

Kvartalsrapport

Q3 2024



Koncernens nyckeltal

Finansiell info i sammandrag	2024 kv 3	2023 kv 3	2024 kv 1-3	2023 kv 1-3	2023 kv 1-4
Periodens totalresultat, MSEK	-44,6	-137,1	-402,9	-365,5	-926,9
Periodens resultat, MSEK ¹	-44,6	-136,6	-381,5	-365,5	-925,2
Avkastning på eget kapital, %	-7,4	-8,9	-67,2	-23,6	-73,1
Soliditet vid periodens slut, %	14,3	32,7	14,3	32,7	24,4
Substansvärde (NAV) vid periodens slut, MSEK ¹	435,2	1 431,8	435,2	1 431,8	838,4
Belåningsgrad (LTV), %	78,2	80,3	78,2	80,3	69,8
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	1,52	2,86	1,52	2,86	2,70
Resultat per aktie före utspädning, SEK ²	-0,57	-1,76	-4,91	-4,70	-11,91
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ²	-0,57	-1,76	-4,91	-4,70	-11,91
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ³	5,60	18,42	5,60	18,42	10,79
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ³	5,60	18,42	5,60	18,42	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 – september 2024

- Omsättningen under perioden uppgår till 256,6 MSEK (360,7).
- Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgår till -71,7 MSEK (-60,4).
- Resultat från intressebolag och joint ventures uppgår till 5,6 MSEK (-140,9).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till -381,5 MSEK (-365,5).
- Värdet av förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgår per 30 september 2024 till 1 066,2 MSEK (1 309,0).
- Värdet av innehav i intressebolag och joint ventures uppgår per 30 september 2024 till 801,0 MSEK (816,5).
- Räntebärande skulder uppgår per 30 september 2024 till 2 197,2 MSEK (2 290,5). Den räntebärande nettoskulden uppgår till 1 475,4 MSEK (1 501,7).
- Belåningsgraden (LTV) uppgår till 78,2 % (69,8).
- Substansvärdet (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 30 september 2024 till 435,2 MSEK (838,4).

Väsentliga händelser under rapportperioden

Fastator

- Fastator träffade den 5 juli en överenskommelse med en kommitté av större obligationsinnehavare ("Obligationsinnehavarkommittén") under Bolagets utestående obligationslån 2020/2025 med ISIN SE0014855276, obligationslån 2020/2026 med ISIN SE0014855284 och obligationslån 2021/2027 med ISIN SE0017159916 (gemensamt de "Befintliga Obligationerna") om bland annat en frivillig refinansieringsuppställning innebärandes en omstrukturering av kapitalstrukturen och vissa skulder i Bolaget (såsom sammanfattat nedan, "Refinansieringsuppställningen") i syfte att säkra den fortsatta driften av verksamheten och betalningar under de Befintliga Obligationerna.

Refinansieringsuppställningen består i huvudsak av (i) Emissionen av Nya Obligationer, (ii) utgivande av Vinständelsbevisen samt (iii) upprättandet av Affärsplanen, och är villkorad av att Villkoren uppfylls (vardera term såsom definierat nedan). Obligationsinnehavarkommittén representerar cirka 57,50% av totalt utestående nominellt belopp under obligationslån 2020/2025, cirka 48,04% av totalt utestående nominellt belopp under obligationslån 2020/2026 och cirka 72,08% av totalt utestående nominellt belopp under obligationslån 2021/2027.

Refinansieringsuppställningen innebär i huvudsak att Fastators tre utestående obligationslån läggs samman till ett nytt säkerställt obligationslån med förfall den 29 oktober 2027. Ingen kontant ränta kommer erläggas under perioden, i stället kommer det nya obligationslånets avkastning utgöras av 3M STIBOR + 4% PIK-ränta samt vinständelsbevis som kan ge 50% av NAV-tillväxt, upp till 20% totalavkastning, baserat på Fastators värdetillväxt med utgångspunkt i NAV per sista mars 2024 och under obligationens löptid. Uppställningen omfattar även möjlighet till frivilliga och obligatoriska amorteringar om ca 50% av utestående lån i syfte att hantera förfallostrukturen.

Villkoren kommer också att innehålla sedvanliga villkor om högsta LTV-nivå samt calltrappa om 100, 102 och 104 procent efter respektive 12-månadersperiod. Refinansieringsuppställningen är i huvudsak villkorad av att slutliga villkor för de nya obligationerna godkänns av samtliga obligationsinvestorer via ett skriftligt förfarande för respektive obligation, att nuvarande borgensåtaganden regleras i enlighet med befintliga villkor samt att nuvarande säkerheter kan bibehållas och flyttas till de nya obligationerna. Uppställningen är även villkorad av att tidigare VD Joachim Kuylenstierna säljer samtliga aktier i Fastator till Fastators styrelseordförande Anders Mossberg. Arbetet med att uppfylla dessa villkor pågår. En mer detaljerad, slutlig beskrivning av Refinansieringsuppställningen kommer att lämnas i respektive meddelande om skriftligt förfarande som kommer att publiceras på Fastators och agenten Nordic Trustee

& Agency AB:s hemsida samt skickas till obligationsinnehavarna av de Befintliga Obligationerna.

- Joachim Kuylenstierna, genom sitt indirekt helägda bolag Xclbr Intressenter AB, och Anders Mossberg ingick ett överlåtelseavtal den 12 juli 2024 enligt vilket Anders Mossberg kommer att förvärva 21 552 785 aktier i Fastator från Joachim Kuylenstierna. Överlåtelsen omfattar samtliga av Joachim Kuylenstiernas direkta och indirekta aktieinnehav i Fastator. Överlåtelsen är villkorad av den frivilliga refinansieringsuppställningen med större innehavare av Fastators befintliga obligationer i enlighet med ett pressmeddelande publicerat av Bolaget den 5 juli 2024 träder i kraft.
- Fastator har sedan årsstämman den 16 juni arbetat vidare med att tillsätta revisorsposten som efter årsstämman var vakant. Om Fastator inte tillsätter en revisor riskerar bolaget att efter en tid tvångslikvideras. Fastator har nått en överenskommelse med en välrenommerad revisionsbyrå om att ta revisorsuppdraget så snart de slutliga villkoren för de nya obligationslånen är godkända av samtliga parter och de följdhändelser som är avtalade har uppfyllts.

Point

- Point Properties Portfolio 1 AB (publ) ("Point") träffade den 5:e juli en överenskommelse med en kommitté av obligationsinnehavare som representerar cirka 68,37% av totalt utestående belopp under Points utestående obligationslån av serie 2021/2024 med ISIN SE0015556535 ("Point-obligationerna") om bland annat en refinansieringsuppställning innebärandes en förlängning av Point-Obligationerna på ändrade villkor (såsom sammanfattat nedan, "Point-uppställningen"), i syfte att säkra den fortsatta driften av verksamheten och återbetalning av utestående nominellt belopp under Point-obligationerna.

I huvudsak innebär Point-uppställningen att förfalldagen för befintlig obligation förlängs till den 22 mars 2026, att den tidigare fasträntesatsen ersätts med 3M STIBOR + 2,50% kontant ränta samt 6% PIK-ränta, att möjlighet till frivilliga och obligatoriska amorteringar införs. Obligationen kommer fortsatt vara säkerställd. Utöver detta kommer sedvanliga villkor såsom exempelvis räntetäckningsgrad slutförhandlas och inkluderas i de slutliga villkoren. Uppställningen är i huvudsak villkorad av att slutliga villkor för de nya obligationerna godkänns av samtliga obligationsinvestorer via ett skriftligt förfarande för respektive obligation.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut

- Inga väsentliga händelser efter balansdagens slut.

VD har ordet

Risker och möjligheter



Under det senaste kvartalet har makrofokus varit på det amerikanska valet och vilka effekter det kan komma att få på den svenska räntemarknaden. Från att ha förefallit vara en ganska jämn kamp mellan de båda kandidaterna är det min uppfattning att opinionen svängde tydligt efter mordförsöket på Donald Trump. Bilden av den knutna näven gjorde Trump till en fighter, en amerikansk presidentkandidat/president som tagit en kula för landet. Och givet den tydliga seger som sedan följde, var det denna typ av ledare som väljarna önskade.

Räntemarknaden befarar att Trumps politik kommer att medföra en långsammare sänkning av styrräntorna på grund av straffullar och möjliga handelskrig, men paradoxalt nog handlas aktiemarknaden samtidigt uppåt. Jag kan bara konstatera att osäkerheten ökat vilket innebär både risker och möjligheter framåt för Fastator.

I detta kvartal redovisar vi en förlust på 44 mkr, men förlusten har mer än halverats jämfört med förra kvartalet. Och när de svenska marknadsräntorna nu sänks kommer det att gynna våra kärninnehav, FöretagsParken och Point Properties.

FöretagsParken, det tillväxtorienterade fastighetsbolaget som förvärvar, förädlar och förvaltar högavkastande fastigheter och markområden i stadsnära företagsparker, ökar återigen sitt substansvärde jämfört med tidigare kvartal. I Point Properties, fastighetsbolaget som återskapar levande och attraktiva stadskärnor runt om i små och mellanstora städer, finns flera lovande projekt som närmar sig beslut om byggstart och ett stort antal byggrätter som för närvarande är lågt värderade men har stor potential när transaktionsmarknaden vitaliseras.

Den vanligaste frågan jag har fått under hösten är: När träder de nya villkoren för Fastators obligationslån i kraft? En fullt naturlig fråga då de huvudsakliga villkoren för den nya obligation, som ska ersätta nuvarande tre obligationer, träffades redan under sommaren och de risker jag nämnde i mitt förra VD-ord kvarstår tills villkoren trätt i kraft. Av tidigare erfarenhet har mitt svar varit att min personliga förväntansbild ligger på tre-fyra månader (från det att alla aktörer kom tillbaka från sina semestrar), men att man måste ha respekt för att processen denna gång även påverkas av förlängningen av Point Properties obligation. Varje liten formulering måste vridas och vändas på av både bolaget, långgivarna och rådgivarna. Med det sagt är jag förhoppningsfull om att vi under november kommer att ha fått fram kompletta nya villkorspaket för både Point Properties och Fastator så att den formella godkännandeprocessen hos obligationskollektiven kan påbörjas. Jag ser fram emot att få obligationsvillkoren på plats så att vi får mer utrymme att jobba ännu mer aktivt med våra innehavsbolag och kan släcka utstående frågetecken.

Svante Bengtsson
VD

Fastators substansvärde fördelat per innehav

Innehav	MSEK		Andel av fördelat substansvärde	
	30 sep 2024	31 dec 2023	30 sep 2024	31 dec 2023
Företagsparken	768	740	54%	45%
Point Properties ¹	562	632	40%	38%
NPM Group ² (f.d Nordic PM)	50	107	4%	6%
Vrenen	33	76	2%	5%
Studentbostäder i Norden ³	-	61	-%	4%
Svenska Kulturskatter	-	23	-%	1%
Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator) ⁴	-	9	-%	1%
Summa innehavsbolag	1 413	1 649	100%	100%
Övriga noterade och onoterade aktier	-	-	-%	-%
Totalsumma	1 413	1 649	100%	100%
<i>Ej fördelade tillgångar och skulder</i>				
Räntebärande nettoskuld ⁵	-1 567	-1 510		
Övriga tillgångar och skulder ⁶	589	699		
Substansvärde (NAV)	435	838		

1) Inklusive ägarlån om 541 MSEK.

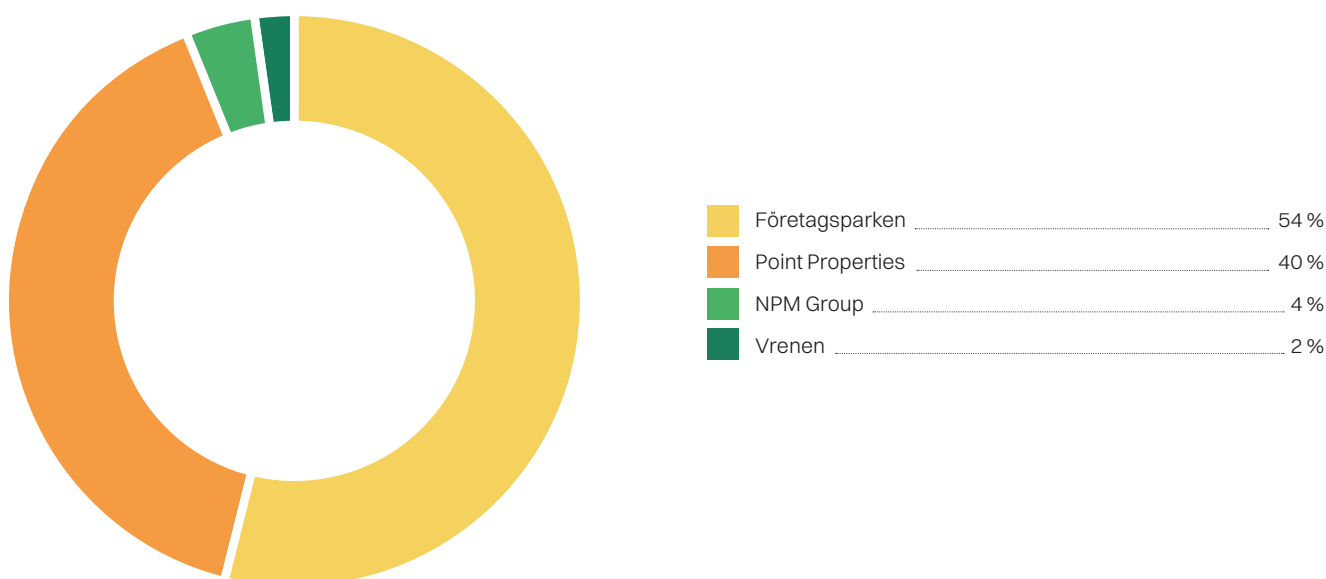
2) Avser NPM Group koncernmässiga nettotillgångar.

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 samt kapitaliserad ränta om 110,5 MSEK.

6) Varav fordran mot CAL investments om 636,6 MSEK (nominellt belopp 677 MSEK). Fordran värderas till verkligt värde över resultaträkningen inom "Resultat från intresseföretag och joint ventures".





FöretagsParken

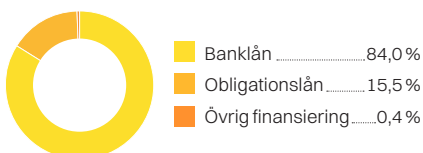
Räntebindning per period

Period (år)	MSEK	Andel
<1	2 536	89 %
1-2	187	7 %
2-3	113	4 %
3-4	-	- %
4-5	6	0 %
>5	12	0 %
Summa	2 854	100 %

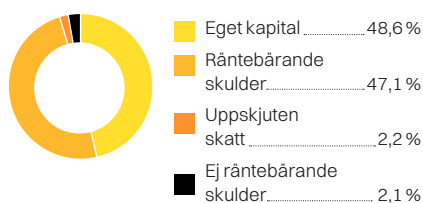
Kapitalbindning

Period (år)	MSEK	Andel
<1	2 481	87 %
1-2	-	- %
2-3	124	4 %
3-4	-	- %
4-5	35	1 %
>5	215	8 %
Summa	2 854	100 %

Fördelning finansiering



Kapitalstruktur



Företagsparken i korthet

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

Sektor: Lager- och lättindustrifastigheter

Region: Sverige

Redovisas som: Intressebolag

Fastators ägarandel	25,04 % (53,2)
Omsättning	384,2 MSEK (374,2)
Förvaltningsresultat före finansiella poster	246,7 MSEK (219,4)
Resultat	95,6 MSEK (-248,7)
Avkastning på eget kapital	2,4 % (-12,4)

Balansräkning

MSEK	30 sep 2024
Förvaltningsfastigheter	5 268
Utvecklingsfastigheter	591
Övriga anläggningstillgångar	8
Summa anläggningstillgångar	5 866
Kortfristiga fordringar	94
Kassa	93
Summa omsättningstillgångar	187
SUMMA TILLGÅNGAR	6 053
Eget kapital	2 939
<i>Varav minoriteten</i>	-
Uppskjuten skatteskuld	135
Långfristiga räntebärande skulder	352
Långfristiga ej räntebärande skulder	3
Summa långfristiga skulder	490
Kortfristiga räntebärande skulder	2 501
Kortfristiga ej räntebärande skulder	123
Summa kortfristiga skulder	2 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 053

Obligationsslån

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

Point

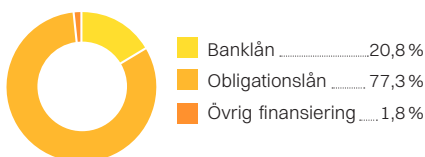
Räntebindning per period¹

Period (år)	MSEK	%
<1	546	95 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	31	5 %
Summa	577	100 %

Kapitalbindning¹

Period (år)	MSEK	%
<1	546	95 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	31	5 %
Summa	577	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.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 % (100)
Omsättning	81,2 MSEK (100,8)
Förvaltningsresultat före finansiella poster	27,6 MSEK (41,2)
Resultat	-81,6 MSEK (-98,5) ²

²) Resultatet belastats med räntekostnader på ägarlån om -35,7 MSEK (-47,8).

Balansräkning

MSEK	30 sep 2024
Förvaltningsfastigheter	937
Utvecklingsfastigheter	129
Övriga anläggningstillgångar	77
Summa anläggningstillgångar	1 142
Kortfristiga fordringar	22
Kassa	18
Summa omsättningstillgångar	40
SUMMA TILLGÅNGAR	1 183
Eget kapital	-11
Ägarlån	482
Uppskjuten skatteskuld	31
Långfristiga räntebärande skulder	31
Summa långfristiga skulder	545
Kortfristiga räntebärande skulder	545
Kortfristiga räntebärande ägarlån ³	59
Kortfristiga ej räntebärande skulder	44
Summa kortfristiga skulder	648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 183

³) Varav upplupen ränta om 48,1 MSEK

Obligationsslån

Förfalldatum	MSEK	Ränta	Typ
2024-03-22 ⁴	445,9	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. Under perioden har Point amorterat cirka 54 MSEK på utestående obligationslån.



NPM Group är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling, fastighetstransaktioner och facility management. Bolaget förvaltar fastigheter i hela Sverige. Under 2024 har NPM Group avyttrat facility management-koncernen Nativus. Realisationsresultat från försäljningen uppgår till - 46,5 MSEK.

Sektor: Fastighetsförvaltning

Region: Hela Sverige

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	62,6 % (55,5)
Omsättning	182,61 MSEK (249,5)
Rörelseresultat	-63,6 MSEK (-2,2)
Resultat	-65,6 MSEK (-7,1)

VRENEN

Vrenen bildades i november 2021 och är verksamma inom segmentet bostäder. Under perioden har avtal träffats om försäljning av samtliga fastigheter utanför Stockholm och per rapportdagen innehar bolaget en fastighet i Rågsved. Vrenen konsolideras inte med Fastator då bolaget leds och kontrolleras genom extern part via bolaget Vrefast Holding AB, org. nr. 559320-0107.

Sektor: Bostäder

Region: Stockholm

Redovisas som: Intressebolag

Kapitalandel, %	58,2 % (58,2)
Röster, %	38,4 % (38,4)
Förvaltningsresultat före finansiella poster	-5,6 MSEK (0,4)
Resultat	-31,3 MSEK (22,6)
Fastighetsvärde	138,9 MSEK (292,8)

Finansiell information

Koncernens resultat, januari–september

Intäkterna under perioden uppgår till 256,6 MSEK (360,7).

Totala rörelsekostnader uppgår till -311,2 MSEK (-348,8), varav personalkostnader om -92,9 MSEK (-146,5) och övriga rörelsekostnader om -218,3 MSEK (-202,4), där drifts- och fastighetskostnader om -98,9 MSEK (-122,5) ingår. Inom övriga rörelsekostnader ingår realisationsresultat från avyttring av facility management-koncernen Nativus om -46,5 MSEK (-).

Koncernens avskrivningar uppgår till -13,5 MSEK (-18,1).

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till -71,7 MSEK (-60,4) och fastighetsvärdet i koncernen per den 30 september 2024 uppgår till 1 066,2 MSEK (1 309,0).

Resultat från intressebolag och joint ventures uppgår till 5,6 MSEK (-140,9).

Finansnettot uppgår till -289,4 MSEK (-161,0). De finansiella kostnaderna uppgår till -280,5 MSEK (-175,4). Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgår till -13,9 MSEK (0,1) MSEK. De finansiella intäkterna uppgår till 5,0 MSEK (14,3).

Periodens skatt uppgår till 20,8 MSEK (3,0), varav aktuell skatt om -0,2 MSEK (-1,8). 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 -402,9 MSEK (-365,5), varav -381,5 (-365,5) är hänförligt till moderbolagets aktieägare och -21,4 (0,1) 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 (+)	5
Försäljningar (-)	-199
Orealiserade värdeförändringar fastigheter (+/-)	-49
Bokfört värde vid periodens slut	1 066

Immateriella tillgångar

Koncernens immateriella tillgångar i form av Goodwill och kundavtal har minskat med -61,4 MSEK (-8,0). Förändringen hänförs sig dels till periodens avskrivningar om -4,0 MSEK (-8,0) och dels till avyttringen av facility management-koncernen Nativus.

Finansiering

Fastators redovisade räntebärande skulder, inklusive leasingkulder, uppgick vid periodens utgång till 2 197,2 MSEK (2 290,5) av vilket 2 045,7 MSEK (1 984,5) utgörs av säkerställda obligationslån. Utav obligationslån förfaller - MSEK (-) inom 12 månader, justerat för obligationen inom Point som förföll den 22 mars 2024. Samtliga obligationer 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 leasingkulder.

Fördelning finansiering	MSEK	%
Banklån	133	6,1 %
Obligationslån	2 045	93,1 %
Övrig finansiering	18	0,8 %
Summa	2 197	100 %

Kapitalbindning	MSEK	%
<1	2 160	98 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	37	2 %
Summa	2 197	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)	445,9	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

Tabellen "Obligationslån" visar slutförfall enligt avtal och återspeglar inte den redovisningsmässiga hanteringen där samtliga skulder klassificerats som kortfristiga på grund av att obligationsvillkoren inte är uppfyllda per balansdagen.

Substansvärde (NAV)

Fastators substansvärde uppgår till 435,2 MSEK (838,4) per den 30 september 2024, vilket motsvarar 5,60 SEK (10,79) per aktie före utspädning.

Koncernens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -43,7 MSEK (-98,1). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till 227,9 MSEK (-12,9).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till -210,1 MSEK (-12,9). Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -206,8 MSEK (-10,3).

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 57,6 MSEK (68,4), varav 14,2 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 -469,6 MSEK (-290,9). Moderbolaget redovisar ett minskat resultat från koncernföretag om -303,0 MSEK (-130,6), och ett ökat resultat från intresseföretag om 5,6 MSEK (-39,2).

Moderbolaget erhåller räntetäckningar genom utlåning till dotterbolag och intressebolag, dessa uppgår till 37,2 MSEK (60,6) i perioden. Finansiella kostnader uppgår till -181,4 MSEK (-130,6). Posten består av räntekostnader om -174,3 MSEK (-123,4) och värdeförändringar på finansiella placeringar om -4,8 MSEK (0,1), samt övriga finansiella kostnader om -2,3 MSEK (-7,2).

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 57,6 MSEK (68,4), varav 13,1 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.

Fastator har sedan årsstämman den 16 juni arbetat vidare med att tillsätta revisorsposten som efter årsstämman var vakant. Om Fastator inte tillsätter en revisor riskerar bolaget att efter en tid tvångslikvideras. Fastator har nått en överenskommelse med en välrenommerad revisionsbyrå om att ta revisorsuppdraget så snart de slutliga villkoren för de nya obligationslånen är godkända av

samtliga parter och de följdhändelser som är avtalade har uppfyllts.

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 -4,91 SEK (-4,70), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden om 77 712 648 (77 712 648).

Slutkursen den 30 september 2024 var 1,52 SEK (2,86).

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

Aktieägare

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 30 september 2024.

Ägare	Kapital- & röstandel	Antal aktier
Joachim Kuylenstierna (via bolag) ¹	27,7%	21 552 785
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%	21 367 785
Avanza Pension	3,4%	2 643 521
Nordnet Pensionsförsäkring	3,1%	2 389 076
Dyggve AB	1,5%	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%	1 111 555
Futur Pension	1,1%	875 410
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	1,0%	766 911
TPS Fastigheter	0,9%	684 198
IBKR Financial Services	0,7%	563 874
Summa	68,4%	53 155 150

1) Bindande avtal finns att överlåta samtliga aktier till styrelsens ordförande Anders Mossberg.

Kommande finansiell rapportering

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

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

Bokslutskommuniké 2024	14 februari 2025
Årsredovisning 2024	11 april 2025
Årsstämma 2025	16 maj 2025

Koncernens resultaträkning

TSEK	2024 kv 3	2023 kv 3	2024 kv 1-3	2023 kv 1-3	2023 Kv 1-4
Nettoomsättning ¹	64 030	106 855	248 372	343 078	473 945
Övriga rörelseintäkter	2 339	4 756	8 188	17 646	21 174
Summa intäkter	66 369	111 611	256 560	360 725	495 119
Kostnader för ersättning till anställda	-18 083	-49 844	-92 922	-146 457	-193 496
Övriga rörelsekostnader	-39 877	-55 749	-218 273	-202 376	-288 801
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-2 637	-6 215	-13 487	-18 079	-26 521
Resultat från intresseföretag och joint ventures	12 024	-23 765	5 581	-140 948	-367 779
Värdeförändring fastigheter	-13 401	-62 357	-71 721	-60 353	-368 561
Rörelseresultat	4 396	-86 319	-134 262	-207 487	-750 039
Finansiella intäkter	2 659	4 742	4 991	14 250	18 066
Finansiella kostnader	-63 226	-56 307	-203 105	-165 027	-213 880
Värdeförändringar på finansiella placeringar	-	-	-13 911	96	-1 791
Övriga finansiella kostnader ²	-488	-3 303	-77 395	-10 351	-12 298
Finansiella poster	-61 055	-54 868	-289 420	-161 032	-209 904
Resultat före skatt	-56 659	-141 187	-423 682	-368 519	-959 943
Aktuell skatt	-15	-15	-204	-1 783	-5 199
Uppskjuten skatt	12 081	4 085	20 996	4 825	38 210
Periodens resultat	-44 593	-137 116	-402 890	-365 477	-926 931
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-44 550	-136 594	-381 481	-365 548	-925 191
Innehav utan bestämmande inflytande	-43	-523	-21 409	71	-1 740
Periodens resultat	-44 593	-137 116	-402 890	-365 477	-926 931
Resultat per aktie före utspädning, SEK					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,57	-1,76	-4,91	-4,70	-11,91
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,57	-1,76	-4,91	-4,70	-11,91
Resultat per aktie efter utspädning, SEK					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,57	-1,76	-4,91	-4,70	-11,91
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,57	-1,76	-4,91	-4,70	-11,91
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	77 712 648	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	77 712 648

1) För 2024 kv 1- 3: Varav hyresintäkter utgör 69,2 MSEK (88,3) och 19,7 MSEK (22,1) 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 samt tomträtsavgäld och nedskrivning av erlagd hanpenning för det ej genomförda förvärvet av fastigheten Stockholm Västergötland 5.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2024 kv 3	2023 kv 3	2024 kv 1-3	2023 kv 1-3	2023 Kv 1-4
Periodens resultat	-44 593	-137 116	-402 890	-365 477	-926 931
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-44 593	-137 116	-402 890	-365 477	-926 931
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	-44 550	-136 594	-381 481	-365 548	-925 191
Innehav utan bestämmande inflytande	-43	-523	-21 409	71	-1 740
Periodens totalresultat	-44 593	-137 116	-402 890	-365 477	-926 931

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill		32 573	74 120	72 283
Kundavtal		-	24 335	21 673
Övriga immateriella tillgångar		1 974	-	1 974
Summa immateriella anläggningstillgångar		34 547	98 455	95 930
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		1 066 191	1 850 888	1 308 950
Nyttjanderättstillgång		18 741	21 840	26 152
Inventarier		7 290	28 776	23 499
Pågående projekt		49 491	48 035	48 299
Summa materiella anläggningstillgångar		1 141 713	1 949 539	1 406 900
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intressebolag och joint ventures		801 040	1 014 958	816 476
Långfristiga fordringar på intressebolag		10 143	7 613	17 756
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		394	15 978	71 441
Andra långfristiga fordringar		653 641	24 551	631 225
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 465 219	1 063 100	1 536 897
Summa anläggningstillgångar		2 641 480	3 111 093	3 039 727
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga placeringar		-	-	-
Kortfristiga fordringar		76 821	152 523	180 970
Likvida medel		57 638	34 660	68 364
Summa omsättningstillgångar		134 459	187 183	249 334
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		-	869 795	-
SUMMA TILLGÅNGAR		2 775 939	4 168 072	3 289 061

Koncernens balansräkning forts.

TSEK	Not	2024-09-30	2023-09-30	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		82 562	1 023 592	463 948
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		402 568	1 343 598	783 955
Innehav utan bestämmande inflytande		-6 115	20 377	18 565
Summa eget kapital		396 454	1 363 975	802 519
Långfristiga skulder				
Avsättning till pensioner		2 560	2 708	2 560
Uppskjutna skatteskulder		32 623	88 235	54 492
Obligationslån		-	-	-
Skulder till kreditinstitut		33 744	128 985	49 010
Leasingskuld		18 595	14 968	20 649
Övriga långfristiga räntebärande skulder		509	38	509
Ej räntebärande skulder		-	510	-
Summa långfristiga skulder		88 031	235 444	127 220
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		2 144 361	2 256 665	2 220 324
Ej räntebärande skulder		147 093	116 422	138 998
Summa kortfristiga skulder		2 291 454	2 373 088	2 359 322
Skulder som innehas för försäljning		-	195 566	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 775 939	4 168 072	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	1 731 894
Teckningsoptioner	-	-	318	318	258	576
Avyttring av minoritet	-	-	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-sep 2023	-	-	-365 548	-365 548	71	-365 477
Summa totalresultat	-	-	-365 548	-365 548	71	-365 477
Utgående balans per 30 sep 2023	24 868	295 139	1 023 592	1 343 598	20 377	1 363 975
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat, okt-dec 2023	-	-	-559 642	-559 642	-1 812	-561 454
Summa totalresultat	-	-	-559 642	-559 642	-1 812	-561 454
Utgående balans per 31 dec 2023	24 868	295 139	463 948	783 955	18 565	802 519
Utdelning	-	-	-1 989	-1 989	-1 186	-3 176
Förvärv utav innehav utan bestämmande inflytande	-	-	2 084	2 084	-2 084	-
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	95	95	-3 271	-3 176
Periodens resultat, jan-sep 2024	-	-	-381 481	-381 481	-21 409	-402 890
Summa totalresultat	-	-	-381 481	-381 481	-21 409	-402 890
Utgående balans per 30 sep 2024	24 868	295 139	82 562	402 568	-6 115	396 454

Rapport över koncernens kassaflöde

TSEK	Not	2024 kv 3	2023 kv 3	2024 kv 1-3	2023 kv 1-3	2023 Kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen						
Rörelseresultat		4 396	-86 319	-134 262	-207 487	-750 039
Avskrivningar		2 637	6 215	13 487	18 079	26 521
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		4 524	86 122	115 738	201 301	787 653
Erhållen ränta		176	-4 530	2 699	313	-
Erhållen utdelning		-	-	-	51 314	51 314
Betald ränta		-3 175	-52 339	-36 367	-148 836	-204 967
Betalda inkomstskatter		-560	-4 427	-5 024	-12 752	-10 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		7 998	-55 278	-43 729	-98 068	-100 439
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		4 264	-34 099	28 656	-43 614	-69 219
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-15 107	-14 328	-13 523	-8 130	16 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-2 845	-103 705	-28 596	-149 812	-153 467
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter		-2 509	-3 158	-7 131	-11 798	-11 049
Investeringar i inventarier		-220	-1 780	-4 338	-5 282	-5 471
Investeringar i intresseföretag		-	-	-2 230	-	-
Rörelseförvärv		-	-	-	-323	-323
Investering & avyttring övriga finansiella anläggningstillgångar		9 697	-409	9 697	-1 890	-9 533
Erhållen amortering från intressebolag		-	3 865	2 822	6 389	1 682
Förändring av kortfristiga placeringar		-	-	-	-	-
Avyttring av dotterbolag		-	-	167 755	-	130 617
Avyttring av intressebolag		-	-	61 349	-	-
Avyttring fastigheter		-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	6 968	-1 482	227 925	-12 904	105 923
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Nyemission		-	-	-	-	-
Emissionskostnader		-	-	-	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-	-	-	-
Upptagna lån		-	23 995	-	25 706	51 156
Amortering av lån		-3 427	-2 748	-206 784	-10 337	-117 255
Transaktionskostnader		-	-	-	-	-
Teckningsoptioner		-	576	-	576	576
Återköp av teckningsoptioner		-	-	-	-	-
Utdelning		-95	-208	-3 271	-3 022	-3 022
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	-3 522	21 615	-210 055	12 923	-68 545
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	2	602	-83 573	-10 726	-149 793	-116 090
Likvida medel vid årets början		57 037	118 232	68 364	184 454	184 454
Likvida medel vid periodens slut		57 638	34 660	57 638	34 660	68 364

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2024 kv 3	2023 kv 3	2024 kv 1-3	2023 kv 1-3	2023 Kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	5 495	1 433	7 788	11 304
Summa intäkter	-	5 495	1 433	7 788	11 304
Kostnader för ersättning till anställda	-935	-13 013	-8 947	-34 127	-41 717
Övriga rörelsekostnader	-3 219	-11 574	-20 269	-24 509	-32 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-54	-74	-164	-222	-288
Resultat från koncernföretag	-104 338	-77 759	-302 982	-130 646	-516 340
Resultat från intresseföretag	12 024	-4 288	5 581	-39 239	-261 053
Rörelseresultat	-96 522	-101 212	-325 348	-220 955	-840 474
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 060	21 429	37 230	60 570	74 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	-50 511	-42 994	-174 308	-123 403	-153 990
Värdeförändring finansiella placeringar	-	-	-4 811	96	-1 791
Övriga finansiella kostnader	-	-2 351	-2 328	-7 190	318
Summa finansiella poster	-38 450	-23 916	-144 217	-69 926	-80 830
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	6 383
Resultat före skatt	-134 973	-125 128	-469 565	-290 881	-914 921
Skatt	-	-	-	-	-53
Periodens resultat	-134 973	-125 128	-469 565	-290 881	-914 974

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2024 kv 3	2023 kv 3	2024 kv 1-3	2023 kv 1-3	2023 Kv 1-4
Periodens resultat	-134 973	-125 128	-469 565	-290 881	-914 974
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-134 973	-125 128	-469 565	-290 881	-914 974

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1 815	2 046	1 980
Andelar i koncernföretag	171 770	1 033 945	383 839
Fordringar på koncernföretag	482 136	626 127	521 671
Andelar i intressebolag	801 047	1 325 953	816 476
Fordringar på intressebolag	10 143	-	10 143
Övriga långfristiga fordringar	635 998	17 721	612 758
Övriga värdepappersinnehav	114	2 000	21 331
Summa anläggningstillgångar	2 103 023	3 007 792	2 368 197
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	-	-	-
Kortfristiga fordringar	91 523	122 248	136 835
Likvida medel	13 168	14 117	33 301
Summa omsättningstillgångar	104 691	136 365	170 136
SUMMA TILLGÅNGAR	2 207 714	3 144 157	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	341 382	1 256 357	1 256 357
Periodens resultat	-469 565	-290 881	-914 974
Summa eget kapital	362 652	1 456 312	832 219
Långfristiga skulder			
Obligationslån	-	-	-
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	121 119	105 039	121 119
Summa långfristiga skulder	121 119	105 039	121 118
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 661 806	1 556 677	1 552 288
Ej räntebärande skulder	62 137	26 130	32 708
Summa kortfristiga skulder	1 723 943	1 582 807	1 584 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 207 714	3 144 157	2 538 333

Rapport över moderbolagets kassaflöde i sammandrag

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2024 kv 3	2023 kv 3	2024 kv 1-3	2023 kv 1-3	2023 Kv 1-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 604	-103 149	67 284	-83 187	-195 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	3 273	-65 577	9 091	51 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	22 924	-21 840	-40 845	48 280
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	3 604	-76 951	-20 133	-114 941	-95 758
Likvida medel vid periodens början	9 564	91 068	33 301	129 059	129 059
Likvida medel vid periodens slut	13 168	14 117	13 168	14 117	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. Delar av det konsoliderade fastighetsbeståndet har externvärderats per den 30 september 2024 av det oberoende värderingsinstitutet Colliers. Fastigheter som inte har värderats externt har varit föremål för bolagets interna värderingsmodeller och bedömningar. Fastator har inte gjort interna värdejusteringar kopplade till de externt värderade fastigheterna.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår per den 30 september 2024 till 1 066,2 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 7,21 procent (7,40) på exit yield.

Fastighetsbeståndet i Intressebolag och joint ventruers

Förvaltningsfastigheter i koncernens intressebolag och joint ventures har delvis värderats av de oberoende värderings-

instituten Colliers, Newsec, Savills, Forum, Bryggan 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 28.

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 1-3 (MSEK)	2023 kv 1-3 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolaget Fastator (publ) (koncern)	-	7,2	Aktiebolaget Fastator (publ) säljer administrativa tjänster till Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	NPM Group	12,9	27,1	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	0,7	0,2	NPM Group utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighets-relaterade konsulttjänster åt Skålsö.	Samtliga aktier i Skålsö AB ägs av Prfx 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)	1,7	-	Företagsparken Norden Holding säljer administrativa tjänster till Aktiebolaget Fastator (publ).	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).

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	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Företagsparken	-	-	-
Svenska Kulturskatter ¹	-	169 200	56 000
Point Properties	1 065 491	1 500 988	1 172 250
Fastator Sicklaön (f.d. GenovaFastator) ²	-	180 000	80 000
Fastighetsägande bolag	1 065 491	1 850 188	1 308 250
NPM Group	700	700	700
Tjänstebolag	700	700	700
Summa koncernen	1 066 191	1 850 888	1 308 950

¹ Hela innehavet har avyttrats i kvartal 1 2024

² Hela innehavet har avyttrats i kvartal 1 2024

TSEK	Intäkter					Rörelseresultat					Resultat före skatt				
	2024		2023			2024		2023			2024		2023		
	Kv 3	Kv 1-3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-4	Kv 3	Kv 1-3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-4	Kv 3	Kv 1-3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-4
Företagsparken ¹	-	-	-	-	-	16 226	50 969	-1 935	-16 909	-207 808	16 226	50 969	-1 935	-16 909	-207 808
Studentbostäder i Norden ²	-	-	-	-	-	-	-	-22 944	-126 082	-127 222	-	-	-22 944	-126 082	-127 222
Fastator Sicklaön (f.d. GenovaFastator) ³	-	1 131	1 292	1 723	3 030	-	-41 375	1 105	-12 388	-111 274	-	-41 807	-92	-13 154	-117 646
Point Properties	29 536	81 175	33 635	94 925	130 388	222	-29 362	-44 611	-24 340	-203 457	-23 842	-97 612	-71 226	-103 112	-297 573
Svenska Kulturskatter ⁴	-	551	3 813	7 530	8 553	-	403	1 207	5 480	-36 872	-339	-684	-2 231	-1 408	-47 723
Vrenen	-	-	-	-	-	-4 202	-45 387	1 115	15 537	-13 449	-4 202	-45 387	2 129	16 551	-13 449
Fastighetsägande bolag	29 536	82 857	38 741	104 178	141 971	12 246	-64 752	-66 064	-158 703	-700 082	-12 156	-134 521	-96 300	-244 114	-811 422
NPM Group	41 930	194 612	90 418	293 505	384 060	1 090	-63 254	-1 224	1 930	-2 673	-69 374	-137 249	-1 415	-5 562	-11 591
Tjänstebolag	41 930	194 612	90 418	293 505	384 060	1 090	-63 254	-1 224	1 930	-2 673	-69 374	-137 249	-1 415	-5 562	-11 591
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fastighetsägande bolag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koncern-gemensamt	-953	1 433	4 470	7 368	10 684	-8 937	-6 256	-19 030	-50 713	-63 088	24 871	-151 911	-43 472	-118 843	-136 930
Eliminering interna poster	-4 143	-22 343	-22 017	-44 327	-41 596	-	-	-	-	15 804	-	-	-	-	-
Summa koncernen	66 369	256 560	111 611	360 725	495 119	4 396	-134 262	-86 318	-207 486	-750 039	-56 659	-423 682	-141 187	-368 519	-959 943

¹ Inklusive omvärdering till verkligt värde av finansiell fordran mot CAL om nominellt belopp 677 MSEK (verkligt värde 636 MSEK). Fordran värderas till verkligt värde över resultaträkningen inom "Resultat från intresseföretag och joint ventures".

² Hela innehavet om 64 112 599 aktier har avyttrats under perioden till ett pris om cirka 74 öre per aktie

³ Innehavet har avyttrats under perioden för en köpeskilling om cirka 34 MSEK.

⁴ Innehavet har avyttrats under perioden för en köpeskilling om cirka 10 MSEK.

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

Fastator

Serie 2021/2024-A är riktad till ledning, medarbetare och övriga nyckelpersoner (vid tidpunkten för utgivande, beståendes av samtliga anställda i Fastator, VD i Point Properties AB samt VD i Företagsparken Norden Holding AB). Optionsprogrammet utgörs av 3 075 000 teckningsoptioner, varav 2 632 000 är tecknade per den 30 september 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 30 september 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 (vid tidpunkten för utgivande, beståendes av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 650 000 teckningsoptioner, varav 608 500 var tecknade per den 30 september 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 30 september 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 (vid tidpunkten för utgivande, beståendes av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 1 160 000 teckningsoptioner, varav 840 000 är tecknade per den 30 september 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 30 september 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 (vid tidpunkten för utgivande, beståendes av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade per den 30 september 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 september 2021. Inbetalt per den 30 september 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 30 september 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 september 2021. Inbetalt per den 30 september 2024 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 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 (vid

tidpunkten för utgivande, bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 175 000 tecknade per den 30 september 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 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 30 september 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 325 500 SEK.

Serie 2022/2025-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (vid tidpunkten för utgivande, bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 september 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 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 30 september 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 30 september 2024. 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 30 september 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 30 september 2024. 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 30 september 2024. Inbetalt per den 30 september 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 15 november 2024
Aktiebolaget Fastator (publ)

Anders Mossberg
Ordförande

Mats Lundberg
Ledamot

Svante Bengtsson
VD, 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 15 november 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

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.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

Räntebärande skulder minus räntebärande långfristiga finansiella tillgångar samt likvida medel.

Belåningsgrad (LTV), %

Räntebärande nettoskuld i relation till fastigheternas verkliga värde inklusive nyttjanderättstillgångar samt innehav i intresseföretag och joint ventures.

Härledning nyckeltal

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

	2024 kv 3	2023 kv 3	2024 Kv 1-3	2023 Kv 1-3	2023 Kv 1-4
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, TSEK	-44 593	-137 116	-402 890	-365 477	-926 931
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	599 486	1 547 935	599 486	1 547 935	1 267 207
Avkastning på eget kapital, %	-7,4%	-8,9%	-67,2%	-23,6%	-73,1%
Soliditet					
Eget kapital, TSEK	396 454	1 363 973	396 454	1 363 973	802 519
Balansomslutning, TSEK	2 775 939	4 168 071	2 775 939	4 168 071	3 289 061
Soliditet, %	14,3%	32,7%	14,3%	32,7%	24,4%
Substansvärde (NAV)					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	402 568	1 343 597	402 568	1 343 597	783 955
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	32 623	88 235	32 623	88 235	54 492
Substansvärde (NAV), TSEK	435 191	1 431 832	435 191	1 431 832	838 447
Substansvärde (NAV) per aktie, före utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	402 568	1 343 597	402 568	1 343 597	783 955
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	32 623	88 235	32 623	88 235	54 492
Aktier före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Substansvärde (NAV) per aktie, före utspädning, SEK	5,60	18,42	5,60	18,42	10,79
Substansvärde (NAV) per aktie, efter utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	402 568	1 343 597	402 568	1 343 597	783 955
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	32 623	88 235	32 623	88 235	54 492
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie (NAV), efter utspädning, SEK	5,60	18,42	5,60	18,42	10,79
Räntebärande nettoskuld					
Räntebärande skulder, TSEK	2 197 209	2 400 657	2 197 209	2 400 657	2 290 492
Räntebärande tillgångar, TSEK	-664 179	-48 142	-664 179	-48 142	-720 422
Likvida medel, TSEK	-57 638	-34 660	-57 638	-34 660	-68 364
Räntebärande nettoskuld, TSEK	1 475 392	2 317 855	1 475 392	2 317 855	1 501 706
Belåningsgrad (LTV)					
Förvaltningsfastigheter, TSEK	1 066 191	1 850 888	1 066 191	1 850 888	1 308 950
Leasingtillgångar, TSEK	18 741	21 840	18 741	21 840	26 152
Andelar i intresseföretag, TSEK	801 040	1 014 958	801 040	1 014 958	816 476
Räntebärande nettoskuld, TSEK	1 475 392	2 317 855	1 475 392	2 317 855	1 501 706
Belåningsgrad (LTV), %	78,2	80,3	78,2	80,3	69,8

Finansiella mått som defineras enligt IFRS

Resultat per aktie, före utspädning	2024 kv 3	2023 kv 3	2024 Kv 1-3	2023 Kv 1-3	2023 Kv 1-4
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-44 550	-136 594	-381 481	-365 548	-925 191
Aktier före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	-0,57	-1,76	-4,91	-4,70	-11,91
Resultat per aktie, efter utspädning					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-44 550	-136 594	-381 481	-365 548	-925 191
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	-0,57	-1,76	-4,91	-4,70	-11,91