

# Delårsrapport

Q3 2023



# Koncernens nyckeltal

Finansiell info i sammandrag	2023 kv 3	2022 kv 3	2023 kv 1-3	2022 kv 1-3	2022 kv 1-4
Periodens totalresultat, MSEK	-137,1	-219,4	-365,5	-68,4	-254,5
Periodens resultat, MSEK <sup>1</sup>	-136,6	-224,2	-365,5	-134,6	-321,2
Avkastning på eget kapital, %	-8,9	-10,0	-23,6	-3,1	-12,1
Soliditet vid periodens slut, %	32,7	41,2	32,7	41,2	38,5
Substansvärde vid periodens slut, MSEK <sup>1</sup>	1 431,8	2 001,4	1 431,8	2 001,4	1 800,1
<b>Nyckeltal per aktie</b>					
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	2,86	14,44	2,86	14,44	11,62
Resultat per aktie före utspädning, SEK <sup>2</sup>	-1,76	-2,89	-4,70	-1,73	-4,13
Resultat per aktie efter utspädning, SEK <sup>2</sup>	-1,76	-2,89	-4,70	-1,73	-4,13
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK <sup>3</sup>	18,42	25,75	18,42	25,75	23,16
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK <sup>3</sup>	18,42	25,75	18,42	25,75	23,16

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

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

## Januari-september 2023

- Omsättningen under perioden uppgår till 360,7 MSEK (481,2).
- Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgår till -60,4 MSEK (103,9).
- Resultat från intressebolag och joint ventures uppgår till -140,9 MSEK (-36,6), där resultat från noterade innehav utgör -126,1 MSEK (-256,9).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till -356,5 MSEK (-134,6).
- Värdet av förvaltningsfastigheter och utvecklingsfastigheter i dotterbolag uppgår per 30 september 2023 till 1 850,9 MSEK (1 704,2). Ökningen hänför sig till Fastators förvärv av det tidigare Joint Venturebolaget GenovaFastator, ägare av en förvaltningsfastighet i Nacka.
- Värdet av innehav i intressebolag och joint ventures uppgår per 30 september 2023 till 1 683,0 MSEK (2 017,3), varav 668,1 MSEK (-) klassificerats som **Tillgångar som innehas för försäljning** (not 3). Förändringen sedan 31 december 2022 hänför sig till realiserade värdeförändringar samt att det tidigare Joint Venturebolaget GenovaFastator förvärvats och utgör ett helägt dotterbolag från och med den 30 juni 2023.
- Räntebärande skulder uppgår per 30 september 2023 till 2 570,7 MSEK (2 509,6).
- Tillgångar som innehas till försäljning uppgår till 869,8 MSEK (-) och skulder direkt associerade med tillgångar som innehas till försäljning uppgår till 195,6 MSEK (-).
- Substansvärdet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 30 september 2023 till 1 431,8 MSEK (1 800,1).

# Väsentliga händelser under Q3

## Fastator

- Joachim Kuylenstierna återinträdde som Fastators VD den 20 augusti. Joachim Kuylenstierna grundade Fastator och var VD under åren 2016 - 2021 då bolaget uppvisade en mycket stark tillväxt. Svante Bengtsson återgick samtidigt till rollen som vice VD, en roll som han haft sedan 2019.
- Christoffer Strömbäck sa upp sin anställning för en nyinrättad tjänst på Castellum. Christoffer Strömbäck har varit CFO för Fastator sedan 2019.
- Fastator meddelade att bolaget avyttrar delar av sitt aktieinnehav i Företagsparken. I samband med att försäljning genomförs av de direkt och indirekt ägda aktierna i Företagsparken reglerar Fastator samtidigt ett borgensåtagande. Köpare är två befintliga aktieägare i Företagsparken. Fastator kommer efter genomförd affär äga 25 procent av Företagsparken som har en balansomslutning om 6,2 miljarder kronor. Köpeskillingen uppgår till 38 kronor per aktie, vilket är baserat på senaste emissionskurs justerat för utdelning. Med anledning av affären har samtliga dessa tillgångar och skulder i denna rapport klassificeras som *Tillgångar som innehas till försäljning* (not 3).
- Överenskommelse träffades med majoriteten av obligationsinnehavarna för Fastators tre utstående obligationslån om villkor för en förlängning med två år av respektive obligationslån. Det sista lånet förfaller efter genomförd villkorsändring 24 september 2027. Obligationsinnehavarna accepterade en lägre kontant ränta (5 procent fast) i utbyte mot i huvudsak säkerheter i Fastators direktägda innehav i Företagsparken, Point Properties och den fordran om 677 miljoner kronor som Fastator kommer att ha på CAL Investments SARL efter genomförd försäljning av aktier i Företagsparken, samt en uppskjuten räntekomponent.

Den kontanta räntan kommer, efter att samtliga villkor godkänns, uppgå till cirka 18,8 MSEK per kvartal, vilket är mindre än hälften av nuvarande nivå. Koncernens likvida medel per balansdagen uppgår till 34,7 MSEK vilket föranlett att företagsledningen och styrelse gjort bedömningen att ytterligare åtgärder, så som exempelvis avyttring av finansiella och materiella tillgångar är nödvändiga för att hantera räntebetalningar på obligationslånen innan årsskiftet.

## Händelser efter balansdagen

### Fastator

- Fastator erhåller med bred majoritet godkännande från obligationsinnehavare i de skriftliga förfarandena under utestående obligationslån 2020/2023, 2020/2024 och 2021/2025. De godkända villkorsändringarna i de skriftliga förfarandena trädde i kraft den 10 november 2023.

### Point Properties

- Point Properties avyttrar två fastigheter i Timrå och Örnsköldsvik till Hedern Fastigheter. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 165 MSEK. Affären är inte villkorad av finansiering och beräknat frånträde är 20 november 2023.

### Svenska Kulturskatter

- Fastigheten Åregården avyttras första november till ett överenskommet fastighetsvärde om 76,5 MSEK. Den erhållna likviden stärker koncernens kassa med cirka 38 MSEK.

VD har ordet

# Vi bygger vidare på våra styrkor



**Joachim Kuylenstierna**  
VD Fastator

Fastighetsbranschen genomgår ett stålbad, och det är i tider som dessa som affärsmodeller ställs på sin spets. Fastator är naturligtvis inte opåverkat av det oroliga världsläget. Kvartalet ser ut som förväntat, med fler försäljningar än köp och fler nedskrivningar än uppskrivningar. För oss handlar mycket just nu om att framtids-säkra bolagets finanser och portfölj för att kunna fortsätta växa med kvalitet. Våra utestående obligationslån har förlängts med i snitt två år, vilket måste anses som bra i dessa tider. Återstående löptid är i snitt tre år. Den fasta kontanta räntesatsen har halverats till 5 procent, vilket halverar våra utgifter jämfört med tidigare. Under Q3 har vi också sålt obelånade tillgångar för 677 miljoner kronor. Det är glädjande att se att försäljningspriserna följer tillgångarnas bokförda värden - det är ett kvitto från marknaden på att vår portfölj håller hög kvalitet.

De senaste månaderna har visat prov på en av Fastators främsta styrkor: snabbhet. Hastighet är en faktor som inte ska underskattas i ett tuffare konjunkturläge. Korta beslutsvägar och ledtider, och en flexibel finansierings- och exitmodell, gör att Fastator snabbt kan gå från analys till handling och tillvarata möjligheter när de dyker upp, vare sig det handlar om förvärv, avyttringar eller omförhandlingar. Det är bra för aktieägarna.

De insatser vi gjort under Q3 och perioden därefter ger oss utrymme att bygga vidare på de innehav där vi ser störst potential. Företags-parken ska fortsätta växa, likaså NPM Group med sina 300 anställda. Point Properties har nått nästa fas och står i startgroparna att börja bygga på flera orter där man har pågående fastighetsprojekt.

Parallellt ska vi fortsätta att minska skuldsättningen i Fastator och optimera portföljen genom att avyttra vissa tillgångar. Vilka det blir och när återkommer vi till längre fram.

Det finns alltid affärer att göra, oavsett konjunkturläge. Det handlar bara om att se dem och att kunna ställa om för att möta möjligheterna, idag och i framtiden, och det är just det vi gör nu. Det vi bygger är långsiktigt. Fastator kommer att leverera på nytt, det lovar jag.

**Joachim Kuylenstierna**  
VD Fastator

## Fastators substansvärde fördelat per innehav

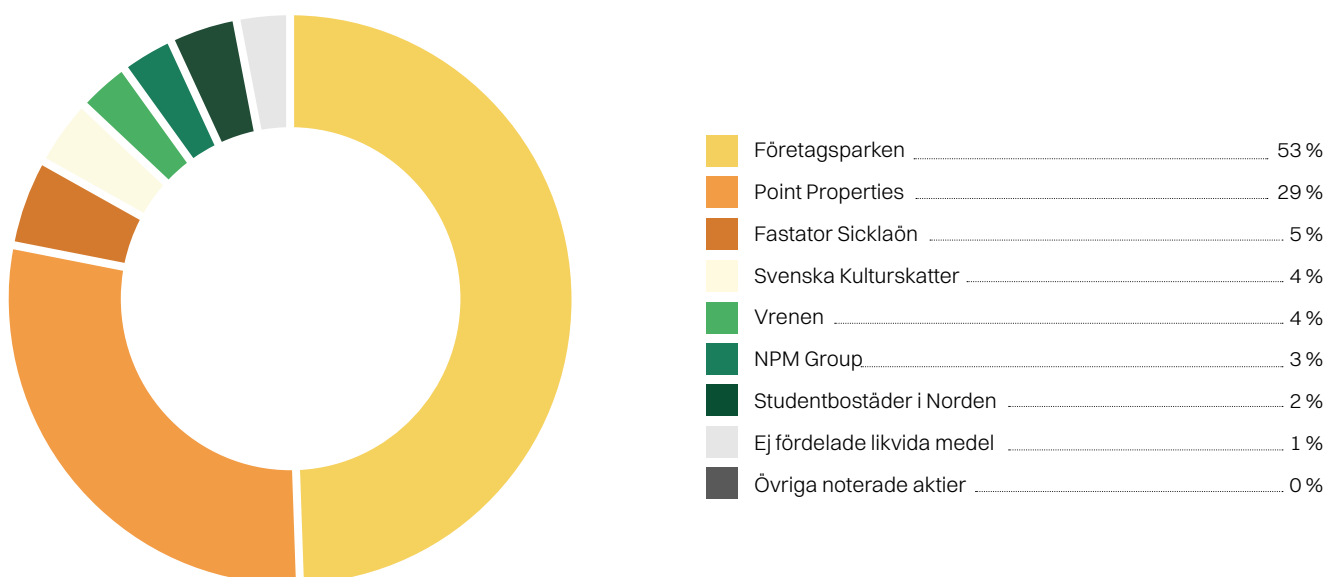
Innehav	MSEK			Andel		
	30 sep 2023	30 sep 2023 Proforma <sup>4</sup>	31 dec 2022	30 sep 2023	30 sep 2023 Proforma <sup>4</sup>	31 dec 2022
Företagsparken	1 520	852	1 588	53%	39%	51%
Point Properties <sup>1</sup>	831	831	892	29%	38%	29%
Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator)	141	141	155	5%	6%	5%
Svenska Kulturskatter	113	113	99	4%	5%	3%
Vrenen	105	105	90	4%	5%	3%
NPM Group <sup>2</sup> (f.d Nordic PM)	98	98	118	3%	4%	4%
Studentbostäder i Norden	52	52	179	2%	2%	6%
<b>Summa innehavsbolag</b>	<b>2 859</b>	<b>2 191</b>	<b>3 121</b>	<b>99%</b>	<b>99%</b>	<b>99%</b>
Övriga noterade och onoterade aktier	2	2	7	0%	0%	0%
<b>Totalsumma</b>	<b>2 861</b>	<b>2 193</b>	<b>3 128</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<i>Ej fördelade tillgångar och skulder</i>						
Räntebärande nettoskuld <sup>3</sup>	-1 676	-1 506	-1 532			
Fordran CAL Investments	-	677	-			
Övriga tillgångar och skulder	247	68	205			
<b>Substansvärde</b>	<b>1 432</b>	<b>1 432</b>	<b>1 800</b>			

1) Inklusive ägarlån om 559 MSEK.

2) Avser NPM Group koncernmässiga nettotillgångar.

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

4) Avser proformering över hur koncernens substansvärde, fördelat per innehav skulle se ut om avyttringen utav delar av Fastators indirekta och direkta andelar Företagsparken hade genomförs per balansdagen. Fördelningen inkluderar den revers om cirka 677 MSEK som Fastator kommer erhålla som ersättning för aktierna. För ytterligare information se Fastators hemsida och pressmeddelande samt not 3 i denna rapport.





## FöretagsParken

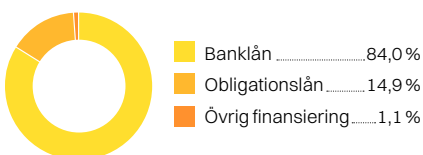
### Räntebindning per period

Period (år)	MSEK	Andel
<1	2 663	86 %
1-2	131	4 %
2-3	187	6 %
3-4	113	4 %
4-5	-	- %
>5	-	- %
<b>Summa</b>	<b>3 094</b>	<b>100 %</b>

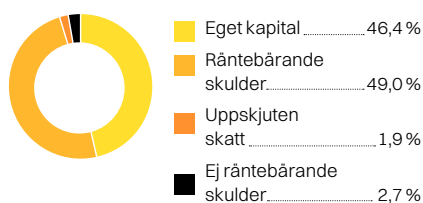
### Kapitalbindning

Period (år)	MSEK	Andel
<1	1 100	36 %
1-2	1 445	47 %
2-3	242	8 %
3-4	89	3 %
4-5	-	- %
>5	218	7 %
<b>Summa</b>	<b>3 094</b>	<b>100 %</b>

### Fördelning finansiering<sup>1</sup>



### Kapitalstruktur



1) Efter balansdagen har Företagsparken återköpt obligationer om cirka 17,5 MSEK, och därmed återköpt om totalt 56,25 MSEK

### Företagsparken i korthet

Företagsparken är ett fastighetsbolag som äger lager- och lättindustrifastigheter. Företagsparken är verksamma i ett flertal expansiva städer i Sverige samt har ett mindre bestånd Finland.

**Sektor:** Lager- och lättindustrifastigheter

**Region:** Sverige och Finland

**Redovisas som:** Intressebolag

Fastators ägarandel	53,2 % (53,2)
Omsättning	374,2 MSEK (235,2)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	219,4 MSEK (115,9)
Resultat	-248,7 MSEK (129,1)
Avkastning på eget kapital <sup>1</sup>	-12,4 % (16,2)

### Intjäningsförmåga, MSEK

Hysesintäkter	463
Driftskostnader	-110
<b>Driftnetto</b>	<b>353</b>

### Balansräkning

MSEK	30 sep 2023
Förvaltningsfastigheter	5 314
Utvecklingsfastigheter	565
Övriga anläggningstillgångar	82
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 960</b>
Kortfristiga fordringar	88
Kassa	197
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>285</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 246</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>2 895</b>
<i>Varav minoriteten</i>	25
Uppskjuten skatteskuld	121
Långfristiga räntebärande skulder	1 935
Långfristiga ej räntebärande skulder	1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 058</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 127
Kortfristiga ej räntebärande skulder	166
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 246</b>

### Obligationsslån

Förfallodatum	MSEK	Ränta	Typ
2025-05-09	461,4	STIBOR 3M +6,0%	Icke säkerställd

# Point

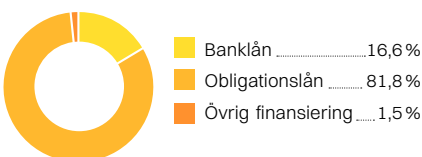
## Räntebindning per period<sup>1</sup>

Period (år)	MSEK	%
<1	701	96%
1-2	-	-%
2-3	-	-%
3-4	-	-%
4-5	-	-%
>5	32	4%
<b>Summa</b>	<b>733</b>	<b>100 %</b>

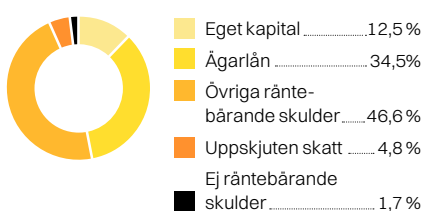
## Kapitalbindning<sup>1</sup>

Period (år)	MSEK	%
<1	622	85%
1-2	78	11%
2-3	-	-%
3-4	-	-%
4-5	-	-%
>5	32	4%
<b>Summa</b>	<b>733</b>	<b>100 %</b>

## Fördelning finansiering<sup>1</sup>



## Kapitalstruktur



1) Exklusive ägarlån

## Point i korthet

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

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

Efter balansdagen kommer två fastigheter i Timrå och Örnsköldsvik avyttras till Hedern Fastigheter. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 165 MSEK. Affären är inte villkorad av finansiering och frånträde förväntas den 20 november 2023.

Fastators ägarandel	100 % (100)
Omsättning	100,8 MSEK (91,8)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	41,2 MSEK (32,2)
Resultat	-98,5 MSEK (-49,2) <sup>2</sup>

2) Resultatet belastats med räntekostnader på ägarlån om -47,8 MSEK (-38,9).

## Intjäningsförmåga, MSEK

Hysesintäkter	134
Driftskostnader	-65
<b>Driftnetto</b>	<b>69</b>

## Balansräkning

MSEK	30 sep 2023
Förvaltningsfastigheter	1 341
Utvecklingsfastigheter	160
Övriga anläggningstillgångar	65
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 566</b>
Kortfristiga fordringar	15
Kassa	9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>23</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 590</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>197</b>
Ägarlån	542
Uppskjuten skatteskuld	75
Långfristiga räntebärande skulder	110
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>727</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	622
Kortfristiga räntebärande ägarlån <sup>3</sup>	17
Kortfristiga ej räntebärande skulder	26
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>665</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 590</b>

3) Varav upplupen ränta om 17 MSEK

## Obligationsslån

Förfalldatum	MSEK	Ränta	Typ
2024-03-22	600	Fast 5%	Säkerställd, delar av beståndet



## STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB

Studentbostäder i Norden äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, landsting och högskolor/universitet. Studentbostäder i Norden har en fastighetsportfölj med över 5 500 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 7,8 MDSEK och en projektportfölj om cirka 2 500 studentbostäder. Bolagets ambition är att bli Nordens ledande studentbostadsbolag och det givna valet för studenter på väg mot sitt drömyrke. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier.

Efter balansdagen har Studentbostäder i Norden genomfört en garanterad nyemission om 331 MSEK för att stärka kassan och säkerställa att nuvarande projekt kan färdigställas.

**Sektor:** Studentbostäder

**Region:** Norden

**Redovisas som:** Intressebolag

Aktiekurs, SEK	0,97 (3,30)
Totalt börsvärde, MSEK	214,2 (728,6)
Totalt antal utestående aktier, st	220 775 803 (220 775 803)
Antal aktier Fastator äger, st	54 112 597
Fastators ägarandel, %	24,5 %
Fastators andel av börsvärde, MSEK	52,5 (178,6)

## FASTATOR SICKLAÖN

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

**Sektor:** Fastighetsutveckling

**Region:** Stockholm

**Redovisas som:** Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 % (50)
Omsättning	3,9 MSEK (3,5)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	3,3 MSEK (2,9)
Resultat	-25,6 MSEK (-0,2)
Avkastning på eget kapital	-17,7 % (4,8)
Fastighetsvärde (Utvecklingsfastighet)	180,0 MSEK (214,0)



Svenska Kulturskatter äger ett fåtal väl utvalda fastigheter på Gotland och i Åre. I fastigheterna bedrivs anrik hotell- och restaurangverksamhet. Innehavets tre förvaltningsfastigheter är per balansdagen värderade till 169,2 MSEK.

Efter balansdagen avyttras fastigheten Åregården till ett överenskommet fastighetsvärde om 76,5 MSEK. Den erhållna likviden stärker koncernens kassa med cirka 38 MSEK

**Sektor:** Hotell och restaurang

**Region:** Gotland och Åre

**Redovisas som:** Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	7,5 MSEK (7,0)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	5,4 MSEK (4,9)
Resultat	-1,7 MSEK (11,2)
Avkastning på eget kapital	-4,4 % (23,8)
Fastighetsvärde	169,2 MSEK (168,5)



# VRENEN

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

**Sektor:** Bostäder

**Region:** Stockholm och Mälardalen

**Redovisas som:** Intressebolag

Kapitalandel, %	58,2 %
Röster, %	38,4 %
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	0,4 MSEK (0,1)
Resultat	22,6 MSEK (5,0)
Avkastning på eget kapital	15,7 % (4,0)
Fastighetsvärde	361,8 MSEK (328,9)



NPM Group ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling, fastighetstransaktioner och facility management. Bolaget förvaltar fastigheter från Karesuando till Malmö. NPM Group växer och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige. Under 2022 förvärvades två bolag inom Facility Management med en årsomsättning om cirka 15,5 MSEK.

**Sektor:** Fastighetsförvaltning och Facility Management

**Region:** Hela Sverige

**Redovisas som:** Dotterbolag

Fastators ägarandel	55,5 % (55,5)
Omsättning	249,5 MSEK (248,0)
Rörelseresultat	-2,2 MSEK (15,5)
Resultat	-7,1 MSEK (10,4)
Avkastning på eget kapital	-27,1% (24,9)

# Finansiell information

## Koncernens resultat, januari–september

Intäkterna under perioden uppgår till 360,7 MSEK (481,2). De lägre intäkterna beror primärt på att koncernen förlorade bestämmande inflytande över Företagsparken under andra hälften av 2022. Intäkter och kostnader hänförliga till innehavet inkluderas i koncernens resultaträkning fram till frånträdet den 30 juni 2022.

Totala rörelsekostnader uppgår till -366,9 MSEK (-396,1), varav personalkostnader om -146,5 MSEK (-137,5) och övriga rörelsekostnader om -202,4 MSEK (-240,3), där drifts- och fastighetskostnader om -122,5 MSEK (-157,3) ingår. De lägre kostnaderna beror likt intäkterna på att kostnader från Företagsparken inkluderats i koncernens resultaträkning fram till frånträdet den 30 juni 2022.

Koncernens avskrivningar uppgår till -18,1 MSEK (-18,2).

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till -60,4 MSEK (103,9). Fastighetsvärdet i koncernen per den 30 september 2023 uppgår till 1 850,9 MSEK (1 704,2).

Resultat från intressebolag uppgår till -140,9 MSEK (-36,6). Det lägre resultatet beror primärt på värdeförändringar på innehavet i Studentbostäder i Norden (not 2).

Finansnettot uppgår till -161,0 MSEK (-189,3). De finansiella kostnaderna uppgår till -175,4 MSEK (-226,0). Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgår till 0,1 (-36,1) MSEK. De finansiella intäkterna uppgår till 14,3 MSEK (36,7), varav orealiserade värdeförändringar på räntesäkringsinstrument om 0,0 MSEK (17,9).

Periodens skattekostnad uppgår till 3,0 MSEK (-31,6), varav aktuell skatt om -1,8 MSEK (-3,1). 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 -365,5 MSEK (-68,4), varav -365,5 (-134,6) är hänförligt till moderbolagets aktieägare och 0,1 (66,2) till innehav utan bestämmande inflytande.

## Koncernens finansiella ställning

### Förvaltningsfastigheter

Under det andra kvartalet förvärvade koncernen en fastighet genom att anskaffa ytterligare 50 % av aktier och röster i innehavsbolaget Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator). I tabellen nedan visas förändringen i koncernens förvaltningsfastigheter från 1 januari 2023 till 30 september 2023.

MSEK	
<b>Bokfört värde vid årets början</b>	<b>1 704</b>
Förvärv av nya fastigheter (+)	180
Investeringar (+)	29
Försäljningar (-)	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter (+/-)	-63
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>1 805</b>

### Finansiering

Fastators redovisade räntebärande skulder, inklusive leasingkulder och skulder som innehas till försäljning, uppgick vid periodens utgång till 2 570,7 MSEK (2 509,6) av vilket 2 090,9 MSEK (2 081,2) utgörs av börsnoterade icke säkerställda samt säkerställda obligationslån. Utav obligationslån förfaller 1 794,8 MSEK (497,0) inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder per 30 september 2023. Resterade obligation förfaller 2025-12-23 men har klassificerats som kortfristig då Fastator inte uppfyller lånevillkoren avseende likviditeten i moderbolaget per gällande lånevillkor på balansdagen. Samtliga icke säkerställda obligationer utgivna av Aktiebolaget Fastator (publ) är per balansdagen under omförhandling. Efter rapporteringsperioden slut, den 10 november 2023 trädde villkorsändringarna i kraft. Villkorsändringarna innebär i sammanfattning att respektive utav Aktiebolaget Fastator (publ) utgivna obligationer förlängs med två år, en kontant ränta motsvarande 5% samt omarbetade lånevillkor avseende soliditet och lägsta likvidnivå. För ytterligare information hänvisas till bolagets hemsida och pressmeddelanden.

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

Fördelning finansiering	MSEK	%
Banklån	265	10,3 %
Obligationslån	2 100	81,3 %
Övrig finansiering	217	8,4 %
<b>Summa</b>	<b>2 582</b>	<b>100 %</b>

Kapitalbindning	MSEK	%
<1	2 512	97%
1-2	15	1%
2-3	32	1%
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	22	1 %
<b>Summa</b>	<b>2 582</b>	<b>100 %</b>

### Obligationslån

Slutförfall	Låntagare	MSEK	%	MSEK
2023-11-22 <sup>1</sup>	Aktiebolaget Fastator (publ)	500	STIBOR 3M +6,5%	Icke säkerställd
2024-03-22	Point Properties Portfolio AB (publ)	600	Fast 5,0%	Säkerställd, delar av beståndet
2024-09-22 <sup>1</sup>	Aktiebolaget Fastator (publ)	700	STIBOR 3M +7,0%	Icke säkerställd
2025-12-23 <sup>1</sup>	Aktiebolaget Fastator (publ)	300	STIBOR 3M +6,5%	Icke säkerställd

1) Överenskommelse har under perioden träffats med majoriteten av obligationsinnehavarna för Fastators tre utstående obligationslån om villkor för en förlängning med två år av respektive obligationslån. De godkända villkorsändringarna trädde i kraft den 10 november 2023

### Substansvärde

Fastators substansvärde uppgår till 1 431,8 MSEK (1 800,1) per den 30 september 2023, vilket motsvarar 18,42 SEK (23,16) per aktie före utspädning.

## Koncernens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -98,1 MSEK (-68,2). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -12,9 MSEK (-1 017,4).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till -12,9 MSEK (899,3). Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -10,3 MSEK (-213,2).

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 34,7 MSEK, per 31 december 2022 uppgick likvida medel till 184,5 MSEK.

## Moderbolaget

### Resultat under perioden

Resultat före skatt för perioden uppgår till -290,9 MSEK (-179,0). Moderbolaget redovisar ett minskat resultat från koncernföretag om -130,6 MSEK (-89,7) samt minskat resultat från intresseföretag om -39,2 MSEK (25,8).

Moderbolaget erhåller ränteintäkter genom utlåning till dotterbolag och intressebolag, dessa uppgår till 60,6 MSEK (50,1) i perioden. Finansiella kostnader uppgår till -130,6 MSEK (-120,5). Posten består av räntekostnader om -123,4 MSEK (-77,6) och värdeförändringar på finansiella placeringar om 0,1 MSEK (-36,1), samt övriga finansiella kostnader om -7,2 MSEK (-6,7).

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastator investerar i fastighetsrelaterade företag. Verksamheten innebär risker hänförliga till både Fastator och innehaven. Dessa omfattar framför allt marknadsmissiga, 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.

Det finns även risk kopplade till refinansiering av obligation- och lånefinansiering då Fastator har skulder som förfaller till återbetalningen inom 12 månader. Företagsledningen bedömer att det finns en förhöjd risk kopplad till refinansieringen av dessa skulder i och med osäkerheten på den finansiella marknaden. För att mitigera effekterna av denna risk arbetar bolaget med ett flertal alternativa finansieringsmöjligheter, exempelvis försäljning av tillgångar, upp-tagande av kreditfaciliteter, seniorlån eller bryggglån, alternativt en kombination av dessa. För ytterligare information om bolagets finansiering hänvisas till hemsidan samt pressmeddelanden.

Koncernen redovisar likvida medel om 34,7 MSEK (221,9), varav 14,1 MSEK (149,6) i moderbolaget. Ledning och styrelse anser därav att det finns en förhöjd risk associerad med koncernen och bolagets likviditet. Åtgärder som beskrivs i stycket ovan syftar till mitigerar även den förhöjda likviditetsrisken.

Utöver ovanstående risker och osäkerhetsfaktorer har kriget i Europa, stigande inflation och räntenivåer ökat osäkerheten på den svenska marknaden. Ledningen följer utvecklingen noggrant och vidtar åtgärder om riskexponeringen anses bli för påfallande.

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

### Fastators aktie

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgår till -4,70 SEK (-1,73), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden om 77 712 648 (77 712 648).

Slutkursen den 30 september 2023 var 2,86 SEK (14,44).

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 2023.

Ägare	Kapital- & röstandel	Antal aktier
Joachim Kuylenstierna (via bolag)	27,7%	21 552 785
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring	4,7%	3 630 855
Avanza Pension	4,2%	3 289 551
Mats Hulth i Stockholm AB	1,5%	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%	1 113 555
Fredrik Grevelius	1,3%	991 509
Futur Pension	1,1%	866 525
IBKR Financial Services AG	0,9%	708 760
TPS Fastigheter AB	0,9%	684 198
<b>Summa</b>	<b>71,3%</b>	<b>55 405 558</b>

## Kommande finansiell rapportering

Fastators årsredovisning för 2022 publicerades den 14 april 2023 och finns tillgänglig på bolagets hemsida: [www.fastator.se](http://www.fastator.se).

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

Bokslutskommuniké 2023	15 februari 2024
Årsredovisning 2023	12 april 2024
Årsstämma 2024	16 maj 2024

## Koncernens resultaträkning

TSEK	2023 kv 3	2022 kv 3	2023 kv 1-3	2022 kv 1-3	2022 Kv 1-4
Nettoomsättning <sup>1</sup>	106 855	118 509	343 078	471 323	579 758
Övriga rörelseintäkter	4 756	3 692	17 646	9 923	23 028
<b>Summa intäkter</b>	<b>111 611</b>	<b>122 201</b>	<b>360 725</b>	<b>481 246</b>	<b>620 785</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-49 844	-41 725	-146 457	-137 498	-183 168
Övriga rörelsekostnader	-55 749	-60 811	-202 376	-240 348	-317 335
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-6 215	-6 526	-18 079	-18 243	-19 860
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-23 765	-185 557	-140 948	-36 627	-202 531
Värdeförändring fastigheter	-62 357	9 015	-60 353	103 906	99 915
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-86 319</b>	<b>-163 402</b>	<b>-207 487</b>	<b>152 437</b>	<b>-2 193</b>
Finansiella intäkter	4 742	4 674	14 250	36 699	42 894
Finansiella kostnader	-56 307	-45 107	-165 027	-176 718	-222 160
Värdeförändringar på finansiella placeringar	-	-4 399	96	-36 112	-33 303
Övriga finansiella kostnader <sup>2</sup>	-3 303	-3 336	-10 351	-13 192	-17 077
<b>Finansiella poster</b>	<b>-54 868</b>	<b>-48 168</b>	<b>-161 032</b>	<b>-189 323</b>	<b>-229 646</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-141 187</b>	<b>-211 570</b>	<b>-368 519</b>	<b>-36 886</b>	<b>-231 840</b>
Aktuell skatt	-15	-19	-1 783	-3 100	-7 873
Uppskjuten skatt	4 085	-7 839	4 825	-28 460	-14 765
<b>Periodens resultat</b>	<b>-137 116</b>	<b>-219 427</b>	<b>-365 477</b>	<b>-68 446</b>	<b>-254 478</b>
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-136 594	-224 227	-365 548	-134 633	-321 225
Innehav utan bestämmande inflytande	-523	4 800	71	66 187	66 747
<b>Periodens resultat</b>	<b>-137 116</b>	<b>-219 427</b>	<b>-365 477</b>	<b>-68 446</b>	<b>-254 478</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, SEK</b>					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,76	-2,89	-4,70	-1,73	-4,13
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,76	-2,89	-4,70	-1,73	-4,13
<b>Resultat per aktie efter utspädning, SEK</b>					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,76	-2,89	-4,70	-1,73	-4,13
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,76	-2,89	-4,70	-1,73	-4,13
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 2023 kv 1-3: Varav hyresintäkter utgör 88,3 MSEK (222,0) och 22,1 MSEK (24,5) 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 tomträtsavgäld.

## Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2023 kv 3	2022 kv 3	2023 Kv 1-3	2022 Kv 1-3	2022 Kv 1-4
Periodens resultat	-137 116	-219 427	-365 477	-68 446	-254 478
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-137 116</b>	<b>-219 427</b>	<b>-365 477</b>	<b>-68 446</b>	<b>-254 478</b>
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	-136 594	-224 227	-365 548	-134 633	-321 225
Innehav utan bestämmande inflytande	-523	4 800	71	66 187	66 747
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-137 116</b>	<b>-219 427</b>	<b>-365 477</b>	<b>-68 446</b>	<b>-254 478</b>

## Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Goodwill		74 120	74 120	74 120
Kundavtal		24 335	35 009	32 257
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>98 455</b>	<b>109 129</b>	<b>106 377</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter		1 850 888	1 721 600	1 704 200
Nyttjanderättstillgång		21 840	27 149	24 967
Inventarier		28 776	23 404	28 402
Pågående projekt		48 035	58 438	63 984
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 949 539</b>	<b>1 830 591</b>	<b>1 821 553</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i intressebolag och joint ventures		1 014 958	2 182 062	2 017 294
Långfristiga fordringar på intressebolag		7 613	7 613	7 613
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		15 978	19 666	20 866
Andra långfristiga fordringar		24 551	5 746	26 670
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 063 100</b>	<b>2 215 087</b>	<b>2 072 443</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 111 093</b>	<b>4 154 808</b>	<b>4 000 374</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga placeringar		-	17 612	-
Kortfristiga fordringar		152 523	277 841	318 250
Likvida medel		34 660	221 878	184 454
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>187 183</b>	<b>517 331</b>	<b>502 704</b>
<b>Anläggningstillgångar som innehas för försäljning</b>	<b>3</b>	<b>869 795</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 168 072</b>	<b>4 672 139</b>	<b>4 503 077</b>

## Koncernens balansräkning forts.

TSEK	Not	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		24 868	24 868	24 868
Övrigt tillskjutet kapital		295 139	295 238	295 139
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		1 023 592	1 573 752	1 387 159
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>1 343 598</b>	<b>1 893 858</b>	<b>1 707 165</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		20 377	29 748	24 730
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 363 975</b>	<b>1 923 605</b>	<b>1 731 895</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Avsättning till pensioner		2 708	361	2 068
Uppskjutna skatteskulder		88 235	107 499	92 893
Obligationslån		-	1 582 002	1 584 226
Skulder till kreditinstitut		128 985	191 047	169 070
Leasingskuld		14 968	19 162	17 225
Övriga långfristiga räntebärande skulder		38	-	38
Ej räntebärande skulder		510	339	449
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>235 444</b>	<b>1 900 410</b>	<b>1 865 969</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder		2 256 665	716 768	739 071
Ej räntebärande skulder		116 422	131 354	166 141
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 373 088</b>	<b>848 122</b>	<b>905 212</b>
Skulder som innehas för försäljning	3	195 566	-	-
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 168 072</b>	<b>4 672 139</b>	<b>4 503 077</b>

## 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
<b>Ingående balans per 1 jan 2022</b>	<b>24 868</b>	<b>293 105</b>	<b>1 786 097</b>	<b>2 104 069</b>	<b>376 710</b>	<b>2 480 778</b>
Nyemission					55 534	55 534
Teckningsoptioner		2 133		2 133	-	2 133
Utdelning			-77 713	-77 713	-6 000	-83 713
Avyttring av minoritet					-486 272	-486 272
Transaktioner med minoriteten					23 589	23 589
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>2 133</b>	<b>-77 713</b>	<b>-75 580</b>	<b>-413 149</b>	<b>-488 729</b>
Periodens resultat, jan-sep 2022			-134 633	-134 633	66 187	-68 446
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-134 633</b>	<b>-134 633</b>	<b>66 187</b>	<b>-68 446</b>
<b>Utgående balans per 30 sep 2022</b>	<b>24 868</b>	<b>295 238</b>	<b>1 573 752</b>	<b>1 893 858</b>	<b>29 748</b>	<b>1 923 605</b>
Återköp av teckningsoptioner		-100		-100	-1 203	-1 303
Utdelning					-4 375	-4 375
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-100</b>	<b>-</b>	<b>-100</b>	<b>-5 578</b>	<b>-5 678</b>
Periodens resultat, okt-dec 2022			-186 592	-186 592	560	-186 032
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-186 592</b>	<b>-186 592</b>	<b>560</b>	<b>-186 032</b>
<b>Utgående balans per 31 dec 2022</b>	<b>24 868</b>	<b>295 139</b>	<b>1 387 159</b>	<b>1 707 165</b>	<b>24 730</b>	<b>1 731 894</b>
Teckningsoptioner			318	318	258	576
Utdelning			1 662	1 662	-4 684	-3 022
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 981</b>	<b>1 981</b>	<b>-4 426</b>	<b>-2 446</b>
Periodens resultat, jan-sep 2023			-365 548	-365 548	71	-365 477
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-365 548</b>	<b>-365 548</b>	<b>71</b>	<b>-365 477</b>
<b>Utgående balans per 30 sep 2023</b>	<b>24 868</b>	<b>295 139</b>	<b>1 023 592</b>	<b>1 343 598</b>	<b>20 377</b>	<b>1 363 975</b>



# Rapport över koncernens kassaflöde

TSEK	Not	2023 kv 3	2022 kv 3	2023 Kv 1-3	2022 Kv 1-3	2022 Kv 1-4
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>						
Rörelseresultat		-86 319	-163 402	-207 487	152 437	-2 193
Avskrivningar		6 215	6 526	18 079	18 243	19 860
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		86 122	203 493	201 301	-40 328	102 616
Erhållen ränta		-4 530	4 392	313	4 600	4 600
Erhållen utdelning		-	-	51 314	-	1 654
Betald ränta		-52 339	-42 081	-148 836	-172 781	-217 520
Betalda inkomstskatter		-4 427	-4 829	-12 752	-30 386	-27 616
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-55 278</b>	<b>4 099</b>	<b>-98 068</b>	<b>-68 215</b>	<b>-118 599</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-34 099	-3 223	-43 614	-35 229	-48 645
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-14 328	-40 984	-8 130	-7 186	1 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2</b>	<b>-103 705</b>	<b>-40 108</b>	<b>-149 812</b>	<b>-110 630</b>	<b>-166 177</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i fastigheter		-3 158	-21 608	-11 798	-815 610	-822 867
Investeringar i inventarier		-1 780	-	-5 282	-1 364	-1 364
Investeringar i intresseföretag		-	-75 000	-	-124 254	-124 254
Rörelseförvärv		-	-733	-323	-13 533	-13 533
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-409	4 000	-1 890	-42 675	-42 675
Erhållen amortering från intressebolag		3 865	57 000	6 389	72 000	72 000
Förändring av kortfristiga placeringar		-	-9 743	-	-12 032	6 894
Avyttring av dotterbolag		-	-	-	-223 983	-223 983
Avyttring av intressebolag		-	82 447	-	88 105	88 105
Avyttring fastigheter		-	-	-	55 980	74 480
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2</b>	<b>-1 482</b>	<b>36 363</b>	<b>-12 904</b>	<b>-1 017 366</b>	<b>-987 197</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>						
Nyemission		-	-	-	79 123	79 123
Emissionskostnader		-	-	-	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-	-	-	-
Upptagna lån		23 995	-1 323	25 706	1 109 027	1 109 027
Amortering av lån		-2 748	-15 386	-10 337	-213 162	-213 629
Transaktionskostnader		-	-	-	-	-
Teckningsoptioner		576	2 034	576	2 034	2 133
Återköp av teckningsoptioner		-	-	-	-	-1 303
Utdelning		-208	-	-3 022	-77 713	-88 088
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2</b>	<b>21 615</b>	<b>-14 675</b>	<b>12 923</b>	<b>899 309</b>	<b>887 263</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>						
Periodens kassaflöde	<b>2</b>	<b>-83 572</b>	<b>-18 418</b>	<b>-149 793</b>	<b>-228 688</b>	<b>-266 111</b>
Likvida medel vid årets början		118 232	240 297	184 454	450 565	450 565
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>34 660</b>	<b>221 879</b>	<b>34 660</b>	<b>221 878</b>	<b>184 454</b>

## Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2023 kv 3	2022 kv 3	2023 Kv 1-3	2022 Kv 1-3	2022 Kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	5 495	7 762	7 788	7 855	19 511
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 495</b>	<b>7 762</b>	<b>7 788</b>	<b>7 855</b>	<b>19 511</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-13 013	-8 204	-34 127	-28 863	-35 551
Övriga rörelsekostnader	-11 574	-8 907	-24 509	-23 532	-30 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-74	-76	-222	-211	-285
Resultat från koncernföretag	-77 759	-196 814	-130 646	-89 689	-261 601
Resultat från intresseföretag	-4 288	-114 765	-39 239	25 796	-78 071
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-101 212</b>	<b>-321 003</b>	<b>-220 955</b>	<b>-108 644</b>	<b>-386 781</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 429	16 806	60 570	50 084	68 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	-42 994	-27 507	-123 403	-77 625	-111 979
Värdeförändring finansiella placeringar	-	-4 399	96	-36 113	-33 304
Övriga finansiella kostnader	-2 351	-2 463	-7 190	-6 727	-9 226
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-23 916</b>	<b>-17 562</b>	<b>-69 926</b>	<b>-70 381</b>	<b>-85 791</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 953</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-125 128</b>	<b>-338 565</b>	<b>-290 881</b>	<b>-179 025</b>	<b>-467 620</b>
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-125 128</b>	<b>-338 565</b>	<b>-290 881</b>	<b>-179 025</b>	<b>-467 619</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2023 kv 3	2022 kv 3	2023 Kv 1-3	2022 Kv 1-3	2022 Kv 1-4
Periodens resultat	-125 128	-338 565	-290 881	-179 025	-467 619
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-125 128</b>	<b>-338 565</b>	<b>-290 881</b>	<b>-179 025</b>	<b>-467 619</b>

# Moderbolagets balansräkning

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	2 046	5 086	2 268
Andelar i koncernföretag	1 033 945	963 377	786 838
Fordringar på koncernföretag	626 127	879 215	886 240
Andelar i intressebolag	1 325 953	1 644 103	1 541 372
Fordringar på intressebolag	-	-	-
Övriga långfristiga fordringar	17 721	-	20 895
Övriga värdepappersinnehav	2 000	5 688	6 888
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 007 792</b>	<b>3 497 470</b>	<b>3 244 501</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga placeringar	-	17 612	-
Kortfristiga fordringar	122 248	74 677	86 517
Likvida medel	14 117	149 576	129 059
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>136 365</b>	<b>241 865</b>	<b>215 576</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 144 157</b>	<b>3 739 335</b>	<b>3 460 077</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	24 868	24 868	24 868
Överkursfond	465 968	467 506	465 968
Balanserat resultat	1 256 357	1 722 438	1 723 976
Periodens resultat	-290 881	-179 025	-467 619
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 456 312</b>	<b>2 035 787</b>	<b>1 747 193</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	-	986 869	988 257
Skulder till kreditinstitut	-	22 020	-
Övriga räntebärande skulder	105 039	-	170 244
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>105 039</b>	<b>1 008 889</b>	<b>1 158 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	1 556 677	667 557	521 501
Ej räntebärande skulder	26 130	27 103	32 883
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 582 807</b>	<b>694 659</b>	<b>554 384</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 144 157</b>	<b>3 739 335</b>	<b>3 460 077</b>

## Rapport över moderbolagets kassaflöde i sammandrag

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2023 kv 3	2022 kv 3	2023 Kv 1-3	2022 Kv 1-3	2022 Kv 1-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-103 149	-41 694	-83 187	-19 756	-61 245
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 273	31 022	9 091	-89 914	-69 123
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 924	-8 229	-40 845	10 391	10 571
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	-76 951	-18 901	-114 941	-99 279	-119 797
Likvida medel vid periodens början	91 068	168 478	129 059	248 855	248 855
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>14 117</b>	<b>149 576</b>	<b>14 117</b>	<b>149 576</b>	<b>129 059</b>

# Redovisningsprinciper och noter

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt nivå 3 och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. För mer utförlig beskrivning av väsentliga uppskattningar och bedömningar samt känslighetsanalys, se årsredovisningen för 2022.

## Fastighetsbeståndet i koncernen

Fastator redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela det konsoliderade fastighetsbeståndet, med undantag för förvaltningsfastigheterna i innehavsbolaget Svenska Kulturskatter samt två förvaltningsfastigheter inom Point, har externvärderats per den 30 september 2023. Samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Colliers och Newsec. Samtliga fastighetsvärden har stöd av ett värderingsinstitut, och har varit föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastator har inte gjort interna värdejusteringar kopplade till de externt värderade fastigheterna.

Förvaltningsfastigheterna inom innehavsbolaget Svenska Kulturskatter har internvärderats till 169,2 MSEK (168,5). De orealiserade värdeförändringarna beror på KPI-indexerade hyror samt mindre justering utav avkastningskravet.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår per den 30 september 2023 till 1 850,9 MSEK (1 704,2). Underlag för värderingarna utgörs av den information som Fastator har om fastigheterna. Information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut.

Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 6,97 procent (6,73) på exit yield.

## Fastighetsbeståndet i intressebolag och joint ventures

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

## Ändrade redovisningsprinciper från 1 jan 2023

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2022. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se den senast publicerade årsredovisningen på hemsidan [www.fastator.se](http://www.fastator.se).

## Alternativa nyckeltal

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority). I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sida 31.

## Beskrivning av finansiella resultatmått som inte återfinns i IFRS-regelverket

### **Kapitalbindning**

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

### **Avkastning på eget kapital, %**

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

### **Avkastning på eget kapital, R12, %**

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

### **Soliditet, %**

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

### **Substansvärde, MSEK**

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

### **Substansvärde per aktie, MSEK**

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

### **Substansvärde, Point, MSEK**

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

### **Intjäningsförmåga**

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

## Not 1. Transaktioner med närstående

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

Köpare	Säljare	2023 kv 1-3	2022 kv 1-3	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Aktiebolaget Fastator (publ)	Priority	0,6	1,2	Aktiebolaget Fastator (publ) förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	NPM Group	27,1	12,3	NPM Group utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolaget Fastator (publ)	7,2	0,9	Aktiebolaget Fastator (publ) tillhandahåller affärsutveckling, transaktionstjänster samt ekonomisk förvaltning.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Priority	0,6	0,8	Priority utför kommunikationstjänster.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Skålsö	NPM Group	0,2	0,2	NPM Group utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster.	Samtliga aktier i Skålsö AB ägs av Naibaf AB (publ), org. nr. 556869-2551 som i sin tur ägs av Joachim Kuylenstierna. Som betydande ägare och ledade befattningshavare i Aktiebolaget Fastator AB (publ) är Joachim Kuylenstierna, och bolag över vilka han utövar betydande inflytande, att betraktas som närstående.

## Finansiering

Aktiebolaget Fastator (publ) finansierar ett antal intressebolag genom kapitaltillskott i form av lån. I tabellen presenteras utestående fordringar samt skulder mot intressebolag och övriga närstående parter (exklusive dotterbolag) per 30 september 2023. Belopp presenteras i MSEK.

Långgivare	Låntagare	Kapitalbelopp	Upplupen ränta	Ränta (genomsnitt)	Grund till närståendetransaktion
Nordact AB, 556971-0113	Vivskå AB org.nr 556848-4603	170,0	22,5	10,5%	Långgivare är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ) och låntagare är ett dotterbolag.
Point Properties AB, 559088-1438	Västregionens Parkerings AB, org. nr 556948-6078	7,6	0,3	2,5%	Långgivare är ett dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (publ). Låntagare är ett intressebolag till Point Properties AB.
Vivskå AB, 556848-4603	CAL Investments S.å r.l.	167,8	28,9	10,5%	CAL Investments S.å r.l. är delägare i Nordact, org.nr 556971-0113.
Svenska Kulturskatter AB, org.nr 559196-8887	DGF Restauranger AB, 556022-5772	1,6	0,2	10,0%	DGF Restauranger AB är närstående till ledande befattningshavare.
Styrelseledamot	Fastator Sicklaön Holding AB, 559017-4057	25,0	0,0	6,5%	Lånegivare är styrelseledamot i Aktiebolaget Fastator (publ).

## Förvärv och avyttringar

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

## 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 konjunktorkänslighet 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

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<b>TSEK</b>			
Företagsparken	-	-	-
Svenska Kulturskatter	169 200	168 500	168 500
Point Properties	1 500 988	1 533 900	1 535 000
Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator)	180 000	-	-
<b>Fastighetsägande bolag</b>	<b>1 850 188</b>	<b>1 702 400</b>	<b>1 703 500</b>
NPM Group	700	700	700
<b>Tjänstebolag</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
Övrigt	-	18 500	-
<b>Övrigt</b>	<b>-</b>	<b>18 500</b>	<b>-</b>
<b>Summa koncernen</b>	<b>1 850 888</b>	<b>1 721 600</b>	<b>1 704 200</b>



TSEK	Intäkter					Rörelseresultat					Resultat före skatt				
	2023		2022			2023		2022			2023		2022		
	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	-	-	-	149 804	149 804	-1 935	-16 909	-151 356	356 354	248 833	-1 935	-16 909	-151 356	335 721	228 788
Studentbostäder i Norden	-	-	-	-	-	-22 944	-126 082	-38 116	-256 922	-290 202	-22 944	-126 082	-38 116	-256 922	-290 202
Fastator Sicklaön <i>(f.d. GenovaFastator)</i>	1 292	1 723	-	-	-	1 105	-12 388	-1 742	-686	-2 847	-92	-13 154	-1 742	-686	-2 847
Point Properties	33 635	94 925	30 123	91 789	122 817	-44 611	-24 340	20 029	25 199	32 548	-71 226	-103 112	-3 211	-43 596	-58 264
Svenska Kulturskatter	3 813	7 530	3 582	7 049	9 103	1 207	5 480	2 039	19 014	19 635	-2 231	-1 408	759	15 389	14 640
Svenska Bostads- kompaniet	-	-	-	-	-	-	-	45	22 533	19 897	-	-	45	22 533	19 897
Vrenen	-	-	-	-	-	1 115	15 537	5 446	16 551	-3 731	2 129	16 551	5 446	16 511	-3 731
<b>Fastighetsägande bolag</b>	<b>38 741</b>	<b>104 178</b>	<b>33 705</b>	<b>248 642</b>	<b>281 724</b>	<b>-66 064</b>	<b>-158 703</b>	<b>-163 655</b>	<b>182 043</b>	<b>24 133</b>	<b>-96 300</b>	<b>-244 114</b>	<b>-188 175</b>	<b>88 950</b>	<b>-91 719</b>
NPM Group	90 418	293 505	87 864	264 394	373 759	-1 224	1 930	9 793	15 509	24 780	-1 415	-5 562	8 311	11 152	18 829
<b>Tjänstebolag</b>	<b>90 418</b>	<b>293 505</b>	<b>87 864</b>	<b>264 394</b>	<b>373 759</b>	<b>-1 224</b>	<b>1 930</b>	<b>9 793</b>	<b>15 509</b>	<b>24 780</b>	<b>-1 415</b>	<b>-5 562</b>	<b>8 311</b>	<b>11 152</b>	<b>18 829</b>
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	8 271	8 271	-27	-	-	8 222	8 222	-121
<b>Övriga fastighets- ägande bolag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 271</b>	<b>8 271</b>	<b>-27</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 222</b>	<b>8 222</b>	<b>-121</b>
Koncern- gemensamt	4 470	7 368	7 762	7 855	19 511	-19 030	-50 713	-17 811	-53 386	-51 080	-43 472	-118 843	-39 926	-145 250	-158 828
Eliminering interna poster	-22 017	-44 327	-7 129	-39 646	-54 209	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa koncernen</b>	<b>111 611</b>	<b>360 725</b>	<b>122 201</b>	<b>481 246</b>	<b>620 785</b>	<b>-86 319</b>	<b>-207 487</b>	<b>-163 402</b>	<b>152 437</b>	<b>-2 193</b>	<b>-141 187</b>	<b>-368 519</b>	<b>-211 570</b>	<b>-36 886</b>	<b>-231 839</b>

### Not 3. Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Det redovisade värdet av tillgångar som klassificeras som innehas för försäljning den 30 september 2023 är 668,1 MSEK (- MSEK). Det redovisade värdet av skulder direkt associerade med tillgångar som klassificeras som innehav för försäljning uppgår till 195,6 MSEK (- MSEK).

Den 30 september 2023 avsåg tillgångar som innehas för försäljning delar av Fastators direkt och indirekt ägda andelar i intressebolaget Företagsparken. Klassificering grundar sig på att innehavet inte är avyttrat per balansdagen, men uppfyller kraven i IFRS 5 om att utgöra en mycket sannolik transaktion.

Efter genomförd transaktion kommer Fastator att äga cirka 25% av röster och kapital i Företagsparken, vilket innebär en avyttring av cirka 28 % av röster och kapital i förhållande till balansdagen. Fastator kommer som vederlag för aktierna erhålla en revers om cirka 677 MSEK mot köparen CAL Invest-

ments. Reversen kommer vara säkerställd genom första-handssäkerhet i samtliga aktier i moderbolagen till Företagsparken, Vivskå och Nordact samt andrahandsäkerhet i 31 712 859 aktier i Företagsparken.

Köpeskillingen för aktierna uppgår till 38 kronor per aktie, vilket är baserat på senaste emissionskurs justerat för utdelning.

Alla transaktioner som resulterat i omklassificering av tillgångar som innehas för försäljning den 30 september 2023 har avslutats den 10 november 2023.

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Inventarier	192	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>192</b>	-	-
Andelar i intressebolag	668 076	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>668 076</b>	-	-
Kortfristiga fordringar	201 526	-	-
Likvida medel	1	-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>201 526</b>	-	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>869 794</b>	-	-
Räntebärande skulder	170 047	-	-
Ej räntebärande skulder	25 519	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>195 566</b>	-	-
<b>Summa skulder</b>	<b>195 566</b>	-	-

## Not 4. Optionsprogram

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

- Fastator
- Point Properties
- NPM Group

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

### Fastator

Serie 2021/2024-A är riktad till ledning, medarbetare och övriga nyckelpersoner (bestående av samtliga anställda i Fastator, VD i Point Properties AB samt VD i Företagsparken Norden Holding AB). Optionsprogrammet utgörs av 3 075 000 teckningsoptioner, varav 2 632 000 är tecknade per den 30 september 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 26,71 SEK. Inbetalt per den 30 september 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 4 457 970 SEK samt 42 750 SEK har ställts ut som lån till anställd.

Serie 2021/2024-B är riktad till styrelsen (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 650 000 teckningsoptioner, varav 608 500 var tecknade per den 30 september 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 26,71 SEK. Inbetalt per den 30 september 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 040 535 SEK.

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

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

rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 21,09 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 13 maj 2022. Inbetalt per den 30 september 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 649 000 SEK.

Teckningskurs för optionsprogrammet är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 1,94 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 36,0 procent, en riskfri ränta om 2,01 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Företagsparken rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

### Point Properties

Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Point Properties (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade per den 30 september 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 14,33 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 30 september 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 316 000 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Point Properties samt Vice VD Fastator). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 140 000 är tecknade per den 30 september 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 14,33 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 30 september 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 110 600 SEK.

Optionspremie för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 0,79 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 22,5 procent, en riskfri ränta om -0,18 procent samt utspädning om 7,0 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Serie 2022/2025-A är riktad till styrelsen i Point Properties (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 175 000 tecknade per den 30 september 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 30 september 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 325 500 SEK.

Serie 2022/2025-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 september 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 30 september 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 139 500 SEK.

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

#### **NPM Group**

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

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

Optionspremie för båda optionsprogrammen (Serie 2023/2026-A samt Serie 2031/2026-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 3,47 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 27,0 procent, en riskfri ränta om 2,37 procent samt utspädning om 0,00 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Stockholm den 16 nov 2023  
Aktiebolaget Fastator (publ)

Joachim Kuylenstierna  
VD

Björn Rosengren  
Ordförande

Jacqueline Winberg  
Ledamot

Anders Mossberg  
Ledamot

Carl Bildt  
Ledamot

Mats Lundberg  
Ledamot

Helene Tillberg Wibom  
Ledamot

---

# Kontakt

## Aktiebolaget Fastator (publ)

Linnégatan 2  
114 47 Stockholm

Joachim Kuylenstierna, VD  
[joachim.kuylenstierna@fastator.se](mailto:joachim.kuylenstierna@fastator.se)  
+46 (0) 70 - 515 51 51

---

Denna information är sådan information som Fastator är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 nov 2023 07:30 CET.

# Revisorns granskningsrapport

AB Fastator (publ) org nr 556678-6645

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för AB Fastator per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

## Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar vår slutsats ovan vill vi fästa läsarens uppmärksamhet på den information som lämnas i delårsrapporten under avsnittet Väsentliga händelser under Q3 på sidan 3. Där framgår att Koncernens likvida medel per balansdagen uppgår till 34,7 MSEK, vilket föranlett att företagsledningen och styrelse gör bedömningen att ytterligare åtgärder, såsom avyttring av tillgångar, är nödvändiga för att hantera kommande räntebetalningar på obligationslånen. Åtgärderna syftar till att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet för att fortsätta bolagets utveckling enligt plan.

Stockholm den 16 November 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

## Daniel Algotsson

Auktoriserad revisor

# Härledning nyckeltal

## Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

	2023 kv 3	2022 kv 3	2023 Kv 1-3	2022 Kv 1-3	2022 Kv 1-4
<b>Avkastning på eget kapital</b>					
Periodens resultat, TSEK	-137 116	-219 427	-365 477	-68 446	-254 478
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	1 547 935	2 202 192	1 547 935	2 202 192	2 106 337
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>-8,9%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-23,6%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-12,1%</b>
<b>Soliditet</b>					
Eget kapital, TSEK	1 363 975	1 923 605	1 363 975	1 923 605	1 731 894
Balansomslutning, TSEK	4 168 072	4 672 139	4 168 072	4 672 139	4 503 077
<b>Soliditet, %</b>	<b>32,7%</b>	<b>41,2%</b>	<b>32,7%</b>	<b>41,2%</b>	<b>38,5%</b>
<b>Substansvärde</b>					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 343 598	1 893 858	1 343 598	1 893 858	1 707 165
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	88 235	107 499	88 235	107 499	92 893
<b>Substansvärde, TSEK</b>	<b>1 431 833</b>	<b>2 001 357</b>	<b>1 431 833</b>	<b>2 001 357</b>	<b>1 800 059</b>
<b>Substansvärde per aktie, före utspädning</b>					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 343 598	1 893 858	1 343 598	1 893 858	1 707 165
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	88 235	107 499	88 235	107 499	92 893
Aktier före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
<b>Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK</b>	<b>18,42</b>	<b>25,75</b>	<b>18,42</b>	<b>25,75</b>	<b>23,16</b>
<b>Substansvärde per aktie, efter utspädning</b>					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 343 598	1 893 858	1 343 598	1 893 858	1 707 165
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	88 235	107 499	88 235	107 499	92 893
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
<b>Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK</b>	<b>18,42</b>	<b>25,75</b>	<b>18,42</b>	<b>25,75</b>	<b>23,16</b>
<b>Resultat per aktie, före utspädning</b>					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-136 594	-224 227	-365 548	-134 633	-321 225
Aktier före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
<b>Resultat per aktie, före utspädning, SEK</b>	<b>-1,76</b>	<b>-2,89</b>	<b>-4,70</b>	<b>-1,73</b>	<b>-4,13</b>
<b>Resultat per aktie, efter utspädning</b>					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-136 594	-224 227	-365 548	-134 633	-321 225
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
<b>Resultat per aktie, efter utspädning, SEK</b>	<b>-1,76</b>	<b>-2,89</b>	<b>-4,70</b>	<b>-1,73</b>	<b>-4,13</b>