

Kvartalsrapport

Q1 2023



Koncernens nyckeltal

Finansiell info i sammandrag	2023 kv 1	2022 kv 1	2022 kv 1-4
Periodens totalresultat, MSEK	-149,7	-26,6	-254,5
Periodens resultat, MSEK ¹	-153,0	-46,0	-321,2
Avkastning på eget kapital, %	-9,0	-1,1	-12,1
Soliditet vid periodens slut, %	36,5	31,1	38,5
Substansvärde vid periodens slut, MSEK ¹	1 648,9	2 250,4	1 800,1
Nyckeltal per aktie			
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	7,56	20,70	11,62
Resultat per aktie före utspädning, SEK ²	-1,97	-0,59	-4,13
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ²	-1,97	-0,59	-4,13
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ³	21,22	28,96	23,16
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ³	21,22	28,96	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-mars 2023

- Omsättningen under perioden uppgår till 132,4 MSEK (174,1).
- Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgår till 4,6 MSEK (88,1).
- Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgår till -104,8 MSEK (-54,9).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till -153,0 MSEK (-46,0).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgår per 31 mars 2023 till 1 712,5 MSEK (1 704,2).
- Värdet av innehav i intressebolag och joint ventures uppgår per 31 mars 2023 till 1 912,5 MSEK (2 017,3).
- Räntebärande skulder uppgår per 31 mars 2023 till 2 509,6 MSEK (2 509,6).
- Substansvärdet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår per 31 mars 2023 till 1 648,9 MSEK (1 800,1).

Väsentliga händelser under Q1

Fastator

- Styrelsen för Aktiebolaget Fastator ("Fastator") har usett Svante Bengtsson till VD för Fastator. Svante Bengtsson har varit del av ledningsgruppen på Fastator sedan 2016, först som CFO och sedan 2019 som vice VD. Svante Bengtsson har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm och har utöver fastighetskompetens även en bakgrund från IT- och energiteknikbolag.

Nordic PM

- Bolagsstämman har bemyndigat Nordic PM AB att ge ut två teckningsoptionsprogram som riktas till NPM Group AB:s styrelse samt externa nyckelpersoner omfattande 100 000 stycken teckningsoptioner, serie 2022/2026-A respektive till koncernens ledning och anställda omfattande 400 000 teckningsoptioner, serie 2022/2026-C. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en (1) aktie av serie A (2022/2026-A) respektive C (2022/2026-C) under juni månad 2026 för en teckningskurs om 29,46 kronor per aktie, vilket motsvarar 125 procent av aktiens marknadsvärde, vilket fastställts av ett oberoende värderingsinstitut.

Händelser efter balansdagen

- Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

VD har ordet



Svante Bengtsson
VD Fastator

Att brygga gapet

Den amerikanska centralbanken Federal Reserve, Fed, har sedan mars 2022 höjt styrräntan med totalt 500 punkter. Ökningstakten är den snabbaste sedan 1980-talet och styrräntan ligger nu på den högsta nivån sedan 2007. Samtidigt har Fed plockat bort sin varning om ytterligare höjda räntor, vilket marknaden tolkar som en positiv signal.

Det är lätt att utgå från att höga räntor blir ett nytt normalläge men historien visar annorlunda. Snabbt höjda räntor inledde finanskrisen 2007-2008 och medförde sedan att styrräntan i än snabbare takt sänktes till nära noll.

Fastator-koncernen förvaltar tillgångar på drygt 4,3 miljarder. Värdet på våra noterade tillgångar har påverkats särskilt kraftigt av ränteläget. Skillnaden mellan substansvärde och aktiepris för Fastators noterade innehav i Studentbostäder i Norden är cirka 400 MSEK. I onoterade Företagsparken ser vi tvärtom ökade intäkter i takt med förvärv, indexjusteringar av hyror och omförhandlingar av hyresavtal, med hyresintäkter om 478 MSEK (290) enligt aktuell intjäningsförmåga. Fastators ränteutgifter har samtidigt inte ökat med mer än ca 55 MSEK på årsbasis.

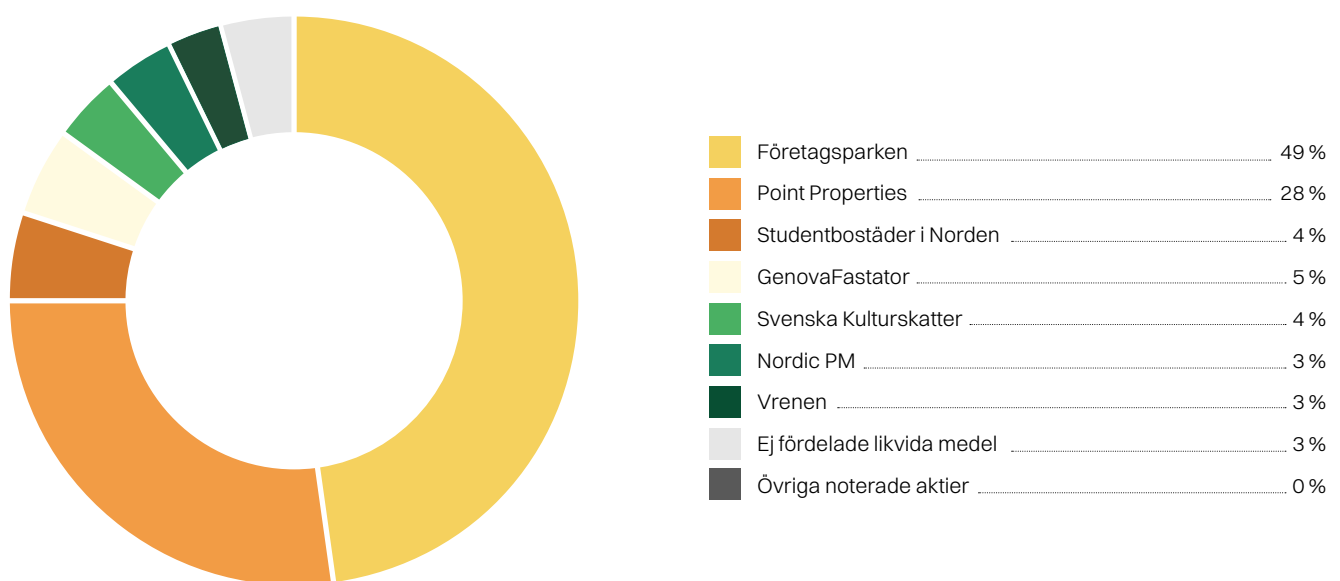
Utöver att bygga långsiktiga värden i våra innehavsbolag arbetar vi därför med att överbrygga det ökade likviditetsbehov som förväntas under kommande tolv månader samt beredskap inför kommande obligationsrefinansieringar. Vi avser att möta detta genom ökade inflöden från våra innehavsbolag, bankfinansiering och, vid behov, avyttringar av tillgångar.

Till sist: inflationschocken var en följd av kriget i Ukraina. Även om inflationen nu börjar vika nedåt är det ytterst angeläget att även i fortsättningen stötta Ukraina i den kamp som berör oss alla så omfattande. Därför stödjer Fastator insamlingsstiftelsen Blåljus i Samverkan och deras arbete med att skicka räddningsfordon till Ukraina.

Fastators substansvärde fördelat per innehav

Innehav	MSEK		Andel	
	31 mar 2023	31 dec 2022	31 mar 2023	31 dec 2022
Företagsparken	1 540	1 588	49%	48%
Point Properties	887 ¹	892 ¹	28%	27%
Studentbostäder i Norden	125	179	4%	5%
GenovaFastator	142	155	5%	5%
Svenska Kulturskatter	124	121	4%	4%
Nordic PM ²	103	118	3%	3%
Vrenen	100	90	3%	3%
Summa innehavsbolag	3 021	3 143	97%	96%
Ej fördelade likvida medel	94	131	3%	4%
Övriga noterade aktier	6	7	0%	0%
Totalsumma	3 120	3 281	100%	100%
Övriga tillgångar och skulder ³	-1 471	-1 481		
Substansvärde	1 649	1 800		

- 1) Inklusivt ägarlån om 729 MSEK.
- 2) Avser Nordic PM:s koncernmässiga nettotillgångar.
- 3) Inklusivt Fastators utestående obligationer om nominellt 1 500 MSEK.





FöretagsParken

Räntebindning per period

Period (år)	MSEK	Andel
<1	2 349	73%
1-2	458	14%
2-3	318	10%
3-4	-	-%
4-5	113	3%
>5	-	-%
Summa	3 238	100%

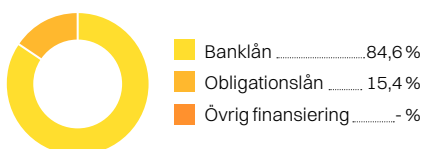
Kapitalbindning

Period (år)	MSEK	Andel
<1	310	10%
1-2	1 413	44%
2-3	1 199	37%
3-4	-	-%
4-5	90	3%
>5	226	7%
Summa	3 238	100%

Kapitalstruktur



Fördelning finansiering



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	125,1 MSEK (70,9)
Förvaltningsresultat	61,8 MSEK (34,1)
Resultat	-75,1 MSEK (90,4)
Avkastning på eget kapital ¹	-6,0 % (23,3)

Intjäningsförmåga, MSEK

Hysesintäkter	478
Driftskostnader	-106
Driftnetto	372

Balansräkning

MSEK	31 mar 2023
Förvaltningsfastigheter	5 579
Utvecklingsfastigheter	684
Övriga anläggningstillgångar	89
Summa anläggningstillgångar	6 353
Kortfristiga fordringar	109
Kassa	220
Summa omsättningstillgångar	329
SUMMA TILLGÅNGAR	6 682
Eget kapital	3 166
<i>Varav minoriteten</i>	25
Uppskjuten skatteskuld	105
Långfristiga räntebärande skulder	2 853
Långfristiga ej räntebärande skulder	1
Summa långfristiga skulder	2 959
Kortfristiga räntebärande skulder	380
Kortfristiga ej räntebärande skulder	176
Summa kortfristiga skulder	557
Summa eget kapital och skulder	6 682

Obligationslån

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

Point

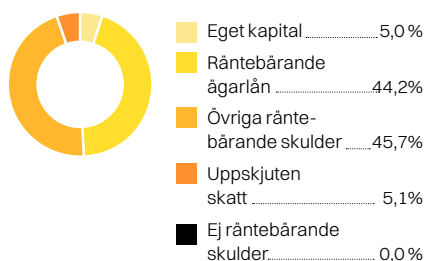
Räntebindning per period

Period (år)	MSEK	%
<1	702	49%
1-2	99	7%
2-3	215	15%
3-4	-	-%
4-5	43	3%
>5	361	25%
Summa	1 420	100%

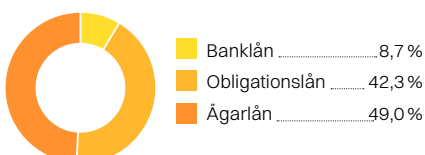
Kapitalbindning

Period (år)	MSEK	%
<1	623	44%
1-2	178	13%
2-3	215	15%
3-4	-	-%
4-5	43	3%
>5	361	25%
Summa	1 420	100%

Kapitalstruktur



Fördelning finansiering



Point i korthet

Under föregående år fick Point positivt beslutat om detaljplan för Motala centrum samt Bollnäs har tagits. 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.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	33,6 MSEK (31,4)
Förvaltningsresultat	11,8 MSEK (9,6)
Resultat	-16,1 MSEK (-25,0) ¹

1) Resultatet belastats med räntekostnader på ägarlån om -15,8 MSEK (-12,5).

Intjäningsförmåga, MSEK

Hysesintäkter	134
Driftskostnader	-65
Driftnetto	69

Balansräkning

MSEK	31 mar 2023
Förvaltningsfastigheter	1 374
Utvecklingsfastigheter	166
Övriga anläggningstillgångar	82
Summa anläggningstillgångar	1 622
Kortfristiga fordringar	20
Kassa	14
Summa omsättningstillgångar	34
SUMMA TILLGÅNGAR	1 656
Eget kapital	79
Ägarlån	696
Uppskjuten skatteskuld	80
Långfristiga räntebärande skulder	707
Summa långfristiga skulder	1 483
Kortfristiga räntebärande skulder	24
Kortfristiga räntebärande ägarlån	33
Kortfristiga ej räntebärande skulder	37
Summa kortfristiga skulder	94
Summa eget kapital och skulder	1 656

Obligationslån

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



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 7,5 MDSEK och en projektportfölj om över 3 000 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.

Sektor: Studentbostäder

Region: Norden

Redovisas som: Intressebolag

Substansvärde, MSEK ¹	2 309,3
Substansvärde per aktie, SEK ¹	10,46
Aktiekurs per 31 mars 2023, SEK	2,32
Totalt börsvärde, MSEK	511,1
Totalt antal utestående aktier, st	220 775 803
Antal aktier Fastator äger, st	54 112 597
Fastators ägarandel, %	24,5 %
Fastators andel av börsvärde, MSEK	125,3

1) Enligt årsredovisning, offentliggjord den 14 april 2023



Fastator äger 50 procent i GenovaFastator som äger en handelsfastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka, en av Stockholms läns mest expansiva kommuner. Resterande andel av innehavet ägs sedan den 1 februari 2016 av Genova Property Group. I dag är fastigheten fullt uthyrd. På längre sikt finns planer på att tillsammans med Genova Property Group 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: Joint Venture

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	1,3 MSEK (1,2)
Förvaltningsresultat	1,1 MSEK (1,0)
Resultat	-26,5 MSEK (0,6)
Avkastning på eget kapital	-18,6 % (6,1)
Fastighetsvärde	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 172,0 MSEK.

Sektor: Hotell och restaurang

Region: Gotland och Åre

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	1,9 MSEK (1,7)
Förvaltningsresultat	1,3 MSEK (1,0)
Resultat	2,4 MSEK (4,6)
Avkastning på eget kapital	5,2 % (14,3)

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	0,8 MSEK
Resultat	21,0 MSEK
Avkastning på eget kapital	15,8 %
Fastighetsvärde	346 MSEK

nordic:pm

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling, fastighetstransaktioner och facility management. Bolaget förvaltar fastigheter från Karesuando till Malmö. Nordic PM växer och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige.

Bolagets tillväxt sker både organiskt och genom förvärv. 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	97,0 MSEK (80,2)
Rörelseresultat	6,5 MSEK (2,0)
Resultat	3,1 MSEK (-1,4)
Avkastning på eget kapital	5,7 % (10,7)

Finansiell information

Koncernens resultat, januari-mars

Intäkterna under perioden uppgår till 132,4 MSEK (174,1). De lägre intäkterna beror primärt på 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 -128,6 MSEK (-146,6), varav personalkostnader om -42,9 MSEK (-45,8) och övriga rörelsekostnader om -79,8 MSEK (-92,3), där drifts- och fastighetskostnader om -51,5 MSEK (-65,9) 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 -6,0 MSEK (-8,5).

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 4,6 MSEK (88,1). Fastighetsvärdet i koncernen per den 31 mars 2023 uppgår till 1 712,4 MSEK (1 704,2).

Resultat från intressebolag uppgår till -104,8 MSEK (-54,9). Det lägre resultatet beror primärt på värdeförändringar på innehavet i Studentbostäder i Norden samt Företagsparken (not 2).

Finansnettot uppgår till -52,4 MSEK (-70,9). De finansiella kostnaderna har minskat under perioden, vilket delvis beror orealiserade värdeförändringar på kortfristiga finansiella placeringar om -0,0 MSEK (-19,0) samt att koncernens räntebärande skulder minskat från 4 971,9 MSEK i kvartal ett 2022 till 2 509,6 MSEK i kvartal ett 2023. De finansiella kostnaderna uppgår till -57,0 MSEK (-86,4).

Periodens skattekostnad uppgår till -0,9 MSEK (-16,4), varav aktuell skatt om 0,0 MSEK (-2,5). 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 -149,7 MSEK (-26,5), varav -153,0 (-46,0) är hänförligt till moderbolagets aktieägare och 3,3 (19,4) till innehav utan bestämmande inflytande.

Koncernens finansiella ställning

Förvaltningsfastigheter

Under kvartalet har koncernen inte förvärvat några fastigheter. I tabellen till höger visas förändringen i koncernens förvaltningsfastigheter från 1 januari 2023 till 31 mars 2023.

MSEK	
Bokfört värde vid årets början	1 704
Förvärv av nya fastigheter (+)	-
Investeringar (+)	4
Försäljningar (-)	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter (+/-)	4
Bokfört värde vid periodens slut	1 712

Finansiering

Fastators räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, uppgick vid periodens utgång till 2 509,6 MSEK (2 509,6) av vilket 2 084,4 MSEK (2 081,2) utgörs av börsnoterade icke säkerställda samt säkerställda obligationslån. Utav obligationslån förfaller 498,0 MSEK (498,0) inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder per 31 mars 2023.

Nedan redovisas koncernens finansiering i sammandrag, exklusive leasingskulder.

Fördelning finansiering	MSEK	%
Banklån	234	9%
Obligationslån	2 100	84%
Övrig finansiering	170	7%
Summa	2 504	100%

Kapitalbindning	MSEK	%
<1	1 355	54%
1-2	827	33%
2-3	300	12%
3-4	-	-%
4-5	-	-%
>5	22	1%
Summa	2 504	100%

Obligationslån

Slutförfall	Låntagare	MSEK	%	MSEK
2023-09-22	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	Aktiebolaget Fastator (publ)	700	STIBOR 3M +7,0%	Icke säkerställd
2025-12-23	Aktiebolaget Fastator (publ)	300	STIBOR 3M +6,5%	Icke säkerställd

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgår till 1 648,9 MSEK (1 800,1) per den 31 mars 2023, vilket motsvarar 21,22 SEK (23,16) per aktie före utspädning.

Koncernens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -40,5 MSEK (-23,2). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -8,8 MSEK (-254,7).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till -3,7 MSEK (576,5). Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -2,6 MSEK (-168,3).

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 129,8 MSEK, per 31 december 2022 uppgick likvida medel till 184,5 MSEK.

Moderbolaget

Resultat under perioden

Resultat före skatt för perioden uppgår till -126,2 MSEK (-46,1). Moderbolaget redovisar ett minskat resultat från koncernföretag om -40,1 MSEK (5,9).

Moderbolaget erhåller ränteintäkter genom utlåning till dotterbolag och intressebolag, dessa uppgår till 19,5 MSEK (16,5) i perioden. Finansiella kostnader uppgår till -41,1 MSEK (-50,8). Posten består av räntekostnader om -38,6 MSEK (-24,1) och värdeförändringar på finansiella placeringar om 0,0 MSEK (-24,3), samt övriga finansiella kostnader om -9,2 MSEK (-2,4).

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 finansiellamarkanden. För att mitigera effekterna av denna risk arbetar bolaget med ett flertal alternativa finansieringsmöjligheter, exempelvis försäljning av tillgångar, upptagande av kreditfaciliteter, seniorlån eller bryggglån, alternativt en kombination av dessa.

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 -1,97 SEK (-0,59), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden om 77 712 648 (77 712 648).

Slutkursen den 31 mars 2023 var 7,56 SEK (23,60).

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

Aktieägare

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 31 mars 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	4,5%	3 497 449
Avanza Pension	3,7%	2 849 947
Ulf Adelson	2,4%	1 900 000
Mats Hulth i Stockholm AB	1,5%	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%	1 113 555
Futur Pension	1,1%	866 577
Erik Adelson	1,1%	861 088
Fredrik Grevelius	1,0%	806 918
Summa	72,1%	56 016 139

Kommande finansiell rapportering

Fastators årsredovisning för 2022 publicerades den 14 april 2023 och finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.fastator.se. Fastators årsstämma 2023 kommer att hållas tisdag den 16 maj 2023, klockan 11.00 i bolagets lokaler på Linnégatan 2 i Stockholm.

Årsstämma 2023	16 maj 2023
Delårsrapport Q2 2023	17 augusti 2023
Delårsrapport Q3 2023	16 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	15 februari 2024
Årsredovisning 2023	12 april 2024
Årsstämma 2024	16 maj 2024

Koncernens resultaträkning

TSEK	2023 kv 1	2022 kv 1	2022 Kv 1-4
Nettoomsättning ¹	124 380	166 965	606 853
Övriga rörelseintäkter	8 037	7 141	13 932
Summa intäkter	132 416	174 106	620 785
Kostnader för ersättning till anställda	-42 860	-45 844	-183 168
Övriga rörelsekostnader	-79 755	-92 288	-317 335
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-6 034	-8 477	-19 860
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-104 765	-54 865	-202 531
Värdeförändring fastigheter	4 611	88 114	99 915
Rörelseresultat	-96 386	60 746	-2 193
Finansiella intäkter	4 651	15 565	42 894
Finansiella kostnader	-53 452	-62 602	-222 160
Värdeförändringar på finansiella placeringar	-25	-18 974	-33 303
Övriga finansiella kostnader ²	-3 529	-4 846	-17 077
Finansiella poster	-52 354	-70 857	-229 646
Resultat före skatt	-148 740	-10 111	-231 840
Aktuell skatt	-	-2 524	-7 873
Uppskjuten skatt	-946	-13 917	-14 765
Periodens resultat	-149 686	-26 551	-254 478
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	-152 983	-45 958	-321 225
Innehav utan bestämmande inflytande	3 296	19 407	66 747
Periodens resultat	-149 686	-26 551	-254 478
Resultat per aktie före utspädning, SEK			
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,97	-0,59	-4,13
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,97	-0,59	-4,13
Resultat per aktie efter utspädning, SEK			
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,97	-0,59	-4,13
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,97	-0,59	-4,13
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648

1) För 2023 kv 1: Varav hyresintäkter utgör 37,9 MSEK (91,8) och 5,6 MSEK (10,7) vidaredebiterade servicekostnader.

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

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2023 kv 1	2022 kv 1	2022 Kv 1-4
Periodens resultat	-149 686	-26 551	-254 478
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-149 686	-26 551	-254 478
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	-152 983	-45 958	-321 225
Innehav utan bestämmande inflytande	3 296	19 407	66 747
Periodens totalresultat	-149 686	-26 551	-254 478

Koncernens balansräkning

TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	74 175	72 399	74 120
Kundavtal	29 646	41 262	32 257
Summa immateriella anläggningstillgångar	103 821	113 661	106 377
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 712 450	5 942 175	1 704 200
Nyttjanderättstillgång	22 863	40 201	24 967
Inventarier	29 603	25 045	28 402
Pågående projekt	64 787	65 253	63 984
Summa materiella anläggningstillgångar	1 829 702	6 072 674	1 821 553
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures	1 912 529	628 973	2 017 294
Långfristiga fordringar på intressebolag	7 613	57 000	7 613
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	19 579	19 639	20 866
Andra långfristiga fordringar	26 883	112 293	26 670
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 966 604	817 906	2 072 443
Summa anläggningstillgångar	3 900 128	7 004 240	4 000 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	-	52 421	-
Kortfristiga fordringar	301 578	167 848	318 250
Likvida medel	129 849	752 168	184 454
Summa omsättningstillgångar	431 427	972 439	502 704
SUMMA TILLGÅNGAR	4 331 555	7 976 679	4 503 077

Koncernens balansräkning forts.

TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 868	24 868	24 868
Övrigt tillskjutet kapital	295 139	293 105	295 139
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 234 177	1 740 137	1 387 159
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 554 183	2 058 110	1 707 165
Innehav utan bestämmande inflytande	25 213	419 707	24 730
Summa eget kapital	1 579 395	2 477 816	1 731 894
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	2 281	361	2 068
Uppskjutna skatteskulder	94 754	192 321	92 893
Obligationslån	1 586 411	2 464 444	1 584 226
Skulder till kreditinstitut	146 088	1 790 915	169 070
Leasingskuld	14 926	31 785	17 225
Övriga långfristiga räntebärande skulder	38	601 513	38
Ej räntebärande skulder	449	10 986	449
Summa långfristiga skulder	1 844 948	5 092 326	1 865 969
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	762 162	83 214	739 071
Ej räntebärande skulder	145 049	323 321	166 141
Summa kortfristiga skulder	907 211	406 535	905 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 331 555	7 976 679	4 503 077

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2022	24 868	293 105	1 786 097	2 104 069	376 710	2 480 778
Transaktioner med minoriteten					23 589	23 589
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	23 589	23 589
Periodens resultat, jan-mars 2022			-45 958	-45 958	19 407	-26 551
Summa totalresultat	-	-	-45 958	-45 958	19 407	-26 551
Utgående balans per 31 mars 2022	24 868	293 105	1 740 136	2 058 110	419 707	2 477 816
Nyemission				-	55 534	55 534
Teckningsoptioner		2 133		2 133	-	2 133
Återköp av teckningsoptioner		-100		-100	-1 203	-1 303
Utdelning			-77 713	-77 713	-10 375	-88 088
Avyttring av minoritet				-	-486 272	-486 272
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	2 033	-77 713	-75 680	-442 316	-517 996
Periodens resultat, april-dec 2022			-275 267	-275 267	47 340	-227 927
Summa totalresultat	-	-	-275 267	-275 267	47 340	-227 927
Utgående balans per 31 dec 2022	24 868	295 139	1 387 159	1 707 165	24 730	1 731 895
Utdelning					-2 814	-2 814
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-2 814	-2 814
Periodens resultat, jan-mars 2023			-152 983	-152 983	3 296	-149 686
Summa totalresultat	-	-	-152 983	-152 983	3 296	-149 686
Utgående balans per 31 mars 2023	24 868	295 139	1 234 176	1 554 183	25 212	1 579 395

Rapport över koncernens kassaflöde

TSEK	Not	2023 kv 1	2022 kv 1	2022 Kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen				
Rörelseresultat		-96 386	60 746	-2 193
Avskrivningar		6 034	8 477	19 860
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		100 154	-29 708	102 616
Erhållen ränta		4 626	-	4 600
Erhållen utdelning		-	-	1 654
Betald ränta		-53 762	-48 665	-217 520
Betalda inkomstskatter		-1 197	-14 090	-27 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-40 531	-23 240	-118 599
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-4 753	-14 016	-48 645
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		3 204	17 160	1 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-42 080	-20 096	-166 177
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter		-4 672	-180 552	-822 867
Investeringar i inventarier		-2 706	-941	-1 364
Investeringar i intresseföretag		-	-17 000	-124 254
Rörelseförvärv		-	-12 800	-13 533
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-213	-46 672	-42 675
Erhållen amortering från intressebolag		-1 233	14 958	72 000
Förändring av kortfristiga placeringar		-	-29 487	6 894
Avyttring av dotterbolag		-	-	-223 983
Avyttring av intressebolag		-	-	88 105
Avyttring fastigheter		-	17 792	74 480
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-8 824	-254 702	-987 197
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission		-	23 306	79 123
Emissionskostnader		-	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-	-
Upptagna lån		1 711	721 584	1 109 027
Amortering av lån		-2 598	-168 373	-213 629
Transaktionskostnader		-	-	-
Teckningsoptioner		-	-	2 133
Återköp av teckningsoptioner		-	-	-1 303
Utdelning		-2 814	-	-88 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	-3 701	576 517	887 263
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	2	-54 605	301 603	-266 111
Likvida medel vid årets början		184 454	450 565	450 565
Likvida medel vid periodens slut		129 849	752 168	184 454

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2023 kv 1	2022 kv 1	2022 Kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	1 785	57	19 511
Summa intäkter	1 785	57	19 511
Kostnader för ersättning till anställda	-9 698	-10 829	-35 551
Övriga rörelsekostnader	-6 517	-7 031	-30 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-74	-68	-285
Resultat från koncernföretag	-40 114	5 934	-261 601
Resultat från intresseföretag	-50 018	118	-78 071
Rörelseresultat	-104 636	-11 818	-386 781
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 466	16 480	68 717
Räntekostnader och liknande noggrant	-31 826	-24 139	-111 979
Värdeförändring finansiella placeringar	-	-24 305	-33 304
Övriga finansiella kostnader	-9 226	-2 366	-9 226
Summa finansiella poster	-21 586	-34 330	-85 791
Bokslutsdispositioner	-	-	4 953
Resultat före skatt	-126 222	-46 148	-467 619
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-126 222	-46 148	-467 619

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2023 kv 1	2022 kv 1	2022 Kv 1-4
Periodens resultat	-126 222	-46 148	-467 619
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	-126 222	-46 148	-467 619

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2 194	15 079	2 268
Andelar i koncernföretag	746 725	2 335 654	786 838
Fordringar på koncernföretag	884 240	716 357	886 240
Andelar i intressebolag	1 491 353	317 310	1 541 372
Fordringar på intressebolag	-	57 000	-
Övriga långfristiga fordringar	21 108	-	20 895
Övriga värdepappersinnehav	5 601	5 661	6 888
Summa anläggningstillgångar	3 151 221	3 447 061	3 244 501
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	-	52 421	-
Kortfristiga fordringar	92 939	145 082	86 517
Likvida medel	92 089	220 615	129 059
Summa omsättningstillgångar	185 028	418 117	215 576
SUMMA TILLGÅNGAR	3 336 250	3 865 178	3 460 077
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24 868	24 868	24 868
Överkursfond	465 968	465 968	465 968
Balanserat resultat	1 256 332	1 800 120	1 723 976
Periodens resultat	-126 222	-46 148	-467 619
Summa eget kapital	1 620 946	2 244 808	1 747 193
Långfristiga skulder			
Obligationslån	989 614	1 380 212	988 257
Skulder till kreditinstitut	-	22 380	-
Övriga räntebärande skulder	170 457	9 718	170 244
Summa långfristiga skulder	1 160 071	1 412 310	1 158 500
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	525 392	720	521 501
Ej räntebärande skulder	29 841	207 340	32 883
Summa kortfristiga skulder	555 233	208 060	554 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 336 250	3 865 178	3 460 077

Rapport över moderbolagets kassaflöde

Rapport över kassaflöden för moderbolag, TSEK	2023 kv 1	2022 kv 1	2022 Kv 1-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 576	47 705	-61 245
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 787	-74 415	-69 123
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180	-1 813	10 571
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	-36 969	-28 523	-119 797
Likvida medel vid periodens början	129 059	248 855	248 855
Likvida medel vid periodens slut	92 090	220 333	129 059

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 fastighetsbeståndet har externvärderats per den 31 mars 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. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per den 31 mars 2023 till 1 712,5 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 6,88 procent (6,73) på verkligt kassaflöde.

Intressebolag och joint ventruers

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 dotterbolagens 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.

Alternativa nyckeltal

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority). I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sida 28.

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.

Nettobelåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto likvida medel i procent av anläggningstillgångar.

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	2022 kv 1	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Aktiebolaget Fastator (publ)	Priority	0,2	0,47	Aktiebolaget Fastator (publ) förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Nordic PM	10,5	0,0	Nordic PM utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolaget Fastator (publ)	1,2	0,0	Aktiebolaget Fastator (publ) tillhandahåller affärsutveckling, transaktionstjänster samt ekonomiskt förvaltning.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Priority	-	0,0	Priority utför kommunikationstjänster.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Skålsö	Nordic PM	0,0	0,0	Nordic PM 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 31 mars 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	13,5	10,5%	Långgivare är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ) och låntagare är ett dotterbolag.
Point Properties AB	Västregionens Parkerings AB, org. nr 556948-6078	7,6	0,2	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	20,0	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	0,8	10,0%	DGF Restauranger AB är närstående till ledande befattningshavare.

Förvärv och avyttringar

Under perioden har Aktiebolaget Fastator (publ) inte genomfört några förvärv eller avyttringar till närstående parter.

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 konjunkturlängd 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 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

	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TSEK			
Företagsparken	-	4 250 675	-
Svenska Kulturskatter	172 000	158 000	168 500
Point	1 539 750	1 514 300	1 535 000
Fastighetsägande bolag	1 711 750	5 922 975	1 703 500
Nordic PM	700	700	700
Tjänstebolag	700	700	700
Övrigt	-	18 500	-
Övrigt	-	18 500	-
Summa koncernen	1 712 450	5 942 175	1 704 200

	Intäkter			Rörelseresultat			Resultat före skatt		
	2023	2022		2023	2022		2023	2022	
	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4
TSEK									
Företagsparken	-	74 705	149 804	-48 217	119 637	248 833	-48 217	115 517	228 788
Studentbostäder i Norden AB	-	-	-	-53 301	-54 983	-290 202	-53 301	-54 983	-290 202
GenovaFastator	-	-	-	-13 493	523	-2 847	-13 493	523	-2 847
Abamco	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Point	33 641	31 619	122 817	11 554	6 271	32 548	-15 084	-16 517	-58 264
Svenska Kulturskatter	1 948	1 681	9 103	4 824	5 733	19 635	3 160	4 580	14 640
Svenska Bostads- kompaniet	-	-	-	-	-	19 897	-	-	19 897
Vrenen	-	-	-	10 245	-405	-3 731	10 245	-405	-3 731
Fastighetsägande bolag	35 590	108 005	281 724	-88 386	76 775	24 133	-116 689	48 715	-91 719
Nordic PM	104 962	76 223	373 759	6 509	1 974	24 780	2 613	565	18 829
Tjänstebolag	104 962	76 223	373 759	6 509	1 974	24 780	2 613	565	18 829
Övrigt	-	-	-	-	-	-27	-	-	-121
Övriga fastighets- ägande bolag	-	-	-	-	-	-27	-	-	-121
Koncern- gemensamt	1 785	-	19 511	-14 509	-7 882	-51 080	-34 664	-49 268	-158 828
Eliminering interna poster	-9 920	-10 122	-54 209	-	-10 122	-	-	-10 122	-
Summa koncernen	132 416	174 106	620 785	-96 386	60 746	-2 193	-148 740	-10 111	-231 839

Not 3. Optionsprogram

Under juni 2021 och 2022 gavs nio teckningsoptionsprogram ut inom koncernen. Programmen riktades till ledning-
en och nyckelpersoner och styrelsen i följande bolag:

- Fastator
- Point Properties
- Nordic PM

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

Fastator

Serie 2021/2024-A är riktad till ledning, medarbetare och övriga nyckelpersoner (bestående av samtliga anställda i Fastator, VD i Point Properties AB samt VD i Företagsparken Norden Holding AB). Optionsprogrammet utgörs av 3 075 000 teckningsoptioner, varav 2 632 000 är tecknade per den 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 649 000 SEK.

Teckningskurs på för optionsprofframmet 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 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 110 600 SEK.

Optionspremie för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 0,79 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 22,5 procent, en riskfri ränta om -0,18 procent samt utspädning om 7,0 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot 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 31 mars 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som år 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 mars 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 31 mars 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som år 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 mars 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.

Stockholm den 11 maj 2023
Aktiebolaget Fastator (publ)

Svante Bengtsson
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

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

Christoffer Strömbäck, CFO
christoffer.stromback@fastator.se
+46 (0) 70 - 249 72 55

Denna information är sådan information som Fastator är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 11 maj 2023 07:30 CET.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Härledning nyckeltal

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

	2023 kv 1	2022 kv 1	2022 Kv 1-4
Avkastning på eget kapital			
Periodens resultat, TSEK	-149 686	-26 551	-254 478
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	1 655 645	2 479 298	2 106 337
Avkastning på eget kapital, %	-9,0%	-1,1%	-12,1%
Soliditet			
Eget kapital, TSEK	1 579 395	2 477 816	1 731 894
Balansomslutning, TSEK	4 331 555	7 976 396	4 503 077
Soliditet, %	36,5%	31,1%	38,5%
Substansvärde			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 554 183	2 058 110	1 707 165
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	94 754	192 321	92 893
Substansvärde, TSEK	1 648 938	2 250 431	1 800 059
Substansvärde per aktie, före utspädning			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 554 183	2 058 110	1 707 165
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	94 754	192 321	92 893
Aktier före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	21,22	28,96	23,16
Substansvärde per aktie, efter utspädning			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 554 183	2 058 110	1 707 165
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	94 754	192 321	92 893
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	21,22	28,96	23,16
Resultat per aktie, före utspädning			
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-152 983	-45 958	-321 225
Aktier före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	-1,97	-0,59	-4,13
Resultat per aktie, efter utspädning			
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-152 983	-45 958	-321 225
Aktier efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	-1,97	-0,59	-4,13