

Obligationsägarna avgör bolagets fortsatta öde

Bolaget befinner sig i ett akut likviditetläge

Fastators omsättning för det första kvartalet hamnade på 111,5 (132,4) mkr och periodens resultat uppgick till -248,0 (-149,7) mkr. Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgick till -53,1 (4,6) mkr och resultat från intressebolag och joint ventures blev -21,7 (-104,8) mkr. Vid utgången av det första kvartalet uppgår värdet av förvaltnings- och utvecklingsfastigheter i dotterbolag till 1 080,6 (1 309,0) mkr. Bolagets substansvärde per aktie sjönk till 7,58 kr jämfört med substansvärdet vid utgången av 2023 som var 10,79 kr. Vid årets slut föll soliditeten till 33%, vilket gjorde att Fastator bröt mot konventantskravens villkor om att soliditeten ska överstiga 45% i moderbolaget. Skriftligt förfarande har inletts under februari och räntebetalningarna pausades tillfälligt men återupptogs under slutet av kvartalet. Däremot fick bolaget avslag från obligationsägarna till obligationslånet på 500 mkr i Point Properties. "Stand still"-avtalet med dem, som innebär att inga åtgärder vidtas, löpte ut 12 april och fortsatta förhandlingar pågår för att nå en långsiktig lösning, dock utan något "stand still"-avtal. För att stärka likviditeten har under kvartalet innehavet i Svenska Kulturskatter, Fastator Sicklahalvön samt alla aktier i Studentbostäder avyttrats. Även det tänkta förvärvet av en fastighet i Stockholm avbröts. Vid utgången av kvartalet uppgår koncernens likvida medel till 128,1 (68,4) mkr, varav 67,2 (24,3) mkr är låsta.

Fler avyttringar eller nyemission krävs för överlevnad

Svante Bengtsson kliver in som ny VD och uttrycker en svag optimism att kunna nå en för alla parter godtagbar överenskommelse med obligationsägarna. I samband med publiceringen av årsredovisning för 2023 i april skriver dock bolagets styrelse och ledning att det finns en väsentlig osäkerhet och betydande tvivel för bolaget och koncernens fortsatta drift. Analysguiden bedömning är att om inte en överenskommelse med obligationsinnehavarna sker omgående kan tidsramen för avyttringar vara för snäv, vilket gör att det enda alternativ som kvarstår är en nyemission med kraftig utspädning som följd om överlevnad ska kunna säkerställas.

Klarar bolaget att lösa detta finns en potential

Lyckas Fastator lösa detta, finns det potential för bolaget. Aktien handlas idag till en rabatt på ca 75% i förhållande till det redovisade substansvärdet om 7,58 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 0,84. Vi applicerar en extra riskpremie om 60% till på Fastators genomsnittliga substansrabatt då akuta åtgärder behövs för att stärka balansräkningen. Det ger ett nytt motiverat värde om 2,00 (8) kr. Men risken är fortsatt mycket hög i detta läge och osäkerheten är stor.

Fastator

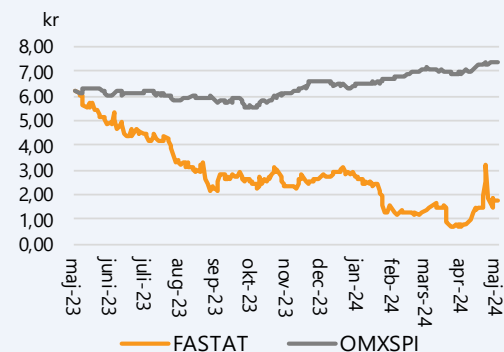
Rapportkommentar

Datum 28 maj 2024
Analytiker Martin Stojilkovic

Basfakta

Bransch Fastigheter
Styrelseordförande Anders Mossberg (t.f.)
Vd Svante Bengtsson
Listning Nasdaq OMX Small Cap
Ticker FASTAT
Aktiekurs 1,74 kr
Antal aktier, milj. 77,7
Börsvärde, mkr 135
Nettoskuld, mkr 2 061
Företagsvärde (EV), mkr 2 196
Motiverat värde 2,00 kr
Nästa rapport 2024-08-16

Kursutveckling senaste året



Källa: Refinitiv

Prognoser & Nyckeltal, mkr

	2021	2022	2023	2024p
Intäkter	373	621	495	520
Res. före värdef.	22	100	-14	58
Värdeförändr & JV	688	-103	-736	0
Resultat f. skatt	655	-232	-960	-152
Nettoreultat	469	-321	-927	-152
Vinst per aktie	6,08 kr	-4,13 kr	-11,93 kr	-1,96 kr
Utd. per aktie	1,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Omsättningstillväxt	41%	66%	-20%	5%
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	3,7
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	3,5	4,4	4,2
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.

Operationell uppdatering

Utvecklingen det första kvartalet 2024

Bolagets intäkter under det första kvartalet uppgick till 111,5 (132,4) mkr, varav 25,4 (28,0) mkr avser hyresintäkter och 4,2 (5,6) mkr avser vidaredebiterade servicekostnader. Rörelsekostnaderna blev -118,3 (-122,6) mkr, fördelat på personalkostnader om -43,1 (-42,9) mkr, drifts- och fastighetskostnader -45,3 (-51,5) mkr samt övriga rörelsekostnader -75,2 (-79,8) mkr.

Värdoförändringar på förvaltningsfastigheter i dotterbolag uppgick till -53,1 (4,6) mkr och resultat från intressebolag och joint ventures landade på -21,7 (-104,8) mkr. Fastighetsvärdet vid utgången av kvartalet uppgår till 1 080,6 (1 309,0) mkr.

Bolagets finansnetto blev -165,1 (-52,4) mkr, varav de finansiella kostnaderna uppgick till -167,0 (-57,0) mkr och värdoförändringar på finansiella placeringar till -13,9 (-0,0) mkr. De finansiella intäkterna landade på 1,9 (4,7) mkr, varav orealiserade värdoförändringar på räntesäkringsinstrument om - (-) mkr. Totalresultatet för kvartalet hamnade på -248,0 (-149,7) mkr, motsvarande -3,15 (-1,97) kronor per aktie.

Bolagets substansvärde per aktie sjönk till 7,58 (21,22) kronor vid utgången av det första kvartalet. Det kan jämföras med ett substansvärde per aktie om 10,79 kronor vid årets 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 tillförordnad ordförande fram till årsstämman.

Företagsparken utgör 50% av portföljen

Under det tredje kvartalet 2023 sålde bolaget sitt aktieinnehav i Företagsparken för 955 mkr till två andra aktieägare (CAL Investments). Affären sker i flera transaktioner, där de sista 677 mkr (nominellt belopp) betalas genom en revers till Fastator med en löptid på fyra år. Resterande del av försäljningslikviden användes till amortering av lån i underliggande bolag. Efter dessa villkorade transaktioner kommer Fastator att direkt äga aktier i Företagsparken, som vid utgången av det första kvartalet är värderade till 745 mkr. Både köpare och säljare har åtagit sig att verka för en exit av Företagsparken inom två år. Vid utgången av det första kvartalet 2024 uppgår marknadsvärdet på fordran mot CAL Investments till 606 mkr.

Överenskommelsen med obligationsägarna i fara

Under andra halvan av föregående år nåddes en överenskommelse med majoriteten av innehavarna av moderbolagets tre utestående obligationslån om villkor för förlängning med två år för varje lån. Obligationsinnehavarna godkände en lägre kontrantränta på 5% i utbyte av säkerheter i Företagsparken och Point Properties, samt en fordran på 677 mkr på CAL Investments efter Fastators försäljning av aktier i Företagsparken, inklusive en uppskjuten räntekomponent. Den kontanta räntan uppgår numera till cirka 18,8 mkr per kvartal efter genomförda omförhandlingar.

Substansvärdet per aktie har under det första kvartalet minskat från 10,79 kr vid utgången av 2023 till 7,58 kr

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

Den fasta räntan på Fastators obligationslån har halverats till 5%

Slutförfall	Låntagare	MSEK	%	MSEK
2025-09-26	Aktiebolaget Fastator (publ)	500	5% kontant ränta samt 7,5% upplupen ränta	Säkerställd
2024-03-22	Point Properties Portfolio AB (publ)	500	Fast 5,0%	Säkerställd, delar av beståndet
2026-09-25	Aktiebolaget Fastator (publ)	700	5% kontant ränta samt 7,5% upplupen ränta)	Säkerställd
2027-09-27	Aktiebolaget Fastator (publ)	300	5% kontant ränta samt 7,5% upplupen ränta	Säkerställd

Källa: Bolagets kvartalsrapport för det första kvartalet 2024

Dock finns det ett 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 är klart under konventantskravet, varpå skriftligt förfarande har inletts med samtliga obligationsägare under februari i år. Ännu har ingen åtgärd vidtagits mot moderbolaget med hänsyn till uppsägningsgrunden. Dock fick bolagets dotterbolag Point avslag på det skriftliga förfarandet. Men bolaget lyckades ingå avtal om att inga verkställighetsåtgärder skulle vidtas (ett så kallat "stand still"-avtal) för att möjliggöra förhandlingar till en långsiktig finansiell lösning. En sådan lösning skulle kunna innebära förlängning av löptid, ändrade obligationsvillkor, värdepappersbyten och kan även innefatta en större uppökning tillsammans med Point och innehavare av obligationerna i Point. Men "stand still"-avtalet löpte ut den 12 april och sedan dess pågår fortsatta förhandlingar med obligationsägarna utan att något aktivt avtal om att de inte ska vidta verkställningsåtgärder.

Avyttringar möjliggjorde räntebetalningarna i mars

De räntebetalningar som skulle ha skett i mars ställdes först in på grund av den ansträngda likviditeten. För att stärka den har bolaget under kvartalet avyttrat hela innehavet i Svenska Kulturskatter och Fastator Sicklahalvön samt resterande aktier i Studentbostäder till ett värde om 74 öre per aktie. Det gjorde att räntebetalningarna kunde återupptas i slutet av mars. Det avtal som bolaget ingick om förvärv av en fastighet i Stockholm i ett av dotterbolagen med tillträde under kvartalet avbröts också. Men bolaget hann erlagga en handpenning om totalt 90,8 mkr, varav nu 22 mkr kommer att erhållas efter att avtal om avyttring av dotterbolaget som erlagt handpenningen. Effekten blir att det kommer att leda till en nedskrivning om 68,8 mkr. Vid det första kvartalets slut uppgick koncernens likvida medel till 128,1 mkr, varav 67,2 mkr är låsta likvida medel under obligationsvillkoren i Point Properties Portfolio 1 AB koncernen. Samtidigt uppgår det likvida medlen i moderbolaget till 24,9 mkr och soliditeten till 25,4%, vilket gör att konventantsvillkoren fortsatt inte är uppfyllda. I kvartalsrapporten skriver bolaget att likviditeten bedöms vara tillräcklig för att klara räntebetalningarna mot slutet av juni förutsatt att koncernens likviditetsprognoser inte avviker mer än 15% från förväntat utfall. Vidare förväntas moderbolagets kassaflöde, exklusive försäljningar och transaktioner av engångskaraktär, uppgå till cirka -30 mkr per kvartal under 2024.

Kovenantskravet är inte uppfyllt då soliditeten uppgår till 25,4% vid utgången av det första kvartalet för moderbolaget.

Avyttringar gjorde att räntebetalningarna för mars kunde genomföras med viss fördröjning.

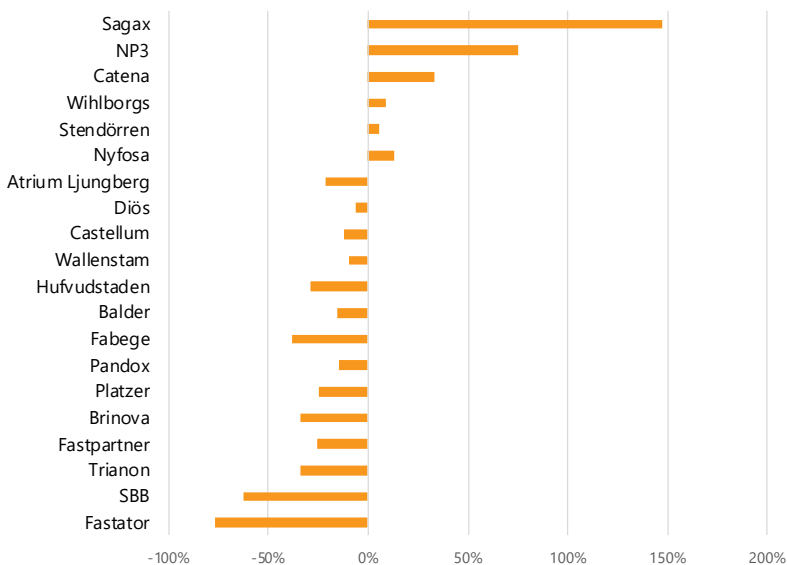
Stor risk för nyemission inom kort

I samband med publiceringen av årsredovisningen för 2023 uttryckte bolagets styrelse och ledning att det finns en väsentlig osäkerhet och betydande tvivel för bolaget och koncernens fortsatta drift. Vidare görs även bedömningen att flertalet avyttringar måste genomföras för att säkerställa likviditeten. Men även att det är troligt att ny finansiering eller en nyemission inte är osannolik inom det närmaste året. Analysguiden håller med om styrelsens och ledningens bedömning och den bedömda likviditetsprognosen från bolaget lämnar inte heller en stor marginal. Situationen är akut och det finns en risk att förhandlingar om avyttringar kan dra ut på tiden, vilket gör att det troligaste scenariot nog är en nyemission om bolaget inte lyckas finna någon annan lösning. Med tanke på den substansrabatt som finns i dagsläget kommer det innebära en risk för en kraftig utspädning av befintliga aktieägare.

Styrelsen flaggar för att ny finansiering eller nyemission inte är osannolik inom tolv månader.

Hög substansrabatt relativt sektorn

Riksbankens sänkning av styrräntan nu i maj gör att framtiden för fastighetsbolagen ser mer ljus ut. Fastator handlas idag till en rabatt på drygt 75% 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.



Kraftig substansrabatt jämfört med sektorn.

Källa: Bolagsrapporter.

Stigande räntor har pressat marknadsvärderingarna

Fastator bygger upp och investerar i verksamheter med tydlig tillväxtpotential. Portföljen 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. Bland händelser i Fastators i innehav hittills under 2024 märks bland annat:

- **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** förvärvar före detta Konsum- och EPA-varuhus i betong och bygger om dessa med bostäder på toppen och handel i bottenplan. Avyttring av fastigheten Riddaren 1 i Strömstad skedde till underliggande fastighetsvärde om cirka 62,6 mkr, varav 52 mkr användes för att amortera obligationslån efter första kvartalets utgång.
- **Studentbostäder i Norden:** Avyttrade resterande del av aktierna till ett pris om 74 öre per aktie utanför börsen. Priset motsvarade börskursen för bolaget och totalt inbringade försäljningen cirka 18 mkr.
- **Fastator Sicklahalvön (f.d. GenovaFastator)** blev ett helägt dotterbolag till Fastator per 30 juni 2023. Under det första kvartalet avyttrades bolagets fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr.
- **Svenska Kulturskatter** är ett dotterbolag som ägde två kvarvarande fastigheter på Gotland, vilka under kvartalet avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 56 mkr.

Fastators substansvärde fördelat per innehav

Innehav	Marknadsvärde, mkr	Marknadsvärde, mkr	Andel, %	Andel, %
	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31
Företagsparken	745	740	50%	45%
Point Properties	588	632	40%	38%
Studentbostäder i Norden	-	61	-	4%
Fastator Sicklahalvön (f.d. GenovaFastator)	-	9	-	1%
Svenska Kulturskatter	3	23	0%	1%
NPM Group (f.d. Nordic PM)	96	107	7%	6%
Vrenen	38	76	3%	5%
Totalsumma	1 470	1 648	100%	100%
Räntebärande nettoskuld	-1 494	-1 510		
Övriga tillgångar och skulder	612	699		
Substansvärde	589	838		

Källa: Bolaget per 2024-03-31

Prognoser och värdering

Reder bolaget ut situationen finns en potential

Vi noterar att Fastator idag handlas till en kraftig rabatt mot det i Q1-rapporten redovisade långsiktiga substansvärdet på 7,58 kr per aktie. Följande tabell visar aktuell värdering för ett urval noterade fastighetsbolag där urvalet i snitt handlas till 0,84 gånger rapporterat substansvärde (EPRA NAV). Givet den akuta finansiella situation som Fastator står inför är det oklart om bolaget kommer att lösa situationen.

Enligt bolaget förväntas den överskjutande fria likviditet vara tillräcklig för att täcka räntebetalningar på obligationerna per den 24 juni, givet att bolagets likvidprognoser inte avviker mer än 15% från förväntat utfall. Moderbolagets kassaflöde, exklusive försäljningar och transaktioner av engångskaraktär förväntas uppgå till cirka –30 mkr per kvartal under 2024 enligt kvartalsrapporten. Dock är det små marginaler, vilket gör att Analysguiden utgår från att ytterligare finansiering kommer att krävas inom kort. Troligen kommer det krävas en nyemission, något som även bolagets styrelse flaggar för om inte fortsatta avyttringar sker och förhandlingarna med obligationsägarna blir framgångsrika. Givet den substansrabatt som bolaget för närvarande handlas till kommer det att leda till en kraftig utspädning av befintliga aktieägare.

Men skulle bolaget trots allt klara det, vilket den nya VD ger hopp om i kvartalsrapporten, finns det potential att kunna utveckla innehaven i Företagsparken, Point Properties och NPM Group. Utifrån den akuta situation som bolaget befinner sig i, ökar vi vår extra riskpremie till 60% från tidigare 40 – 50%. Det ger ett motiverat värde om 2,00 kronor. Dock är risken mycket hög på grund av det akuta likviditetsbehovet och brott mot kovenantskravet, vilket man behöver ta i beaktande.

Nytt motiverat värde 2,00 kronor givet att en lösning nås omgående och att balansräkningen stärks.

Bolag	Kurs	Börsvärde, Mkr	Fastighetsvärde	Belåningsgrad	EPRA NAV, kr	Kurs/EPRA NAV
Balder	71,36	82 872	216 853	50%	84,46	0,84
Brinova	20,90	2 042	8 313	62%	31,76	0,66
Catena	532,00	29 192	32 550	34%	398,75	1,33
Heba	34,70	5 730	13 088	44%	46,13	0,75
K-Fast	19,62	4 810	26 081	63%	24,17	0,81
SBB	4,63	6 738	67 343	55%	12,40	0,37
Stendörren	191,60	5 447	12 400	51%	182,39	1,05
Wallenstam	51,35	33 737	63 583	46%	56,80	0,90
Medel		21 321	55 026	51%		0,84

Källa: Bolagens kvartalsrapporter per Q1 2024

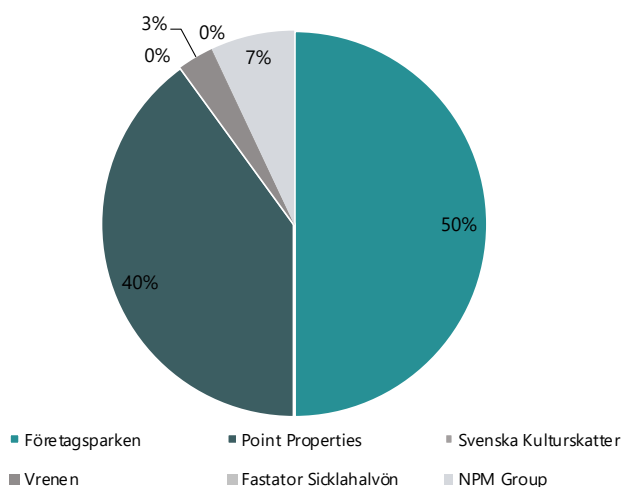
Investeringstes

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 sju större innehav.



Källa: Bolaget, Fastators substansvärde var 588 mkr per 31 mars 2024 (838 mkr vid årsskiftet).

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 sju 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 491 mkr i årliga hyresintäkter och 380 mkr i driftnetto har Företagsparken en betydande intjäningsförmåga. Kapitalstrukturen är 47% eget kapital, 3% ej räntebärande skulder och 48% 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 491 mkr i årliga hyresintäkter och 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 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 kvartalet 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

Studentbostäder i Norden (ägarandel 0%)

Studentbostäder i Norden är specialiserat på ägande, förvaltning och utveckling av studentbostäder, i samarbete med kommuner, lands- ting och högskolor/universitet. Med över 5 500 studentbostäder värderade till SEK 7,9 miljarder och ytterligare cirka 1 200 bostäder under utveckling, siktar bolaget på att vara det ledande företaget för studentbostäder i Norden. Under kvartalet har Fastator sålt sina sista aktier i bolaget till ett pris om 74 öre per aktie, vilket motsvarande den aktiekurs som bolaget handlades till på börserna.

Samtliga aktier i Studentbostäder såldes under det första kvartalet 2024

Fastator Sicklaön (ägarandel 100%)

Fastator innehar fullt ägarskap i Fastator Sicklaön (tidigare GenovaFastator), som tidigare besatt en handelsfastighet på 2 200 kvadratmeter med tillhörande mark i Nacka, en snabbt växande kommun i Stockholms län. Det fanns en plan om att uppföra en trettio våningar hög bostadsbyggnad på tomten, vilket skulle innebära cirka 25 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta och utrymme för ungefär 300

Fastator har sålt fastigheten i Fastator Sicklaön (tidigare GenovaFastator) under det första kvartalet 2024

bostäder. För att frigöra likviditet har fastigheten sålts till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr.

Svenska Kulturskatter (ägarandel 100%)

Svenska Kulturskatter äger och förvaltar ett exklusivt urval av fastigheter på Gotland och i Åre. De två kvarvarande fastigheterna på Gotland såldes under det första kvartalet till ett underliggande fastighetsvärde om 56 mkr. Fastigheten i Åre såldes året innan för 76,5 mkr.

Samtliga fastigheter har sålts i Svenska Kulturskatter under det första kvartalet 2024.

Vrenen (ägarandel 58%)

Vrenen bildades i november 2021 och är verksamma inom segmentet bostäder. Bolaget fokuserar geografiskt på Mälardalens expansiva pendlingsorter. Fastighetsvärdet uppgår till 198 mkr.

NPM Group (ägarandel 56%)

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 det första kvartalet uppgick till 85,5 mkr, med ett rörelseresultat om -8,9 mkr och resultat för kvartalet om -9,0 mkr.

Hysesintäkterna uppgick till 85,5 mkr med ett rörelsesultat om -8,9 mkr för NPM Group i det första kvartalet 2024.

Största aktieägarna i Fastator

Joachim Kuylenstierna (via bolag)	27,7%
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%
Avanza Pension	3,8%
Nordnet Pensionsförsäkring	3,5%
Dyggve AB	1,5%
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%
Fredrik Grevelius	1,2%
Futur Pension	1,1%
Handelsbankens Liv Försäkringsbolag	1,1%
TPS Fastigheter	0,9%
Övriga aktieägare	30,3%
Totalt	100,0%

Källa: Bolaget per 2024-03-31

Risker

Refinansierings- och likviditetsrisk

Riskerna är främst kopplade till obligation- och lånefinansiering. Fastator har skulder som förfaller till återbetalningen inom 12 månader. Då bolaget bryter mot koventantsvillkoret om en soliditet som överstiger 45% har skriftligt förfarande inletts med obligationsinnehavarna. Obligationsägarna i dotterbolaget Point Properties avsåg det skriftliga förfarandet om en förläning av obligationslånet. Ett ”stand still”-avtal ingicks, som förföll den 12 april. Fortsatta förhandlingar fortlöper dock utan avtal. Gällande övriga tre obligationslån som Fastator har utestående har ingen åtgärd ännu tagits även om det föreligger uppsägningsgrund även för dessa. Sammantaget gör ledning och styrelse bedömningen att det föreligger en signifikant likviditets- och refinansieringsrisk och att avyttringar av tillgångar behöver ske för att likviditeten och framtida finansiering

Nyemissionsrisk

Bolaget är i akut behov av likviditet och lyckas inte ytterligare avyttringar ske eller överenskommelser ske med obligationsägarna 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 akuta situation och att ännu ingen långsiktig lösning har nåtts med obligationsägarna kan det heller inte uteslutas att bolaget inte klarar sig.

Resultaträkning (Mkr)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024p
Nettoomsättning	0	7	44	109	215	260	366	580	474	498
Övriga intäkter	3	2	3	2	4	3	7	23	21	22
Summa intäkter	3	9	47	112	218	263	373	621	495	520
Rörelsekostnader	-8	-33	-60	-94	-183	-275	-328	-501	-482	-434
Avskrivningar	0	-1	-4	-6	-6	-8	-23	-20	-27	-28
Rörelseresultat före värdeförändringar	-5	-24	-17	11	29	-20	22	100	-14	58
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	58
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	58
Finansnetto	1	-4	-9	-20	-55	-62	-55	-230	-210	-210
Resultat före skatt	49	65	52	332	530	272	655	-232	-960	-152
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	-152

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	1 425
Övriga materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	28	37	120	117	50	52
Goodwill	0	0	0	0	7	6	60	74	72	74
Övriga immater. anläggningstillgångar	0	16	18	15	12	7	44	32	24	27
Finansiella anläggningstillgångar	287	588	754	955	1 374	975	813	2 072	1 537	1 519
Summa anläggningstillgångar	360	626	812	1 301	2 638	2 215	6 741	4 000	3 040	3 097
Kortfristiga fordringar	12	21	21	53	280	239	205	318	181	190
Likvida medel	187	154	35	96	245	925	451	184	68	-26
Summa omsättningstillgångar	199	176	56	149	525	1 164	656	503	249	164
SUMMA TILLGÅNGAR	559	802	867	1 450	3 163	3 379	7 396	4 503	3 289	3 261

Eget kapital & skulder

	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	632
Minoritetsintressen	0	0	0	0	5	6	377	25	19	19
Summa eget kapital	437	529	581	906	1 388	1 592	2 481	1 732	803	651
Långfristiga räntebärande skulder	32	242	248	459	1 262	1 208	4 204	1 771	70	73
Övriga långfristiga skulder	11	13	14	25	67	63	187	95	58	60
Summa långfristiga skulder	43	254	262	484	1 329	1 271	4 391	1 866	127	134
Kortfristiga räntebärande skulder	9	0	1	4	16	394	235	743	2 220	2 331
Ej räntebärande skulder	70	18	23	57	431	122	289	163	139	146
Summa kortfristiga skulder	79	18	24	61	446	516	525	905	2 359	2 477
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	559	802	867	1 450	3 163	3 379	7 396	4 503	3 289	3 261

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	-124
Rörelsekapitalförändring	10	-9	12	-22	44	61	183	-48	-53	0
Övriga poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde löpande verksamheten	13	-36	-17	-2	31	-19	306	-166	-153	-124
Investeringar	-34	-51	-107	-25	-684	197	-1 988	-987	106	-20
SUMMA FRITT KASSAFLÖDE	-21	-87	-124	-27	-652	179	-1 682	-1 153	-48	-144
Finansieringsverksamheten	23	236	4	89	801	501	1 207	887	-69	50
Årets kassaflöde	2	149	-120	62	149	680	-475	-266	-116	-94
Likvida medel	5	154	35	96	245	925	451	184	68	-26
Nettoskuld (neg = nettokassa)	-146	87	215	366	1 032	677	3 989	2 329	2 222	2 430

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