

Bokslutskommuniké

Q4 2024



Koncernens nyckeltal

Finansiell info i sammandrag	2024 kv 4	2023 kv 4	2024 kv 1-4	2023 kv 1-4
Periodens totalresultat, MSEK	-94,1	-561,5	-497,0	-926,9
Periodens resultat, MSEK ¹	-89,3	-559,6	-470,8	-925,2
Avkastning på eget kapital, %	-17,4	-44,3	-91,8	-73,1
Soliditet vid periodens slut, %	10,2	24,4	10,2	24,4
Substansvärde (NAV) vid periodens slut, MSEK ¹	342,9	838,4	342,9	838,4
Nettobelåningsgrad (LTV), %	82,7	69,8	82,7	69,8
Nyckeltal per aktie				
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	1,26	2,70	1,26	2,70
Resultat per aktie före utspädning, SEK ²	-1,15	-7,20	-6,06	-11,91
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ²	-1,15	-7,20	-6,06	-11,91
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ³	4,41	10,79	4,41	10,79
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ³	4,41	10,79	4,41	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 - december 2024

- Omsättningen under perioden uppgår till 332,3 MSEK (495,1).
- Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgår till -75,1 MSEK (-368,6).
- Resultat från intressebolag och joint ventures uppgår till -1,3 MSEK (-367,8).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till -470,8 MSEK (-925,2).
- Värdet av förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgår per 31 december 2024 till 1 068,0 MSEK (1 309,0).
- Värdet av innehav i intressebolag och joint ventures uppgår per 31 december 2024 till 795,1 MSEK (816,5).
- Räntebärande skulder uppgår per 31 december 2024 till 2 270,7 MSEK (2 290,5). Den räntebärande nettoskulden uppgår till 1 555,8 MSEK (1 501,7).
- Nettobelåningsgraden (LTV) uppgår till 82,7 % (69,8).
- Substansvärdet (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 31 december 2024 till 342,9 MSEK (838,4).

Väsentliga händelser under rapportperioden

Fastator

- Fastator (publ) initierade den 18 november skriftliga förfaranden (de "Skriftliga Förfarandena") under sina utestående obligationslån 2020/2025 med ISIN SE0014855276, obligationslån 2020/2026 med ISIN SE0014855284 och obligationslån 2021/2027 med ISIN SE0017159916 (gemensamt de "Befintliga Obligationerna"). Syftet var att inhämta obligationsinnehavarnas samtycke till en frivillig refinansieringsuppställning, innefattande en omstrukturering av Fastators kapitalstruktur och vissa skulder ("Refinansieringsuppställningen").

Den 5 december meddelade Fastator att de Skriftliga Förfarandena hade avslutats framgångsrikt, då ett tillräckligt antal röster erhöles för att uppnå kvorum och en tillräcklig andel av det justerade nominella beloppet röstade för Bolagets förslag i respektive Skriftligt Förfarande. Därmed avslutade Agenten formellt de Skriftliga Förfarandena. För att Fastators nya obligationsvillkor ska träda i kraft ska Fastator senast den 31 januari 2025 uppfylla ett antal villkor. Fram till att de nya villkoren träder i kraft gäller de gamla villkoren.

Bolaget meddelade även att det skriftliga förfarandet avseende dotterbolaget Point Properties Portfolio 1 AB:s (publ) ("Point Properties") utestående obligationslån 2021/2024 hade avslutats framgångsrikt på motsvarande sätt, där en tillräcklig majoritet av obligationsinnehavarna röstade för Point Properties begåran.

För mer information om de Skriftliga Förfarandena och en mer detaljerad beskrivning av Refinansieringsuppställningen hänvisas till meddelandena om de Skriftliga Förfarandena på Bolagets och Agentens webbplats. Gernandt & Danielsson har varit legal rådgivare till Fastator i samband med ovan transaktioner.

Point

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) ("Point Properties" eller "Bolaget") initierade den 18 november 2024 ett skriftligt förfarande (det "Skriftliga Förfarandet") under sitt utestående obligationslån 2021/2024 med ISIN SE0015556535 (de "Befintliga Obligationerna").

Det Skriftliga Förfarandet initierades för att inhämta obligationsinnehavarnas samtycke till en frivillig refinansieringsuppställning. Uppställningen innebär en omstrukturering av kapitalstrukturen och vissa skulder i Point Properties ("Refinansieringsuppställningen"). Närmare information återfinns i Bolagets pressmeddelande daterat den 5 juli 2024 samt i meddelandet om det Skriftliga Förfarandet, tillgängligt på Bolagets och Nordic Trustee & Agency AB:s (publ) ("Agenten") webbplats.

Det Skriftliga Förfarandet avslutades framgångsrikt den 5 december efter att erforderligt antal röster hade erhållits för att uppnå kvorum, samt att en tillräcklig andel av det justerade nominella beloppet röstade för Bolagets begåran i det Skriftliga Förfarandet. Därmed har Agenten formellt avslutat det Skriftliga Förfarandet.

Refinansieringsuppställningens ikraftträdande var villkorad av att vissa angivna krav uppfylldes, i enlighet med vad som närmare beskrivs i meddelandet om det Skriftliga Förfarandet ("Villkoren"). Samtliga Villkor i det Skriftliga Förfarandet har uppfyllts per och de uppdaterade villkoren för Point Properties-obligationerna har trätt i kraft per 31 december 2024.

De nya villkoren omfattar covenant avseende ränteteckningsgrad om 1,0x, amortering om 111% av det nominellt beloppet 100,0 MSEK inom 12 månader från balansdagen samt en klausul som anger att 114 % av nominellt belopp ska återbetalas vid slutförfall. Uppdaterat förfallodatum för Obligationen är 2026-03-22. För mer detaljerad information om Det Skriftliga Förfarandet för Obligationerna och de uppdaterade Villkoren för Obligationerna, se Points hemsida, www.pointproperties.se.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut

- Ikraftträdandet av Refinansieringsuppgörelsen, i enlighet med obligationsinnehavarnas beslut i de skriftliga förfaranden som initierades den 18 november ("Tidigare Skriftliga Förfarandena"), var villkorat av att vissa förutsättningar uppfylldes senast den 31 januari 2025. På grund av omständigheter utanför Bolagets kontroll kunde dessa villkor inte uppfyllas inom utsatt tid, vilket innebär att Refinansieringsuppgörelsen inte trädde i kraft som planerat.

Mot bakgrund av detta initierade Fastator den 31 januari 2025 nya skriftliga förfaranden (de "Nya Skriftliga Förfarandena") avseende de Befintliga Obligationerna. Syftet var att inhämta obligationsinnehavarnas samtycke till att förlänga Longstop Date, såsom definierat i respektive meddelande om Tidigare Skriftligt Förfarande, med två månader till den 31 mars 2025. Närmare information om förfrågan finns i meddelandena om de Nya Skriftliga Förfarandena, som publicerats på Fastators och Agentens webbplats samt skickats till innehavarna av de Befintliga Obligationerna.

Fastator instruerade även Agenten att skicka meddelandena om de Nya Skriftliga Förfarandena, inklusive röstningsinstruktioner, till direktregistrerade ägare och registrerade förvaltare av de Befintliga Obligationerna enligt Bolagets skuldbok hos Euroclear Sweden per den 30 januari 2025.

Avstämningsdagen för röstning fastställdes till den 11 februari 2025. De Nya Skriftliga Förfarandena avslutades framgångsrikt den 19 februari då ett tillräckligt antal röster erhöles för att bilda kворum och en tillräcklig mängd av det justerade nominella beloppet för vilket obligationsinnehavarna röstade, röstade för Bolagets begäran i vardera Nya Skriftliga Förfarande.

Ikraftträdandet av Refinansieringsuppgörelsen är fortsatt villkorat av att vissa villkor blir uppfyllda såsom vidare redogörs för i meddelandena om de Tidigare Skriftliga Förfarandena ("Villkoren"). Om Villkoren för ikraftträdandet av Refinansieringsuppgörelsen uppfylls kommer Bolaget att meddela detta via pressmeddelande samt publicera detaljerna kring genomförandet av Refinansieringsuppgörelsen. För mer information om de Nya Skriftliga Förfarandena hänvisas till meddelandena om de Nya Skriftliga Förfarandena på Bolagets och Agentens webbplats och för en mer detaljerad beskrivning av Refinansieringsuppgörelsen hänvisas till meddelandena om de Tidigare Skriftliga Förfarandena på Bolagets och Agentens webbplats.
- Styrelsens ordförande Anders Mossberg har, i enlighet med tidigare meddelande, slutfört förvärvet av Joachim Kuylenstjernas aktier i Aktiebolaget Fastator. Överlåtelsen, som omfattade 21 552 785 aktier från Xclbr Intressenter AB till 1,90 kronor per aktie, genomfördes den 22 januari 2025. Efter transaktionen innehar Anders Mossberg 21 923 800 aktier, motsvarande 28,21 procent av röster och kapital, vilket gör honom till bolagets största enskilda ägare.
- Fastator har tidigare meddelat att en överenskommelse har träffats med en revisionsbyrå om att åta sig revisorsuppdraget, under förutsättning att vissa villkor uppfylls. Dessa förutsättningar har efter rapportperiodens slut uppfyllts, och Bolagsverket har den 12 februari 2025 registrerat Öhrlings PricewaterhouseCoopers som vald revisionsbyrå med Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Helena Ehrenborg är Real Estate Leader på PwC Sverige och har lång erfarenhet av revision inom fastighetssektorn.
- Svante Bengtsson har meddelat styrelsen den 17 februari 2025 att han sagt upp sin anställning som VD för Fastator och önskar lämna posten till sommaren. Svante kommer även att lämna styrelsen i Fastator. Styrelsen och ägarna har därför påbörjat arbetet med att hitta en ersättare.

VD och Styrelseordförande har ordet

Slut på väntans tider

Med en sällan skådad hastighet började USAs nyvalda president Donald Trump verka för det han föresatt sig. Vilket så här långt verkar vara att införliva Grönland och Kanada med USA, göra om krigshärjade Gaza till en turistort, minska antalet juridiska kön till två, sluta en separat fred med Ryssland över huvudet på ukrainska och europeiska ledare samt tvinga Europa att ta ansvar för sitt eget försvar. För att nå målen monterar han snabbt ner de delar av statsapparaten som han anser står i vägen. Han är inte rädd att bryta mot det som många uppfattar som diplomatisk och legal praxis.

Jag är i grunden optimist och hoppas att mycket av detta är ett burdust sätt som används främst för att skaka om motparten för att på så sätt öppna låsta positioner och förhoppningsvis gynna utvecklingen. För Fastator innebär det dock fortsatt osäkerhet kring inflation och räntebanor. Inflation är dock inte enbart negativt då det urholkar värdet av lån, medan realtillgångar som fastigheter långsiktigt är relativt inflationskyddade genom indexerade hyresavtal.

Fastator fick i januari en ny huvudägare i Anders Mossberg, en person med lång erfarenhet från finansmarknaden och som har längre historia med Fastator än jag själv. Detta var något som jag verkat för sedan jag återtog min anställning och när nu även revisorn är på plats är det dags att lämna över rodret. Anders är en engagerad ägare och styrelseordförande vilket borgar för framtiden.

Svante Bengtsson
VD



Ett intensivt år är till ända

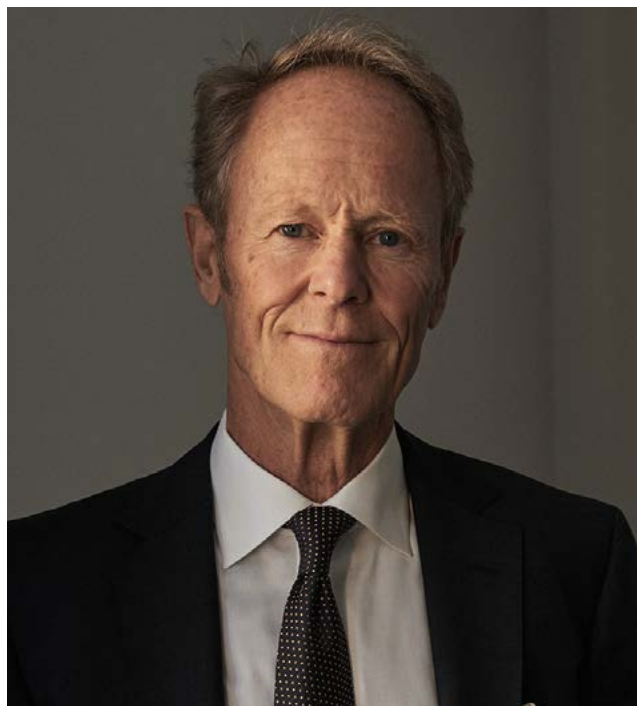
Året har präglats av ett intensivt arbete med att refinansiera Fastator och renodla portföljen, samt anpassa organisationen till vår nuvarande situation och våra framtida ambitioner.

Vi har under sommaren enats om principerna för två nya obligationslån, ett för Fastator och ett för vårt dotterbolag Point Properties. Under hösten har detaljerna utmejslats och obligationslånet i Point Properties trädde i kraft i slutet av december. För att lånet i Fastator skall träda i kraft krävs att vissa formella avtal kan signeras av berörda parter vilket väntas kunna ske under senvintern i år.

Vi är därmed klara för att ånyo vända vårt fokus mot värdeskapande aktiviteter för våra aktieägare. Den nuvarande strukturen med en huvudsaklig affärsenhet, Point Properties, samt två större investeringar känns i rådande marknad rätt med stora möjligheter att skapa värden i takt med att fastighetsmarknaden återhämtar sig och nybyggnationen kommer igång på nytt.

I samband med vår renodling av vår verksamhet har vi avvecklat ett antal mindre udda objekt och gått ur några mindre samägda projekt. Härigenom har vi tvingats till en del nedskrivningar. Dessa, samt även skillnaden i ränteläge idag jämfört med för något år sedan, står för den absoluta merparten av sista kvartalets negativa resultat. Vår ambition och övertygelse är nu att de bokföringsmässiga förlusterna är tagna och att vi nu åter kan bygga nya värden i bolaget och för våra aktieägare. Jag ser med tillförsikt fram emot 2025!

Anders Mossberg
Styrelseordförande



Fastators substansvärde fördelat per innehav

Innehav	MSEK		Andel av fördelat substansvärde	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Företagsparken	783	740	39%	33%
Point Properties ¹	541	632	27%	28%
NPM Group ² (f.d Nordic PM)	49	107	2%	5%
VreFast	13	76	1%	3%
Studentbostäder i Norden ³	-	61	-%	3%
Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator) ⁴	-	9	-%	0%
Summa innehavsbolag	1 384	1 626	69%	73%
Fordran på CAL Investments SARL ⁵	617	595	31%	27%
Likvida medel	-	-	-%	-%
Övriga noterade och onoterade aktier	-	-	-%	-%
Totalsumma	2 001	2 221	100%	100%
<i>Ej fördelade tillgångar och skulder</i>				
Räntebärande nettoskuld ⁶	-1 624	-1 510		
Övriga tillgångar och skulder	-34	127		
Substansvärde (NAV)	343	838		

1) Inklusive ägarlån från moderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ) om 554 MSEK.

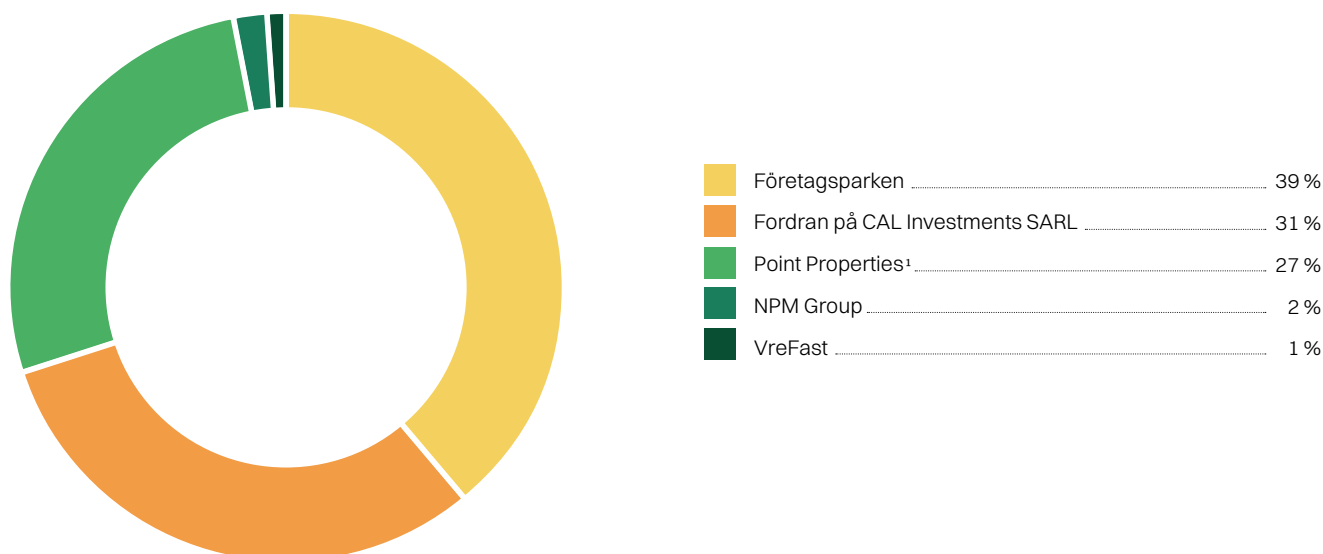
2) Avser NPM Group koncernmässiga nettotillgångar.

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) Avser revers på CAL Investments om nominellt 677 MSEK. Fordran värderas till verkligt värde över resultaträkningen inom "Resultat från intresseföretag och joint ventures". För ytterligare beskrivning av fordran, se sida 10, "Finansiella tillgångar".

6) Inklusive Fastators utestående obligationer om nominellt 1 500 MSEK samt kapitaliserad ränta om 176,6 MSEK.





FöretagsParken

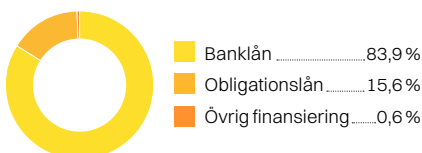
Räntebindning per period

Period (år)	MSEK	Andel
<1	2 825	99 %
1-2	4	0 %
2-3	2	0 %
3-4	-	- %
4-5	6	0 %
>5	12	1 %
Summa	2 849	100 %

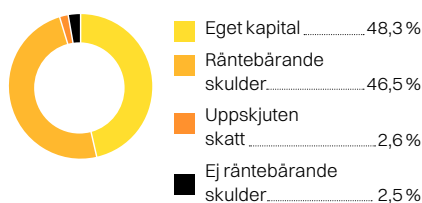
Kapitalbindning

Period (år)	MSEK	Andel
<1	2 462	86 %
1-2	16	1 %
2-3	125	4 %
3-4	-	- %
4-5	34	2 %
>5	211	7 %
Summa	2 849	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 % (25,04)
Omsättning	505,4 MSEK (481,3)
Förvaltningsresultat före finansiella poster	312,8 MSEK (287,2)
Resultat	116,6 MSEK (-275,4)
Avkastning på eget kapital	4,0 % (-9,0)

Balansräkning

MSEK	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	5 338
Utvecklingsfastigheter	591
Övriga anläggningstillgångar	22
Summa anläggningstillgångar	5 951
Kortfristiga fordringar	75
Kassa	101
Summa omsättningstillgångar	176
SUMMA TILLGÅNGAR	6 126
Eget kapital	2 961
<i>Varav minoriteten</i>	-
Uppskjuten skatteskuld	160
Långfristiga räntebärande skulder	365
Långfristiga ej räntebärande skulder	3
Summa långfristiga skulder	528
Kortfristiga räntebärande skulder	2 484
Kortfristiga ej räntebärande skulder	153
Summa kortfristiga skulder	2 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 126

Obligationsslån

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

Point

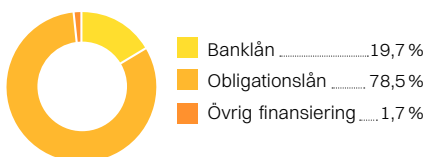
Räntebindning per period¹

Period (år)	MSEK	%
<1	577	95 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	32	5 %
Summa	610	100 %

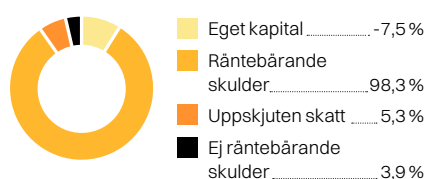
Kapitalbindning¹

Period (år)	MSEK	%
<1	131	22 %
1-2	446	73 %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	32	5 %
Summa	610	100 %

Fördelning finansiering¹



Kapitalstruktur¹



1) Exklusive ägarlån

Point i korthet

Points vision är att återskapa levande och attraktiva stadskärnor i Sveriges små- och mellanstora städer. Point har förvärvat och förädlat före detta Konsum- och EPA-varuhus i betong och planerar att bygga bostäder på taken samt ta ett helhetsgrepp kring handel, samhällsservice och boende.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 % (100)
Omsättning	103,8 MSEK (130,4)
Förvaltningsresultat före finansiella poster	31,0 MSEK (49,9)
Resultat	-117,8 MSEK (-268,0) ²

2) Resultatet belastats med räntekostnader på ägarlån om -47,5 MSEK (-60,7).

Balansräkning

MSEK	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	1 067
Övriga anläggningstillgångar	76
Summa anläggningstillgångar	1 143
Kortfristiga fordringar	11
Kassa	20
Summa omsättningstillgångar	31
SUMMA TILLGÅNGAR	1 174
Eget kapital	-47
Ägarlån	482
Uppskjuten skatteskuld	33
Långfristiga räntebärande skulder	410
Summa långfristiga skulder	925
Kortfristiga räntebärande skulder	200
Kortfristiga räntebärande ägarlån ³	72
Kortfristiga ej räntebärande skulder	24
Summa kortfristiga skulder	296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 174

3) Varav upplupen ränta om 59,2 MSEK (12,5).

Obligationsslån

Förfalldatum	MSEK	Ränta	Typ
2026-03-22 ⁴	446,5	2,5%+ Stibor 3M	Säkerställd, delar av beståndet

4) Under perioden har utestående obligation omförhandlats och förlängts till 2026-03-22. Villkor omfattar covenant avseende räntetäckningsgrad om 1,0x, amortering om 111% av nominellt belopp om 100 MSEK inom 12 månader från balansdagen samt en "call option" som anger att vid slutförfall ska 114% av nominellt belopp återbetalas.



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 omstrukturerat verksamheten, bland annat genom att avyttra facility management-koncernen Nativus och avveckla olönsamma dotterbolag. Realisationsresultat från försäljningen av Nativus-koncernen uppgår till - 46,5 MSEK.

Sektor: Fastighetsförvaltning

Region: Hela Sverige

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	62,6 % (55,5)
Omsättning	231,61 MSEK (351,5)
Rörelseresultat	-61,1 MSEK (-2,3)
Resultat	-67,8 MSEK (-11,6)

VREFAST

VreFast 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. VreFast 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	-1,1 MSEK (6,3)
Resultat	-57,7 MSEK (-29,0)
Fastighetsvärde	105,6 MSEK (292,8)

Finansiell information

Koncernens resultat, januari-december

Intäkterna under perioden uppgår till 332,0 MSEK (495,1).

Totala rörelsekostnader uppgår till -405,3 MSEK (-508,8), varav personalkostnader om -117,6 MSEK (-193,5) och övriga rörelsekostnader om -271,3 MSEK (-288,8), där drifts- och fastighetskostnader om -131,8 MSEK (-184,4) ingår. Inom övriga rörelsekostnader ingår även realisationsresultat från avyttring av facility management-koncernen Nativus om -46,5 MSEK (-).

Koncernens avskrivningar uppgår till -16,4 MSEK (-26,5).

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till -75,1 MSEK (-368,6) och fastighetsvärdet i koncernen per den 31 december 2024 uppgår till 1 068,0 MSEK (1 309,0).

Resultat från intressebolag och joint ventures uppgår till -1,3 MSEK (-367,8).

Finansnettot uppgår till -366,2 MSEK (-209,9). De finansiella kostnaderna uppgår till -369,6 MSEK (-227,9). Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgår till -12,1 MSEK (-1,8) MSEK. De finansiella intäkterna uppgår till 3,4 MSEK (18,1).

Periodens skatt uppgår till 18,6 MSEK (33,0), varav aktuell skatt om -1,4 MSEK (-5,2). 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 -497,0 MSEK (-926,9), varav -470,8 (-925,2) är hänförligt till moderbolagets aktieägare och -26,2 (-1,7) till innehav utan bestämmande inflytande.

Koncernens finansiella ställning

Immateriella tillgångar

Koncernens immateriella tillgångar i form av Goodwill och kundavtal har minskat med -61,5 MSEK (-12,4). Förändringen hänför sig dels till periodens avskrivningar om -4,3 MSEK (-10,7) och dels till avyttringen av facility management-koncernen Nativus.

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 samlade överenskomna underliggande fastighetsvärdet i transaktionerna uppgår till 193,7 MSEK.

MSEK

Bokfört värde vid årets början	1 309
Förvärv av nya fastigheter (+)	-
Investeringar (+)	8
Försäljningar (-)	-199
Orealiserade värdeförändringar fastigheter (+/-)	-52
Bokfört värde vid periodens slut	1 066

Finansiella tillgångar

Den 30 augusti 2023 överlät Fastator direkt och indirekt drygt 25 miljoner aktier i innehavsbolaget Företagsparken till två befintliga aktieägare för ett sammanlagt värde om cirka 955 miljoner kronor. Aktierna motsvarar drygt 28 procent av kapitalet i Företagsparken. Priset per aktie var 38 kronor i enlighet med bokfört värde. Försäljningen skedde genom flera transaktioner och cirka 677 miljoner kronor av köpeskillingen erlades genom revers till Fastator med slutförfall i augusti 2027. Reversen är utställd av CAL Investment SARL, reg. no. B260709, och löper med en rörlig ränta som baseras på aktieutdelning från Företagsparken. Värdet på fordran diskonteras därför varje kvartal utifrån bland annat antaganden om framtida utdelningar och kommande räntnivåer fram till reversens slutförfall. Reversen är säkerställd genom aktiepant. Per 31 december 2024 uppskattas nuvärdet av reversen inklusive räntor vara 617 (595) MSEK.

Finansiering

Fastators redovisade räntebärande skulder, inklusive leasingkulder, uppgick vid periodens utgång till 2 270,7 MSEK (2 290,5) av vilket 2 110,4 MSEK (1 984,5) utgörs av säkerställda obligationslån. Under perioden har utestående obligation i Point Properties Portfolio 1 AB (publ) förlångts till 2026-03-22. Villkor omfattar covenant avseende räntetäckningsgrad om 1,0x, amortering om 111% av nominellt belopp om 100 MSEK inom 12 månader från balansdagen samt en klausul som anger att 114% av nominellt belopp återbetalas vid slutförfall.

Avtalsenligt förfaller 100,0 MSEK (-) utav obligationsfinansieringen inom 12 månader. Per den 31 december 2024 har samtliga obligationer utgivna av moderbolaget klassificerats som kortfristig då moderbolaget inte uppfyller obligationsvillkoren avseende soliditet och likviditet.

Nedan redovisas koncernens finansiering i sammandrag, inklusive leasingkulder.

Fördelning finansiering	MSEK	%
Banklån	132	5,8 %
Obligationslån	2 110	93,0 %
Övrig finansiering	28	1,2 %
Summa	2 270	100 %

Kapitalbindning	MSEK	%
<1	611	27 %
1-2	1 305	57 %
2-3	316	14 %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	38	2 %
Summa	2 270	100 %

Obligationslån

Slutförfall	Låntagare	MSEK	%	MSEK
2025-09-26	Aktiebolaget Fastator (publ)	500	5% kontant ränta samt 7,5% upplupen ränta	Säkerställd
2026-03-22	Point Properties Portfolio 1 AB (publ)	446,5	2,5%+ Stibor 3M	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. Redovisningsmässigt har skulder där lånevillkor inte är uppfylla klassificerats som kortfristiga då det förligger uppsägningssgrund.

Substansvärde (NAV)

Fastators substansvärde uppgår till 342,9 MSEK (838,4) per den 31 december 2024, vilket motsvarar 4,41 SEK (10,79) per aktie före utspädning.

Koncernens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -54,3 MSEK (-100,4). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till 217,5 MSEK (-105,9).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till -218,1 MSEK (-68,5). Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -213,7 MSEK (-117,3).

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 49,1 MSEK (68,4), varav 17,6 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 -525,5 MSEK (-914,9). Moderbolaget redovisar ett ökat resultat från koncernföretag om -302,6 MSEK (-516,3), och ett ökat resultat från intresseföretag om -1,3 MSEK (-261,1).

Moderbolaget erhåller ränteintäkter genom utlåning till dotterbolag och intressebolag, dessa uppgår till 48,7 MSEK (74,6) i perioden. Finansiella kostnader uppgår till -236,5 MSEK (-155,5). Posten består av räntekostnader om -229,3 MSEK (-154,0) och värdeförändringar på finansiella placeringar om -4,8 MSEK (-1,8), samt övriga finansiella kostnader om -2,3 MSEK (0,3).

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.

Koncernen redovisar likvida medel om 49,1 MSEK (68,4), varav 6,0 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 -6,06 SEK (-11,91), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden om 77 712 648 (77 712 648).

Slutkursen den 31 december 2024 var 1,26 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 december 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
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,2%	2 485 649
Avanza Pension	3,2%	2 456 336
Dyggve AB	1,5%	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%	1 111 555
Futur Pension	1,1%	872 545
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	1,0%	801 628
TPS Fastigheter	0,9%	684 198
IBKR Financial Services	0,7%	563 874
Summa	68,3%	53 096 390

1) Styrelsens ordförande Anders Mossberg har förvärvat samtliga Joachim Kuylenstiernas aktier i Fastator per 2025-01-22

Kommande finansiell rapportering

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

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

Årsredovisning 2024	11 april 2025
Årsstämma 2025	16 maj 2025

Koncernens resultaträkning

TSEK	2024 kv 4	2023 kv 4	2024 kv 1-4	2023 Kv 1-4
Nettoomsättning ¹	71 584	130 866	319 956	473 945
Övriga rörelseintäkter	4 152	3 528	12 340	21 174
Summa intäkter	75 736	134 394	332 296	495 119
Kostnader för ersättning till anställda	-24 715	-47 039	-117 637	-193 496
Övriga rörelsekostnader	-53 022	-86 425	-271 295	-288 801
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-2 890	-8 443	-16 377	-26 521
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-6 861	-226 831	-1 280	-367 779
Värdeförändring fastigheter	-3 378	-308 208	-75 099	-368 561
Rörelseresultat	-15 130	-542 552	-149 392	-750 039
Finansiella intäkter	-1 552	3 815	3 440	18 066
Finansiella kostnader	-73 691	-48 853	-276 796	-213 880
Värdeförändringar på finansiella placeringar	1 740	-1 886	-12 171	-1 791
Övriga finansiella kostnader ²	-3 229	-1 948	-80 624	-12 298
Finansiella poster	-76 732	-48 872	-366 151	-209 904
Resultat före skatt	-91 862	-591 424	-515 543	-959 943
Aktuell skatt	-1 193	-3 416	-1 397	-5 199
Uppskjuten skatt	-1 030	33 385	19 966	38 210
Periodens resultat	-94 084	-561 455	-496 974	-926 931
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-89 335	-559 642	-470 816	-925 191
Innehav utan bestämmande inflytande	-4 749	-1 812	-26 158	-1 740
Periodens resultat	-94 084	-561 455	-496 974	-926 931
Resultat per aktie före utspädning, SEK				
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,15	-7,20	-6,06	-11,91
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,15	-7,20	-6,06	-11,91
Resultat per aktie efter utspädning, SEK				
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,15	-7,20	-6,06	-11,91
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,15	-7,20	-6,06	-11,91
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648

1) För 2024 kv 1- 4: Varav hyresintäkter utgör 86,4 MSEK (139,9) och 20,5 MSEK (31,2) vidaredebiterade servicekostnader. I kvartal 2 2023 har 9,7 MSEK som redovisats som hyresintäkter i kvartal 1 2023 omklassificerats från hyresintäkter till nettoomsättning.

2) Övriga finansiella kostnader avser kostnader för förtidsinlösen av obligationslån, effektivränta avseende finansieringskostnader vid upptagande av lån samt tomträttsavgäld och nedskrivning av erlagd hanpenning för det ej genomförda förvärvet av fastigheten Stockholm Västergötland 5.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2024 kv 4	2023 kv 4	2024 kv 1-4	2023 Kv 1-4
Periodens resultat	-94 084	-561 455	-496 974	-926 931
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-94 084	-561 455	-496 974	-926 931
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	-89 335	-559 642	-470 816	-925 191
Innehav utan bestämmande inflytande	-4 749	-1 812	-26 158	-1 740
Periodens totalresultat	-94 084	-561 455	-496 974	-926 931

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		32 419	72 283
Kundavtal		-	21 673
Övriga immateriella tillgångar		2 322	1 974
Summa immateriella anläggningstillgångar		34 742	95 930
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		1 067 950	1 308 950
Nyttjanderättstillgång		17 366	26 152
Inventarier		5 661	23 499
Pågående projekt		48 010	48 299
Summa materiella anläggningstillgångar		1 138 987	1 406 900
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures		795 173	816 476
Långfristiga fordringar på intressebolag		10 143	17 756
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		394	71 441
Andra långfristiga fordringar		655 255	631 225
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 460 965	1 536 897
Summa anläggningstillgångar		2 634 695	3 039 727
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar		-	-
Kortfristiga fordringar		62 593	180 970
Likvida medel		49 142	68 364
Summa omsättningstillgångar		111 735	249 334
SUMMA TILLGÅNGAR		2 746 429	3 289 061

Koncernens balansräkning forts.

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		24 868	24 868
Övrigt tillskjutet kapital		295 139	295 139
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		-11 626	463 948
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		308 380	783 955
Innehav utan bestämmande inflytande		-27 819	18 565
Summa eget kapital		280 562	802 519
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner		2 813	2 560
Uppskjutna skatteskulder		34 480	54 492
Obligationslån		378 527	-
Skulder till kreditinstitut		31 992	49 010
Leasingskuld		15 324	20 649
Övriga långfristiga räntebärande skulder		6 158	509
Ej räntebärande skulder		509	-
Summa långfristiga skulder		469 802	127 220
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		1 838 671	2 220 324
Ej räntebärande skulder		157 394	138 998
Summa kortfristiga skulder		1 996 065	2 359 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 746 429	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
Teckningsoptioner	-	-	318	318	258	576
Utdelning	-	-	1 662	1 662	-4 684	-3 022
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	1 981	1 981	-4 426	-2 446
Periodens resultat, jan-dec 2023	-	-	-925 191	-925 191	-1 740	-926 931
Summa totalresultat	-	-	-925 191	-925 191	-1 740	-926 931
Utgående balans per 31 dec 2023	24 868	295 139	463 948	783 955	18 565	802 519
Utdelning	-	-	-2 501	-2 501	-1 955	-4 456
Förvärv utav innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2 257	-2 257	-18 271	-20 528
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-4 759	-4 759	-20 225	-24 984
Periodens resultat, jan-dec 2024	-	-	-470 816	-470 816	-26 158	-496 974
Summa totalresultat	-	-	-470 816	-470 816	-26 158	-496 974
Utgående balans per 31 dec 2024	24 868	295 139	-11 626	308 380	-27 819	280 562

Rapport över koncernens kassaflöde

TSEK	Not	2024 kv 4	2023 kv 4	2024 kv 1-4	2023 Kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen					
Rörelseresultat		-15 130	-542 552	-149 392	-750 039
Avskrivningar		2 890	8 443	16 377	26 521
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		9 579	586 353	125 317	787 653
Erhållen ränta		-	-313	2 699	-
Erhållen utdelning		-	-	-	51 314
Betald ränta		-10 483	-56 131	-46 850	-204 967
Betalda inkomstskatter		2 557	1 830	-2 467	-10 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-10 587	-2 371	-54 316	-100 439
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		10 642	-25 605	39 298	-69 219
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		9 922	24 321	-3 601	16 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	9 977	-3 655	-18 619	-153 467
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		-2 756	749	-9 887	-11 049
Investeringar i inventarier		-473	-189	-4 811	-5 471
Investeringar i intresseföretag		-	-	-2 230	-
Rörelseförvärv		-10 264	-	-10 264	-323
Investering & avyttring övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-7 643	9 697	-9 533
Erhållen amortering från intressebolag		3 112	-4 707	5 934	1 682
Förändring av kortfristiga placeringar		-	-	-	-
Avyttring av dotterbolag		-	130 617	167 755	130 617
Avyttring av intressebolag		-	-	61 349	-
Avyttring fastigheter		-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-10 381	118 827	217 544	105 923
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission		-	-	-	-
Emissionskostnader		-	-	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-	-	-
Upptagna lån		-	25 450	-	51 156
Amortering av lån		-6 907	-106 918	-213 691	-117 255
Transaktionskostnader		-	-	-	-
Teckningsoptioner		-	-	-	576
Återköp av teckningsoptioner		-	-	-	-
Utdelning		-1 185	-	-4 456	-3 022
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	-8 092	-81 468	-218 147	-68 545
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	2	-8 496	33 704	-19 222	-116 090
Likvida medel vid periodens början		57 638	34 660	68 364	184 454
Likvida medel vid periodens slut		49 142	68 364	49 142	68 364

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2024 kv 4	2023 kv 4	2024 kv 1-4	2023 Kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-34	3 516	1 399	11 304
Summa intäkter	-34	3 516	1 399	11 304
Kostnader för ersättning till anställda	-2 872	-7 591	-11 818	-41 717
Övriga rörelsekostnader	-2 834	-7 870	-23 103	-32 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-168	-67	-333	-288
Resultat från koncernföretag	385	-385 694	-302 597	-516 340
Resultat från intresseföretag	-6 861	-221 814	-1 280	-261 053
Rörelseresultat	-12 384	-619 520	-337 732	-840 474
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 492	14 062	48 722	74 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	-55 028	-23 080	-229 336	-153 990
Värdeförändring finansiella placeringar	-	-1 886	-4 811	-1 791
Övriga finansiella kostnader	-	-	-2 328	318
Summa finansiella poster	-43 536	-10 904	-187 753	-80 830
Bokslutsdispositioner	-	6 383	-	6 383
Resultat före skatt	-55 919	-624 041	-525 485	-914 921
Skatt	-	-53	-	-53
Periodens resultat	-55 919	-624 094	-525 485	-914 974

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2024 kv 4	2023 kv 4	2024 kv 1-4	2023 Kv 1-4
Periodens resultat	-55 919	-624 094	-525 485	-914 974
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-55 919	-624 094	-525 485	-914 974

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	225	1 980
Andelar i koncernföretag	191 325	383 839
Fordringar på koncernföretag	482 136	521 671
Andelar i intressebolag	795 173	816 476
Fordringar på intressebolag	10 143	10 143
Övriga långfristiga fordringar	635 264	612 758
Övriga värdepappersinnehav	114	21 331
Summa anläggningstillgångar	2 114 379	2 368 197
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga placeringar	-	-
Kortfristiga fordringar	99 204	136 835
Likvida medel	6 049	33 301
Summa omsättningstillgångar	105 253	170 136
SUMMA TILLGÅNGAR	2 219 632	2 538 333
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	24 868	24 868
Överkursfond	465 968	465 968
Balanserat resultat	341 382	1 256 357
Periodens resultat	-525 485	-914 974
Summa eget kapital	306 733	832 219
Långfristiga skulder		
Obligationslån	-	-
Skulder till kreditinstitut	-	-
Övriga räntebärande skulder	127 530	121 119
Summa långfristiga skulder	127 530	121 119
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 703 858	1 552 288
Ej räntebärande skulder	81 510	32 708
Summa kortfristiga skulder	1 785 369	1 584 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 219 632	2 538 333

Rapport över moderbolagets kassaflöde i sammandrag

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2024 kv 4	2023 kv 4	2024 kv 1-4	2023 Kv 1-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 844	-90 633	70 127	-195 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 227	20 698	-85 803	51 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 264	89 125	-11 576	48 280
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	-7 119	19 184	-27 252	-95 758
Likvida medel vid periodens början	13 168	14 117	33 301	129 059
Likvida medel vid periodens slut	6 049	33 301	6 049	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 31 december 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 31 december 2024 till 1 068,0 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 7,45 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 29.

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 1-4 (MSEK)	2023 kv 1-4 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolaget Fastator (publ) (Koncern)	-	9,6	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	15,0	35,5	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	0,7	0,5	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 Kuylenskierna. Så som tidigare majoritetsägare i Fastator var han under 2024 att betraktas som närstående till Fastator.
Aktiebolaget Fastator (publ) (koncern)	Företagsparken Norden Holding (Koncern)	3,2	-	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	2024-12-31	2023-12-31
Företagsparken	-	-
Svenska Kulturskatter ¹	-	56 000
Point Properties	1 067 250	1 172 250
Fastator Sicklaön (f.d. GenovaFastator) ²	-	80 000
Fastighetsägande bolag	1 067 250	1 308 250
NPM Group / Övriga fastighetsägande bolag	700	700
Tjänstebolag / Övriga fastighetsägande bolag	700	700
Summa koncernen	1 067 950	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 4	Kv 1-4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 4	Kv 1-4
Företagsparken ¹	-	-	-	-	13 635	64 603	-190 899	-207 808	13 635	64 603	-190 899	-207 808
Studentbostäder i Norden ²	-	-	-	-	-	-	-1 140	-127 222	-	-	-1 140	-127 222
Fastator Sicklaön (f.d. GenovaFastator) ³	-	1 131	1 307	3 030	190	-41 185	-98 886	-111 274	190	-41 617	-104 494	-117 646
Point Properties	22 613	103 788	35 463	130 388	-1 883	-31 245	-179 117	-203 457	-36 180	-133 792	-194 462	-297 573
Svenska Kulturskatter ⁴	-	551	1 023	8 553	-127	276	-42 352	-36 872	-39	-723	-46 315	-47 723
VreFast	-	-	-	-	-20 496	-65 883	-28 986	-13 449	-20 496	-65 883	-30 000	-13 449
Fastighetsägande bolag	22 613	105 470	37 793	141 971	-8 682	-73 435	-541 380	-700 082	-42 891	-177 413	-567 310	-811 422
NPM Group	58 204	252 816	90 555	384 060	-1 988	-65 242	-4 602	-2 673	64 981	-72 268	-6 029	-11 591
Tjänstebolag	58 204	252 816	90 555	384 060	-1 988	-65 242	-4 602	-2 673	64 981	-72 268	-6 029	-11 591
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fastighetsägande bolag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koncerngemensamt	-35	1 399	3 315	10 684	-4 459	-10 715	-12 376	-63 088	-113 953	-265 863	-18 087	-136 930
Eliminering interna poster	-5 046	-27 389	2 731	-41 596	-	-	15 804	15 804	-	-	-	-
Summa koncernen	75 736	332 296	134 394	495 119	-15 130	-149 392	-542 552	-750 039	-91 862	-515 543	-591 424	-959 943

¹ Inklusive omvärdering till verkligt värde av finansiell fordran mot CAL om nominellt belopp 677 MSEK (verkligt värde 617,1 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, bestående av samtliga anställda i Fastator, VD i Point Properties AB samt VD i Företagsparken Norden Holding AB). Optionsprogrammet utgörs av 3 075 000 teckningsoptioner, varav 2 632 000 är tecknade per den 31 december 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 december 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, bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 650 000 teckningsoptioner, varav 608 500 var tecknade per den 31 december 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 december 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 040 535 SEK.

Per den 31 december har inga teckningsoptioner nyttjats och efter balansdagen har optionsprogrammen 2021/2024-A samt 2021/2024-B förfallit.

Serie 2022/2025:1 är riktad till ledningen och nyckelpersoner (vid tidpunkten för utgivande, bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 1 160 000 teckningsoptioner, varav 840 000 är tecknade per den 31 december 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 december 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

varna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position åger 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, bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade per den 31 december 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 31 december 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 31 december 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 110 600 SEK.

Per den 31 december har inga teckningsoptioner nyttjats och efter balansdagen har optionsprogrammen 2021/2024-A samt 2021/2024-C förfallit.

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 31 december 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 31 december 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 31 december 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 31 december 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 december 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 31 december 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 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 31 december 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 optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position åger NPM rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Stockholm den 28 februari 2025
Aktiebolaget Fastator (publ)

Anders Mossberg
Ordförande

Mats Lundberg
Ledamot

Svante Bengtsson
VD

Kontakt

Aktiebolaget Fastator (publ)

Vasagatan 28
111 20 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 28 februari 2025 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.

Nettobelåningsgrad (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 4	2023 kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat, TSEK	-94 084	-561 454	-496 974	-926 931
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	541 541	1 267 207	541 541	1 267 207
Avkastning på eget kapital, %	-17,4	-44,3	-91,8	-73,1
Soliditet				
Eget kapital, TSEK	280 562	802 519	280 562	802 519
Balansomslutning, TSEK	2 746 429	3 289 061	2 746 429	3 289 061
Soliditet, %	10,2	24,4	10,2	24,4
Substansvärde (NAV)				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	308 380	783 955	308 380	783 955
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	34 480	54 492	34 480	54 492
Substansvärde (NAV), TSEK	342 860	838 447	342 860	838 447
Substansvärde (NAV) per aktie, före utspädning				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	308 380	783 955	308 380	783 955
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	34 480	54 492	34 480	54 492
Aktier före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Substansvärde (NAV) per aktie, före utspädning, SEK	4,41	10,79	4,41	10,79
Substansvärde (NAV) per aktie, efter utspädning				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	308 380	783 955	308 380	783 955
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	34 480	54 492	34 480	54 492
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie (NAV), efter utspädning, SEK	4,41	10,79	4,41	10,79
Räntebärande nettoskuld				
Räntebärande skulder, TSEK	2 270 672	2 290 492	2 270 672	2 290 492
Räntebärande tillgångar, TSEK	-665 792	-720 422	-665 792	-720 422
Likvida medel, TSEK	-49 142	-68 364	-49 142	-68 364
Räntebärande nettoskuld, TSEK	1 555 738	1 501 706	1 555 738	1 501 706
Nettobelåningsgrad (LTV)				
Förvaltningsfastigheter, TSEK	1 067 950	1 308 950	1 067 950	1 308 950
Leasingtillgångar, TSEK	17 366	26 152	17 366	26 152
Andelar i intresseföretag, TSEK	795 173	816 476	795 173	816 476
Räntebärande nettoskuld, TSEK	1 555 738	1 501 706	1 555 738	1 501 706
Nettobelåningsgrad (LTV), %	82,7	69,8	82,7	69,8

Finansiella mått som defineras enligt IFRS

Resultat per aktie, före utspädning	2024 kv 4	2023 kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-89 335	-559 642	-470 816	-925 191
Aktier före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	-1,15	-7,20	-6,06	-11,91
Resultat per aktie, efter utspädning				
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-89 335	-559 642	-470 816	-925 191
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	-1,15	-7,20	-6,06	-11,91