Point Properties Portfolio 1 AB har återbetalat 100 Mkr av sitt utestående obligationslån 2021/2024 med ISIN SE0015556535 till obligationsinnehavarna. Återbetalningen har delvis finansierats med köpeskilling erhållen från försäljningen av de två fastigheterna i Timrå och Örnköldsvik.

Svenska Kulturskatter

- Svenska Kulturskatter har sålt det anrika fjällhotellet Åregården till Gillesvik Fastigheter. Underliggande fastighetsvärdet uppgick till 76,5 miljoner kronor. Transaktionen stärkte koncernens likviditet med 39,3 MSEK och resulterade i en redovisad realisationsförlust om -10,6 MSEK.

NPM Group

- Nordic PM har ingått ett förvaltningsavtal med Stiftelsen Karlstadshus avseende bostadsförvaltning, fastighetsdrift och servicetjänster. Avtalet innebär att Nordic PM tar förvaltningsansvaret för Stiftelsen Karlstadshus samlade fastighetsbestånd, om totalt 2 600 bostäder i Karlstad.

Händelser efter balansdagen

Fastator

- Svante Bengtsson har sagt upp sin anställning som vice VD. Svante Bengtsson har varit verksam i olika ledande roller i Fastator sedan 2016 och kommer att kvarstå i sin roll fram till sommaren.
- Fastator meddelar att bolaget avser att inleda förhandling med större innehavare av obligationslån 2020/2025 med ISIN SE0014855276, obligationslån 2020/2026 med ISIN SE0014855284 och obligationslån 2021/2027 med ISIN SE0017159916, samt i närtid initiera skriftligt förfaranden med en begäran om godkännande avseende icke-uppfyllnad av soliditetskovenanten.

Svenska Kulturskatter

- Fastator avvecklar innehavet genom att avyttra fastigheterna Gotland Lummelunda Överstekvarn 1:21 och 1:51 samt Gotland Visby Kompaniet 5. Transaktionerna har genomförts till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 56 MSEK.

VD har ordet

Kraftsamlings och nystart



Jag ska inte hymla med att det har varit ett tufft kvartal för Fastator på flera plan. Det har skett stora förändringar i bolagsledningen, samtidigt som omvärlden har fortsatt gunga och fastighetsmarknaden har tagit stryk av ränteläget, vilket har påverkat även Fastator.

Resultatet för Q4 tyngs av nedskrivningar av fastighetsvärden i våra innehavsbolag. Det är framförallt en effekt av att byggrätter i det korta perspektivet minskat väsentligt i värde samt generellt ökade avkastningskrav på förvaltningsfastigheter.

Vi har ett stort arbete framför oss under 2024, med många utmaningar som ska lösas. Hela 2023, och i synnerhet Q4, präglades av ett målmedvetet jobb med att stärka finansieringen och minska skuldsättningen i koncernen. Vi slutförhandlade våra tre utestående obligationslån med viktiga villkorsändringar och genomförde flera framgångsrika försäljningar för att hantera likviditeten. Detta intensiva arbete går vidare under 2024 - vårt främsta fokus är att fortsätta minska Fastators skuldsättning och stärka finanserna genom att avyttra tillgångar som inte är strategiska.

Jag är ödmjuk inför att vi behöver återuppbygga förtroendet för bolaget hos aktieägarna och på marknaden i stort. Det vi gör nu är att kraftsamla för att göra en nystart. Vi skalar av, utvärderar och stöper om. Backar, men inte för att försvinna bort utan för att ta sats och komma ännu längre. En viktig del av denna kraftsamling är rekrytering av en ordinarie VD som kan leda bolaget in i framtiden. Processen fortlöper och resultatet kommer att offentliggöras när rekryteringen är slutförd.

I tuffa tider är det bra att då och då höja blicken, zooma ut och påminna sig om den långsiktiga visionen. Fastator har varit fenomenala på att skapa värde genom att se möjligheter på fastighetsmarknaden innan andra upptäcker dem. Och även om läget är utmanande nu finns det också ljusglimtar; Företagsparken går starkt framåt, och när det gäller makrofaktorer pekar mycket på att räntenivån kommer att sjunka under 2024 och sätta fart på transaktionsmarknaden.

Vi håller i och anpassar organisationen för att komma tillbaka starkare. Oavsett konjunkturläge och interna förändringar ska vi fortsätta göra det vi gör bäst - hitta segmenten med långsiktigt god tillväxtpotential och utveckla dem till verksamheter som får hela Sverige att leva.

Björn Rosengren
Tf. VD i Fastator

Fastators substansvärde fördelat per innehav

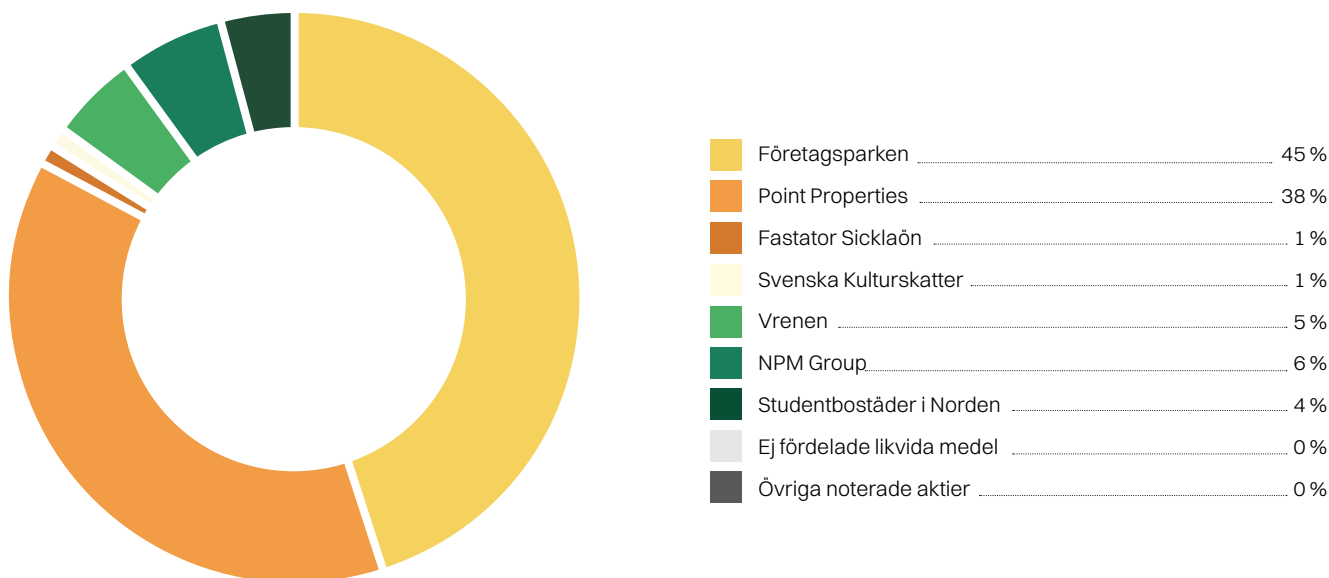
Innehav	MSEK		Andel av fördelat substansvärde	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Företagsparken	740	1 588	45%	51%
Point Properties ¹	632	892	38%	29%
NPM Group ² (f.d Nordic PM)	107	118	6%	4%
Vrenen	76	90	5%	3%
Studentbostäder i Norden	61	179	4%	6%
Svenska Kulturskatter	23	99	1%	3%
Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator)	9	155	1%	5%
Summa innehavsbolag	1 649	3 121	100%	99%
Övriga noterade och onoterade aktier	-	7	-%	1%
Totalsumma	1 649	3 128	100%	100%
<i>Ej fördelade tillgångar och skulder</i>				
Räntebärande nettoskuld ³	-1 510	-1 532		
Övriga tillgångar och skulder ⁴	699	205		
Substansvärde	838	1 800		

1) Inklusive ägarlån om 513 MSEK.

2) Avser NPM Group koncernmässiga nettotillgångar.

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

4) Varav fordran mot CAL investments om 595 MSEK (nominellt belopp 677 MSEK). Fordran värderas till verkligt värde över resultaträkningen inom "Resultat från intresseföretag och joint ventures".





FöretagsParken

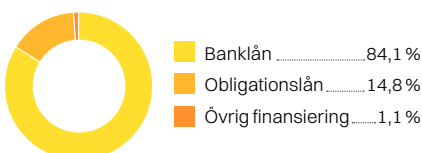
Räntebindning per period

Period (år)	MSEK	Andel
<1	2 555	86 %
1-2	330	11 %
2-3	-	- %
3-4	113	4 %
4-5	-	- %
>5	-	- %
Summa	2 999	100 %

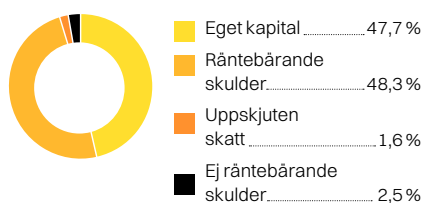
Kapitalbindning

Period (år)	MSEK	Andel
<1	1 460	49 %
1-2	1 249	41 %
2-3	-	- %
3-4	75	2 %
4-5	-	- %
>5	214	7 %
Summa	2 999	100 %

Fördelning finansiering



Kapitalstruktur



Företagsparken i korthet

Företagsparken är ett fastighetsbolag som äger lager- och lättindustrifastigheter. Företagsparken är verksamma i ett flertal expansiva städer i Sverige.

Sektor: Lager- och lättindustrifastigheter

Region: Sverige

Redovisas som: Intressebolag

Fastators ägarandel	25,04 % (53,2)
Omsättning	481,3 MSEK (345,0)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	287,2 MSEK (194,7)
Resultat	-275,4 MSEK (17,2)
Avkastning på eget kapital	-9,0 % (0,6)

Intjäningsförmåga, MSEK

Hysesintäkter	486
Driftskostnader	-111
Driftnetto	375

Balansräkning

MSEK	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	5 199
Utvecklingsfastigheter	623
Övriga anläggningstillgångar	52
Summa anläggningstillgångar	5 874
Kortfristiga fordringar	67
Kassa	169
Summa omsättningstillgångar	236
SUMMA TILLGÅNGAR	6 110
Eget kapital	2 870
<i>Varav minoriteten</i>	22
Uppskjuten skatteskuld	101
Långfristiga räntebärande skulder	1 489
Långfristiga ej räntebärande skulder	1
Summa långfristiga skulder	1 591
Kortfristiga räntebärande skulder	1 468
Kortfristiga ej räntebärande skulder	181
Summa kortfristiga skulder	1 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 110

Obligationsslån

Förfallodatum	MSEK	Ränta	Typ
2025-05-09	442,5	STIBOR 3M +6,0%	Icke säkerställd

Point

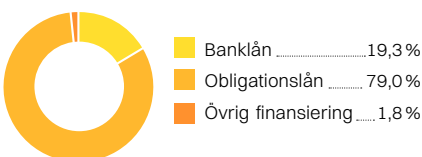
Räntebindning per period¹

Period (år)	MSEK	%
<1	600	95 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	32	5 %
Summa	632	100 %

Kapitalbindning¹

Period (år)	MSEK	%
<1	600	95 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	32	5 %
Summa	632	100 %

Fördelning finansiering¹



Kapitalstruktur¹



1) Exklusive ägarlån

Point i korthet

Point återskapar levande och attraktiva stadskärnor i Sveriges mellanstora städer. Point förvärvar och förädlar före detta Konsum- och EPA-varuhus i betong, bygger bostäder på taken och tar ett helhetsgrepp kring handel, samhällsservice och boende som kommer hela orten tillgodo.

Under föregående år fick Point positivt beslut om detaljplan för Motala centrum samt Bollnäs. Point har efter en rekordsnabb process om endast 18-20 månader gått vidare med att förverkliga 224 nya gröna byggrätter i dessa områden. Totalt planerar Point för cirka 740 gröna byggrätter.

Under perioden har två fastigheter i Timrå och Örnsköldsvik avyttrats till Hedern Fastigheter. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 165 MSEK. Likvid från avyttringen har använts till att amortera obligationslånet med cirka 100 MSEK.

Fastators ägarandel	100 % (100)
Omsättning	130,4 MSEK (122,8)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	49,9 MSEK (39,5)
Resultat	-268,0 MSEK (-54,0) ²

2) Resultatet belastats med räntekostnader på ägarlån om -60,7 MSEK (-52,6).

Intjäningsförmåga, MSEK

Hysesintäkter	114
Driftskostnader	-25
Driftnetto	56

Balansräkning

MSEK	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	1 044
Utvecklingsfastigheter	128
Övriga anläggningstillgångar	73
Summa anläggningstillgångar	1 245
Kortfristiga fordringar	21
Kassa	25
Summa omsättningstillgångar	47
SUMMA TILLGÅNGAR	1 292
Eget kapital	71
Ägarlån	482
Uppskjuten skatteskuld	48
Långfristiga räntebärande skulder	33
Summa långfristiga skulder	563
Kortfristiga räntebärande skulder	600
Kortfristiga räntebärande ägarlån ³	31
Kortfristiga ej räntebärande skulder	27
Summa kortfristiga skulder	658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 291

3) Varav upplupen ränta om 31 MSEK

Obligationslån

Förfalldatum	MSEK	Ränta	Typ
2024-03-22	500	Fast 5%	Säkerställd, delar av beståndet



STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB

Studentbostäder i Norden äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, landsting och högskolor/universitet. Studentbostäder i Norden har en fastighetsportfölj med över 5 500 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 7,8 MDSEK och en projektportfölj om cirka 2 000 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.

Studentbostäder i Norden genomförde en garanterad nyemission om 331 MSEK för att stärka kassan och säkerställa att nuvarande projekt kan färdigställas. Fastator teckande cirka 10 000 000 st aktier i nyemissionen.

Sektor: Studentbostäder

Region: Norden

Redovisas som: Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Aktiekurs, SEK	0,96 (3,30)
Totalt börsvärde, MSEK	553,3 (728,6)
Totalt antal utestående aktier, st	578 168 936 (220 775 803)
Antal aktier Fastator äger, st	64 112 599
Fastators ägarandel, %	11,1 %
Fastators andel av börsvärde, MSEK	61,4 (178,6)

FASTATOR SICKLAÖN

Fastator äger 100 % (50) i Fastator Sicklaön (f.d. GenovaFastator) som äger en handelsfastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka, en av Stockholms läns mest expansiva kommuner. I dag är fastigheten fullt uthyrd. På längre sikt finns planer på att bygga ett trettio våningar högt bostadshus på platsen, om totalt 25 000 kvm uthyrningsbar yta och utrymme för cirka 300 bostäder. Resultatförändringen är i allt väsentligt hänförlig till justerat värde av byggrätter.

Sektor: Fastighetsutveckling

Region: Stockholm

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 % (50)
Omsättning	5,2 MSEK (4,7)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	4,4 MSEK (3,9)
Resultat	-135,5 MSEK (-2,0)
Avkastning på eget kapital	-132,9 % (-1,2)
Fastighetsvärde (Utvecklingsfastighet)	80,0 MSEK (214,0)



Svenska Kulturskatter äger två fastigheter på Gotland. I fastigheterna bedrivs anrik hotell- och restaurangverksamhet. Innehavets två förvaltningsfastigheter är per balansdagen värderade till 56,0 MSEK (168,5).

I perioden har fastigheten Åregården avyttrats till ett överenskommet fastighetsvärde om 76,5 MSEK. Den erhållna likviden stärkte koncernens kassa med cirka 38,0 MSEK. Efter bokslutsperiodens utgång har verksamheten avvecklats genom försäljning av kvarvarande förvaltningsfastigheter.

Sektor: Hotell och restaurang

Region: Gotland

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 % (100)
Omsättning	8,6 MSEK (9,1)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	5,9 MSEK (5,9)
Resultat	-41,6 MSEK (14,5)
Avkastning på eget kapital	-142,2 % (37,7)
Fastighetsvärde	56,0 MSEK (168,5)

VRENEN

Vrenen bildades i november 2021 och är verksamma inom segmentet bostäder. Bolaget skapar i huvudsak värde genom att vara en aktiv ägare av flerbostadshus.

Sektor: Bostäder

Region: Stockholm och Mälardalen

Redovisas som: Intressebolag

Kapitalandel, %	58,2 % (58,2)
Röster, %	38,4 % (38,4)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	6,3 MSEK (0,6)
Resultat	-29,0 MSEK (1,8)
Avkastning på eget kapital	-26,8 % (1,9)
Fastighetsvärde	292,8 MSEK (318,0)



NPM Group ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling, fastighetstransaktioner och facility management. Bolaget förvaltar fastigheter från Karesuando till Malmö. NPM Group växer och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige.

Sektor: Fastighetsförvaltning och Facility Management

Region: Hela Sverige

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	55,5 % (55,5)
Omsättning	351,5 MSEK (345,5)
Rörelseresultat	-2,3 MSEK (21,1)
Resultat	-11,6 MSEK (8,9)
Avkastning på eget kapital	-22,8 % (16,2)

Finansiell information

Koncernens resultat, januari-december

Intäkterna under perioden uppgår till 495,1 MSEK (620,8). De lägre intäkterna beror primärt på att koncernen förlorade bestämmande inflytande över Företagsparken under andra hälften av 2022. Intäkter och kostnader hänförliga till innehavet inkluderas i koncernens resultaträkning fram till frånträdet den 30 juni 2022.

Totala rörelsekostnader uppgår till -508,8 MSEK (-520,4), varav personalkostnader om -193,5 MSEK (-183,2) och övriga rörelsekostnader om -288,8 MSEK (-317,3), där drifts- och fastighetskostnader om -184,4 MSEK (-203,3) ingår. De lägre kostnaderna beror likt intäkterna på att kostnader från Företagsparken inkluderats i koncernens resultaträkning fram till frånträdet den 30 juni 2022.

Koncernens avskrivningar uppgår till -26,5 MSEK (-19,9).

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till -368,6 MSEK (99,9). Fastighetsvärdet i koncernen per den 31 december 2023 uppgår till 1 309,0 MSEK (1 704,2).

Resultat från intressebolag uppgår till -367,8 MSEK (-202,5). Det lägre resultatet beror primärt på värdeförändringar på innehavet i Företagsparken och Studentbostäder i Norden (not 2).

Finansnettot uppgår till -209,9 MSEK (-229,6). De finansiella kostnaderna uppgår till -227,9 MSEK (-272,5). Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgår till -1,8 MSEK (-33,3) MSEK. De finansiella intäkterna uppgår till 18,1 MSEK (42,9), varav orealiserade värdeförändringar på räntesäkringsinstrument om - MSEK (17,9).

Periodens skattekostnad uppgår till 33,0 MSEK (-22,6), varav aktuell skatt om -5,2 MSEK (-7,9). Den uppskjutna skatten 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 -926,9 MSEK (-254,5), varav -925,2 (-321,2) är hänförligt till moderbolagets aktieägare och -1,7 (66,7) till innehav utan bestämmande inflytande.

Koncernens finansiella ställning

Förvaltningsfastigheter

Under det andra kvartalet förvärvade koncernen en fastighet genom att anskaffa ytterligare 50 % av aktier och röster i innehavsbolaget Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator). I tabellen nedan visas förändringen i koncernens förvaltningsfastigheter från 1 januari 2023 till 31 december 2023.

MSEK	
Bokfört värde vid årets början	1 704
Förvärv av nya fastigheter (+)	180
Investeringar (+)	27
Försäljningar (-)	-293
Orealiserade värdeförändringar fastigheter (+/-)	-310
Bokfört värde vid periodens slut	1 309

Finansiering

Fastators redovisade räntebärande skulder, inklusive leasingkulder, uppgick vid periodens utgång till 2 290,5 MSEK (2 509,6) av vilket 1 984,5 MSEK (2 081,2) utgörs av börsnoterade säkerställda obligationslån. Utav obligationslån förfaller - MSEK (498,0) inom 12 månader. Resterade obligation förfaller enligt nedan tabell men har klassificerats som kortfristig då Fastator inte uppfyller lånevillkoren avseende soliditeten i moderbolaget per gällande lånevillkor på balansdagen.

Nedan redovisas koncernens finansiering till nominellt belopp i sammandrag, inklusive leasingkulder.

Fördelning finansiering	MSEK	%
Banklån	226	9,8 %
Obligationslån	2 000	86,9 %
Övrig finansiering	75	3,3 %
Summa	2 301	100 %

Kapitalbinding	MSEK	%
<1	751	33 %
1-2	529	23 %
2-3	700	30 %
3-4	300	13 %
4-5	-	- %
>5	22	1 %
Summa	2 301	100 %

Obligationslån

Slutförfall	Låntagare	MSEK	%	MSEK
2025-09-26	Aktiebolaget Fastator (publ)	500	5% kontant ränta (7,5% upplupen ränta)	Säkerställd
2024-03-22	Point Properties Portfolio AB (publ)	500	Fast 5,0%	Säkerställd, delar av beståndet
2026-09-25	Aktiebolaget Fastator (publ)	700	5% kontant ränta (7,5% upplupen ränta)	Säkerställd
2027-09-27	Aktiebolaget Fastator (publ)	300	5% kontant ränta (7,5% upplupen ränta)	Säkerställd

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgår till 838,4 MSEK (1 800,1) per den 31 december 2023, vilket motsvarar 10,79 SEK (23,16) per aktie före utspädning.

Koncernens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -100,4 MSEK (-118,6). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till 105,9 MSEK (-987,2).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till -68,5 MSEK (887,3). Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -117,3 MSEK (-213,6).

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 68,4 MSEK (184,5), varav 24,3 MSEK (19,6) är låsta likvida medel under obligationsvillkoren i Point Properties Portfolio 1 AB koncernen.

Moderbolaget

Resultat under perioden

Resultat före skatt för perioden uppgår till -914,9 MSEK (-467,6).

Moderbolaget redovisar ett minskat resultat från koncernföretag om -516,3 MSEK (-261,6) samt minskat resultat från intresseföretag om -261,1 MSEK (-78,1). Värdeförändringarna hänförs till ett minskat värde i underliggande tillgångar på grund av ökade avkastningskrav samt justerade bygggråttsvärden.

Moderbolaget erhåller ränteutgifter genom utlåning till dotterbolag och intressebolag, dessa uppgår till 74,6 MSEK (68,7) i perioden. Finansiella kostnader uppgår till -155,5 MSEK (-154,5). Posten består av räntekostnader om -146,5 MSEK (-112,0) och värdeförändringar på finansiella placeringar om -1,8 MSEK (-33,3), samt övriga finansiella kostnader om -7,2 MSEK (-9,2).

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.

Koncernen redovisar likvida medel om 68,4 MSEK (184,5), varav 33,3 MSEK (129,0) i moderbolaget. Likviditeten i koncernen är mycket ansträngd, varpå ledning och styrelse anser att det finns en signifikant risk associerad med koncernen och bolagets likviditet. För att mitigera effekterna av denna risk arbetar bolaget främst med försäljning av tillgångar och omförhandling av nuvarande skulder och lånevillkor.

För mer information om risker och osäkerhetsfaktorer, se Fastators årsredovisning för 2022 på bolagets hemsida.

Fastators aktie

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgår till -11,91 SEK (-4,13), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden om 77 712 648 (77 712 648).

Slutkursen den 31 december 2023 var 2,70 SEK (11,62).

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

Aktieägare

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 31 december 2023.

Ägare	Kapital- & röstandel	Antal aktier
Joachim Kuylenstierna (via bolag)	27,7%	21 552 785
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring	4,1%	3 191 890
Avanza Pension	4,1%	3 147 938
Mats Hulth i Stockholm AB	1,5%	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%	1 113 555
Fredrik Grevelius	1,2%	968 876
Futur Pension	1,1%	876 525
Handelsbanken Liv	0,9%	724 329
TPS Fastigheter AB	0,9%	684 198
Summa	70,6%	54 827 916

Kommande finansiell rapportering

Fastators årsredovisning för 2022 publicerades den 14 april 2023 och finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.fastator.se.

Fastators årsstämma 2023 hölls tisdagen den 16 maj 2023, klockan 11.00 i bolagets lokaler på Linnégatan 2 i Stockholm.

Årsredovisning 2023	12 april 2024
Årsstämma 2024	16 maj 2024

Koncernens resultaträkning

TSEK	2023 kv 4	2022 kv 4	2023 kv 1-4	2022 kv 1-4
Nettoomsättning ¹	130 866	135 530	473 945	597 758
Övriga rörelseintäkter	3 527	4 009	21 174	23 028
Summa intäkter	134 394	139 539	495 119	620 786
Kostnader för ersättning till anställda	-47 039	-45 671	-193 496	-183 168
Övriga rörelsekostnader	-86 425	-76 987	-288 801	-317 335
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-8 443	-1 617	-26 521	-19 860
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-226 831	-165 904	-367 779	-202 531
Värdeförändring fastigheter	-308 208	-3 991	-368 561	99 915
Rörelseresultat	-542 552	-154 631	-750 039	-2 193
Finansiella intäkter	3 815	6 194	18 066	42 894
Finansiella kostnader	-48 853	-45 442	-213 880	-222 160
Värdeförändringar på finansiella placeringar	-1 886	2 809	-1 791	-33 303
Övriga finansiella kostnader ²	-1 948	-3 885	-12 298	-17 077
Finansiella poster	-48 872	-40 324	-209 904	-229 646
Resultat före skatt	-591 424	-194 955	-959 943	-231 839
Aktuell skatt	-3 416	-4 774	-5 199	-7 873
Uppskjuten skatt	33 385	13 695	38 210	-14 765
Periodens resultat	-561 454	-186 032	-926 931	-254 477
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-559 642	-186 592	-925 191	-321 225
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 812	560	-1 740	66 747
Periodens resultat	-561 454	-186 032	-926 931	-254 478
Resultat per aktie före utspädning, SEK				
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-7,20	-2,40	-11,91	-4,13
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-7,20	-2,40	-11,91	-4,13
Resultat per aktie efter utspädning, SEK				
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-7,20	-2,40	-11,91	-4,13
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-7,20	-2,40	-11,91	-4,13
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648

1) För 2023 kv 1- 4: Varav hyresintäkter utgör 114,7 MSEK (283,2) och 31,2 MSEK (30,1) vidaredebiterade servicekostnader. I kvartal 2 2023 har 9,7 MSEK som redovisats som hyresintäkter i kvartal 1 2023 omklassificerats från hyresintäkter till nettomsättning.

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

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2023 kv 4	2022 kv 4	2023 Kv 1-4	2022 Kv 1-4
Periodens resultat	-561 454	-186 032	-926 931	-254 478
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-561 454	-186 032	-926 931	-254 478
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	-559 642	-186 592	-925 191	-321 225
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 812	560	-1 740	66 747
Periodens totalresultat	-561 454	-186 032	-926 931	-254 478

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		72 283	74 120
Kundavtal		21 673	32 257
Övriga immateriella tillgångar		1 974	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		95 930	106 377
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		1 308 950	1 704 200
Nyttjanderättstillgång		26 152	24 967
Inventarier		23 499	28 402
Pågående projekt		48 299	63 984
Summa materiella anläggningstillgångar		1 406 900	1 821 553
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures		816 476	2 017 294
Långfristiga fordringar på intressebolag		17 756	7 613
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		71 441	20 866
Andra långfristiga fordringar		631 225	26 670
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 536 897	2 072 443
Summa anläggningstillgångar		3 039 727	4 000 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		178 745	318 250
Likvida medel		68 364	184 454
Summa omsättningstillgångar		247 109	502 704
SUMMA TILLGÅNGAR		3 286 836	4 503 077

Koncernens balansräkning forts.

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		24 868	24 868
Övrigt tillskjutet kapital		295 139	295 139
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		463 948	1 387 159
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		783 955	1 707 165
Innehav utan bestämmande inflytande		18 565	24 730
Summa eget kapital		802 519	1 731 894
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner		2 560	2 068
Uppskjutna skatteskulder		54 492	92 893
Obligationslån		-	1 584 226
Skulder till kreditinstitut		49 010	169 070
Leasingskuld		20 649	17 225
Övriga långfristiga räntebärande skulder		509	38
Ej räntebärande skulder		-	449
Summa långfristiga skulder		127 220	1 865 969
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		2 220 324	739 071
Ej räntebärande skulder		136 774	166 141
Summa kortfristiga skulder		2 357 097	905 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 286 836	4 503 077

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2022	24 868	293 105	1 786 097	2 104 069	376 710	2 480 779
Nyemission	-	-	-	-	55 534	55 534
Teckningsoptioner	-	2 133	-	2 133	-	2 133
Återköp av teckningsoptioner	-	-100	-	-100	-1 203	-1 303
Utdelning	-	-	-77 713	-77 713	-10 375	-88 088
Avyttring av minoritet	-	-	-	-	-486 272	-486 272
Transaktioner med minoriteten	-	-	-	-	23 589	23 589
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	2 033	-77 713	-75 679	-418 727	-494 406
Periodens resultat, jan-december 2022	-	-	-321 225	-321 225	66 747	-254 478
Summa totalresultat	-	-	-321 225	-321 225	66 747	-254 478
Utgående balans per 31 december 2022	24 868	295 139	1 387 159	1 707 165	24 730	1 731 895
Teckningsoptioner	-	-	318	318	258	576
Utdelning	-	-	1 662	1 662	-4 684	-3 022
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	1 981	1 981	-4 426	-2 446
Periodens resultat, jan-december 2023	-	-	-925 191	-925 191	-1 740	-926 931
Summa totalresultat	-	-	-925 191	-925 191	-1 740	-926 931
Utgående balans per 31 december 2023	24 868	295 139	463 948	783 955	18 565	802 519

Rapport över koncernens kassaflöde

TSEK	Not	2023 kv 4	2022 kv 4	2023 Kv 1-4	2022 Kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen					
Rörelseresultat		-542 552	-154 630	-750 039	-2 193
Avskrivningar		8 443	1 617	26 521	19 860
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		586 353	142 944	787 653	102 616
Erhållen ränta		-313	-	-	4 600
Erhållen utdelning		-	1 654	51 314	1 654
Betald ränta		-56 131	-44 739	-204 967	-217 520
Betalda inkomstskatter		1 830	2 770	-10 922	-27 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-2 371	-50 384	-100 439	-118 599
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-25 605	-13 582	-69 219	-48 645
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		24 321	8 419	16 191	1 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-3 655	-55 548	-153 467	-166 177
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		749	-7 257	-11 049	-822 867
Investeringar i inventarier		-189	-	-5 471	-1 364
Investeringar i intresseföretag		-	-	-	-124 254
Rörelseförvärv		-	-	-323	-13 533
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-7 643	-	-9 533	-42 675
Erhållen amortering från intressebolag		-4 707	-	1 682	72 000
Förändring av kortfristiga placeringar		-	18 926	-	6 894
Avyttring av dotterbolag		130 617	-	130 617	-223 983
Avyttring av intressebolag		-	-	-	88 105
Avyttring fastigheter och inventarier		-	18 500	-	74 480
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	118 827	30 169	105 923	-987 197
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission		-	-	-	79 123
Emissionskostnader		-	-	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-	-	-
Upptagna lån		25 450	-	51 156	1 109 027
Amortering av lån		-106 918	-467	-117 255	-213 629
Transaktionskostnader		-	-	-	-
Teckningsoptioner		-	99	576	2 133
Återköp av teckningsoptioner		-	-1 303	-	-1 303
Utdelning		-	-10 375	-3 022	-88 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	-81 468	-12 046	-68 545	887 263
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	2	33 704	-37 425	-116 090	-266 111
Likvida medel vid periodens början		34 660	221 878	184 454	450 565
Likvida medel vid periodens slut		68 364	184 454	68 364	184 454

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2023 kv 4	2022 kv 4	2023 Kv 1-4	2022 Kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	3 516	19 927	11 304	19 511
Summa intäkter	3 516	19 927	11 304	19 511
Kostnader för ersättning till anställda	-7 591	-6 688	-41 717	-35 551
Övriga rörelsekostnader	-7 870	-7 252	-32 379	-30 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-67	-74	-288	-285
Resultat från koncernföretag	-385 694	-180 183	-516 340	-261 601
Resultat från intresseföretag	-221 814	-103 868	-261 053	-78 071
Rörelseresultat	-619 519	-278 138	-840 474	-386 781
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 062	18 634	74 632	68 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23 080	-36 853	-146 483	-111 979
Värdeförändring finansiella placeringar	-1 886	2 809	-1 791	-33 304
Övriga finansiella kostnader	-	-	-7 190	-9 226
Summa finansiella poster	-10 904	-15 410	-80 830	-85 791
Bokslutsdispositioner	6 383	4 953	6 383	4 953
Resultat före skatt	-624 041	-288 595	-914 921	-467 620
Skatt	-53	-	-53	-
Periodens resultat	-624 093	-288 595	-914 974	-467 619

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2023 kv 4	2022 kv 4	2023 Kv 1-4	2022 Kv 1-4
Periodens resultat	-624 093	-288 595	-914 974	-467 619
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-624 093	-288 595	-914 974	-467 619

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	1 980	2 268
Andelar i koncernföretag	383 839	786 838
Fordringar på koncernföretag	521 671	886 240
Andelar i intressebolag	816 476	1 541 372
Fordringar på intressebolag	10 143	-
Övriga långfristiga fordringar	633 975	20 895
Övriga värdepappersinnehav	114	6 888
Summa anläggningstillgångar	2 368 197	3 244 501
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga placeringar	-	-
Kortfristiga fordringar	133 202	86 517
Likvida medel	33 301	129 059
Summa omsättningstillgångar	166 503	215 576
SUMMA TILLGÅNGAR	2 534 700	3 460 077
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	24 868	24 868
Överkursfond	465 968	465 968
Balanserat resultat	1 256 357	1 723 976
Periodens resultat	-914 974	-467 619
Summa eget kapital	832 219	1 747 193
Långfristiga skulder		
Obligationslån	-	988 257
Skulder till kreditinstitut	-	-
Övriga räntebärande skulder	121 119	170 244
Summa långfristiga skulder	121 118	1 158 500
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 552 288	521 501
Ej räntebärande skulder	29 075	32 883
Summa kortfristiga skulder	1 581 363	554 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 534 700	3 460 077

Rapport över moderbolagets kassaflöde i sammandrag

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2023 KV4	2022 kv 4	2023 Kv 1-4	2022 Kv 1-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-90 633	-41 489	-173 821	-61 245
Kassaflöde från investeringsverksamheten	20 692	20 791	29 783	-69 123
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	89 125	180	48 280	10 571
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	19 184	-20 518	-95 758	-119 797
Likvida medel vid periodens början	14 117	149 576	129 059	248 855
Likvida medel vid periodens slut	33 301	129 059	33 301	129 059

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 2022.

Fastighetsbeståndet i koncernen

Fastator redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela det konsoliderade fastighetsbeståndet, med undantag för förvaltningsfastigheterna i innehavsbolaget Svenska Kulturskatter samt två förvaltningsfastigheter inom Point, har externvärderats per den 31 december 2023. Samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Colliers och Newsec. Samtliga fastighetsvärden har stöd av ett värderingsinstitut, och har varit föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastator har inte gjort interna värdejusteringar kopplade till de externt värderade fastigheterna.

Förvaltningsfastigheterna inom innehavsbolaget Svenska Kulturskatter har externvärderats samt värderats efter indikativt bud till 56,0 MSEK (168,5). De orealiserade värdeförändringarna beror på KPI-indexerade hyror samt justering utav avkastningskravet.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår per den 31 december 2023 till 1 308,9 MSEK (1 704,2). 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 7,40 procent (6,73) på exit yield.

Fastighetsbeståndet i intressebolag och joint ventures

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

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 dotterbolagens substansvärde.

Ändrade redovisningsprinciper från 1 jan 2023

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2022. 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 31.

Not 1. Transaktioner med närstående

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

Köpare	Säljare	2023 kv 1-4 (MSEK)	2022 kv 1-4 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Aktiebolaget Fastator (publ) (koncern)	Priority	3,2	1,0	Aktiebolaget Fastator (publ) förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	VD och styrelseledamot har ett betydande inflytande.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolaget Fastator (publ) (koncern)	9,6	15,9	Aktiebolaget Fastator (publ) säljer administrativa tjänster till Företagsparken	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	NPM Group	35,5	34,8	NPM group utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Skälsö	NPM Group	0,5	0,8	NPM Group utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster.	Samtliga aktier i Skälsö AB ägs av Naibaf AB (publ), org. nr. 556869-2551 som i sin tur ägs av Joachim Kuylenstierna. Så som ägare utav mer än 20% av röster och kapital i Fastator är Joachim Kuylenstierna, och bolag över vilka han utöver betydande inflytande, att betraktas som närstående till Fastator.

Finansiering

Aktiebolaget Fastator (publ) finansierar ett antal intressebolag genom kapitaltillskott i form av lån. I tabellen presenteras utestående fordringar samt skulder mot intressebolag och övriga närstående parter (exklusive dotterbolag) per 31 december 2023. Belopp presenteras i MSEK.

Långgivare	Låntagare	Kapital-belopp	Upplupen ränta	Ränta (genomsnitt)	Grund till närståendetransaktion
Point Properties AB	Västregionens Parkerings AB, org. nr 556948-6078	7,6 MSEK	0,4 MSEK	2,5%	Långgivare är ett dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (publ). Låntagare är ett intressebolag till Point Properties AB.
Svenska Kulturskatter AB, org.nr 559196-8887	DGF Restauranger AB, 556022-5772	1,6 MSEK	0,2 MSEK	10,0%	Joachim Kuylenstierna är ledande befattningshavare i både DGF Restauranger AB, org. nr. 556022-5772 och Svenska Kulturskatter AB, org. nr. 559196-8887.
Anders Mossberg, Styrelseordförande	Fastator Sicklaön Holding AB	30,0 MSEK	0,8 MSEK	12,0%	Långgivaren är nyckelperson i ledande ställning i Aktiebolaget Fastator (publ) och låntagare är ett helägt dotterbolaget till Fastator.

Långgivare	Låntagare	Kapitalbelopp	Upplupen ränta	Ränta (genomsnitt)	Grund till närståendetransaktion
Anders Mossberg, Styrelseledamot ¹	Aktiebolaget Fastator (publ), 556678-6645	2,0 MSEK	0,0 MSEK	10%	Långgivaren är nyckelperson i ledande ställning i Fastator.
Mats Invest AB, org nr 556738-2329 ¹	Aktiebolaget Fastator (publ), 556678-6645	10,0 MSEK	0,0 MSEK	10%	Verklig huvudman i långgivaren äger mer än 20 % av röster och kapital i Fastator.
Björn Rosengren, Styrelseledamot ¹	Aktiebolaget Fastator (publ), 556678-6645	2,0 MSEK	0,0 MSEK	10%	Långgivaren är nyckelperson i ledande ställning i Fastator.
Prfx AB, org nr 556869-2551 ¹	Aktiebolaget Fastator (publ), 556678-6645	10,0 MSEK	0,0 MSEK	10%	Verklig huvudman i långgivaren äger mer än 20 % av röster och kapital i Fastator.

¹ Lån har amorterats i sin helhet efter balansdagen.

Förvärv och avyttringar

Under perioden har Aktiebolaget Fastator (publ) genomfört förvärv av ytterligare 50 % av aktier och röster i det tidigare Joint Venutre bolaget GenovaFastator Holding AB, org.nr 559017-4057. Köpeskilling uppgick till 1,2 MSEK, i enlighet med tidigare ingånget avtal.

Studentbostäder i Norden AB, 556715-7929 genomförde en riktad nyemission av aktier till emissionsgaranter. Fastator tecknade 10 000 000 St. aktier. Kontant ersättning uppgick till 10 000 000 SEK. Studentbostäder i Norden AB klassificerade som ett intressebolag innan nyemission då Fastator ägande- och röstandel uppgick till 24,5%. Efter den genomförda nyemission uppgår Fastators röst- och ägandeandel till 11,1%.

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 konjunkturskänslighet 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 NPM Group (f.d. 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.

Förvaltningsfastigheter per segment

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
Företagsparken	-	-
Svenska Kulturskatter	56 000	168 500
Point Properties	1 172 250	1 535 000
Fastator Sicklaön (f.d. GenovaFastator)	80 000	-
Fastighetsägande bolag	1 308 250	1 703 500
NPM Group	700	700
Tjänstebolag	700	700
Summa koncernen	1 308 950	1 704 200

	Intäkter						Rörelseresultat						Resultat före skatt					
	2023		2022		2023		2022		2023		2022		2023		2022			
	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Kv 1-4		
TSEK																		
Företagsparken	-	-	-	149 804	-190 899	-207 808	-107 521	248 833	-190 899	-207 808	-190 899	-207 808	-106 934	-228 788	-106 934	-228 788		
Studentbostäder i Norden	-	-	-	-	-1 140	-127 222	-33 279	-290 202	-1 140	-127 222	-1 140	-127 222	-33 279	-290 202	-33 279	-290 202		
Fastator Sicklaön (fd. GenovaFastator)	1 307	3 030	-	-	-98 886	-111 274	-2 161	-2 847	-98 886	-111 274	-104 492	-117 646	-2 161	-2 847	-2 161	-2 847		
Point Properties	35 463	130 388	31 027	122 817	-179 117	-203 457	7 349	32 548	-179 117	-203 457	-194 462	-297 573	-14 668	-58 264	-14 668	-58 264		
Svenska Kulturskatter	1 023	8 553	2 054	9 103	-42 352	-36 872	621	19 635	-42 352	-36 872	-46 315	-47 723	-749	14 640	-46 315	-47 723		
Svenska Bostadskompaniet	-	-	-	-	-	-	-2 636	19 897	-	-	-	-	-2 636	19 897	-	-		
Vreken	-	-	-	-	-28 986	-13 449	-20 282	-3 731	-28 986	-13 449	-30 000	-13 449	-20 282	-3 731	-30 000	-13 449		
Fastighetsägande bolag	37 793	141 971	33 081	281 724	-541 379	-700 082	-157 909	24 133	-541 379	-700 082	-567 308	-811 422	-180 709	-91 719	-567 308	-811 422	-180 709	
NPM Group	90 555	384 060	109 366	373 759	-4 602	-2 673	9 271	24 780	-4 602	-2 673	-6 029	-11 591	7 677	18 829	-6 029	-11 591	7 677	
Tjänstebolag	90 555	384 060	109 366	373 759	-4 602	-2 673	9 271	24 780	-4 602	-2 673	-6 029	-11 591	7 677	18 829	-6 029	-11 591	7 677	
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-8 297	-27	-	-	-	-	-8 343	-121	-	-	-121	
Övriga fastighetsägande bolag	-	-	-	-	-	-	-8 297	-27	-	-	-	-	-8 343	-121	-	-	-121	
Koncerngemensamt	3 315	10 684	11 656	19 511	-12 376	-63 088	2 305	-51 080	-12 376	-63 088	-18 087	-136 930	-13 578	-158 828	-18 087	-136 930	-158 828	
Eliminering interna poster	2 731	-41 596	-14 564	-54 209	15 804	15 804	-	-	15 804	15 804	-	-	-	-	-	-	-	
Summa koncernen	134 394	495 119	139 539	620 786	-542 552	-750 039	-154 630	-2 193	-542 552	-750 039	-591 424	-959 943	-194 954	-231 839	-591 424	-959 943	-194 954	

Not 4. Optionsprogram

Under juni 2021, 2022 samt 2023 gavs teckningsoptionsprogram ut inom koncernen. Programmen riktades till ledningen och nyckelpersoner och styrelsen i följande bolag:

- Fastator
- Point Properties
- NPM Group

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

Fastator

Serie 2021/2024-A är riktad till ledning, medarbetare och övriga nyckelpersoner (bestående av samtliga anställda i Fastator, VD i Point Properties AB samt VD i Företagsparken Norden Holding AB). Optionsprogrammet utgörs av 3 075 000 teckningsoptioner, varav 2 632 000 är tecknade per den 31 december 2023. 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 december 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 4 457 970 SEK samt 19 400 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 var tecknade per den 31 december 2023. 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 december 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 040 535 SEK.

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

Serie 2022/2025:1 är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 1 160 000 teckningsoptioner, varav 840 000 är tecknade per den 30 juni 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01,

rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 21,09 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 13 maj 2022. Inbetalt per den 31 december 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 649 000 SEK.

Teckningskurs för optionsprogrammet är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 1,94 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 36,0 procent, en riskfri ränta om 2,01 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 Företagsparken rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Point Properties

Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Point Properties (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade per den 31 december 2023. 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 december 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 316 000 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Point Properties samt Vice VD Fastator). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 140 000 är tecknade per den 30 december 2023. 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 december 2023 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 optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Serie 2022/2025-A är riktad till styrelsen i Point Properties (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 175 000 tecknade per den 31 december 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 december 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 325 500 SEK.

Serie 2022/2025-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 december 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 139 500 SEK.

Teckningskurs på för båda optionsprogrammen (Serie 2022/2025-A samt Serie 2022/2025-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 1,86 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om 1,65 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Point Properties. Om optionsinnehavaren inte kvarhåller sin position äger Point Properties rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

NPM Group

Serie 2023/2026-A är riktad till styrelsen i NPM Group. Optionsprogrammet utgörs av 100 000 teckningsoptioner, varav 60 000 är tecknade per den 31 december 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2026-06-01—2026-06-30, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,46 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 31 december 2022. Inbetalt per den 31 december 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 208 200 SEK.

Serie 2023/2026-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner. Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav 107 000 är tecknade per den 31 december 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2026-06-01—2026-06-30, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,46 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 31 december 2022. Inbetalt per den 31 december 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 371 290 SEK.

Optionspremie för båda optionsprogrammen (Serie 2023/2026-A samt Serie 2031/2026-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 3,47 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 27,0 procent, en riskfri ränta om 2,37 procent samt utspädning om 0,00 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.

Stockholm den 26 feb 2024
Aktiebolaget Fastator (publ)

Björn Rosengren
Tf. VD samt ledamot

Anders Mossberg
Ordförande

Jacqueline Winberg
Ledamot

Carl Bildt
Ledamot

Mats Lundberg
Ledamot

Helene Tillberg Wibom
Ledamot

Kontakt

Aktiebolaget Fastator (publ)

Linnégatan 2
114 47 Stockholm

Björn Rosengren, Tf VD
bjorn.rosengren@fastator.se
+46 (0) 70 - 714 11 11

Denna information är sådan information som Fastator är skyldigt att offentlig göra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 feb 2024 07:00 CET.

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Beskrivning av finansiella resultatmått som inte återfinns i IFRS-regelverket

Kapitalbindning

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

Avkastning på eget kapital, %

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

Avkastning på eget kapital, R12, %

Nettovinsten under rullande 12 månader enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital (ingående och utgående balans i perioden). Används för att ur ett aktieägarperspektiv visa vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

Soliditet, %

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

Substansvärde, MSEK

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

Substansvärde per aktie, MSEK

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

Substansvärde, Point, MSEK

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

Intjäningsförmåga

Avser intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. 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.

Härledning nyckeltal

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

	2023 kv 4	2022 kv 4	2023 Kv 1-4	2022 Kv 1-4
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat, TSEK	-561 454	-186 032	-926 931	-254 478
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	1 267 207	2 106 337	1 267 207	2 106 337
Avkastning på eget kapital, %	-44,3%	-8,8%	-73,1%	-12,1%
Soliditet				
Eget kapital, TSEK	802 519	1 731 894	802 519	1 731 894
Balansomslutning, TSEK	3 286 836	4 503 077	3 286 836	4 503 077
Soliditet, %	24,4%	38,5%	24,4%	38,5%
Substansvärde				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	783 955	1 707 165	783 955	1 707 165
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	54 492	92 893	54 492	92 893
Substansvärde, TSEK	838 447	1 800 059	838 447	1 800 059
Substansvärde per aktie, före utspädning				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	783 955	1 707 165	783 955	1 707 165
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	54 492	92 893	54 492	92 893
Aktier före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	10,79	23,16	10,79	23,16
Substansvärde per aktie, efter utspädning				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	783 955	1 707 165	783 955	1 707 165
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	54 492	92 893	54 492	92 893
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	10,79	23,16	10,79	23,16
Resultat per aktie, före utspädning				
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-559 642	-186 592	-925 191	-321 225
Aktier före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	-7,20	-2,40	-11,91	-4,13
Resultat per aktie, efter utspädning				
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-559 642	-186 592	-925 191	-321 225
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	-7,20	-2,40	-11,91	-4,13