

Kvartalsrapport

Q1 2024



Koncernens nyckeltal

Finansiell info i sammandrag	2024 kv 1	2023 kv 1	2023 kv 1-4
Periodens totalresultat, MSEK	-248,0	-149,7	-926,9
Periodens resultat, MSEK ¹	-244,6	-153,0	-925,2
Avkastning på eget kapital, %	-36,5	-9,0	-73,1
Soliditet vid periodens slut, %	18,7	36,5	24,4
Substansvärde vid periodens slut, MSEK ¹	589,0	1 648,9	838,4
Nyckeltal per aktie			
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	1,51	7,56	2,70
Resultat per aktie före utspädning, SEK ²	-3,15	-1,97	-11,91
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ²	-3,15	-1,97	-11,91
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ³	7,58	21,22	10,79
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ³	7,58	21,22	10,79

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 2024

- Omsättningen under perioden uppgår till 111,5 MSEK (132,4).
- Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgår till -53,1 MSEK (4,6).
- Resultat från intressebolag och joint ventures uppgår till -21,7 MSEK (-104,8).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till -244,6 MSEK (-153,0).
- Värdet av förvaltningsfastigheter och utvecklingsfastigheter i dotterbolag uppgår per 31 mars 2024 till 1 080,6 MSEK (1 309,0).
- Värdet av innehav i intressebolag och joint ventures uppgår per 31 mars 2024 till 783,2 MSEK (816,5).
- Räntebärande skulder uppgår per 31 mars 2024 till 2 209,2 MSEK (2 290,5).
- Substansvärdet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 31 mars 2024 till 589,0 MSEK (838,4).

Väsentliga händelser under Q1

Fastator

- I februari 2024 meddelade Fastator marknaden att den finansiella soliditetskovenanten i moderbolaget inte är uppfylld per den sista december 2023. Soliditeten uppgick till 33% och ska överstiga 45 procent enligt obligationsvillkoren och därmed inträffade en uppsägningsgrund. Ledningen har genomfört ett skriftligt förfarande under utestående obligationslån av serie 2020/2025, 2020/2026 och 2021/2027. Ingen åtgärd har ännu vidtagits mot bolaget hänförlig till uppsägningsgrunden. Vidare meddelade Fastator att räntebetalningarna den 22 respektive den 25 mars ställdes in på grund av den rådande likviditeten och de försenade försäljningarna. Den fria likviditeten (likvida medel som inte är låsta och säkerställa under obligationsvillkoren för obligation SE0015556535 "Point-obligationen") har stärkts under perioden genom att hela innehavet i Svenska Kulturskatter och Fastator Sicklaön avyttrats. Per den 31 mars 2024 uppgår moderbolagets soliditet till cirka 25,4 och likvida medel till 24,9 MSEK, varvid Fastator inte uppfyller obligationskovenanterna.
- Räntebetalningarna återupptogs den 19 mars i samband med att hela innehavet i Studentbostäder avyttrades utanför börsen till ett värde om 74 öre per aktie. Försäljningen ökade den fria likviditeten i koncernen med cirka 47 MSEK vilket innebar att räntebetalningarna den 22 respektive den 25 mars erlades. Överskjutande fri likviditet förväntas vara tillräcklig för att täcka räntebetalningar på obligationerna per den 24 juni, givet att koncernens likvidprognoser inte avviker mer än 15% från förväntat utfall. Moderbolagets kassaflöde, exklusive försäljningar och transaktioner av engångskaraktär förväntas uppgå till cirka -30 MSEK per kvartal under 2024.
- Fastator ingick 2022 ett köpeavtal om att förvärva en fastighet i Stockholm med tillträdesdatum den 16 februari 2023. På grund av den rådande finansiella situationen saknade Fastator medel för att verkställa förvärvet och en överenskommelse träffades om att senarelägga tillträdet till den 15 mars 2024. Enligt tilläggsavtalet skulle Fastator erlagga handpenning upp till ett belopp om 90,8 MSEK. Per balansdagen har Fastator erlagt 90,8 MSEK i handpenning. Fastator har under föregående räkenskapsår och fram till mars 2024 förhandlat med flera olika parter om att delfinansiera förvärvet och det bedömdes som sannolikt att förvärvet skulle komma att genomföras till de överenskomna värdena. I mars 2024 drog sig en av parterna ur och tillträdet senarelades ytterligare en gång till den 15 maj 2024. I samband med den inträffade situationen och Fastators finansiella ställning har Fastator den 15 mars ingått avtal om att avyttra dotterbolaget som erlagt handpenning om 90,8 MSEK till en köpeskilling om cirka 22,0 MSEK, varvid en nedskrivning om cirka 68,8 MSEK genomfördes under mars 2024.

Point

- I mars 2024 meddelade bolaget att innehavet Point Properties Portfolio 1 AB har fått avslag på det skriftliga förfrågandet som Point initierade den 21 februari 2024 under Points obligationslån av serie 2021/2024 med ISIN SE0015556535 ("Point-Obligationen") med en begäran om en kort förlängning av löptiden för Point-Obligationen. Obligationen om nominellt belopp 500 MSEK förföll den 22 mars 2024. Point har tillsammans med Fastator genomfört förhandlingar med större innehavare av obligationen och ingått ett avtal med innehavarna om att inte vidta verkställighetsåtgärder (så kallat standstill-avtal) för att möjliggöra förhandlingar om en långsiktig finansiell lösning. Point och Fastator meddelar att förhandlingarna för en sådan långsiktig finansiell lösning kan omfatta en förlängning av löptid, ändrade obligationsvillkor, värdepappersbyten och kan även innefatta en större uppgörelse tillsammans med Point och innehavare av Point-Obligationen.

Händelser efter balansdagen

Fastator

- Styrelsen utser Svante Bengtsson till VD för Fastator och Björn Rosengren meddelar att han kommer avveckla sina engagemang i Fastatorkoncernen.

Point

- Standstill-avtalet löpte ut den 12 april 2024 och förhandling med obligationsägarna om en långsiktig finansiell lösning fortlöper efter detta datum utan ett aktivt avtal om att inte vidta vekställningsåtgärder.

NPM Group

- Jessica Fredriksson har utsetts till ny VD på Nordic PM. Jessica Fredriksson har arbetat som Operativ Chef på Nordic PM sedan april 2022, och efterträder Jeanette Öhrn, som kommer fortsätta inom koncernen som COO på NPM Group. Joakim Orthén, grundare och delägare i Nordic PM, kommer att fortsätta bygga bolaget genom sin nya roll som VD i NPM Group.

VD har ordet

Optimism – trots allt



Under de två senaste kvartalen har transaktionsmarknaden kännetecknats av en osedvanligt hög grad av osäkerhet, mildt uttryckt. Det har framför allt drabbat lågavkastande fastigheter och projektfastigheter, fastigheter utan tydligt kassaflöde. Det är bakgrunden - och den viktigaste orsaken - till det veritabla stålbad som Fastator genomgått under de senaste två kvartalen med omfattande strukturella och organisatoriska förändringar som följd.

Förväntade räntesänkningar har dröjt. Finansiering av nya förvärv har varit - och är - en utmaning och några tidigare investeringar har behövt avvecklas.

Det förändrade ränteläget har också tydligt påverkat flera av våra investeringar negativt. På bara ett år har vårt substansvärde mer än halverats när ökade avkastningskrav har påverkat fastighetsvärden negativt och byggrätter blivit mycket svåra att värdera på grund av en stagnerad byggsektor. Fastators börskurs har fallit och per bokslutsdagen är substansrabatten drygt 80%.

Det är förvisso en inte särskilt ljus bild av dagens realiteter men samtidigt är det min bedömning att Riksbankens sänkning av räntan kan bli startskottet för en försiktigt ökad optimism och därmed en mer rimligt prissatt transaktionsmarknad. Det ger i så fall bättre förutsättningar för fortsatt renodling och tillväxt i återstående innehav.

Obligationsmarknaden har under hösten och vintern uppvisat väsentligt ökade avkastningskrav, vilket vi märkte av i höstas. Men även denna marknad påverkas sedan en tid i en för Fastator positiv riktning när räntan generellt börjar sänkas och prisas in i räntenvåerna. Redan nu pågår till exempel en omförhandling av Fastators och Points nära 2 miljarder i obligationsskuld.

Skulder ska refinansieras samtidigt som nytt kapital flyter in till obligationsinvestorerna, kapital som behöver placeras. Det är därför min övertygelse, även om osvuret är bäst, att vi kommer att kunna nå en för alla parter godtagbar överenskommelse med obligationsinvestorerna även denna gång.

När vi nått detta delmål finns en tydlig potential i kvarvarande innehav som enligt min mening inte återspeglas i nuvarande börskurs. Mitt och Fastators fortsatta arbete inriktas på att synliggöra dessa bestående värden samtidigt som vi aktivt bygger nya värden i våra innehav.

Svante Bengtsson
VD

Fastators substansvärde fördelat per innehav

Innehav	MSEK		Andel av fördelat substansvärde	
	31 mar 2024	31 dec 2023	31 mar 2024	31 dec 2023
Företagsparken	745	740	50%	45%
Point Properties ¹	588	632	40%	38%
NPM Group ² (f.d Nordic PM)	96	107	7%	6%
Vrenen	38	76	3%	5%
Studentbostäder i Norden ³	-	61	-%	4%
Svenska Kulturskatter	3	23	0%	1%
Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator) ⁴	-	9	-%	1%
Summa innehavsbolag	1 470	1 649	100%	100%
Övriga noterade och onoterade aktier	-	-	-%	-%
Totalsumma	1 470	1 649	100%	100%
<i>Ej fördelade tillgångar och skulder</i>				
Räntebärande nettoskuld ⁵	-1 494	-1 510		
Övriga tillgångar och skulder ⁶	612	699		
Substansvärde	589	838		

1) Inklusive ägarlån om 530 MSEK.

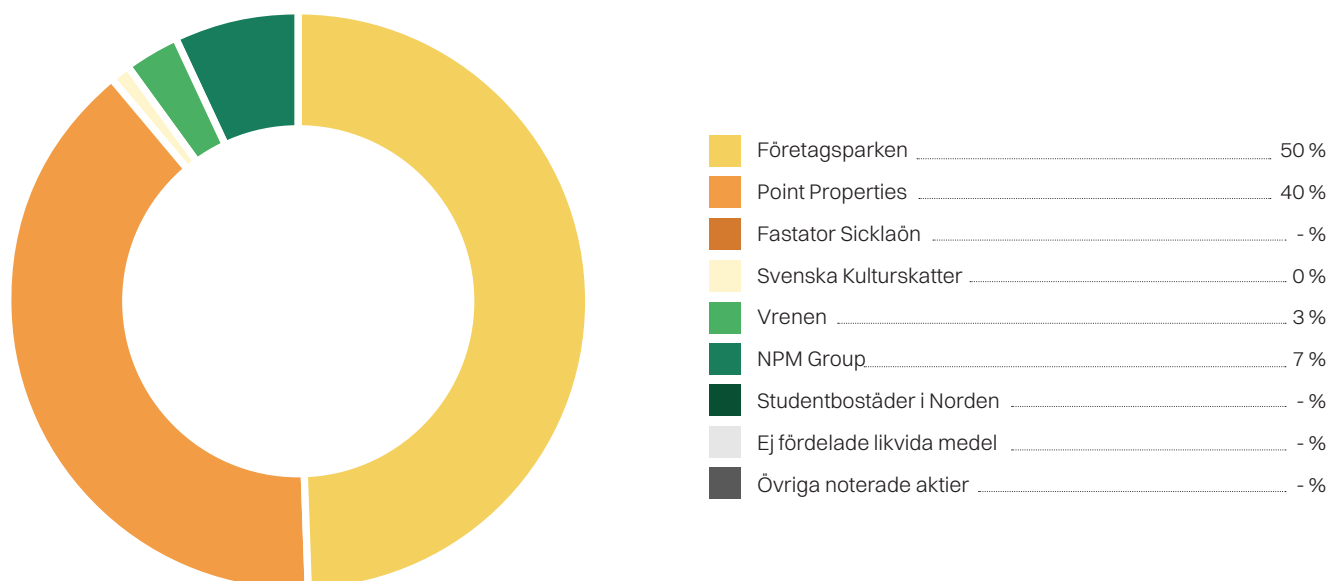
2) Avser NPM Group koncernmässiga nettotillgångar.

3) Hela innehavet om 64 112 599 aktier har avyttrats under perioden till ett pris om cirka 74 öre per aktie.

4) Innehavet har avyttrats under perioden för en köpeskilling om cirka 34 MSEK.

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

6) Varav fordran mot CAL investments om 606 MSEK (nominellt belopp 677 MSEK). Fordran värderas till verkligt värde över resultaträkningen inom "Resultat från intresseföretag och joint ventures".





FöretagsParken

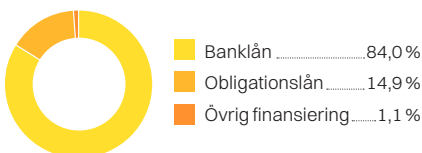
Räntebindning per period

Period (år)	MSEK	Andel
<1	2 533	85 %
1-2	330	11 %
2-3	-	- %
3-4	113	4 %
4-5	-	- %
>5	-	- %
Summa	2 976	100 %

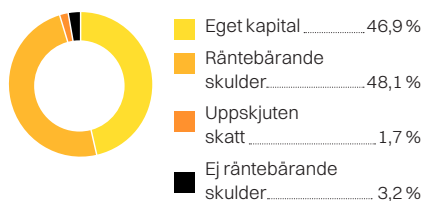
Kapitalbindning

Period (år)	MSEK	Andel
<1	1 576	53 %
1-2	1 116	37 %
2-3	-	- %
3-4	74	3 %
4-5	-	- %
>5	210	7 %
Summa	2 976	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	135,1 MSEK (125,1)
Förvaltningsresultat före finansiella poster	76,0 MSEK (61,8)
Resultat	17,7 MSEK (-75,1)
Avkastning på eget kapital	-6,4 % (-6,0)

Intjäningsförmåga, MSEK

Hysesintäkter	491
Driftskostnader	-111
Driftnetto	380

Balansräkning

MSEK	31 mar 2024
Förvaltningsfastigheter	5 227
Utvecklingsfastigheter	611
Övriga anläggningstillgångar	50
Summa anläggningstillgångar	5 889
Kortfristiga fordringar	94
Kassa	122
Summa omsättningstillgångar	216
SUMMA TILLGÅNGAR	6 105
Eget kapital	2 861
<i>Varav minoriteten</i>	-
Uppskjuten skatteskuld	107
Långfristiga räntebärande skulder	1 385
Långfristiga ej räntebärande skulder	1
Summa långfristiga skulder	1 493
Kortfristiga räntebärande skulder	1 554
Kortfristiga ej räntebärande skulder	197
Summa kortfristiga skulder	1 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 105

Obligationsslån

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

Point

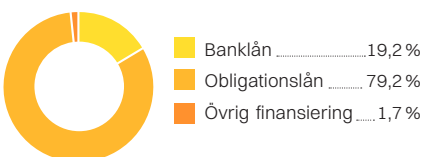
Räntebindning per period¹

Period (år)	MSEK	%
<1	600	95 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	31	5 %
Summa	631	100 %

Kapitalbindning¹

Period (år)	MSEK	%
<1	600	95 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	31	5 %
Summa	631	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 perioden har fastigheten Riddaren 1 i Strömstad avyttrats till ett underliggande fastighetsvärdet om cirka 62,6 MSEK. Likvid från avyttringen har använts till att amortera obligationslånet med cirka 52,0 MSEK. Amortering skedde efter balansdagen.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 % (100)
Omsättning	26,5 MSEK (33,6)
Förvaltningsresultat före finansiella poster	6,1 MSEK (11,8)
Resultat	-51,2 MSEK (-16,1) ²

2) Resultatet belastats med räntekostnader på ägarlån om -12,0 MSEK (-15,8).

Intjäningsförmåga, MSEK

Hysesintäkter	115
Driftskostnader	-54
Driftnetto	61

Balansräkning

MSEK	31 mar 2024
Förvaltningsfastigheter	953
Utvecklingsfastigheter	127
Övriga anläggningstillgångar	73
Summa anläggningstillgångar	1 153
Kortfristiga fordringar	30
Kassa	70
Summa omsättningstillgångar	100
SUMMA TILLGÅNGAR	1 253
Eget kapital	20
Ägarlån	482
Uppskjuten skatteskuld	44
Långfristiga räntebärande skulder	32
Summa långfristiga skulder	558
Kortfristiga räntebärande skulder	600
Kortfristiga räntebärande ägarlån ³	48
Kortfristiga ej räntebärande skulder	26
Summa kortfristiga skulder	675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 253

3) Varav upplupen ränta om 24,4 MSEK

Obligationsslån

Förfallodatum	MSEK	Ränta	Typ
2024-03-22 ⁴	500	Fast 5%	Säkerställd, delar av beståndet

4) Obligationsslånet har förfallit och Point har tillsammans med Fastator ingått ett "standstill-avtal" med obligationsinnehavarna. Avtalet löpte ut den 12 april 2024 och förhandling med obligationsägarna fortlöper efter detta datum utan ett aktivt avtal. För mer information, se Fastators hemsida. Efter balansdagen har Point amorterat cirka 54 MSEK på utestående obligationslån.



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	85,46 MSEK (97,0)
Rörelseresultat	-8,9 MSEK (6,5)
Resultat	-9,0 MSEK (3,1)
Avkastning på eget kapital	-60,3 % (5,7)

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. Under kvartalet har avtal träffats om försäljning av samtliga fastigheter utanför Stockholm och per rapportdagen innehar bolaget en fastighet i Rågsved.

Sektor: Bostäder

Region: Stockholm

Redovisas som: Intressebolag

Kapitalandel, %	58,2 % (58,2)
Röster, %	38,4 % (38,4)
Förvaltningsresultat före finansiella poster	0,4 MSEK (0,8)
Resultat	-18,7 MSEK (21,0)
Avkastning på eget kapital	-29,2 % (15,8)
Fastighetsvärde	197,9 MSEK (292,8)



Studentbostäder i Norden äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, landsting och högskolor/universitet. Fastator har under perioden avyttrat samtlig 64 112 599 aktier till ett pris om cirka 74 öre per aktie. Avyttringen skedde utanför marknaden till ett pris baserat på senaste börskurs.

Sektor: Studentbostäder

Region: Norden

Redovisades som: Övriga långfristiga värdepappersinnehav (före avyttring av innehavet)

Antal aktier Fastator äger, st	- (64 112 599)
Fastators ägarandel, %	- %
Fastators andel av börsvärde, MSEK	- (61,4)

FASTATOR SICKLAÖN

Fastator ägde 100 % av Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator) som ägde en handelsfastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka. Under perioden har fastigheten avyttrats till ett underliggande fastighetsvärde om 75 MSEK.

Sektor: Fastighetsutveckling

Region: Stockholm

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 % (100)
Omsättning	0,0 MSEK (1,3)
Förvaltningsresultat före finansiella poster	-0,2 MSEK (1,1)
Resultat	0,0 MSEK (-26,5)
Fastighetsvärde (Utvecklingsfastighet)	- MSEK (180,0)



Svenska Kulturskatter ägde två fastigheter på Gotland. I fastigheterna bedrevs anrik hotell- och restaurangverksamhet. Föregående år avyttrades fastigheten Åregården till ett överenskommet fastighetsvärde om 76,5 MSEK. Under perioden har hela verksamheten avvecklats genom försäljning av de kvarvarande förvaltningsfastigheterna Lummelunda Överstekvarn och Visby Kompaniet 5. Fastigheterna avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 56 MSEK.

Sektor: Hotell och restaurang

Region: Gotland

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 % (100)
Omsättning	0,0 MSEK (1,9)
Förvaltningsresultat före finansiella poster	-0,4 MSEK (1,3)
Resultat	0,0 MSEK (2,4)
Avkastning på eget kapital	0,0 % (5,2)
Fastighetsvärde	- MSEK (56,0)

Finansiell information

Koncernens resultat, januari-mars

Intäkterna under perioden uppgår till 111,5 MSEK (132,4).

Totala rörelsekostnader uppgår till -118,3 MSEK (-122,6), varav personalkostnader om -43,1 MSEK (-42,9) och övriga rörelsekostnader om -75,2 MSEK (-79,8), där drifts- och fastighetskostnader om -45,3 MSEK (-51,5) ingår.

Koncernens avskrivningar uppgår till -6,6 MSEK (-6,0).

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till -53,1 MSEK (4,6) och fastighetsvärdet i koncernen per den 31 mars 2024 uppgår till 1 080,6 MSEK (1 309,0).

Resultat från intressebolag uppgår till -21,7 MSEK (-104,8).

Finansnettot uppgår till -165,1 MSEK (-52,4). De finansiella kostnaderna uppgår till -167,0 MSEK (-57,0). Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgår till -13,9 MSEK (-0,0) MSEK. De finansiella intäkterna uppgår till 1,9 MSEK (4,7), varav realiserade värdeförändringar på räntesäkringsinstrument om - MSEK (-).

Periodens skattekostnad uppgår till 5,5 MSEK (-0,9), varav aktuell skatt om -0,2 MSEK (0,0). 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 -248,0 MSEK (-149,7), varav -244,6 (-153,0) är hänförligt till moderbolagets aktieägare och -3,4 (3,3) till innehav utan bestämmande inflytande.

Koncernens finansiella ställning

Förvaltningsfastigheter

Under perioden har koncernen avyttrat förvaltningsfastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:51 & 1:21, Strömstad Riddaren 1, Visby Kompaniet 5 samt Nacka Sicklaön 386:6. Det samlande överenskomna underliggande fastighetsvärdet i transaktionerna uppgår till 193,7 MSEK.

MSEK

Bokfört värde vid årets början	1 309
Förvärv av nya fastigheter (+)	-
Investeringar (+)	-
Försäljningar (-)	-199
Orealiserade värdeförändringar fastigheter (+/-)	-29
Bokfört värde vid periodens slut	1 081

Finansiering

Fastators redovisade räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, uppgick vid periodens utgång till 2 209,2 MSEK (2 290,5) av vilket 2 093,3 MSEK (1 984,5) utgörs av börsnoterade säkerställda obligationslån. Utav obligationslån förfaller - MSEK (-) inom 12 månader, justerat för obligationen inom Point som förföll den 22 mars 2024. Point har tillsammans med obligationsägarna ingått ett så kallat "stand-still" avtal som innebär att inga åtgärder kunde vidtas mot

Point fram till den 12 april 2024. Resterade obligationer förfaller enligt nedan tabell men har klassificerats som kortfristig då Fastator inte uppfyller obligationsvillkoren avseende soliditet och likviditet i moderbolaget per gällande obligationsvillkor på balansdagen.

Nedan redovisas koncernens finansiering i sammandrag, inklusive leasingskulder.

Fördelning finansiering	MSEK	%
Banklån	146	6,6 %
Obligationslån	2 039	92,3 %
Övrig finansiering	23	1,0 %
Summa	2 209	100%

Kapitalbindning	MSEK	%
<1	2 139	97 %
1-2	47	2 %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	21	1 %
Summa	2 209	100 %

Obligationslån

Slutförfall	Låntagare	MSEK	%	MSEK
2025-09-26	Aktiebolaget Fastator (publ)	500	5% kontant ränta samt 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 samt 7,5% upplupen ränta	Säkerställd
2027-09-27	Aktiebolaget Fastator (publ)	300	5% kontant ränta samt 7,5% upplupen ränta	Säkerställd

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgår till 589,0 MSEK (838,4) per den 31 mars 2024, vilket motsvarar 7,58 SEK (10,79) per aktie före utspädning.

Koncernens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -17,8 MSEK (-40,5). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till 213,3 MSEK (-8,8).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till -133,3 MSEK (-3,7). Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -133,3 MSEK (-2,6).

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 128,1 MSEK (68,4), varav 67,2 MSEK (24,3) är låsta likvida medel under obligationsvillkoren i Point Properties Portfolio 1 AB koncernen.

Moderbolaget

Resultat under perioden

Resultat före skatt för perioden uppgår till -232,5 MSEK (-126,2). Moderbolaget redovisar ett minskat resultat från koncernföretag om -135,4 MSEK (-40,1) samt ökat resultat från intresseföretag om -21,7 MSEK (-50,0).

Moderbolaget erhåller räntetäckningar genom utlåning till dotterbolag och intressebolag, dessa uppgår till 12,7 MSEK (19,5) i perioden. Finansiella kostnader uppgår till -77,5 MSEK (-41,1). Posten består av räntekostnader om -70,3 MSEK (-38,6) och värdeförändringar på finansiella placeringar om -4,8 MSEK (-0,0), samt övriga finansiella kostnader om -2,3 MSEK (-2,4).

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 128,1 MSEK (68,4), varav 45,7 MSEK (33,3) 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 2023 på bolagets hemsida.

Fastators aktie

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgår till -3,15 SEK (-1,97), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden om 77 712 648 (77 712 648).

Slutkursen den 31 mars 2024 var 1,51 SEK (2,70).

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 2024.

Ägare	Kapital- & röstandel	Antal aktier
Joachim Kuylenstierna (via bolag)	27,7%	21 552 785
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%	21 367 785
Avanza Pension	3,8%	2 950 977
Nordnet Pensionsförsäkring	3,5%	2 754 209
Dyggve AB	1,5%	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%	1 111 555
Fredrik Grevelius	1,2%	965 011
Futur Pension	1,1%	876 410
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	1,1%	851 243
TPS Fastigheter	0,9%	684 198
Summa	69,9%	54 314 208

Kommande finansiell rapportering

Fastators årsredovisning för 2023 publicerades den 12 april 2024 och finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.fastator.se.

Fastators årsstämma 2024 kommer hållas onsdagen den 17 juni 2024, klockan 11.00 i bolagets lokaler på Linnégatan 2 i Stockholm.

Årsstämma 2024	17 juni 2024
Delårsrapport Q2	16 augusti 2024
Kvartalsrapport Q3	15 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	14 februari 2025
Årsredovisning 2024	11 april 2025
Årsstämma 2025	16 maj 2025

Koncernens resultaträkning

TSEK	2024 kv 1	2023 kv 1	2023 kv 1-4
Nettoomsättning ¹	106 521	124 380	473 945
Övriga rörelseintäkter	4 944	8 037	21 174
Summa intäkter	111 465	132 416	495 119
Kostnader för ersättning till anställda	-43 091	-42 860	-193 496
Övriga rörelsekostnader	-75 218	-79 755	-288 801
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-6 640	-6 034	-26 521
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-21 732	-104 765	-367 779
Värdeförändring fastigheter	-53 111	4 611	-368 561
Rörelseresultat	-88 326	-96 386	-750 039
Finansiella intäkter	1 924	4 651	18 066
Finansiella kostnader	-80 039	-53 452	-213 880
Värdeförändringar på finansiella placeringar	-13 911	-25	-1 791
Övriga finansiella kostnader ²	-73 095	-3 529	-12 298
Finansiella poster	-165 121	-52 354	-209 904
Resultat före skatt	-253 447	-148 740	-959 943
Aktuell skatt	-172	-	-5 199
Uppskjuten skatt	5 653	-946	38 210
Periodens resultat	-247 967	-149 686	-926 931
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	-244 616	-152 983	-925 191
Innehav utan bestämmande inflytande	-3 351	3 296	-1 740
Periodens resultat	-247 967	-149 686	-926 931
Resultat per aktie före utspädning, SEK			
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-3,15	-1,97	-11,91
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-3,15	-1,97	-11,91
Resultat per aktie efter utspädning, SEK			
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-3,15	-1,97	-11,91
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-3,15	-1,97	-11,91
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	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

1) För 2024 kv 1: Varav hyresintäkter utgör 25,4 MSEK (28,0) och 4,2 MSEK (5,6) vidaredebiterade servicekostnader.

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

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2024 kv 1	2023 kv 1	2023 Kv 1-4
Periodens resultat	-247 967	-149 686	-926 931
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-247 967	-149 686	-926 931
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	-244 616	-152 983	-925 191
Innehav utan bestämmande inflytande	-3 351	3 296	-1 740
Periodens totalresultat	-247 967	-149 686	-926 931

Koncernens balansräkning

TSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	72 283	74 175	72 283
Kundavtal	19 045	29 646	21 673
Övriga immateriella tillgångar	1 974	-	1 974
Summa immateriella anläggningstillgångar	93 302	103 821	95 930
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 080 550	1 712 450	1 308 950
Nyttjanderättstillgång	23 151	22 863	26 152
Inventarier	25 543	29 603	23 499
Pågående projekt	50 061	64 787	48 299
Summa materiella anläggningstillgångar	1 179 305	1 829 702	1 406 900
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures	783 177	1 912 529	816 476
Långfristiga fordringar på intressebolag	17 756	7 613	17 756
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	10 091	19 579	71 441
Andra långfristiga fordringar	641 167	26 883	631 225
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 452 191	1 966 604	1 536 897
Summa anläggningstillgångar	2 724 798	3 900 128	3 039 727
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	107 646	301 578	180 970
Likvida medel	128 113	129 849	68 364
Summa omsättningstillgångar	235 760	431 427	249 334
SUMMA TILLGÅNGAR	2 960 558	4 331 555	3 289 061

Koncernens balansräkning forts.

TSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 868	24 868	24 868
Övrigt tillskjutet kapital	295 139	295 139	295 139
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	219 333	1 234 176	463 948
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	539 339	1 554 183	783 955
Innehav utan bestämmande inflytande	15 214	25 213	18 565
Summa eget kapital	554 553	1 579 395	802 519
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	2 560	2 281	2 560
Uppskjutna skatteskulder	49 655	94 754	54 492
Obligationslån	-	1 586 411	-
Skulder till kreditinstitut	47 714	146 088	49 010
Leasingskuld	19 584	14 926	20 649
Övriga långfristiga räntebärande skulder	509	38	509
Ej räntebärande skulder	-	449	-
Summa långfristiga skulder	120 021	1 844 948	127 220
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 141 382	762 162	2 220 324
Ej räntebärande skulder	144 602	145 049	138 998
Summa kortfristiga skulder	2 285 984	907 211	2 359 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 960 558	4 331 555	3 289 061

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 2023	24 868	295 139	1 387 159	1 707 165	24 730	1 731 895
Utdelning	-	-	-	-	-2 814	-2 814
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-2 814	-2 814
Periodens resultat, jan-mars 2023	-	-	-152 983	-152 983	3 296	-149 686
Summa totalresultat	-	-	-152 983	-152 983	3 296	-149 686
Utgående balans per 31 mars 2023	24 868	295 139	1 234 176	1 554 183	25 212	1 579 394
Teckningsoptioner	-	-	318	318	258	576
Utdelning	-	-	1 662	1 662	-1 870	-208
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	1 980	1 980	-1 612	368
Periodens resultat, april-december 2023	-	-	-772 208	-772 208	-5 036	-777 244
Summa totalresultat	-	-	-772 208	-772 208	-5 036	-777 244
Utgående balans per 31 december 2023	24 868	295 139	463 948	783 955	18 565	802 519
Periodens resultat, jan-mars 2024	-	-	-244 616	-244 616	-3 351	-247 967
Summa totalresultat	-	-	-244 616	-244 616	-3 351	-247 967
Utgående balans per 31 mars 2024	24 868	295 139	219 333	539 339	15 214	554 553

Rapport över koncernens kassaflöde

TSEK	Not	2024 Kv 1	2023 Kv 1	2023 Kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen				
Rörelseresultat		-88 326	-96 386	-750 039
Avskrivningar		6 869	6 034	26 521
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		74 843	100 154	787 653
Erhållen ränta		2 523	4 626	-
Erhållen utdelning		-	-	51 314
Betald ränta		-13 445	-53 762	-204 967
Betalda inkomstskatter		-282	-1 197	-10 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-17 818	-40 531	-100 439
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-1 493	-4 753	-69 219
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-901	3 204	16 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-20 212	-42 081	-153 467
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter		-1 764	-4 672	-11 049
Investeringar i inventarier		-4 011	-2 706	-5 471
Investeringar i intresseföretag		-	-	-
Rörelseförvärv		-	-	-323
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-213	-9 533
Erhållen amortering från intressebolag		2 435	-1 233	1 682
Förändring av kortfristiga placeringar		-	-	-
Avyttring av dotterbolag		169 169	-	130 617
Avyttring av intressebolag		47 438	-	-
Avyttring fastigheter och inventarier		-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	213 267	-8 824	105 923
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission		-	-	-
Emissionskostnader		-	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-	-
Upptagna lån		-	1 711	51 156
Amortering av lån		-133 306	-2 598	-117 255
Transaktionskostnader		-	-	-
Teckningsoptioner		-	-	576
Återköp av teckningsoptioner		-	-	-
Utdelning		-	-2 814	-3 022
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	-133 306	-3 701	-68 545
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	2	59 749	-54 605	-116 090
Likvida medel vid periodens början		68 364	184 454	184 454
Likvida medel vid periodens slut		128 113	129 849	68 364

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2024 Kv 1	2023 Kv 1	2023 Kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	1 433	1 785	11 304
Summa intäkter	1 433	1 785	11 304
Kostnader för ersättning till anställda	-4 214	-9 698	-41 717
Övriga rörelsekostnader	-7 795	-6 517	-32 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-56	-74	-288
Resultat från koncernföretag	-135 405	-40 114	-516 340
Resultat från intresseföretag	-21 732	-50 018	-261 053
Rörelseresultat	-167 770	-104 636	-840 474
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 745	19 466	74 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	-70 337	-31 826	-146 483
Värdeförändring finansiella placeringar	-4 811	-	-1 791
Övriga finansiella kostnader	-2 328	-9 226	-7 190
Summa finansiella poster	-64 731	-21 586	-80 830
Bokslutsdispositioner	-	-	6 383
Resultat före skatt	-232 500	-126 222	-914 921
Skatt	-	-	-53
Periodens resultat	-232 500	-126 222	-914 974

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2024 Kv 1	2023 Kv 1	2023 Kv 1-4
Periodens resultat	-232 500	-126 222	-914 974
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	-232 500	-126 222	-914 974

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1 924	2 194	1 980
Andelar i koncernföretag	339 347	746 725	383 839
Fordringar på koncernföretag	488 671	884 240	521 671
Andelar i intressebolag	761 966	1 491 353	816 476
Fordringar på intressebolag	10 143	-	10 143
Övriga långfristiga fordringar	624 318	21 108	612 758
Övriga värdepappersinnehav	21 331	5 601	21 331
Summa anläggningstillgångar	2 247 700	3 151 221	2 368 197
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	-	-	-
Kortfristiga fordringar	69 364	92 939	136 835
Likvida medel	45 668	92 089	33 301
Summa omsättningstillgångar	115 032	185 028	170 136
SUMMA TILLGÅNGAR	2 362 732	3 336 250	2 538 333
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 868	24 868	24 868
Överkursfond	465 968	465 968	465 968
Balanserat resultat	341 383	1 256 332	1 256 357
Periodens resultat	-232 500	-126 222	-914 974
Summa eget kapital	599 718	1 620 946	832 219
Långfristiga skulder			
Obligationslån	-	989 614	-
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	121 119	170 457	121 119
Summa långfristiga skulder	121 119	1 160 071	121 118
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 602 461	525 392	1 555 921
Ej räntebärande skulder	39 435	29 841	29 075
Summa kortfristiga skulder	1 641 895	555 233	1 584 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 362 732	3 336 250	2 538 333

Rapport över moderbolagets kassaflöde i sammandrag

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2024 Kv 1	2023 Kv 1	2023 Kv 1-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 405	-38 576	-173 821
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 198	1 787	29 783
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 840	-180	48 280
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	12 367	-36 969	-95 758
Likvida medel vid periodens början	33 301	129 059	129 059
Likvida medel vid periodens slut	45 668	92 090	33 301

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 2023.

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 har externvärderats per den 31 mars 2024. Samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Colliers. Samtliga fastighetsvärden har stöd av ett värderingsinstitut, och har varit föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastator har inte gjort interna värdejusteringar kopplade till de externt värderade fastigheterna.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår per den 31 mars 2024 till 1 080,6 MSEK (1 309,0). 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 7,39 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 2024

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2023. 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 30.

Beskrivning av finansiella resultatmått som inte återfinns i IFRS-regelverket

Kapitalbindning

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

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	2024 kv 1 (MSEK)	2023 kv 1 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Aktiebolaget Fastator (publ) (koncern)	Priority	0,5	0,2	Aktiebolaget Fastator (publ) förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	Styrelseledamot har ett betydande inflytande.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolaget Fastator (publ) (koncern)	-	1,2	Aktiebolaget Fastator (publ) säljer administrativa tjänster till Företagsparken	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	NPM Group	4,2	10,5	NPM group utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighets-relaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Skålsö	NPM Group	0,0	0,0	NPM group utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighets-relaterade konsulttjänster åt Skålsö.	Samtliga aktier i Skålsö AB ägs av Naibaf AB (publ), org. nr. 556869-2551 som i sin tur ägs av Joachim Kuylenstierna. Så som majoritet-sägare och bolag över vilka han utöver betydande inflytande, att betraktas som närstående till Fastator.
Aktiebolaget Fastator (publ) (koncern)	Företagsparken Norden Holding (Koncern)	1,4	-	Företagsparken Norden Holding säljer administrativa tjänster till Företagsparken	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).

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 mars 2024. 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	0,8 MSEK	0,2 MSEK	10,0%	Joachim Kuylenstierna har betydande inflytande över Långgivaren och är ledande befattningshavare DGF Restauranger AB, org. nr. 556022-5772 och Svenska Kulturskatter AB, org. nr. 559196-8887.

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	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Företagsparken	-	-	-
Svenska Kulturskatter	-	172 000	56 000
Point Properties	1 079 850	1 539 750	1 172 250
Fastator Sicklaön (f.d. GenovaFastator)	-	-	80 000
Fastighetsägande bolag	1 079 850	1 711 750	1 308 250
NPM Group	700	700	700
Tjänstebolag	700	700	700
Summa koncernen	1 080 550	1 712 450	1 308 950

TSEK	Intäkter			Rörelseresultat			Resultat före skatt		
	2024	2023		2024	2023		2024	2023	
	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4
Företagsparken	-	-	-	16 189	-48 217	-207 808	16 189	-48 217	-207 808
Studentbostäder i Norden	-	-	-	-	-53 301	-127 222	-	-53 301	-127 222
Fastator Sicklaön (f.d. GenovaFastator)	1 131	-	3 030	-41 394	-13 493	-111 274	-40 455	-13 493	-117 646
Point Properties	26 056	33 641	130 388	-32 178	11 554	-203 457	-54 851	-15 084	-297 573
Svenska Kulturskatter	551	1 948	8 553	416	4 824	-36 872	-397	3 160	-47 723
Vrenen	-	-	-	-37 921	10 245	-13 449	-37 921	10 245	-13 449
Fastighetsägande bolag	27 738	35 590	141 971	-94 888	-88 386	-700 082	-117 435	-116 690	-811 422
NPM Group	94 659	104 962	384 060	-8 938	6 509	-2 673	-9 541	2 613	-11 591
Tjänstebolag	94 659	104 962	384 060	-8 938	6 509	-2 673	-9 541	2 613	-11 591
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fastighetsägande bolag	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koncerngemensamt	1 915	1 785	10 684	15 498	-14 509	-63 088	-126 471	-34 664	-136 930
Eliminering interna poster	-12 847	-9 920	-41 596	-	-	15 804	-	-	-
Summa koncernen	111 465	132 416	495 119	-88 326	-96 386	-750 039	-253 447	-148 740	-959 943

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 mars 2024. 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 2024 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 mars 2024. 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 2024 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 31 mars 2024. 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 mars 2024 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 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 var tecknade per den 31 mars 2024. 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 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 316 000 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner. Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 140 000 är tecknade per den 31 mars 2024. 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 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 110 600 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 Point. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Point 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 mars 2024. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som år 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 substans-värdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 mars 2024 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 mars 2024. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som år 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 mars 2024 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 åger 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 mars 2024.

Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som år 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 mars 2024 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 år 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 mars 2024. Inbetalt per den 31 mars 2024 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 NPM. Om optionsinnehavaren inte kvarhåller sin position åger NPM rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Stockholm den 17 maj 2024
Aktiebolaget Fastator (publ)

Svante Bengtsson
VD

Anders Mossberg
Tf. Ordförande

Jacqueline Winberg
Ledamot

Carl Bildt
Ledamot

Mats Lundberg
Ledamot

Helene Tillberg Wibom
Ledamot

Björn Rosengren
Ledamot

Kontakt

Aktiebolaget Fastator (publ)

Linnégatan 2
114 47 Stockholm

Svante Bengtsson, VD
svante.bengtsson@fastator.se
+46 (0) 70 - 956 67 56

Denna information är sådan information som Fastator är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 17 maj 2024 07:00 CET.

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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 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.

Härledning nyckeltal

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

	2024 Kv 1	2023 Kv 1	2023 Kv 1-4
Avkastning på eget kapital			
Periodens resultat, TSEK	-247 967	-149 686	-926 931
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	678 536	1 655 645	1 267 207
Avkastning på eget kapital, %	-36,5%	-9,0%	-73,1%
Soliditet			
Eget kapital, TSEK	554 553	1 579 395	802 519
Balansomslutning, TSEK	2 960 558	4 331 555	3 289 061
Soliditet, %	18,7%	36,5%	24,4%
Substansvärde			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	539 339	1 554 183	783 955
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	49 655	94 754	54 492
Substansvärde, TSEK	588 994	1 648 938	838 447
Substansvärde per aktie, före utspädning			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	539 339	1 554 183	783 955
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	49 655	94 754	54 492
Aktier före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	7,58	21,22	10,79
Substansvärde per aktie, efter utspädning			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	539 339	1 554 183	783 955
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	49 655	94 754	54 492
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	7,58	21,22	10,79
Resultat per aktie, före utspädning			
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-244 616	-152 983	-925 191
Aktier före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	-3,15	-1,97	-11,91
Resultat per aktie, efter utspädning			
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-244 616	-152 983	-925 191
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	-3,15	-1,97	-11,91