

Ett godkännande närmar sig från obligationsägarna

Överenskommelse med obligationsägarna på gång

Fastators omsättning för de första nio månaderna uppgick till 256,6 (360,7) mkr och periodens resultat uppgick till -402,9 (-365,5) mkr. Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter i dotterbolag slutade på -71,7 (-60,4) mkr och resultat från intressebolag och joint ventures blev 5,6 (-140,9) mkr. Vid utgången av det september uppgår värdet av förvaltnings- och utvecklingsfastigheter i dotterbolag till 1 066,2 (1 850,9) mkr. Substansvärdet per aktie sjönk till 5,60 kr jämfört med substansvärdet vid utgången av 2023 som uppgick till 10,79 kr. De förhandlingar som inleddes under februari har resulterat i en överenskommelse med majoriteten av obligationsinvesterarna i början av det tredje kvartalet. I huvudsak läggs Fastators tre utestående obligationer ihop till en obligation med förfall i slutet av oktober 2027. Dock krävs att de slutliga avtalsvillkoren godkänns av en kvalificerad majoritet av obligationsinvesterarna via ett skriftligt förfarande. En överenskommelse har också nåtts med majoriteten av obligationsinvesterarna om en förlängning av obligationen i Point Properties till mars 2026. Även denna överenskommelse behöver godkännas av en kvalificerad majoritet. Per sista september uppgår koncernens likvida medel till 57,6 (34,7) mkr, varav 14,2 mkr är låsta under obligationsvillkoren i Point Properties. Soliditeten i koncernen sjönk något i det tredje kvartalet och uppgår till 14,3%.

Osäkerheten kvarstår tills ett godkännande har nåtts

Som ett led och villkor i refinansieringsuppställningen med bolagets obligationsinvesterare har huvudägaren Joachim Kuylenstierna ingått avtal om att sälja samtliga aktier i Fastator till Anders Mossberg, som förutom ny styrelseordförande, då blir bolagets största ägare. Vidare har även avtal nåtts med en ny revisionsbyrå, som tar sig an revisionsuppdraget så snart all formalia och de slutliga villkoren för de nya obligationslånen är godkända av kvalificerade majoriteter samt villkorat tillträde av den nya huvudägaren. Efter kvartalets utgång, i november, har bolaget initierat skriftliga förfaranden om samtycke till en frivillig refinansieringsuppställning med obligationsägarna. Till dess att allt är på plats kvarstår dock osäkerheten om fortsatt drift.

Justerar motiverat värde till 1,90 kronor

Godkänns Fastators refinansieringsuppställning finns det potential för bolaget. Aktien handlas idag till en rabatt på nästan 80% i förhållande till det redovisade substansvärdet om 5,60 kr per aktie. Det är långt över det historiska snittet på strax över 30%. En jämförelse med ett urval andra noterade fastighetsbolag ger vid handen att värderingen relativt rapporterat eget kapital för dessa i snitt är 0,83. Risken är fortsatt hög och vi applicerar en extra riskpremie om 50% på Fastators genomsnittliga substansrabatt då de båda uppställningarna kring obligationerna i Fastator och Point Properties ännu inte är godkända. Analysguiden justerar sitt motiverade värde till 1,90 kronor.

Fastator

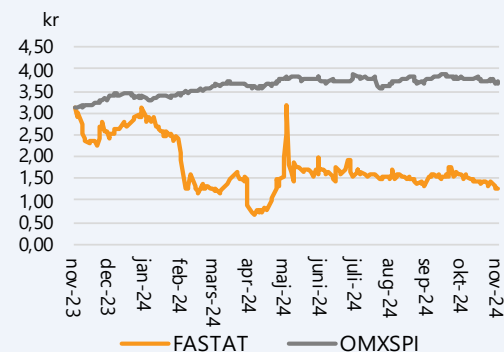
Rapportkommentar

Datum 19 november 2024
Analytiker Martin Stojilkovic

Basfakta

Bransch Fastigheter
Styrelseordförande Anders Mossberg (t.f.)
Vd Svante Bengtsson
Listning Nasdaq OMX Small Cap
Ticker FASTAT
Aktiekurs 1,232 kr
Antal aktier, mil. 77,7
Börsvärde, mkr 96
Nettoskuld, mkr 2 109
Företagsvärde (EV), mkr 2 205
Motiverat värde 1,90 kr
Nästa rapport 2025-02-14

Kursutveckling senaste året



Källa: Refinitiv

Prognoser & Nyckeltal, mkr

	2021	2022	2023	2024p
Intäkter	373	621	495	320
Res. före värdef.	22	100	-14	-150
Värdeförändr & JV	688	-103	-736	0
Resultat f. skatt	655	-232	-960	-458
Nettoreultat	469	-321	-927	-458
Vinst per aktie	6,08 kr	-4,13 kr	-11,93 kr	-5,90 kr
Utd. per aktie	1,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Omsättningstillväxt	41%	66%	-20%	-35%
Ebitda-marginal	n/a	n/a	n/a	n/a
Rörelsemarginal	n/a	n/a	n/a	n/a
Nettoskuld/eget kap	1,6	1,3	2,8	6,9
Nettoskuld/Ebitda	n/a	n/a	n/a	n/a
P/e-tal	n/a	n/a	n/a	n/a
EV/Ebit	n/a	n/a	n/a	n/a
EV/omsättning	5,9	3,6	4,5	6,9
Direktavkastning	n/a	0,0%	0,0%	0,0%

Källa: Bolaget, Analysguiden

Motiverat värde är en uppfattning om vad bolaget borde vara värt givet Analysguidens huvudscenario. Det är inte samma sak som att aktiekursen ska spegla detta värde.

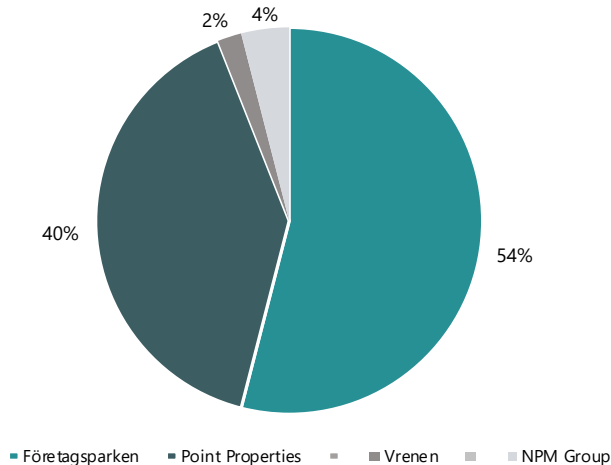
Investeringstes

Enda investmentbolaget specialiserat på fastigheter

Fastator är ett unikt investmentbolag på börsen, dedikerat enbart till fastighetssektorn. Bolaget arbetar med investeringar i både publika och privata företag, med en strategi för att identifiera och kapitalisera på nischmarknader med stark tillväxtpotential. Med hjälp av sin branschexpertis och omfattande nätverk tar Fastator ett proaktivt ägande, involverar sig i alla utvecklingsfaser av sina portföljbolag och tillhandahåller både kapital och strategisk kompetens. Målet är att generera en avkastning och vinst som överstiger genomsnittet inom fastighetssektorn.

Vill bygga framtidens marknadsledare

Fastator har en lång erfarenhet av att skapa framgångsrika partnerskap inom fastighetssektorn, antingen genom att utveckla affärsområden på egen hand och sedan ta in en partner eller genom att komplettera en entreprenör med nödvändigt kapital och expertis. Strategin fokuserar på att accelerera tillväxten genom partnerskap snarare än enbart genom organisk tillväxt. I stället för en fastställd exitstrategi använder Fastator ett dynamiskt tillvägagångssätt, och utvärderar ständigt sin portfölj i enlighet med sina aktiva ägarskapsmål. Bolaget har för närvarande fyra innehav, där majoriteten utgörs av Företagsparken och Point Properties.



Källa: Bolaget, Fastators substansvärde var 435 mkr per 30 september 2024 (838 mkr vid årsskiftet).

Operationell uppdatering

Utvecklingen det tredje kvartalet 2024

Bolagets intäkter under det tredje kvartalet uppgick till 66,4 (111,6) mkr, varav 23,0 (31,2) mkr avser hyresintäkter och 10,1 (2,0) mkr avser vidaredebiterade servicekostnader. Kvartalets rörelsekostnader uppgick till -60,6 (-111,8) mkr, varav personalkostnader utgör -18,1 (-49,8) mkr samt övriga rörelsekostnader -42,5 (-62,0) mkr.

Värdet förändringar på förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgick till -13,4 (-62,4) mkr och resultat från intressebolag och joint ventures landade på 12,0 (-23,8) mkr. Fastighetsvärdet vid utgången av kvartalet uppgick till 1 066,2 (1 850,9) mkr.

Bolagets finansnetto steg till -61,1 (-54,9) mkr, varav de finansiella intäkterna landade på 2,7 (4,7) mkr, de finansiella kostnaderna blev -63,7 (-59,6) mkr och värdet förändringar på finansiella placeringar var 0,0 (0,0) mkr. Totalresultatet för kvartalet var -44,6 (-137,1) mkr, motsvarande -0,57 (-1,76) kronor per aktie. Kvartalets förlust beror i sin helhet på upplupen räntekostnad.

Bolagets substansvärde per aktie sjönk till 5,60 (18,42) kronor vid utgången av det tredje kvartalet. Det kan jämföras med ett substansvärde per aktie om 10,79 kronor vid föregående års slut. I april utsåg styrelsen Svante Bengtsson till ny VD efter att Björn Rosengren meddelat att han kommer att avveckla sina engagemang i koncernen. Även i styrelsen har det varit förändringar, där Anders Mossberg numera är ny ordförande efter beslut på årsstämman.

Företagsparken utgör fortsatt runt 50% av portföljen

Under det tredje kvartalet 2023 sålde bolaget sitt aktieinnehav i Företagsparken för 955 mkr till två andra aktieägare (CAL Investments). Affären skedde i flera transaktioner, där de sista 677 mkr (nominellt belopp) kommer att betalas till Fastator genom en revers med en löptid på fyra år. Resterande del av försäljningslikviden användes till amortering av lån i underliggande bolag. Efter dessa villkorade transaktioner äger Fastator aktier direkt i Företagsparken, som vid utgången av det tredje kvartalet är värderade till 768 mkr, en viss ökning från de 753 mkr som innehavet i Företagsparken värderades till vid utgången av det andra kvartalet. Både köpare och säljare har åtagit sig att verka för en exit av Företagsparken inom två år. Vid utgången av det tredje kvartalet 2024 uppgår marknadsvärdet på reversfordran mot CAL Investments till 636,6 mkr.

Majoriteten av obligationsägarna säger ja

I början av det tredje kvartalet nådde bolaget en överenskommelse med majoriteten av obligationsinnehavarna till bolagets tre utstående obligationer. Den så kallade refinansieringsuppörelsen innebär i huvudsak att de tre utstående obligationslånen läggs ihop till en ny obligation (2021/2027) med förfall i slutet av oktober 2027. Refinansieringsuppörelsen är i huvudsak villkorad av att slutliga villkor för de nya obligationerna godkänns av en kvalificerad majoritet av obligationsinnehavare via ett skriftligt förfarande för respektive obligation, att nuvarande borgensåtaganden regleras i enlighet med befintliga villkor samt att nuvarande säkerheter kan bibehållas och

Substansvärdet per aktie har under det tredje kvartalet minskat från 10,79 kr vid utgången av 2023 till 5,60 kr

Både köpare och säljare ska verka för en exit i Företagsparken inom 2 år

Överenskommelse har uppnåtts med majoriteten av obligationsägarna

flyttas till de nya obligationerna. Uppgårelsen är även villkorad av att Joachim Kuylenstierna säljer samtliga aktier i Fastator till Anders Mossberg. Den 12 juli ingick Joachim Kuylenstierna, genom sitt indirekt helägda bolag Xclbr Intressenter AB, och Anders Mossberg ett överlåtelseavtal enligt vilket Anders Mossberg kommer att förvärva samtliga av Joachim Kuylenstiernas direkta och indirekta aktieinnehav i Fastator. Överlåtelsen är villkorad av att den frivilliga refinansieringsuppgörelsen träder ikraft.

Efter kvartalets slut, nu i november, har Fastator och deras dotterbolag Point Properties initierat skriftliga förfaranden under sina utestående obligationslån för att få obligationsinnehavarnas samtycke till en frivillig refinansieringsuppgörelse där en omstrukturering av kapitalstrukturen och vissa skulder i Fastator sker.

Kovenantskravet inte uppfyllt i dagsläget

Det finns ett nuvarande krav på att soliditeten i moderbolaget inte får understiga 45% annars kan obligationsägarna begära omedelbar inlösning av lånen. Vid utgången av 2023 uppgick soliditeten till 33%, vilket ledde till att skriftligt förfarande inleddes med samtliga obligationsägare i februari i år. I den överenskommelse som nåtts med majoriteten av Fastators obligationsinvestorare samt obligationsägarna till obligationen i Point Properties finns det numera inga soliditetskrav. Men fram till dess att den slutliga uppgörelsen är godkänd, uppfyller moderbolaget inte kovenantskravet enligt de nuvarande villkoren.

Räntebetalningarna skjuts till obligationsförfall

De räntebetalningar som skulle ha skett i slutet av juni och därefter av Fastator har inte erlagts. Istället hanteras dessa inom den uppgörelse som har nåtts med majoriteten av bolagets obligationsinvestorare. Godkänns uppgörelsen kommer ingen kontant ränta att erläggas under den nya löptiden. Istället uppgår det nya obligationslånet avkastning till 3M STIBOR + 4% PIK-ränta samt vinstandelsbevis som kan ge 50% av NAV-tillväxten, upp till 20% totalavkastning, baserat på Fastators värdetillväxt med utgångspunkt i substansvärdet per sista mars 2024 och under obligationens löptid.

Ansträngd likviditet och nyemission kan bli aktuellt

Även om bolaget under året har avyttrat hela innehavet i Svenska Kulturskatter och Fastator Sicklaön samt resterande aktier i Studentbostäder har koncernens likvida medel minskat till 57,6 mkr vid utgången av det tredje kvartalet att jämföra med 68,4 mkr vid ingången av detta år. Av de 57,6 mkr är 14,2 mkr låsta under obligationsvillkoren i Point Properties Portfolio 1 AB koncernen. I kvartalsrapporten skriver bolaget att likviditeten är mycket ansträngd, vilket gör att ledning och styrelse anser att det finns en signifikant risk associerad med koncernen och bolagets likviditet. Viktiga steg har tagit för att nå uppgörelser men ännu är bolaget inte i mål. Skulle slutliga godkännanden dra ut på tiden kan det inte uteslutas att en nyemission skulle kunna bli aktuell.

Avtal med ny revisionsbyrå nåddes under kvartalet

I samband med bolagsstämman valde den tidigare revisorn att avgå, vilket har gjort att Fastator stått utan revisor. Något som är ett krav

Joachim Kuylenstierna kommer att avveckla hela sitt innehav i Fastator

Efter kvartalets slut, i november, har initiering om samtycke om frivillig uppgörelse påbörjats

Kovenantskravet är inte uppfyllt då soliditeten i moderbolaget uppgår till cirka 16% vid utgången av det tredje kvartalet. I den nya villkoren kommer det inte finnas något soliditetskrav

Ingen kontant ränta kommer att erläggas för det sammanslagna obligationslånet, utan det blir en del av obligationslånet avkastning vid obligationslånet förfall

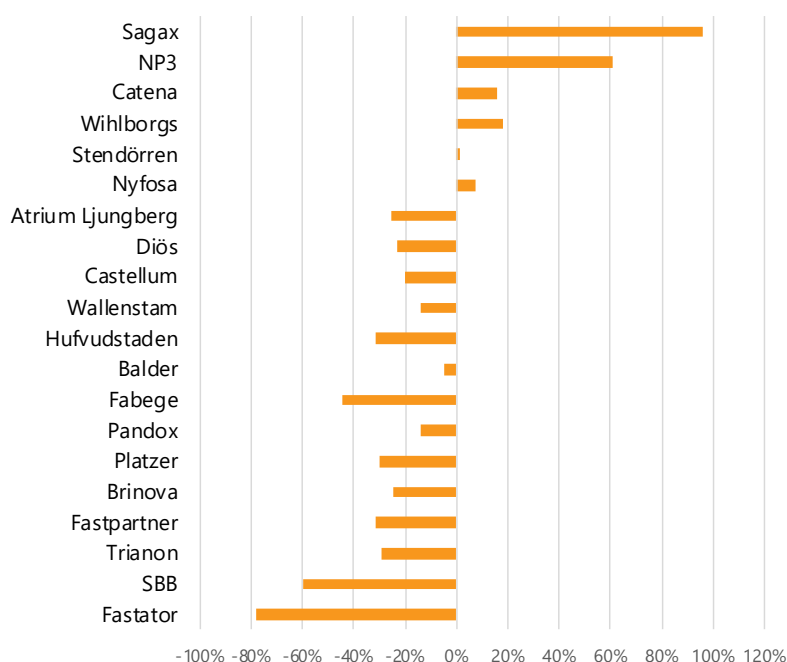
Soliditeten är nere på 14% och likviditeten är ansträngd i koncernen

enligt aktiebolagslagen och öppnar upp för att Bolagsverket inleder ett ärende om tvångslikvidation. I och med den refinansieringsupp-görelse som uppnåtts med majoriteten av obligationsinvesteringarna i bolaget och Point Properties samt en kommande ny huvudägare, har Fastator nått en överenskommelse med en välrenommerad revisionsbyrå om att ta revisorsuppdraget. Det görs så snart all formalia och de slutliga villkoren för de nya obligationslånen är godkända samt villkorat tillträde av den nya huvudägaren. Under tiden har anstånd med att registrera en ny revisor begärts från Bolagsverket.

Hög substansrabatt relativt sektorn

Riksbankens sänkning av styrräntan hittills i år till 2,75% gör att framtiden för fastighetsbolagen ser mer ljus ut, särskilt i kombination med en inflation befinner sig under Riksbankens prognoser. Enligt de flesta bedömare, men även Riksbanken själva, talar det för flera räntesänkningar fram till sommaren 2025, vilket skulle vara klart positivt för Fastators substans och värdering.

Idag handlas bolaget till en rabatt på nästan 80% i förhållande till det redovisade substansvärdet, vilket är långt över det historiska snittet på strax över 30%. Följande diagram illustrerar nuvarande rabatter/premier till rapporterad substans bland ett urval noterade fastighetsbolag.



Ny revisionsbyrå funnen i kvartalet

Kraftig substansrabatt jämfört med sektorn.

Källa: Bolagsrapporter.

Stigande räntor har pressat marknadsvärderingarna

Fastator bygger upp och investerar i verksamheter med tydlig tillväxtpotential. Bolagets portfölj sträcker sig över en rad fastighetssektorer och geografiska marknader. Precis som för övriga fastighetsbolag har den höga räntan satt press på marknadens värdering av Fastators tillgångar. Under de första nio månaderna har följande större händelser skett i Fastators innehav:

- **Företagsparken:** Har under maj tecknat två nya hyresavtal. Ett i Uddevalla om 3 590 kvm med CTS Nordics som löper

till 2029 och ett i Ängelholm, där en tidigare vakans om 4 000 kvm nu kommer att tillträdas under hösten. Hyresvärdet uppgår till 15 mkr.

- **Point Properties:** Avyttring av fastigheten Riddaren 1 i Strömstad skedde till underliggande fastighetsvärde om cirka 62,6 mkr, varav 54 mkr användes för att amortera obligationslån under det andra kvartalet.
- **NPM Group:** Under perioden har NPM Group avyttrat facility managementkoncernen Nativus. Realisationsresultat från försäljningen uppgår till - 45,5 mkr. I det andra kvartalet tillträdde Jessica Fredriksson som ny VD för NPM Group.
- **Studentbostäder i Norden:** Avyttrade resterande del av aktierna till ett pris om 74 öre per aktie utanför börsen under det första kvartalet. Priset motsvarade börskursen för bolaget och totalt inbringade försäljningen cirka 18 mkr.
- **Fastator Sicklaön (f.d. GenovaFastator):** Helägt dotterbolag till Fastator sedan 30 juni 2023. Under det första kvartalet i år avyttrades bolagets fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr, varpå ingen aktiv verksamhet finns kvar i dotterbolaget.
- **Svenska Kulturskatter:** Är ett dotterbolag som ägde två kvarvarande fastigheter på Gotland, vilka under det första kvartalet avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 56 mkr. Ingen aktiv verksamhet finns kvar i dotterbolaget.

Innehav	Marknadsvärde, mkr	Marknadsvärde, mkr	Andel, %	Andel, %
	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31
Företagsparken	768	740	54%	45%
Point Properties	562	632	40%	38%
Studentbostäder i Norden	-	61	-	4%
Fastator Sicklahalvön (f.d. GenovaFastator)	-	9	-	1%
Svenska Kulturskatter	-	23	-	1%
NPM Group (f.d. Nordic PM)	50	107	4%	6%
Vrenen	33	76	2%	5%
Totalsumma	1 413	1 648	100%	100%
Räntebärande nettoskuld	-1 567	-1 510		
Övriga tillgångar och skulder	589	699		
Substansvärde	435	838		

Källa: Bolaget per 2024-09-30

Prognoser och värdering

Reder bolaget ut situationen finns en potential

Vi noterar att Fastator idag handlas till en kraftig rabatt mot det i Q3-rapporten redovisade långsiktiga substansvärdet på 5,60 kr per aktie. Följande tabell visar aktuell värdering för ett urval noterade fastighetsbolag där urvalet i snitt handlas till 0,83 gånger rapporterat substansvärde (EPRA NAV). Även om överenskommelse har nåtts med majoriteten av bolagets samt Point Properties obligationsinvestorer är faran ännu inte över. Enligt bolaget väntas troligen ett besked om obligationsvillkoren godkänns under det fjärde kvartalet. Situationen har ändå klart förbättrats jämfört med det första halvåret i år.

Moderbolagets kassaflöde, exklusive försäljningar och transaktioner av engångskaraktär förväntas uppgå till cirka –30 mkr per kvartal under 2024 enligt den första kvartalsrapporten. När väl uppgörelsen godkänns kommer räntan på obligationslånen att kapitaliseras, vilket kommer att minska de kvartalsvisa kostnaderna för moderbolaget markant. Men det är ändå små marginaler då moderbolagets kassa numera uppgår till 13,1 mkr efter utgången av det tredje kvartalet. Det gör att Analysguiden utgår från att ytterligare finansiering kan behövas inom kort om inte villkoren godkänns snarast. Även om de godkänns kan det inte uteslutas att en nyemission ändå kan komma att krävas. Det är även något som bolagets styrelse flaggat för tidigare. Givet den substansrabatt som bolaget för närvarande handlas till kommer det att leda till en kraftig utspädning av befintliga aktieägare.

I kvartalsrapporten lyfter bolagets VD fram att det finns vissa ljuspunkter ändå, som förlusten i kvartalet är mindre än hälften av förlusten kvartalet innan och att de sänkta marknadsräntorna kommer att gynna kärninnehaven, Företagsparken och Point Properties, framöver. Företagsparkens substansvärde fortsätter att öka, om än marginellt, och i Point Properties finns det ett bestånd av lågt värderade byggrätter som kan utnyttjas för tillväxt när transaktionsmarknaden vaknar till liv igen. Men utifrån de resultat som bolaget hittills uppnått adderar vi en extra riskpremie om 50%, vilket ger ett motiverat värde om 1,90 kronor. Risken är fortsatt hög i och med att bolaget ännu inte är i mål med förhandlingarna.

Vi justerar vårt motiverade värde till 1,90 kronor givet att uppgörelserna går i hamn och att balansräkningen stärks omgående.

Bolag	Kurs	Börsvärde, Mkr	Fastighetsvärde	Belåningsgrad	EPRA NAV, kr	Kurs/EPRA NAV
Balder	81,60	95 635	215 266	50%	85,60	0,95
Brinova	24,40	2 384	8 448	61%	32,46	0,75
Catena	483,00	29 154	40 808	38%	416,41	1,16
Heba	31,45	5 193	13 279	44%	46,42	0,68
K-Fast	19,20	4 723	15 013	61%	24,61	0,78
SBB	4,01	5 831	67 343	55%	12,40	0,32
Stendörren	194,80	5 538	13 061	54%	176,14	1,11
Wallenstam	48,46	31 799	64 602	46%	56,40	0,86
Medel		22 532	54 727	51%		0,83

Källa: Per 2024-11-15. Bolagens kvartalsrapporter per Q3 2024. SBB har vid denna rapport publicering ännu inte släppt sin rapport för det tredje kvartalet.

Bolagsbeskrivning

Bakgrund

Fastator grundades 2011 av entreprenörerna Joachim Kuylenstierna och Mats Lundberg. Bolaget har successivt renodlats till ett rent investmentbolag i samband med att direkta fastighetsinnehavet sålts av med tiden. Bolaget har idag fyra huvudsakliga innehav, beskrivna i mer detalj nedan. Expansionen den senaste tiden främst skett i Företagsparken. Fastators intention har varit att vrida innehavet mot hyresrätter och fastigheter med lätt industri/logistik.

Företagsparken (ägarandel 25%)

Efter avyttringen av delar av Fastators indirekta och direkta andelar i Företagsparken kommer bolaget att minska sitt ägande till 25% från tidigare 39%. Fastighetsbolaget har sedan 1970-talet fokuserat mot stadsnära logistik och industrifastigheter. Med nästan 500 mkr i årliga hyresintäkter och runt 380 mkr i driftnetto har Företagsparken en betydande intjäningsförmåga. Kapitalstrukturen är 48% eget kapital, 3% ej räntebärande skulder och 47% räntebärande skulder. Företagsparken har en icke säkerställd obligation på 500 mkr utestående som löper till 2025-05-09 med ränta STIBOR 3M +6,0%.

Företagsparken har nästan 500 mkr i årliga hyresintäkter och cirka 380 mkr i driftnetto

Point Properties (ägarandel 100%)

Helägda Point Properties, med SEK 1,1 miljarder i fastighetsvärde, är idag det näst största innehavet i Fastators portfölj och står för cirka 40% av substansvärdet. Sedan starten i mars 2019 har Point förvärvat 19 gamla centrumfastigheter, typ Domus-varuhus, i små och medelstora städer utan stark externhandel. Utvecklingsmöjligheterna förklaras av de robusta byggnaderna, de platta taken och det centrala läget. På taken kan man bygga lägenheter samtidigt som det skapar kundunderlag för handelshyresgästerna och ett levande centrum. Möjligheten finns att totalt bygga cirka 2 500 lägenheter på de gamla centrumfastigheterna. Under det andra kvartalet 2024 har Point Properties avyttrat fastigheten Riddaren 1 i Strömstad till ett underliggande fastighetsvärde om 62,6 mkr, varav obligationslån har amorterats med 52,0 mkr.

Point Properties återuppbygger attraktiva stadskärnor i medelstora städer

Vrenen (ägarandel 58%)

Vrenen bildades i november 2021 och är verksam inom segmentet bostäder. Bolaget fokuserar geografiskt på Mälardalens expansiva pendlingsorter. Fastighetsvärdet uppgår till 139 mkr.

Fastighetsvärdet i Vrenen uppgick till 139 mkr vid utgången av september 2024

NPM Group (ägarandel 63%)

NPM Group (Nordic PM) är ett tjänsteföretag aktivt inom förvaltning, uthyrning, utveckling och transaktioner kopplade till fastigheter och lokaler. Bolaget växer och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige. Under 2022 stärkte företaget sin position genom förvärv av två bolag inom facility management-sektorn, med en sammanlagd årsomsättning på omkring 15,5 mkr. Omsättningen för de första nio månaderna uppgick till 182,6 mkr, med ett rörelseresultat om -63,6 mkr och resultat om -65,6 mkr.

Hyresintäkterna i NPM Group uppgick till 182,6 mkr för de första nio månaderna 2024

Största aktieägarna i Fastator

Anders Mossberg*	28,2%
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%
Avanza Pension	3,1%
Nordnet Pensionsförsäkring	2,9%
Mats Hulth i Stockholm AB	1,5%
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%
Futur Pension	1,1%
Handelsbankens Liv Försäkringsbolag	1,1%
TPS Fastigheter	0,9%
Björn Rosengren	0,5%
Övriga aktieägare	31,7%
Totalt	100,0%

Källa: Bolaget per 2024-11-15. *Ägarlistan är pro forma och då den frivilliga refinansieringsuppgörelsen med större innehavare av Fastators befintliga obligationer ännu inte är godkänd så har överlåtelseavtalet den 12 juli 2024 mellan Joachim Kuylenstierna, genom sitt indirekt helägda bolag Xclbr Intressenter AB, och Anders Mossberg där Anders Mossberg förvärvar 21 552 785 aktier i Fastator från Joachim Kuylenstierna inte skett. Fortfarande är det Joachim Kuylenstierna som är bolagets största ägare.

Risker

Nyemissionsrisk

Bolaget är i akut behov av likviditet och lyckas inte ytterligare avyttringar ske eller att överenskommelserna med obligationsinvesterarna godkänns kan det inte uteslutas att ytterligare finansiering behöver skjutas till, mest troligt i form av en nyemission. Givet det stora substansrabatt som finns i bolaget skulle en nyemission medföra en kraftig utspädning av befintliga aktieägare.

Risk för konkurs

Utifrån bolagets likviditet inte stärks omgående i kombination med att slutliga överenskommelser nås med kvalificerade majoriteter av obligationsinvesterarna finns det risk för att bolaget inte klarar sig.

Risk för tvångslikvidation

Om Fastator inte tillsätter en revisor riskerar bolaget att efter en tid tvångslikvideras. Fastator har nått en överenskommelse med en välrenommerad revisionsbyrå om att ta revisorsuppdraget så snart all formalia och de slutliga villkoren för de nya obligationslånen är godkända samt villkorad tillträdet av den nya huvudägaren. Skulle det inte ske kan bolaget komma att tvångslikvideras av Bolagsverket då ingen ny revisor har registrerats. Anstånd med registrering har dock begärts.

Resultaträkning (Mkr)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024p
Nettoomsättning	0	7	44	109	215	260	366	580	474	310
Övriga intäkter	3	2	3	2	4	3	7	23	21	10
Summa intäkter	3	9	47	112	218	263	373	621	495	320
Rörelsekostnader	-8	-33	-60	-94	-183	-275	-328	-501	-482	-452
Avskrivningar	0	-1	-4	-6	-6	-8	-23	-20	-27	-18
Rörelseresultat före värdeförändringar	-5	-24	-17	11	29	-20	22	100	-14	-150
Resultat från intresseföretag och JV	52	94	77	309	-230	195	125	-203	-368	0
Värdeförändringar	0	0	2	33	786	159	563	100	-369	0
Rörelseresultat (EBIT)	47	69	61	353	584	334	710	-2	-750	-150
Extraordinära poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT exkl. extraordinära poster	47	69	61	353	584	334	710	-2	-750	-150
Finansnetto	1	-4	-9	-20	-55	-62	-55	-230	-210	-308
Resultat före skatt	49	65	52	332	530	272	655	-232	-960	-458
Skatter	0	0	-1	-11	-46	-57	-115	-23	33	0
Minoritetsintressen	0	0	0	-3	-2	-1	-72	-67	0	0
Nettoresultat	49	65	51	319	482	214	469	-321	-927	-458

Balansräkning (Mkr)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024p
TILLGÅNGAR										
Byggnader & mark	74	23	39	331	1 217	1 189	5 703	1 704	1 357	1 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	28	37	120	117	50	84
Goodwill	0	0	0	0	7	6	60	74	72	30
Övriga immater. anläggningstillgångar	0	16	18	15	12	7	44	32	24	5
Finansiella anläggningstillgångar	287	588	754	955	1 374	975	813	2 072	1 537	1 021
Summa anläggningstillgångar	360	626	812	1 301	2 638	2 215	6 741	4 000	3 040	2 640
										0
Kortfristiga fordringar	12	21	21	53	280	239	205	318	181	77
Likvida medel	187	154	35	96	245	925	451	184	68	63
Summa omsättningstillgångar	199	176	56	149	525	1 164	656	503	249	140
SUMMA TILLGÅNGAR	559	802	867	1 450	3 163	3 379	7 396	4 503	3 289	2 779

Eget kapital & skulder (Mkr)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024p
Eget kapital	437	529	581	906	1 383	1 586	2 104	1 707	784	326
Minoritetsintressen	0	0	0	0	5	6	377	25	19	-6
Summa eget kapital	437	529	581	906	1 388	1 592	2 481	1 732	803	320
Långfristiga räntebärande skulder	32	242	248	459	1 262	1 208	4 204	1 771	70	58
Övriga långfristiga skulder	11	13	14	25	67	63	187	95	58	50
Summa långfristiga skulder	43	254	262	484	1 329	1 271	4 391	1 866	127	108
Kortfristiga räntebärande skulder	9	0	1	4	16	394	235	743	2 220	2 220
Ej räntebärande skulder	70	18	23	57	431	122	289	163	139	132
Summa kortfristiga skulder	79	18	24	61	446	516	525	905	2 359	2 352
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	559	802	867	1 450	3 163	3 379	7 396	4 503	3 289	2 779

Kassaflöden (Mkr)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024p
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	3	-27	-28	20	-13	-80	123	-119	-100	-440
Rörelsekapitalförändring	10	-9	12	-22	44	61	183	-48	-53	0
Övriga poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200
Kassaflöde löpande verksamheten	13	-36	-17	-2	31	-19	306	-166	-153	-240
Investeringar	-34	-51	-107	-25	-684	197	-1 988	-987	106	210
SUMMA FRITT KASSAFLÖDE	-21	-87	-124	-27	-652	179	-1 682	-1 153	-48	-30
Finansieringsverksamheten	23	236	4	89	801	501	1 207	887	-69	25
Årets kassaflöde	2	149	-120	62	149	680	-475	-266	-116	-5
Likvida medel	5	154	35	96	245	925	451	184	68	63
Nettoskuld (neg = nettokassa)	-146	87	215	366	1 032	677	3 989	2 329	2 222	2 215

Källa: Bolaget, Analysguiden

Disclaimer

Aktiespararna, www.aktiespararna.se, publicerar analyser om bolag som sammanställts med hjälp av källor som bedömts tillförlitliga. Aktiespararna kan dock inte garantera informationens riktighet. Ingenting som skrivs i analysen ska betraktas som en rekommendation eller uppmaning att investera i något finansiellt instrument. Åsikter och slutsatser som uttrycks i analysen är avsedd endast för mottagaren. Analysen är en så kallad Uppdragsanalys där det analyserade Bolaget tecknat ett avtal med Aktiespararna. Analyserna publiceras löpande under avtalsperioden och mot sedvanlig fast ersättning. Aktiespararna har i övrigt inget ekonomiskt intresse avseende det som är föremål för denna analys. Aktiespararna har rutiner för hantering av intressekonflikter, vilket säkerställer objektivitet och oberoende.

Innehållet får kopieras, reproduceras och distribueras. Aktiespararna kan dock inte hållas ansvariga för vare sig direkta eller indirekta skador som orsakats av beslut fattade på grundval av information i denna analys.

Investeringar i finansiella instrument ger möjligheter till värdestegringar och vinster. Alla sådana investeringar är också förenade med risker. Riskerna varierar mellan olika typer av finansiella instrument och kombinationer av dessa. Historisk avkastning ska inte betraktas som en indikation för framtida avkastning.

Analytikern Oliver Uusitalo äger inte och får heller inte äga aktier i det analyserade bolaget.

Ansvarig analytiker:

Martin Stojilkovic