



Årsredovisning

2025

FASTATOR



Innehåll

<u>Verksamhetsberättelse</u>	
Det här år Fastator	3
Året i korthet 2025	4
Händelser efter rapportperiodens slut	6
VD-ord	9
Marknadsöversikt	11
Aktien	13
Våra innehav	15
<u>Hållbarhetsrapport</u>	
Hållbarhet hos Fastator	19
Risker	21
Miljömässig hållbarhet	23
Social hållbarhet	28
Revisorns yttrande	31
<u>Finansiella rapporter</u>	
Bolagsstyrningsrapport	32
Ledning & styrelse	38
Förvaltningsberättelse	41
Finansiella rapporter	48
Noter	59
Förslag till vinstdisposition	102
Försäkran	103
Revisionsberättelse	104
<u>Övrig information & bilagor</u>	
Aktieägarinformation	110
Finansiell kalender	110
Definitioner	112
Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS	113
Härledning nyckeltal	114

Det här är Fastator

Fastator är ett svenskt börsnoterat investmentbolag som är specialiserat på fastighetssektorn.

Vår affärsidé är att investera i noterade och onoterade bolag, som hel- eller delägare av innehavet.

Fastator har historiskt byggt värde genom att starta, utveckla och investera i bolag inom fastighetsrelaterade segment, med innehav som sträcker sig över flera fastighetssektorer och geografiska marknader. Vi har nyttjat vårt nätverk och erfarenhet för att vara aktiva ägare i varje fas av innehavsbolagens utveckling.

Vi är aktiva ägare som är med i varje fas av innehavsbolagens utveckling. Vi har omfattande erfarenhet av att bygga bolag och partnerskap inom fastighetssektorn. I vissa partnerskap är det vi själva som utvecklat affärsområdet och i efterhand tagit in en partner. I andra fall kompletterar vi en entreprenör med nätverk och strategisk fastighetsexpertis. Utifrån förändrade marknadsförutsättningar har vi sedan 2023 renodlat innehaven och anpassat organisationen utifrån detta.

Per den 31 december 2025 ägde Fastator tre onoterade innehav: Företagsparken, Point Properties och NPM Group.

- I Point Properties och NPM Group har Fastator bestämmande inflytande och innehaven konsolideras i sin helhet i räkenskaperna.
- I Företagsparken har Fastator inte bestämmande inflytande, utan betydande inflytande och innehaven redovisas som Intresseföretag.

Under rapportperioden har ett innehav avvecklats:

- Vrefast AB avvecklades genom överlåtelse av innehavet

Våra innehav 2025



FöretagsParken

Säkrar robusta lokala försörjningskedjor

Point

Återskapar levande stadskärnor runtom i Sverige



Fullservice inom fastighetsförvaltning och facility management i hela Sverige

Avvecklade innehav under rapportperioden

VREFAST

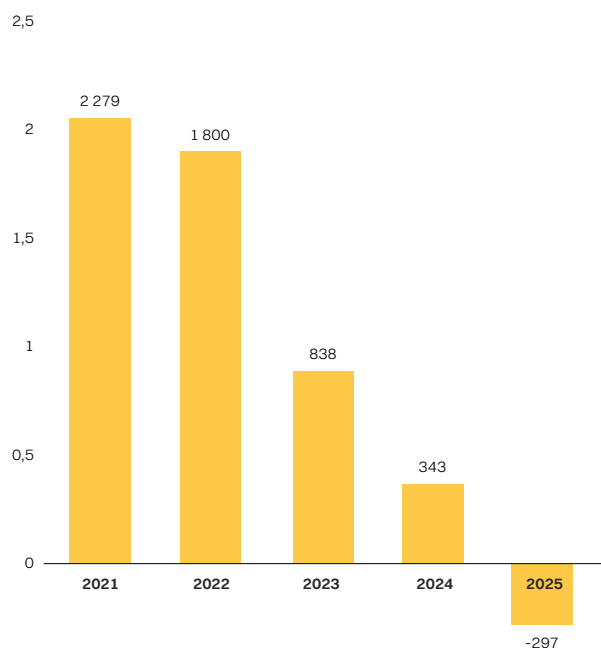
Bostadsbolaget mitt i expansiva Mälardalen

Året i korthet 2025

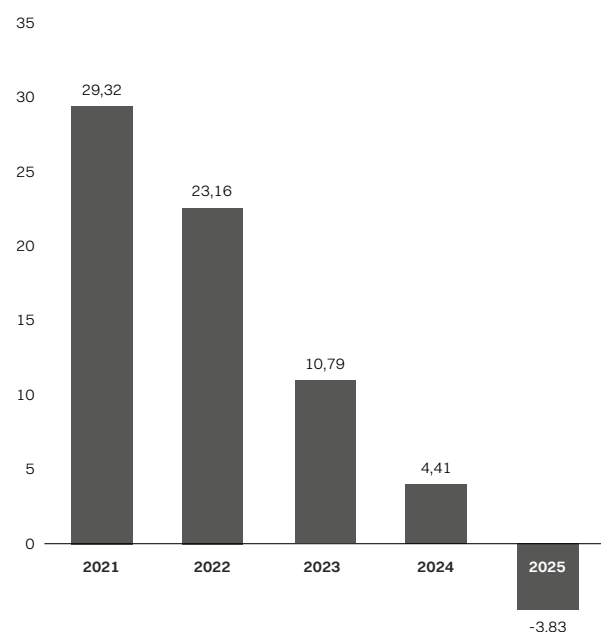
Fastator

- **Obligationförhandlingar.** Den 31 januari initierade Fastator nya skriftliga förfaranden under de utestående obligationslånen av serie 2020/2025, 2020/2026 och 2021/2027 i syfte att förlänga perioden för villkorsuppfyllelse med två månader till den 31 mars. Förfarandena avslutades den 19 februari då tillräcklig majoritet erhöles. Den 31 mars meddelade bolaget att villkoren för ikraftträdande av den tidigare refinansieringsöverenskomsten inte uppfylldes på grund av omständigheter kopplade till Bain Capitals investering i Företagsparken.
- **Rekapitalisering.** Den 24 oktober träffades en principöverenskommelse med en kommitté av större obligationsinnehavare om en rekapitalisering, innefattande bryggfinansiering om upp till 62,5 MSEK och huvudsakliga villkor för omvandling av befintliga obligationslån till eget kapital. Den 12 november offentliggjordes de detaljerade villkoren och skriftliga förfaranden initierades. Rekapitaliseringen innebar kortfattat att bolaget tillfördes utökat rörelsekapital genom ett bryggglån och ett nytt obligationslån om totalt upp till 110 MSEK, att 1 250 MSEK av befintliga obligationslån omvandlades till 12 499 828 preferensaktier, och att upplupna räntor samt kvarvarande del av obligationslånen omvandlades till stamaktier. Förfarandena avslutades den 15 december. Den 18 december hölls extra bolagsstämma som beslutade om: (i) ändring av bolagsordningen med införande av preferensaktier, (ii) riktad nyemission av högst 12 499 828 preferensaktier (100 SEK/aktie) och högst 250 000 000 stamaktier (1,90 SEK/aktie), med betalning genom kvittning, samt (iii) bemyndigande om ytterligare högst 35 000 000 stamaktier.
- **VD-skifte.** Den 17 februari meddelade Svante Bengtsson, VD, att han sagt upp sin anställning och önskade lämna posten till sommaren. Den 22 maj utsågs Jonas Sundin till tillförordnad VD, med tillträde senast den 23 juni. Jonas Sundin har över 25 års erfarenhet från fastighetssektorn, bland annat som CFO på Arwidsro och Group Treasurer på Magnolia Bostad.
- **Ägarförändring och årsstämma.** Den 22 januari 2025 slutfördes överlåtelsen där styrelsens ordförande Anders Mossberg förvärvade samtliga Joachim Kuylenstiernas direkt och indirekt ägda aktier (21 552 785 aktier via Xclbr Intressenter AB, till 1,90 kr/aktie), varigenom Mossberg blev bolagets största enskilda ägare med 28,21 procent. Vid årsstämman den 13 juni omvaldes Anders Mossberg som styrelseordförande och Mats Lundberg

Substansvärde, MSEK



Substansvärde per aktie



som ordinäre ledamot; Per von Wowern nyvaldes som ordinäre styrelseledamot. Ingen utdelning lämnades för räkenskapsåret 2024. Totalt antal aktier och röster vid kallelsen: 77 712 648.

- **Revisor och avyttring av VreFast.** Den 12 februari 2025 registrerade Bolagsverket Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som vald revisionsbyrå med Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor; posten hade varit vakant sedan årsstämman 2024. Per den 23 april överlät Fastator samtliga aktier i Vrefast AB (559320-0073) till Vrefast Holding AB (559320-0107) för en köpeskilling om 1 542 SEK samt utdelning om 8,4 MSEK. Fastator har därefter inget kvarstående ägande i VreFast.
- **Twist rörande Företagsparken.** Den 12 december 2025 skickade Fastator meddelande om avtalsbrott till sju aktieägare i Företagsparken Norden Holding AB (publ) avseende sekretessbestämmelser i aktieägaravtalet. Fastator skickade även meddelande om acceleration av reversen på CAL Investments SARL (principalbelopp 677 319 569 kronor) samt aviserade intention att realisera ställda säkerheter. Fastator avser att tillvarata sina rättigheter under aktieägaravtalet inklusive att initiera rättsliga förfaranden. Aktieägarna har hävdad att rekaptaliseringen utgör åtgärder som ger dem rätt att lösa in Fastators aktier till 50 procent av marknadspriset. Styrelsen bedömer kravet som ogrundat och Fastator har bestritt det.
- **Bedömning av fortsatt drift.** Styrelsen bedömer att de genomförda och pågående åtgärderna — rekaptaliseringen av moderbolagets obligationer och det pågående arbetet med att avyttra fastigheter och säkerställa alternativ finansiering i Point Properties — är tillräckliga för att säkerställa bolagets likviditetsbehov och finansiella stabilitet, och att kravet på fortsatt drift därmed är uppfyllt.

Point Properties

- **Obligationsvillkor och prospekt.** Den 2 januari 2025 uppfyllde Point Properties villkoren i det skriftliga förfarandet från december 2024 och ingick uppdaterade obligationsvillkor. I februari godkände Finansinspektionen ett prospekt för upptagande till handel av bolagets obligationer (nominellt 446,5 MSEK, 3M STI-BOR + 2,50 procent, förfall 2026-03-22) på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista. Handeln inleddes den 19 februari. I slutet av januari 2025 upprättades kontrollbalansräkningar i vissa av bolagets dotterbolag, vilka visade att dotterbolagens egna kapital understeg hälften av det registrerade aktiekapitalet. Första kontrollstämman i respektive dotterbolag beslutade att bolagen inte skulle gå i likvidation.
- **Uppskjuten amortering, rekonstruktionsansökan och obligationsvillkorsbrott.** Den 12 juni meddelades att Point Properties sköt upp en avtalad amortering om 100 MSEK som skulle erläggas den 30 juni under obligationslånet 2021/2026 (ISIN SE0015556535) på grund av försenade transaktioner. Sedan den 1 juli 2025 uppfyller Point Properties inte obligationsvillkoren. Den 18 juli lämnade bolaget in ansökan om företagsrekonstruktion. Ansökan avslogs den 4 augusti. Beslutet överklagades men prövningstillstånd avslogs den 28 augusti.

- **Fastigheter och finansiell ställning per 31 december 2025.** Under perioden har koncernen avyttrat eller förvärvat några förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar uppgick till -221 MSEK och nedskrivningar av pågående projekt till -22 MSEK. Förvaltningsfastigheterna värderades till 753 MSEK, utvecklingsfastigheter till 99 MSEK. Eget kapital uppgick till 50 MSEK och kortfristiga räntebärande skulder till 602 MSEK. Omsättningen för perioden uppgick till 99,3 MSEK (103,8) och resultatet till -299,6 MSEK (-117,8). Förhandlingar med extern köpare om avyttring av ett antal fastigheter påbörjades efter tredje kvartalet och intensifierades under slutet av året. Transaktionerna stängdes under april 2026. Likviden avses i sin helhet att användas för transaktionskostnader och amortering av obligationslånet, som förföll den 22 mars 2026.

NPM Group

- **Omstrukturering och nyckeltal.** Under 2024 omstrukturerade NPM Group verksamheten genom att avyttra facility management-koncernen Nativus och avveckla olönsamma dotterbolag. Omstruktureringen har haft full effekt under 2025. Omsättningen minskade till 128,9 MSEK (231,6) och rörelseresultatet förbättrades till 3,9 MSEK (-61,1). Fastators ägarandel uppgick till 68,4 procent (63,7). NPM Groups koncernmässiga nettotillgångar värderades till 37 MSEK (49) per den 31 december 2025, motsvarande cirka 2 procent av Fastators totala substansvärde (tillgångssidan).
- Joakim Orthén, grundare och delägare i Nordic PM, kommer att fortsätta bygga bolaget genom sin roll som VD i NPM Group.

Företagsparken

- **Bain Capitals investering och obligationsförlängning.** Den 27 mars 2025 offentliggjordes att Bain Capital investerar 150 miljoner euro (cirka 1,6 miljarder SEK) i Företagsparken genom en kombination av förvärv av 15,9 procent av befintliga stamaktier och teckning av nya preferensaktier. Fastator sålde inga aktier och bibehöll sin kapital- och röstandel om cirka 25 procent. Efter transaktionen omförhandlade Företagsparken bankfinansiering hos Swedbank (1 155 MSEK) och Nordea (816 MSEK) och förlängde faciliteterna till augusti 2025. Den 9 april initierades ett skriftligt förfarande under obligationslån 2022/2025 (ISIN SE0017132442) för att förlänga löptiden med högst tolv månader. Förfarandet avslutades den 9 maj med stöd från cirka 94 procent av röstande obligationsinnehavare. Ny slutlig förfalldag: 9 januari 2026. Villkoren inkluderade en höjning av räntemarginalen med 7,5 procentenheter och en sänkning av nettobelåningsgraden i maintenance-testet från 70 till 45 procent.
- **Nyckeltal.** Senast publicerade rapporten avser perioden 1 januari–30 september 2025: omsättning 378 MSEK (505), förvaltningsresultat före finansiella poster 226 MSEK (313), resultat 75 MSEK (116), avkastning på eget kapital 2,7 procent (4,0). Förvaltningsfastigheterna värderades per 30 september till 6 135 MSEK. Värdet av innehavet i Fastators balansräkning uppgick per den 31 december 2025 till 582 MSEK (783).

Händelser efter rapportperiodens slut

Nedanstående redogörelse avser väsentliga händelser som inträffat efter den 31 december 2025 och fram till den dag då styrelsen godkände årsredovisningen för 2025. Bedömningen av händelserna har skett i enlighet med IAS 10 Händelser efter rapportperiodens slut.

Under det fjärde kvartalet 2025 träffades en överenskommelse med Bolagets obligationsinnehavare om en rekapitalisering av koncernen. Överenskommelsen godkändes av obligationsinnehavarna genom skriftliga förfaranden och av aktieägarna på extra bolagsstämma den 18 december 2025, varvid samtliga villkor för genomförande förklarades uppfyllda. Som en del av överenskommelsen har de finansiella effekterna beaktats i bokslutet per den 31 december 2025, genom att värdet av Bolagets tre utestående seniora säkerställda obligationslån jämte kapitaliserad ränta och upplupen kontantrränta har justerats i enlighet med överenskommelsens villkor. Det belopp som var föremål för kvittning uppgick per den 31 december 2025 till 1 756,8 MSEK, varav 1 709,5 MSEK avser kapital och kapitaliserad ränta samt 47,3 MSEK upplupen kontantrränta. I justeringen ingår en återläggning om 107,0 MSEK avseende för mycket reserverad kapitaliserad och upplupen ränta.

Det faktiska verkställandet av rekapitaliseringen — bestående av emission av stam- och preferensaktier genom kvittning av obligationsfordringar — genomfördes under januari och februari 2026 och redovisas i enlighet för vad som gäller för kvittning av skuld mot emission av egetkapitalinstrument under 2026. De finansiella rapporterna per den 31 december 2025 återspeglar således Bolagets ställning efter omvårdning av obligationerna enligt överenskommelsens villkor, men före den slutliga omvandlingen av skuld till eget kapital.

Genomförande av rekapitaliseringen

- Den 15 januari 2026 bekräftade Bolaget att den riktade nyemission som beslutades på den extra bolagsstämman den 18 december 2025 var fulltecknad. Totalt emitterades 12 499 828 preferensaktier och 250 000 000 stamaktier. Emissionen riktades till innehavare av Bolagets utestående obligationer och betalning erlades genom kvittning av obligationsfordringar. Teckningskursen uppgick till 1,90 SEK per stamaktie respektive 100 SEK per preferensaktie.
- Genom emissionen ökade Bolagets aktiekapital med 83 999 947,16 kronor, från 24 868 048,01 kronor till 108 867 995,17 kronor, och det totala antalet aktier ökade med 262 499 828, från 77 712 648 aktier till 340 212 476 aktier, varav 327 712 648 stamaktier och 12 499 828 preferensaktier. Emissionen medförde en

utspädning för befintliga aktieägare om cirka 73 procent av antalet aktier i Bolaget.

- De 250 000 000 nyemitterade stamaktierna togs upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 21 januari 2026. I samband med upptagandet till handel publicerade Bolaget ett undantagsdokument i enlighet med tillämpliga regler.
- Den 2 januari 2026 kallade Bolaget till en extra bolagsstämma den 28 januari 2026, i syfte att bemyndiga styrelsen att besluta om en ytterligare kvittningsemission av högst 35 000 000 stamaktier till en teckningskurs om 1,90 SEK per stamaktie. Bemyndigandet fick enligt förslaget endast utnyttjas för att fullfölja rekapitaliseringen i enlighet med de överenskomna villkoren.
- Den 28 januari 2026 hölls den extra bolagsstämman, vid vilken bemyndigandet godkändes. Vid bolagsstämman valdes Mats Geijer in som ny styrelseledamot, Mats är Jurist med erfarenhet från Shipping och Försäkringsbranschen i Sverige och utlandet.
- Med stöd av bemyndigandet genomförde styrelsen i början av februari 2026 en kvittningsemission om 16 768 888 stamaktier till obligationsinnehavare, till en teckningskurs om 1,90 SEK per stamaktie. Emissionen medförde en ytterligare utspädning om cirka 4,7 procent av det totala antalet aktier i Bolaget.
- Efter samtliga kvittningsemissioner uppgår det totala antalet stamaktier till 344 481 536 stycken och det totala antalet preferensaktier till 12 499 828 stycken, sammantaget 356 981 364 aktier i Bolaget. Aktiekapitalet uppgår efter samtliga kvittningsemissioner till 114 234 039,47 kronor.

Effekter av rekapitaliseringen (pro forma)

Rekapitaliseringen har medfört att den totala räntebärande skuldsättningen i koncernen minskat med 1 757 MSEK och att substansvärdet (NAV) ökat med 1 757 MSEK, från -297 MSEK till 1 460 MSEK, allt annat lika. Soliditeten har förbättrats från -13,9 procent per den 31 december 2025 till 62,5 procent efter rekapitaliseringen. NAV per stamaktie, som var negativt vid årsskiftet, uppgår efter kvittningsemissionerna till 0,61 SEK per stamaktie, beräknat på 344 481 536 utestående stamaktier, allt annat lika.

I syfte att illustrera effekterna av rekapitaliseringen på koncernens balansräkning har en justerad balansräkning sammanställts. Den justerade balansräkningen visar effekterna efter de kvittningsemissioner som genomfördes under januari och februari 2026, med den

förutsättningen att balansräkningen i övrigt inte varit föremål för några ändringar eller justeringar. Eget kapital i koncernen har justerats med 1 756,8 MSEK och kortfristiga räntebärande skulder har minskat med motsvarande belopp. Effekterna av rekaptaliseringen är en ögonblicksbild av bolagets finansiella ställning och har inte påverkat bolagets finansiella ställning under räkenskapsåret 2025.

KSEK	Före Rekaptalisering	Rekaptalisering	Efter Rekaptalisering
Eget kapital	-319	1 757	1 438
Kortfristiga skulder	2 458	-1 757	701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 301		2 301

Rekaptaliseringen har breddat Bolagets ägarbas väsentligt. Bland de nya aktieägare som tillkommit genom rekaptaliseringen återfinns bland andra Spiltan Fonder, Nordstjärnan Kredit och DNB Asset Management. DNB Asset Management innehar efter emissionerna cirka 5,12 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget.

Kapitalresning

Som meddelats i pressrelease den 22 april kommer Fastator att arrangera möten med potentiella investerare i syfte att undersöka möjligheten att resa nytt kapital om upp till 50 000 000 kronor. Kapitalresningen kan ske genom bland annat, men inte begränsat till, obligationsemission, direktlån, emission av nya aktier eller på annat sätt som bedöms lämpligt. Kapitalresningen är beroende av bland annat rådande marknadsförhållanden och investerarintresse. Syftet med att sondera intresset för en kapitalresning är att undersöka möjligheterna för att öka Fastators finansiella beredskap för att kunna ta tillvara på utvecklingsmöjligheter avseende Fastators befintliga verksamhet.

Kvarvarande obligationer efter rekaptaliseringen

Samtliga av Aktiebolaget Fastators (publ) tre utestående seniora säkerställda obligationslån av serie 2020/2025 (ISIN SE0014855276), 2020/2026 (ISIN SE0014855284) och 2021/2027 (ISIN SE0017159916) har omvandlats till eget kapital i samband med rekaptaliseringen. I stället har ett nytt säkerställt obligationslån om 110 MSEK emitterats med slutförfall i december 2027 och en kontant ränta om 6,5 procent.

Utöver Bolagets nya obligationslån kvarstår ett säkerställt obligationslån i dotterbolaget Point Properties Portfolio 1 AB (publ) om nominellt 446,5 MSEK med slutförfall den 22 mars 2026 och en ränta om 3M STIBOR + 2,50 procent. Se vidare under Point Properties Portfolio 1 AB nedan för information om förhandlingar med obligationsinnehavare och delamortering under 2026.

Point Properties Portfolio 1 AB

Per bokslutskommunikéns publicering den 6 mars 2026 pågick arbete med att avyttra fastigheter och säkerställa alternativ finansiering i syfte att hantera förfallet den 22 mars 2026.

Bolagets obligationslån förföll till betalning den 22 mars 2026. I samband med obligationslånets förfall avnoterades obligationerna från Nasdaq Stockholm. Som kommunicerats den 19 mars 2026 har bolaget inte haft möjlighet att återbetala hela obligationslånet samt utstående ränta vid dess förfall.

Bolaget har under april 2026 sålt fastigheterna Råkan 10 och tomträtterna Råkan 7 & 8 i Karlskoga samt fastigheten Valfisken Större 45 i Trelleborg till Forshem Fastigheter, till en överenskommen initial köpeskillning om 312 MSEK. Köpeskillningen kan öka till 363,9 MSEK ifall köparen utnyttjar framtida byggrätter. Tillrådet ägde rum den 16 april 2026 och affären är inte villkorad av finansiering. Point Properties kommer att använda den initiala köpeskillningen för transaktionskostnader och amortering under utestående obligationslån 2021/2026.

Point Properties har även ingått en överenskommelse med större innehavare av obligationen, som representerar cirka 70 procent av utestående nominellt belopp under obligationen, bland annat om en förlängning av löptiden av obligationslånet med 6 månader för att möjliggöra full återbetalning, villkorat av godkännande av obligationsinnehavare via skriftligt förfarande.

Den 22 april meddelade Point Properties om en betalning om totalt 286 MSEK, som innefattar amortering, inlösenpremium, upplupen ränta och dröjsmålsränta. Efter amorteringen uppgår det utestående nominella beloppet under obligationslånet till 212 MSEK och utestående inlösenpremium uppgår till 30 MSEK. Obligationerna kommer att fortsätta löpa med dröjsmålsränta tills hela obligationslånet har återbetalats.

I samband med slutförhandling avseende nämnda försäljningar har ytterligare kostnader uppkommit vilka belastar resultatet under det första kvartalet, Q1 2026, om 30 MSEK. Därutöver tillkommer transaktionskostnader i storleksordningen 4,5 MSEK vilka också redovisats under Q1 2026.

Tvister

Under rapportperioden — den 12 december 2025 — skickade Bolaget meddelande om avtalsbrott till sju aktieägare i Företagsparken Norden Holding AB (publ) på grund av att aktieägarna brutit mot sekretessbestämmelser i aktieägaravtalet. Bolaget genomförde därtill acceleration av den revers med principalbelopp om 677 MSEK som CAL Investments Sarl ställt ut till Bolaget, jämte meddelande om intention att pantrealisera de säkerheter som ställts för CAL Investments skyldigheter under reversen. Bolaget har bestritt det inlösenkrav som aktieägarna i Företagsparken framställt.

Värdering av Företagsparken

I bokslutskommunikén baserades värderingen av Företagsparkens aktier på bolagets senaste redovisade balansräkning per den 30 september 2025 till 630 MSEK. Värderingen har vid upprättandet av årsredovisningen justerats ned med 48 MSEK till 582 MSEK.

Styrelse- och ledningsförändringar

Jonas Sundin tillträdde som tillförordnad verkställande direktör den 1 juni 2025 och kvarstod i denna funktion per dagen då styrelsen godkände Årsredovisningen 2025. Den 21 april meddelade Jonas Sundin styrelsen att han kommer att lämna sitt uppdrag som tillförordnad verkställande direktör senast den 30 juni 2026.

I kallelsen till den extra bolagsstämman den 28 januari 2026 föreslogs att en ny styrelseledamot skulle väljas in för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Vid bolagsstämman valdes Mats Geijer in som ny styrelseledamot, Mats är jurist med erfarenhet från Shipping och Försäkringsbranschen i Sverige och utlandet.

Efter räkenskapsårets utgång har styrelseordförande Anders Mossberg avlidit. Per von Wowern är vid tidpunkten för årsredovisningens undertecknande ny styrelseordförande.

Avyttring av fastighet

Efter rapportperiodens utgång har koncernbolaget Point Properties AB (publ) sålt fastigheten Malung-Sälen Östra Långstrand 6:12 i Malung-Sälen till en överenskommen köpeskillning om 9 MSEK, vilket är i linje med bokfört värde. Tillträde skedde den 11 maj.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut

Koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 kännetecknades av negativt eget kapital om -319,0 MSEK och en soliditet om -13,9 procent. Räntebärande skulder uppgick till 2 473,0 MSEK, varav 2 322,5 MSEK klassificerades som kortfristiga skulder, huvudsakligen till följd av att obligationslån där lånevillkoren inte var uppfyllda omklassificerats från långfristiga till kortfristiga.

Den rekapitalisering som genomfördes under januari och februari 2026 har väsentligt förbättrat Bolagets finansiella ställning. Genom omvandling av 1 756,8 MSEK i obligationsskulder till eget kapital har soliditeten pro forma förbättrats till 62,5 procent. Bolaget har vidare tillförts likviditet genom det nyemitterade obligationslånet om 110 MSEK. Ägarbasen har breddats med flera institutionella investerare.

Kvarvarande väsentlig osäkerhetsfaktor avser dotterbolaget Point Properties Portfolio 1 AB:s säkerställda obligationslån om 446,5 MSEK med slutförfall den 22 mars 2026.

Som framgår ovan förföll dotterbolaget Point Properties Portfolio 1 AB:s obligationslån, utan att de hade möjlighet att återbetala lånet.

Den likvid om ca 312 MSEK som erhöles från försäljning av fastighe-

ter och tomrätter som gjordes i april 2026 har använts för att delbetala på obligationslånet och transaktionskostnader. Vidare har en överenskommelse gjorts med de större innehavarna av obligationen om en förlängning av lånet med 6 månader, villkorat av godkännande av obligationsinnehavare via skriftligt förfarande.

Koncernens väsentliga nettotillgångar fördelat per innehav per balansdagen utgörs av innehavet i Företagsparken om 582 MSEK (783), finansiell fordran på CAL Investments Sarl om 638 MSEK (617), innehavet i Point Properties som utgör 275 MSEK (541), förvaltningskoncernen NPM Group som utgör 37 MSEK (49). Summerat uppgår dessa nettotillgångar till 1 531 MSEK (2 001).

Med beaktande av ovan nämnda omständigheter gör styrelse och ledning bedömningen att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor kopplad till hanteringen av Point Properties Portfolio 1 AB:s obligationsförfall, vilken kan utgöra betydande tvivel avseende Points fortsatta drift. Styrelse och ledning bedömer dock att de åtgärder som vidtas är tillräckliga för att hantera Koncernens situation, att det finns tillräckliga nettotillgångar inom koncernen och att de finansiella rapporterna därför upprättas utifrån antagandet om fortlevnad, om än med en väsentlig osäkerhetsfaktor i Point Properties.



” 2025 – finansiell återställning och stärkt grund

2025 har präglats av ett målmedvetet arbete för att stärka Fastators finansiella ställning och skapa långsiktig stabilitet. Fokus har varit tydligt: att återställa balansräkningen, säkra likviditeten och etablera en långsiktig hållbar kapitalstruktur. Arbetet kulminerade i december 2025, då en extra bolagsstämma beslutade att genomföra den föreslagna rekapitaliseringen tillsammans med bolagets obligationsinnehavare.

Överenskommelsen innebar att bolaget dels tillfördes ny likviditet genom en nyemitterad obligation, dels att merparten av den befintliga obligationsskulden omvandlades till eget kapital genom nyemission av stam- och preferensaktier. Stamaktieemissionen gjordes till kurs 1,90 SEK per aktie och preferensaktieemissionen till 100 SEK per aktie.

Rekapitaliseringen genomfördes i januari 2026 och har kraftigt stärkt Fastators balansräkning. Den totala skuldsättningen har minskat med 1 757 MSEK och substansvärdet har ökat med motsvarande belopp, från -297 MSEK till 1 460 MSEK, allt annat lika. Soliditeten har därmed förbät-

rats från -13,9 procent per den 31 december 2025 till 62,5 procent. NAV per stamaktie, som var negativt vid årsskiftet, uppgår efter rekapitaliseringen till 0,61 kronor* per stamaktie, allt annat lika.

Utöver den nya, mindre obligationen i Fastator finns en obligation i dotterbolaget Point Properties Portfolio 1 AB.

Under april 2026 såldes fastigheter i Point Properties Portfolio 1 AB för en initial köpeskilling om 312 MSEK, dessa går till amortering och transaktionskostnader. Vi har även ingått en överenskommelse med större innehavare av Obligationerna, som representerar cirka 70 procent av utestående nominellt belopp under Obligationerna, bland annat om en förlängning av löptiden av Obligationerna med 6 månader för att möjliggöra full återbetalning, detta är villkorat av godkännande av obligationsinnehavare via skriftligt förfarande. Detta innebär att arbetet med att avyttra fastigheter pågår för att kunna lösa obligationen så snart som möjligt.

I samband med rekapitaliseringen har vi även genomfört en grundlig översyn av koncernens tillgångsvärden och gjort nödvändiga nedskrivningar av både fastigheter och aktieinnehav i Företagsparken.

Sammantaget har rekapitaliseringen och hanteringen av de befintliga obligationerna väsentligt stärkt balansräkningen och breddat ägarbasen, som nu omfattar flera större och finansiellt starka institutionella investerare.

Vid inledningen av 2026 står Fastator därmed på en stark finansiell grund. Det ger oss förutsättningar att agera långsiktigt och åter bygga värde i våra innehav.

Arbetet fortsätter med att utveckla och renodla portföljen, stärka kassaflödena och tydliggöra bolagets strategiska inriktning. Disciplin, transparens och aktivt ägarskap är vägledande när vi nu går från finansiell återställning till nästa fas.

Efter räkenskapsårets utgång nåddes vi av det mycket sorgliga beskedet att vår styrelseordförande Anders Mossberg har avlidit. Anders har haft en central roll i Fastators utveckling och varit en viktig kraft i det arbete som genomförts under det gångna året. Hans erfarenhet och tydliga fokus på långsiktigt värdeskapande har präglat bolaget och den riktning vi nu bygger vidare på. Våra tankar går till Anders familj och närstående.

Vi går in i 2026 med en stärkt finansiell grund och ett tydligt ansvar att förvalta och vidareutveckla bolaget med samma disciplin, transparens och långsiktighet i fokus. Arbetet fortsätter.

Jonas Sundin

Tf. Vd

*) Baserat på att substansvärdet för stamaktieägarna ökat med 507 MSEK från -297 MSEK till 210 MSEK fördelat på 344 481 536 stamaktier efter kvittningsemmissionen i januari 2026.



” Ett nytt skede tar vid

Ordförande har ordet

År 2025 var ett av de mest omdanande åren i Fastators historia. När jag i juni valdes in i styrelsen mötte jag ett bolag mitt i en omfattande omstrukturering, och under hösten genomfördes tillsammans med dåvarande styrelseordförande Anders Mossberg och bolagets ledning det avslutande arbetet med den rekapitalisering som lägger grunden för Fastators nästa fas.

Det är med stor sorg jag konstaterar att Anders gick bort i en trafikolycka i april 2026. Anders var styrelseordförande sedan 2023 och styrelseledamot i elva år. Han bidrog med stor kompetens, starkt engagemang och ett genuint omtänksamt ledarskap. Hans insatser var avgörande för att Fastator kunde ta sig igenom det senaste årets utmaningar, och hans gärning utgör en utgångspunkt för det fortsatta arbetet. Mina tankar går till hans familj och näraste.

Det operativa arbetet under 2025 präglades av en målmedveten finansiell omstrukturering. Den 24 oktober offentliggjordes huvudvillkoren för en omfattande rekapitalisering med en kommitté av bolagets större obligationsinnehavare. Genom skriftliga förfaranden i november och beslut vid extra bolagsstämma den 18 december fattades de nödvändiga formella besluten. Rekapitaliseringen genomfördes i januari 2026 och innebär att tidigare obligationslån har konsoliderats till ett mindre och säkerställt obligationslån, att en del av skulden har konverterats till nyemitterade preferensaktier samt att upplupen ränta har kvittats mot stamaktier. Resultatet är en väsentligt stärkt balansräkning och en återställd soliditet.

Våra institutionella partner har stöttat oss genom omstruktureringen och har, vid sidan av kapital, tillfört ett betydande finansiellt nätverk. Fastator kvarstår som betydande ägare i Företagsparken och får genom ägarskapet del i den fortsatta vårdeutvecklingen. NPM Group har utvecklats väl och visar god operativ stabilitet, och Point Properties har fortsatt arbetet med portföljusteringar inom ramen för den finansieringsstruktur som etablerades 2024. Med en stärkt balansräkning utvärderar vi nu nya möjligheter att investera i fastighetsföretag och därmed växa i takt med en fastighetsmarknad i återhämtning.

Fastator går in i 2026 med en starkare finansiell ställning, en fokuserad portfölj och en organisation i uppbyggnad som åter kan vända blicken framåt. Styrelsens arbete präglas av affärsmoral, processdisciplin, effektivitet och ett balanserat risktänkande. Med en ren balansräkning och en uppdaterad affärsplan finns goda förutsättningar att skapa värde över tid - för obligationsinnehavare, aktieägare, ledning och de medarbetare som under tuffa år burit bolaget. Jag ser med tillförsikt fram emot 2026.

Per von Wowern
Styrelseordförande

Marknadsöversikt

Makroekonomi

Under 2025 fortsatte den svenska ekonomin att röra sig från stabilisering mot en gradvis återhämtning, även om utvecklingen var ojämn och fortsatt känslig för omvärldsfaktorer. Inflationstrycket avtog successivt under året och närmade sig Riksbankens mål. Vid årets slut uppgick inflationen, mätt som KPIF, till strax över 2 procent, vilket innebar att den exceptionellt höga inflationen från åren 2022–2023 i praktiken var absorberad. Detta skapade förutsättningar för en fortsatt mer expansiv penningpolitik.

Mot denna bakgrund genomförde Riksbanken ytterligare räntesänkningar under året, och styrräntan sänktes successivt till 1,75 procent vid utgången av 2025. De lägre räntenivåerna förbättrade finansieringsförutsättningarna för både hushåll och företag och bidrog till ett tydligt stärkt marknadssentiment jämfört med föregående år. Samtidigt präglades året av en hög grad av försiktighet, då effekterna av räntesänkningarna slog igenom med viss fördröjning i realekonomin.

Tillväxtnässigt var 2025 ett år av måttlig expansion. BNP-tillväxten bedöms ha uppgått till omkring 1,0–1,5 procent, vilket innebar en förbättring jämfört med 2024 men fortsatt under det historiska genomsnittet. Den dämpade utvecklingen förklaras av en svag inledning på året, där hushållens konsumtion och företagets investeringar var återhållsamma till följd av tidigare höga räntekostnader och ökad osäkerhet. Under andra halvåret kunde dock en tydligare uppgång noteras, understödd av stigande reallöner, fallande inflation och ett gradvis förbättrat konjunkturläge. Prognoserna inför 2026 pekar på en starkare tillväxt i takt med att de penningpolitiska lättnaderna får fullt genomslag.

Arbetsmarknaden förblev en utmaning under större delen av året. Arbetslösheten låg kvar på förhöjda nivåer under första halvåret och uppgick i genomsnitt till omkring 7 procent. Mot slutet av 2025 kunde dock en försiktig förbättring noteras, och arbetslösheten sjönk till cirka 6,8 procent vid årets slut. Antalet konkurser var fortsatt högt i ett historiskt perspektiv, särskilt inom räntekänsliga sektorer, men ökningen planade ut under årets senare del i takt med att konjunkturen stabiliserades.

Det internationella läget bidrog fortsatt till osäkerhet. Geopolitiska spänningar, inte minst kopplade till konflikten i Ukraina och situationen i Mellanöstern, påverkade riskaptiten globalt. Därtill skapade ökad handelspolitisk osäkerhet, bland annat kopplad till USA:s mer protektionistiska hållning, en försiktig investeringsmiljö under delar av året. Samtidigt bidrog en gradvis stabilisering i Europa och USA, tillsammans med lättnader i den globala penningpolitiken, till att dämpa de mest negativa effekterna.

Demografi

Befolkningsutvecklingen i de tio orter där Point Properties är verksam har varit ojämn under 2000-talet. Trelleborg och Falkenberg uppvisar den starkaste tillväxten, med ökningarna om 23 respektive 22 procent, vilket överstiger riksgenomsnittet på drygt 19 procent under samma period. Motsatt utveckling ses i Hällefors, där befolkningen minskat med 22 procent, samt i Säftele med en nedgång om 11 procent.

Framåtblickande prognoser för perioden 2026–2050 pekar på att åtta av tio orter kommer att uppleva en svag befolkningsminskning. Hällefors och Säftele bedöms även fortsättningsvis tillhöra de svagaste marknaderna. Samtidigt förväntas Falkenberg och Trelleborg fortsätta att utvecklas starkt, med en prognostiserad befolkningstillväxt om cirka 12 procent vardera. På riksnivå förväntas befolkningen öka med knappt 7 procent fram till 2050.

Fastighetsmarknaden

Under 2025 stärktes den svenska transaktionsmarknaden ytterligare efter den gradvisa återhämtning som inleddes under 2024. Den totala transaktionsvolymen uppgick till knappt 166 miljarder kronor, motsvarande en ökning om 18,5 procent jämfört med 2024 och nästan 60 procent jämfört med bottenåret 2023. Trots denna tydliga uppgång ligger aktivitetsnivån fortsatt under det långsiktiga genomsnittet för perioden 2015–2024. Antalet genomförda transaktioner uppgick under året till 439, vilket innebär en markant ökning jämfört med föregående år och indikerar ett bredare marknadsdeltagande. Samtidigt minskade den genomsnittliga affärsstorleken från 409 miljoner under 2024 till 378 miljoner under 2025.

Stockholmsregionen behöll sin ställning som den största delmarknaden med 37 procent, men stod för en lägre andel av den totala transaktionsvolymen än under de två föregående åren, då denna noterades på 45 procent. Regionstäderna ökade i betydelse och svarade för 30 procent av volymen, medan övriga delar av landet uppgick till 15 procent. Göteborg stärkte sin position ytterligare och stod för 13 procent av transaktionsvolymen, den högsta andelen på ett decennium. Malmö låg fortsatt på en relativt låg nivå med omkring 5 procent av den totala volymen.

Ur ett segmentperspektiv dominerade bostadsfastigheter även under 2025 och svarade för 28 procent av den totala transaktionsvolymen, motsvarande knappt 47 miljarder kronor. Lager-, logistik- och industrifastigheter uppvisade ett tydligt uppsving och utgjorde det näst största segmentet med 22 procent av volymen. Samhällsfastigheter ökade kraftigt till 16 procent, till stor del drivet av en enskild större portföljaffär, medan kontorssegmentet tappade i rela-

tiva termer och stod för 15 procent av transaktionsvolymen. Handelsfastigheter svarade för 11 procent av volymen, vilket är i linje med tioårsnittet men fortsatt under toppnivåerna från mitten av 2010-talet.

Andelen internationella investerare ökade markant under året och uppgick till 32 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är den högsta nivån på ett decennium. Det ökade utländska intresset kan delvis förklaras av förbättrade finansieringsförutsättningar och att Sverige uppfattas som en relativt stabil och transparent marknad i ett fortsatt osäkert omvärldsläge. Sammantaget präglades transaktionsåret 2025 av ett tydligt förbättrat sentiment, ökad likviditet och ett större fokus på högkvalitativa tillgångar i attraktiva lägen.

Centrumhandels utveckling

Point Properties strategi är fokuserad på handelsfastigheter i regionala marknader. Detaljhandeln i mindre och medelstora städer kännetecknas ofta av relativt jämna försäljningsnivåer över tid, något som bekräftas av utvecklingen inom lokal centrumhandel; Omsättningen under 2024 (siffror för 2025 har inte publicerats ännu) utvecklades positivt och överskred för första gången under 2020-talet nivåerna som noterades före pandemiutbrottet 2020.

Jämfört med storstadsmarknaderna har lokala centrumhandelsfastigheter en starkare förankring i lokala kundströmmar, då de i högre grad betjänar invånarnas vardagskonsumtion samt delar av sällanköpshandeln. En bidragande förklaring är den begränsade förekomsten av externa handelsområden i mindre städer. Där sådana finns utgörs de huvudsakligen av lågpriskoncept och byggvaruhandel, vilka i praktiken kompletterar stadskärnans utbud snarare än tränger undan det. I flertalet av de städer där Point Properties är verksamt saknas externa handelsplatser helt, vilket ytterligare stärker potentialen för bolagets befintliga bestånd.

Centrumfastigheterna i Point Properties portfölj uppvisar även strukturell utvecklingspotential. Detta gäller bland annat möjligheten att tillföra bostäder ovanpå befintliga byggnader eller att integrera lokaler för offentlig och samhällsnära verksamhet. Givet fastigheternas centrala A-lågen bedöms de ha god konkurrenskraft även i ett mer utmanande investeringsklimat, och i takt med att byggaktiviteten normaliseras kan efterfrågan på sådana lägen förstärkas ytterligare.

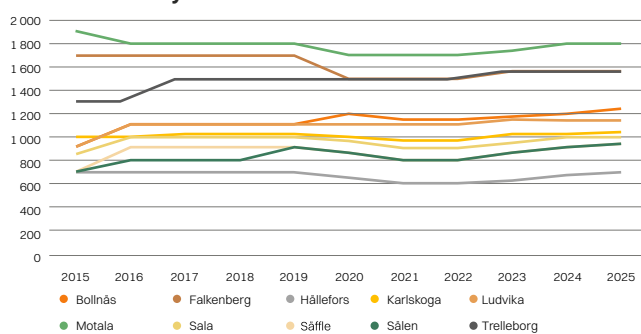
Yield, Hyres- och Vakansutveckling

Yieldnivåerna för centrumhandelsfastigheter uppvisade en stabiliserad trend under 2025, efter att nivåerna uppvisade en stigande trend räknat från utbrottet av Covid-19 under 2020. Yielderna är över lag något förhöjda jämfört med innan 2020, delvis kopplat till att den fysiska handeln har drabbats negativt av den svaga konjunkturen, men tecken finns på att den fysiska handeln befinner sig i en positiv återhämtningsfas. Utvecklingen på de aktuella orterna följer samma trend som har noterats under 2025 i både regionstäder och storstäder. Bland de tio kommunerna noteras Falkenberg för den lägsta yieldnivån, vilket tyder på ett starkare investerarintresse och en mer etablerad marknadsposition.

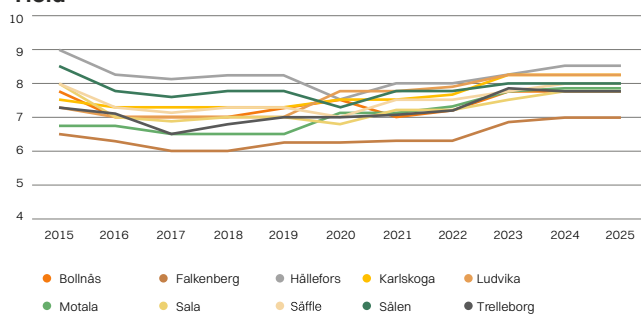
Hyresutvecklingen inom segmentet har varit förhållandevis robust, även om en tillfällig nedgång kunde noteras under pandemiåren 2020-2022. Därefter har en tydlig återhämtning skett; under 2023 noterades stigande marknadshyror i samtliga tio kommuner, och trenden har i huvudsak fortsatt under 2024. Under 2025 har hyresutvecklingen på orterna varit stillastående eller svagt positiv, och relativt både storstadsmarknaderna och regionstäder har dessa orter uppvisat en klart starkare hyresutveckling.

Sett till vakansnivåerna ökade dessa kraftigt i samband med pandemiutbrottet 2020, för att därefter hålla sig på förhöjda nivåer. Under 2025 har utvecklingen varit stabil, med stillastående eller något sjunkande vakansgrader på de aktuella orterna, vilket går i linje med den allmänna utvecklingen i landet. Inför 2026 pekar prognoserna mot en generell nedgång i vakanser inom segmentet, till följd av en allmänt förbättrad konjunktur. Samtidigt bedöms risken för tillkommande konkurrens från nyproducerade gallerior som låg, givet de höga produktionskostnaderna. Detta stärker förutsättningarna för det befintliga beståndet att bibehålla låga vakansnivåer och bidrar till en mer uthållig marknadsstabilitet.

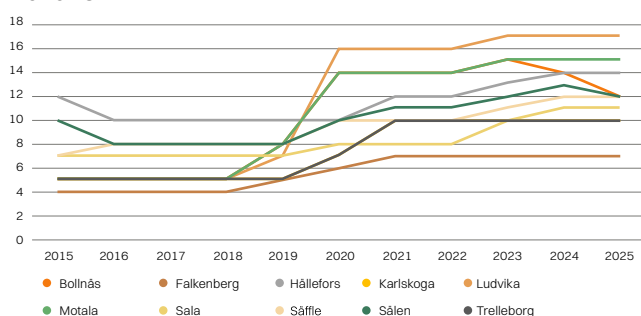
Marknadsanalys



Yield



Vakans



Aktien

Fastators börsvärde, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier i Fastator, uppgick per den 31 december 2025 till 52,1 MSEK (97,9). Antal utestående aktier uppgår till 77 712 648 (77 712 648). Under 2025 har totalt 42,1 miljoner (70,5) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 168 952 aktier per handelsdag (281 000). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm.



Aktieägare per den 31 december 2025

Antal aktier	Antal aktieägare	Marknadsvärde, TSEK
1-2 500	4 675	1 569
2 501-5 000	478	1 212
5 001-25 000	538	4 012
25 001-50 000	91	2 200
50 001-75 000	32	1 365
75 001-100 000	21	1 245
100 001-	48	40 464
Summa	5 883	52 067

De största aktieägarna

Tio största aktieägare	Kapital- och röstandel	Antal aktier
Anders Mossberg	28,2%	21 923 800
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,5%	2 715 935
Avanza Pension	3,2%	2 484 104
Dyggve AB	1,5%	1 200 035
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	1,4%	1 059 861
Futur Pension Försäkringsbolag	1,1%	855 120
TPS Fastigheter	0,9%	684 198
Lukas Thomasson	0,6%	490 989
Carl-Henrik Carlsson	0,6%	472 684
Summa	68,5%	53 254 511
Övriga aktieägare	31,5%	24 458 137
Totalt	100,0%	77 712 648

Affärsmodell

Fastator tar ett aktivt ägande och är med i varje fas av innehavsbolagens utveckling. Det gör vi genom kunskap och ett starkt och omfattande nätverk med erfarenhet av finansieringsfrågor. Vårt mål är att skapa högre vinst och avkastning på eget kapital jämfört med andra bolag inom fastighetssektorn.

Omvärldsanalys - från makro till mikro

- Utifrån makrotrender och samhällsbehov identifierar vi fastighetssegment med goda tillväxtmöjligheter.
- Vi har ständigt pågående dialog med vårt omfattande nätverk.
- Vi startar verksamheter med korta ledtider - från identifierat behov till aktiv verksamhet.

Etablering och initial investering

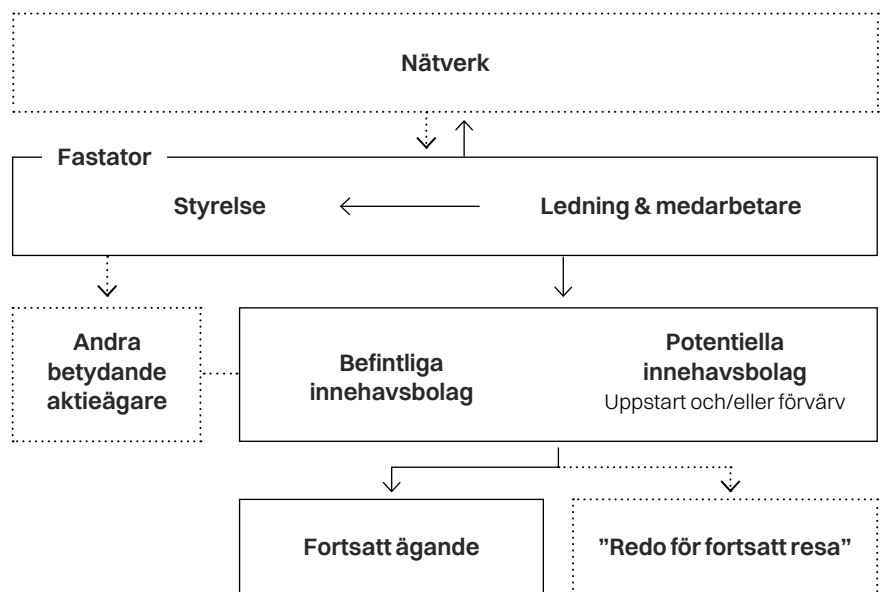
- För oss är tillväxtpotentialen det avgörande - inte geografiskt område eller fastighetssegment.
- Sverige är mer än storstadsområdena - vi startar och utvecklar verksamheter som får hela landet att leva.
- Tydligt fokus på utveckling och tillväxt i etableringsfasen.

Expansion genom partnerskap

- Vi utövar aktivt ägarskap genom kapital, finansieringskunskap, affärsutvecklingsstöd och vårt stora nätverk.
- Våra partners har möjlighet att finansiellt investera eller vara aktiva i operativa roller i bolagen för att bidra till framtida tillväxt.
- Målet är att bolagen ska växa snabbare genom partnerskap än vad som hade varit möjligt på egen hand.

Mognadsfas och marknadsledarskap

- Fokus på utveckling och tillväxt följs av att verksamheten vi investerat i går in i en mognadsfas där vi sätter upp nya mål för marknadsledarskap.
- Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande våra innehav.



Fastators substansvärde fördelat per innehav

Innehav	MSEK		Pro forma MSEK		
	Utfall		Justerat - Efter Rekapitalisering januari 2026		
	31 dec 2025	31 dec 2024	Totalt ⁵	Varav hänförligt till stamaktier ⁶	Varav hänförligt till preferensaktier ⁷
Företagsparken	582	783	582	84	498
Point Properties ¹	275	541	275	40	235
NPM Group ² (f.d Nordic PM)	37	49	37	5	32
VreFast	-	13	-	-	-
Summa innehavsbolag	893	1 384	893	129	765
Fordran på CAL Investments SARL ³	638	617	638	92	546
Totalsumma	1 531	2 001	1 531	220	1 311
<i>Ej fördelade tillgångar och skulder</i>					
Nettoskuld ⁴	-1 796	-1 624	-86	-12	-74
Övriga tillgångar och skulder	-32	-34	15	2	13
Substansvärde (NAV)	-297	343	1 460	210	1 250

1) Inklusive ägarlån från moderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ) om 213 MSEK (554).

2) Avser NPM Group koncernmässiga nettotillgångar.

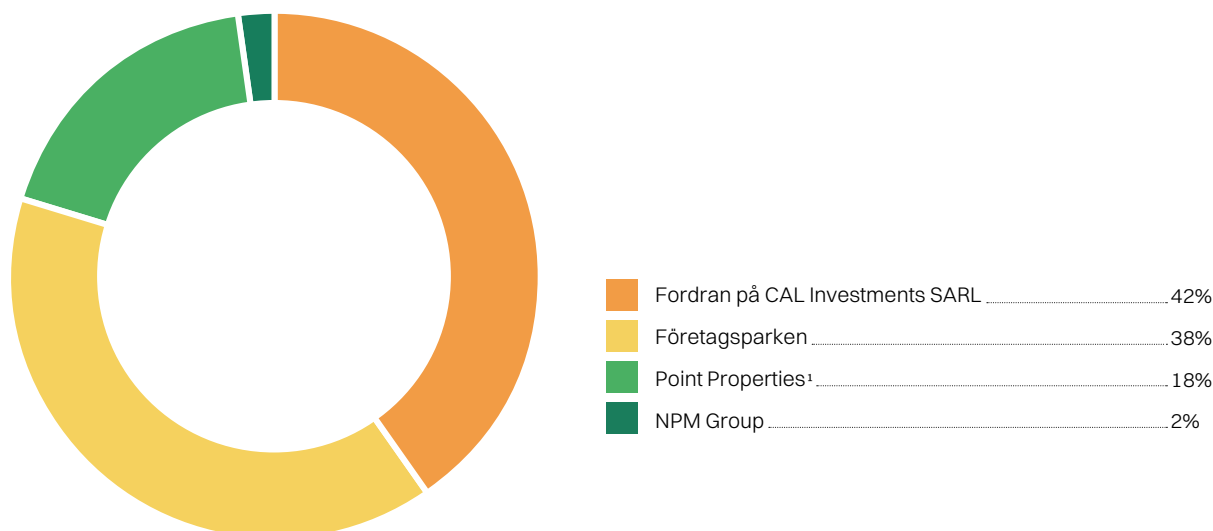
3) Avser revers på CAL Investments om nominellt 677 MSEK. Fordran värderas till verkligt värde över resultaträkningen inom "Resultat från intresseföretag och joint ventures". För ytterligare beskrivning av fordran, se sida 42, "Övriga finansiella tillgångar".

4) Inklusive Fastators utestående obligationer om nominellt 1 555 MSEK (1 500) samt kapitaliserad ränta om 264,7 MSEK (176,6).

5) I syfte att illustrera effekterna av rekapitaliseringen på koncernens substansvärde har ett justerat substansvärde beräknats ovan. Det justerade substansvärdet visar effekterna efter kvittningsemissionerna som genomfördes under januari 2026, med den förutsättningen att de i beräkningen redovisade värdena i övrigt inte varit föremål för några ändringar eller justeringar. Räntebärande nettoskuld har justerats med 1 710 MSEK avseende kvittning av kortfristiga obligationslån och övriga tillgångar och skulder med 47 MSEK avseende kvittning av upplupen kontrantränta.

6) Efter Rekapitalisering som den beskrivits under 5) varav hänförligt till stamaktieägare baserat på kvittning om 507 MSEK.

7) Efter Rekapitalisering som den beskrivits under 5) varav hänförligt till preferensaktieägare baserat på kvittning om 1 250 MSEK.





FöretagsParken

Företagsparken i korthet

Företagsparken är ett fastighetsbolag som äger lager- och lättindustrifastigheter i expansiva städer runtom i Sverige. Senast publicerade rapporten för Företagsparken avser perioden 2025-01-01-2025-09-30.

Sektor: Lager- och lättindustrifastigheter

Region: Sverige

Redovisas som: Intresseföretag

Fastators ägarandel	25,00% (25,04)
Omsättning	378 MSEK (505)
Förvaltningsresultat	226 MSEK (313)
Resultat	75 MSEK (116)
Avkastning på eget kapital	2,7 % (4,0)

Balansräkning

MSEK	30 sep 2025	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	6 135	5 929
Övriga anläggningstillgångar	48	22
Summa anläggningstillgångar	6 183	5 951
Kortfristiga fordringar	87	75
Kassa	233	101
Summa omsättningstillgångar	320	176
SUMMA TILLGÅNGAR	6 504	6 126
Eget kapital	4 083	2 961
<i>Varav minoriteten</i>	-	-
Uppskjuten skatteskuld	204	160
Övriga avsättningar	5	0
Långfristiga räntebärande skulder	491	365
Långfristiga ej räntebärande skulder	3	3
Summa långfristiga skulder	703	528
Kortfristiga räntebärande skulder	1 601	2 484
Kortfristiga ej räntebärande skulder	116	153
Summa kortfristiga skulder	1 717	2 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 504	6 126

Point

Räntebindning per period ¹

Period (år)	MSEK	%
<1	601	95 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	31	5 %
Summa	632	100 %

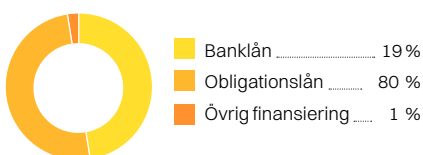
Kapitalbindning ¹

Period (år)	MSEK	%
<1	601	95 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	31	5 %
Summa	632	100 %

Kapitalstruktur ¹



Fördelning finansiering ¹



1) Exklusive ägarlån

Point i korthet

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

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 % (100)
Omsättning	99 MSEK (104)
Förvaltningsresultat	19 MSEK (31)
Resultat	-300 MSEK (-118) ²

²) Resultatet har belastats med räntekostnader på ägarlån om -40 MSEK (-48).

Balansräkning

MSEK	31 dec 2025	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	753	939
Utvecklingsfastigheter	99	127
Övriga anläggningstillgångar	51	76
Summa anläggningstillgångar	903	1 143
Kortfristiga fordringar	15	11
Kassa	29	20
Summa omsättningstillgångar	45	31
SUMMA TILLGÅNGAR	948	1 174
Eget kapital	50	-47
Ägarlån	138	482
Uppskjuten skatteskuld	7	33
Långfristiga räntebärande skulder	30	410
Summa långfristiga skulder	176	925
Kortfristiga räntebärande skulder	602	200
Långfristiga räntebärande skulder	75	72
Ej räntebärande skulder	46	24
Summa kortfristiga skulder	722	296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	948	1 174

Obligationsslån, Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

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



NPM Group är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling, fastighetstransaktioner och facility management. Bolaget förvaltar fastigheter i hela Sverige. Under 2024 omstrukturerade NPM Group verksamheten, bland annat genom att avyttra facility management-koncernen Nativus och avveckla olönsamma dotterbolag.

Sektor: Fastighetsförvaltning och Facility Management

Region: Hela Sverige

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	68,4 % (63,7)
Omsättning	129 MSEK (232)
Rörelseresultat	4 MSEK (-61)
Resultat	-4 MSEK (-68)



Hållbarhetsrapport

2025

Inledning

Fastators målsättning är att skapa långsiktigt värde genom att som aktiv ägare utveckla och stödja fastighetsrelaterade bolag över hela landet. Bolagsportföljen omfattar idag flera segment inom svensk fastighetsmarknad, från lager- och lättindustrifastigheter till centrumfastigheter i regionala städer och fastighetsförvaltning. Som investmentbolag, med fokus på fastighetssektorn, arbetar vi nära våra innehavsbolag genom kapital, finansieringskompetens och ett omfattande strategiskt nätverk, med ambitionen att accelerera bolagens tillväxt och stärka deras konkurrenskraft.

Hållbarhetsarbete inom Fastator styrs av styrelsen och ledningsgruppen, som ansvarar för att definiera riktlinjer, följa upp resultat och säkerställa att hållbarhetsarbetet integreras i både investeringar och operativ styrning. Centrala policyer för arbetet är gällande Bolagstyrningspolicy, Hållbarhetspolicy, Uppförandekod, Personalpolicy, Insiderpolicy och Visselblåsarpolicy.

Genom våra portföljbolag bidrar vi till att stärka både lokala arbetsmarknader och förutsättningarna för hållbar stadsutveckling. Point Properties arbetar exempelvis med att återskapa levande och attraktiva stadskärnor i små och medelstora städer, medan Företagsparken utvecklar en modern och energieffektiv portfölj av lager- och industrifastigheter.

Vårt hållbarhetsarbete omfattar både Fastators egen organisation och våra innehavsbolag, där vi har bestämmande eller betydande inflytande. Därav omfattar hållbarhetsrapporten innehavsbolagen Point Properties och NPM Group. Fullständigt underlag avseende Företagsparken har inte varit tillgängligt vid rapportens färdigställande varför detta innehavsbolag inte omfattas av årets hållbarhetsrapport. Fastator avser att utveckla redovisningen när relevant och tillförlitligt underlag kan inhämtas. För bolag med betydande inflytande redovisas endast vår procentuella aktieägarandel.

Fastators Hållbarhetsrapport för 2025 har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och har legat till grund för översiktlig granskning utförd av bolagets revisor.

Fastators bolagsstyrning och ansvarstagande

Fastators ägare förväntar sig en långsiktig och stabil avkastning, vilket förutsätter en hållbar affärsmodell som bygger på stabil ekonomisk utveckling och ansvarsfull styrning i såväl investeringsbeslut som den dagliga verksamheten.

En robust finansiell styrning är central för att möta bolagets åtag-

anden gentemot leverantörer, aktieägare och finansiärer samt för att skapa förutsättningar för varaktig tillväxt. Genom ett ansvarsfullt agerande och en strukturerad styrning, där hållbarhetsaspekter integreras i affärsbeslut och uppföljning, stärker Fastator både sin värdeskapande förmåga och sin motståndskraft över tid.

Riskhantering

En central del i Fastators hållbarhetsstrategi är att identifiera risker. De mest betydande riskerna analyseras genom riskkartläggning och en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens. För varje risk fastställs åtgärder för att minimera risken och, om möjligt, nyttja tillhörande möjligheter.

Risk	Förklaring	Åtgärder
Ägarstyrningsrisker	Risker kopplade till ägarstyrning och direktiv till innehaven kopplade till hållbarhet.	Kontinuerlig dialog för att säkerställa långsiktighet inom hållbarhetsarbetet. Fastator förmedlar förväntningar och krav på bolagens hållbarhetsarbete samt upprättar styrning och rapportering av arbetet.
Miljörisker	Risker kopplade till den fysiska omgivningen i och runt om fastigheterna.	Löpande kartläggning och uppföljning av Fastators och innehavsbolagens miljörisker. Regelbundet revidera och fastställa vår hållbarhetspolicy. Upprätta riktlinjer, krav och förväntningar på nya innehavsbolag och befintliga. Integrera miljörisker i due diligence processen.
Organisatoriska risker	Risker kopplade till välmående på arbetsplatsen. Detta gäller såväl våra medarbetare som leverantörer och underleverantörer till såväl Fastator som innehavsbolag.	Årliga medarbetarsamtal, kompetenshöjande insatser och utbildning. Förebyggande arbetsmiljöarbete och rutiner i alla delar av verksamheten.
Omställningsrisker	Risker kopplade till att klimatförändringarna för med sig nya klimatmål, kravställningar samt politiska beslut som ställer krav på Fastator och dess innehav att ställa om sin verksamhet.	Kartlägga och utveckla Fastators samt innehavsbolagens bestånd samt löpande revidera och fastställa styrande dokument, due diligence, riktlinjer och krav utifrån omvärldsanalyser.

Väsentlighetsanalys

För att identifiera Fastators mest väsentliga hållbarhetsfrågor har bolagets största risker kopplade till hållbarhet identifierats, liksom de områden där Fastators påverkan på en hållbar utveckling är som störst.



Regelefterlevnad och antikorrupktion

Att arbeta för ansvarsfulla och rättvisa organisationer, och samhällen fria från korruption, är väsentligt för att uppnå en god samhällsstyrning. Bygg- och fastighetsbranschen är en av de branscher i Sverige där korruptionsrisker generellt bedöms vara förhöjda. Som en del av denna bransch är det därför av största vikt att Fastator tar sitt ansvar för att verka för ett samhälle fritt från korruption.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Betydande fall av bristande efterlevnad inkluderar fall som omfattas av svenska lagar och förordningar, inklusive skattelagstiftning samt svenska och internationella redovisningslagar.

Styrning

Fastator har nolltolerans mot alla typer av mutor och korruption. Ledning och styrelse har det övergripande ansvaret för att motverka korruption och säkerställa att koncernen följer gällande lagar och regelverk. Detta innebär att sätta ramar för regelefterlevnad, hantera risker kopplade till korruption och vid behov vidta åtgärder. Arbetet utvecklas löpande utifrån verksamhetens förutsättningar och identifierade behov och leds av relaterade policys.

Utfall under året

Under året har moderbolaget inte identifierat några väsentliga fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar, och inga böter har betalats under rapportperioden.

Inom Fastators innehavsbolag har inga betydande överträdelse av regelverk rapporterats, och inga sanktionsavgifter eller böter har utfärdats. Vidare har innehavsbolagen rapporterat noll misstänkta fall av korruption (0) till ledningsgrupp och styrelse.

Miljömässig hållbarhet

Fastators miljöpåverkan uppstår framför allt genom den energi och de resurser som används i de fastigheter våra innehavsbolag äger, förvaltar och utvecklar. Kopplat till energi och resursanvändning bidrar vi till klimatförändringen, där merparten av våra växthusgasutsläpp kommer från uppvärmning, fastighetsel och drivmedel i den maskin- och fordonsflotta som krävs för driften av fastigheterna. Vår verksamhet påverkar också miljön genom det avfall som uppstår i både fastighetsdrift och förvaltning. Avfall genereras i olika led hos hyresgäster, i underhåll och vid rivningar eller ombyggnationer. Detta är en gemensam utmaning för hela fastighetsbranschen.

Som aktiv ägare arbetar vi för att minska vår miljöpåverkan i vår värdekedja. Det gör vi genom att driva på för energieffektivisering, ökad andel förnybar energi, samt bättre uppföljning och klimatsmarta val i våra innehavsbolag.



Miljömässig hållbarhet

Energi

Energi

Genom effektiv energianvändning och ökad andel förnybara energikällor kan Fastators miljöpåverkan begränsas samtidigt som driftskostnader minskar. Energihantering utgör därmed en viktig komponent i arbetet med att uppnå långsiktigt hållbara fastighetsinvesteringar.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Moderbolagets direkta energiförbrukning innefattar drivmedel från bolagets tjänstefordon samt energiförbrukning för bolagets kontor. Den största delen av Fastators energiförbrukning kommer dock från Fastators innehavsbolag. I våra fastighetsägande innehavsbolag bygger rapporteringen på fastighetens energianvändning, det vill säga energi som går till uppvärmning, komfortkyla samt fastighetsel. Verksamhetsel är således exkluderad från rapporteringen.

Energiförbrukningen redovisas som energi inom koncernen. Om Fastator endast innehar betydande inflytande redovisas energiförbrukningen som energiförbrukning utanför koncernen. Fastator redovisar då sin procentuella ägarandel av innehavsbolagets energiförbrukning.

Har ett bolag eller en fastighet förvärvats eller avyttrats av Fastator under året beräknas förbrukning från förvärvsdatum, alternativt fram till avyttringsdatum. Fastator redovisar enligt den finansiella kontrollmetoden, vilket innebär att Fastator redovisar 100% av innehavsbolagets energiförbrukning där bolaget har bestämmande inflytande. Fullständigt underlag avseende Företagsparken har inte varit tillgängligt vid rapportens färdigställande varför detta innehavsbolag energiförbrukning inte omfattas av årets hållbarhetsrapport. Fastator avser att utveckla redovisningen när relevant och tillförlitligt underlag kan inhämtas.

Uppföljning av energiförbrukningen i innehavsbolagets fastigheter genomförs av teknisk chef i samverkan med tekniska förvaltare. Beslut om prioritering av investeringar och energieffektiviseringsåtgärder beslutas av teknisk chef i samråd med fastighetschef. Ansvar för rapportering och uppföljning av drivmedelsförbrukning inom NPM Group-koncernens fordons- och maskinflotta ligger på respektive bolagschef. Arbetet utvecklas löpande utifrån verksamhetens förutsättningar och identifierade behov och leds av relaterade policys.

Styrning

Uppföljning av energiförbrukningen i innehavsbolagets fastigheter genomförs av teknisk chef i samverkan med tekniska förvaltare. Beslut om prioritering av investeringar och energieffektiviseringsåtgärder beslutas av teknisk chef i samråd med fastighetschef. Ansvar för rapportering och uppföljning av drivmedelsförbrukning inom NPM Group-koncernens fordons- och maskinflotta ligger på

respektive bolagschef. Arbetet utvecklas löpande utifrån verksamhetens förutsättningar och identifierade behov och leds av relaterade policys.

Utfall under året

Moderbolaget redovisar en minskad direkt energiförbrukning från 45 MWh till 0,1 MWh, vilket beror på att bolaget har minskat sin kontorsyta och avyttrat sina bränsle drivna tjänstebilar. Den största delen av koncernens energiförbrukning kommer dock från Fastators innehavsbolag.

Energiförbrukning från innehavsbolag som redovisas i kategorin, Inom koncernen Dotterbolag, uppgår under året till 13 664 MWh (14 631 MWh). I denna post ingår primärt Point, som redovisar en total energiförbrukning om 13 107 MWh (13 480 MWh) under året. Totalt kommer 97% (föreg. år 95%) av Points energiförbrukning från förnybara eller återvunna källor, och 3% (föreg. år 5%) från icke-förnybar energi. Förändringarna i Points energiförbrukning bedöms främst bero på normal variation i drift och nyttjandegrad, inklusive väderrelaterade skillnader och variationer i verksamhetens energibehov mellan år.

Posten består även av NPM Group, som står för en betydande del av det drivmedel som redovisas i kategorin, Inom koncernen Dotterbolag, till följd av verksamhetens fordonsflotta. Deras totala energiförbrukning uppgår till 558 MWh (föreg. år 1152 MWh). Förändringen jämfört med föregående år bero till störst del på avsaknad av drivmedelsdata från Point, men även på variationer i körsträcka, uppdrag/aktivitet och driftförutsättningar. Majoriteten av koncernens maskin- och fordonsflotta är fortsatt bensin- eller dieseldriven.



Miljömässig hållbarhet

Energi

	Total förbrukning, MWh		Andel återvunnen energi %		Andel förnybar energi %		Andel icke förnybar energi %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Energiförbrukning inom koncernen, Moderbolag, MWh								
Drivmedel, leasingbilar	-	36	-	0	-	0	-	100
Verksamhetsel, kontor	0,1	9	0	0	100	100	0	0
Total energiförbrukning, moderbolag	0,1	45	0	-	100	19	0	81
	Total förbrukning, MWh		Andel återvunnen energi %		Andel förnybar energi %		Andel icke förnybar energi %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Energiförbrukning inom koncernen¹, Dotterbolag, MWh								
Drivmedel, fordon- och maskinflotta	558	1 152	0	0	1	0	99	100
Fastighetsel	5 437	5 773	0	0	94	89	6	11
Varav koncernens avtal	5 437	5 773	0	0	94	89	6	11
Varav hyresgästens avtal ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Fjärrkyla	-	-	-	-	-	-	-	-
Varav koncernens avtal	-	-	-	-	-	-	-	-
Varav hyresgästens avtal ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Fjärrvärme	7 670	7 706	64	61	35	38	1	1
Varav koncernens avtal	7 670	7 706	64	61	35	38	1	1
Varav hyresgästens avtal ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Total direkt energiförbrukning	13 664	14 631	36	32	57	55	7	55
Varav koncernens avtal	13 664	14 631	36	32	57	55	7	21
Varav hyresgästens avtal ²	-	-	-	-	-	-	-	-

1) Innehavsbolag där Fastator innehar bestämmande inflytande. Fastator redovisar 100% av innehavsbolagens energiförbrukning

2) Av förbrukning som redovisas under hyresgästens avtal är 100% av förbrukningen redovisad enligt schablon då koncernen i dagsläget saknar insyn i dessa avtal

Miljömässig hållbarhet

Klimatpåverkan

Klimatpåverkan

Fastators utsläpp av växthusgaser bidrar till klimatförändringar, vilka i sin tur kan öka de fysiska klimatriskerna som påverkar bolagets fastighetsinnehav. Med fokus på effektiv energi- och resurshandling verkar vi för att minska vår klimatpåverkan och därmed våra klimatrelaterade risker. Vi verkar även för en transparent redovisning av våra växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Redovisade siffror bygger på data som presenterats under redovisad energiförbrukning. I Scope 1 redovisas direkta växthusgasutsläpp som sker i den egna verksamheten, såsom Fastators och innehavsbolagens leasingbilar samt NPM Groups fordon- och maskinflotta samt köldmedieläckage. I Scope 2 redovisas indirekta växthusgasutsläpp från inköpt elektricitet, fjärrvärme och kyla. I Scope 3 redovisas växthusgasutsläpp från innehavsbolag där Fastator inte innehar bestämmande inflytande. För mer detaljerad information om respektive post se tabell på sida 27.

Fastator redovisar sitt växthusgasutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol, marknadsbaserad metod. Växthusgasutsläppen redovisas enligt den finansiella kontrollmetoden, vilket innebär att Fastator redovisar 100% av innehavsbolagens växthusgasutsläpp i Scope 1 och 2 där Fastator innehar bestämmande inflytande. Om Fastator endast innehar betydande inflytande redovisas innehavsbolagets Scope 1 och 2-utsläpp i Scope 3 under kategorin "Investeringar", motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel. För räkenskapsår 2025 har Scope 3 utsläpp inte kunnat beräknas då fullständigt underlag från Innehavsbolag/Investeringar inte har varit tillgängliga vid rapportens färdigställande. Fastator avser att utveckla redovisningen när relevant och tillförlitligt underlag kan inhämtas. Växthusgasutsläpp är redovisat i koldioxidekvivalenter, vilket innebär att alla relevanta växthusgaser ingår.

Utfall under året

Moderbolaget redovisar ett totalt växthusgasutsläpp om 0 ton CO₂e (8 ton CO₂e) i Scope 1 och 2 2025. Fastators största växthusgasutsläpp inom Scope 1 och 2 kommer dock från våra innehavsbolag kopplade till deras energianvändningen. Totala växthusgasutsläppet för Fastators Innehavsbolag 2025 är 745 ton CO₂e (2 064 ton CO₂e). Det minskade utsläppsmängden beror till stor del på avsaknaden av utsläppsmängder för Scope 3 för 2025.

I Scope 1 och 2 redovisas Fastators innehavsbolag med bestämmande inflytande. Både växthusgasutsläpp inom Scope 1 och 2 minskar i jämförelse med föregående år. I Scope 1 redovisas ett totalt växthusgasutsläpp om 208 ton CO₂e (355 ton CO₂e). De minskade utsläppen beror på att NPM Group minskat mängden drivmedel under året och minskade köldmedieläckage. I Scope 2

uppgår de totala växthusgasutsläppen till 537 ton CO₂e (500 ton CO₂e). Ökningen bedöms främst förklaras av normal variation i drift och energianvändning mellan år, då inga större förändringar eller åtgärder som väsentligt påverkar utsläppen har genomförts under perioden.

Växthusgasutsläpp, Moderbolag	2025	2024
Scope 1	0	8
Drivmedel, leasingbilar	0	8
Scope 2	0,1	1
Elförbrukning, kontor (<i>market based</i>)	0	0
Elförbrukning kontor (<i>location based</i>)	0,1	1
Total ton CO₂e (Scope 1 och 2, market based)	0	8
<i>Total ton CO₂e (Scope 1 och 2, location based)</i>	<i>0,1</i>	<i>9</i>

Växthusgasutsläpp, Innehavsbolag	2025	2024
Scope 1		
Drivmedel, maskin- och fordonsflotta	165	218
Köldmedieläckage	43	137
Total ton CO₂e, Scope 1	208	355
Scope 2		
Fastighetsel (<i>market based</i>)	142	159
Fastighetsel (<i>location based</i>)	378	402
Fjärrkyla	-	-
Fjärrvärme	395	341
Total ton CO₂e, Scope 2, market based	537	500
<i>Total ton CO₂e Scope 2 (location based)</i>	<i>774</i>	<i>743</i>

Scope 3		
Investeringar	-	1 209
Total ton CO₂e, Scope 3	-	1 209
Total ton CO₂e Scope 1, 2 och 3 market based	745	2 064
<i>Total ton CO₂e (Scope 1, 2 och 3 location based)</i>	<i>982</i>	<i>1 726</i>

Miljömässig hållbarhet

Växthusgasutsläpp

Scope	Källa	Utsläppsfaktorer uttryckta i koldioxidekvivalenter
Scope 1	Drivmedel	Utsläppsfaktorerna är leverantörsspecifika och framtagna av leverantörerna för 2025 i kg CO ₂ e. OKQ8 har exempelvis baserat sina beräkningar på kunduppgifter avseende drivmedelsköp och utsläppsfaktorer specifika för olika drivmedelstyper (produkt-/kunds specifikt).
Scope 2	Fastighetsel, market based	100% ursprungsmärkt förnybar el: 0 g CO ₂ e/kWh Ej ursprungsmärkt el, Nordisk residualmix 2024: 464,79 g CO ₂ e/kWh Källa: Energimarknadsinspektionen
Scope 2	Fastighetsel, location based	Ej ursprungsmärkt el, Nordisk residualmix: 69,6 g CO ₂ e/kWh Källa: Svenska Miljöinstitutet, emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export 2021
Scope 2	Fjärrkyla	Stockholm Exergi: Exergi, 2025) 0 g CO ₂ e/kWh (Scope 2) Gäller för Fastator (moderbolag)
Scope 2	Fjärrvärme	Stockholm Exergi: 57,4 g CO ₂ e/kWh (Scope 2) Gäller för Fastator (moderbolag) Leverantörsspecifika utsläppsfaktorer för Points fastigheter.
Scope 3	Fjärrvärme	Leverantörsspecifika utsläppsfaktorer för Points fastigheter (Scope 3 uppströms) Stockholm Exergi: 3,5 g CO ₂ e/kWh (Scope 3 uppströms) Gäller för Fastator (moderbolag) Leverantörsspecifika utsläppsfaktorer för Points fastigheter. (Scope 3 uppströms)

Social hållbarhet

Jämställdhet och mångfald

Fastator påverkar sociala förhållanden i sin värdekedja genom ett aktivt ägande i fastighetsrelaterade bolag. Vår påverkan rör främst arbetsmiljö och arbetsvillkor inom våra innehavsbolag, såsom Point Properties, NPM Group och Företagsparken, där majoriteten av medarbetarna omfattas av strukturerade arbetsmiljörutiner.

Genom våra investeringar bidrar vi också till samhällsutvecklingen, från att skapa trygga och levande stadskärnor till att möjliggöra lokal sysselsättning inom förvaltning, handel och service. Våra innehavsbolag spelar en viktig roll i att utveckla attraktiva miljöer där människor arbetar, bor och möts.

Arbetet med social hållbarhet styrs av Fastators Hållbarhetspolicy och Uppförandekod, som sätter ramar för etik, mänskliga rättigheter och ansvarstagande. Vi följer upp sociala risker genom regelbundna dialoger, medarbetarinsatser och krav på att innehavsbolagen säkerställer god arbetsmiljö och följer relevanta lagar och riktlinjer.



Social hållbarhet

Jämställdhet och mångfald

Jämställdhet och mångfald

Sammansättningen av styrelse, ledning och medarbetare påverkar bolagets verksamhet och beslutsförmåga. Under året har organisationen fortsatt genomgått förändringar och större delen av arbetet har lagts ut på externa aktörer. Bolaget fortsätter att anpassa resurserna utifrån verksamhetens behov och förutsättningar.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen av medarbetare inkluderar personer som är direkt anställda av moderbolaget och innehavsbolag där Fastator har bestämmande inflytande, och bygger på data som är hämtad från respektive bolags lönesystem. Samtliga medarbetare redovisas i heltidsekvivalenter ("FTE"), med undantag av styrelsemedlemmar som presenteras i antal per sista balansdag. Samtliga medarbetare är anställda inom Sverige.

Då fullständigt underlag inte varit tillgängligt vid rapportens färdigställande, avseende åldersfördelning och antal styrelseledamöter, verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare, är redovisade nyckeltal för 2025 inte helt jämförbara med föregående verksamhetsårs redovisning.

Styrning

Fastator strävar efter att jämställdhet och mångfald ska genomsyra hela koncernen. Även om rekryteringsbehovet inom moderbolaget i dagsläget är begränsat, strävar Fastator efter att främja en inkluderande och rättvis arbetsmiljö genom samarbete och dialog med innehavsbolagen. Arbetet för en genusmedveten och icke-diskriminerande arbetskultur pågår, både genom Fastators egna initiativ och genom att stödja goda riktlinjer i Fastators innehavsbolag. Arbetet utvecklas löpande utifrån verksamhetens förutsättningar och identifierade behov och leds av relaterade policys.

Utfall under året

Under 2025 bedrevs verksamheten inom moderbolaget av 2 person som är heltidsanställd på konsultbasis. Detta då ekonomi- och administration då organisationen fortsatt genomgått förändringar och större delen av arbetet avseende ekonomi och administration har lagts ut på externa aktörer.

Fastators innehavsbolag redovisar ett ökat antal medarbetare för 2025 jämfört med 2024. Antalet medarbetare uppgår under året till 110 (108) konsoliderat, varav 12 kvinnor (25) och 96 män (80). Vidare redovisar innehavsbolagen en minskad procentuell andel kvinnliga medarbetare.

Anställningsform och anställningsgrad

Totalt antal medarbetare ¹	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2025		2024		2025		2024	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Anställningsform								
Tillsvidareanställd	-	2	-	2	12	96	22	77
Visstidsanställd	-	-	-	-	-	-	3	3
Totalt antal medarbetare	-	2	-	2	12	96	25	80

1) Redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).



Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2025		2024	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter ¹	47	4%	64	17%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare ²	1	0%	1	0%
Koncernen totalt	11	89	17	83

Medelantal anställda	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	2	0%	2	0%
Dotterbolagen	108	12%	106	24%
Koncernen totalt	110	12%	108	24%

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhets- rapporten

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Fastator (publ), org.nr 556678-6645

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 19-30 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Nilsson

Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning avser de beslutssystem genom vilka aktieägarna, direkt eller indirekt, styr bolaget. Målet med Fastators bolagsstyrning är att skapa värde genom att säkerställa ett effektivt beslutsfattande, som följer bolagets strategi och styr mot de av styrelsen och ledningen uppsatta målen. Bolagsstyrningen syftar även till att säkerställa att Fastator lever upp till sina åtaganden gentemot aktieägare, kunder, medarbetare, leverantörer och omvärlden i övrigt.

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med 6 kap. 6 § Årsredovisningslagen eftersom bolaget har överlåtbara värdepapper som är upptagna till handel på en reglerad marknad. Rapporten har i övrigt den utformning som krävs då bolagets aktier handlas på en handelsplattform enligt 1 kap. 5 § 12 lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Bolaget har tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning sedan verksamhetsåret 2018. Bolagsstyrningsrapporten har varit föremål för lagstadgad genomgång av bolagets revisorer.

Aktieägare

Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator") hade per den 31 december 2025 5 883 aktieägare (6 444) och totalt antal aktier om 77 712 648 stycken (77 712 648). Samtliga aktier var stamaktier.

Efter balansdagen, i samband med den rekapitalisering som genomfördes i januari 2026, emitterades 250 000 000 stamaktier och 12 499 828 preferensaktier genom riktade nyemissioner till obligationsinnehavare. Därutöver genomfördes en kompletterande kvittningsemission av 16 768 888 stamaktier. Efter dessa emissioner uppgår det totala antalet aktier i bolaget till 356 981 364, varav 344 481 536 stamaktier och 12 499 828 preferensaktier. Preferensaktierna har samma rösträtt som stamaktierna.

Fastators tio största aktieägare per den 31 december 2025 framgår av nedanstående tabell:

Ägare	Kapital- & röstandel	Antal aktier
Anders Mossberg	28,2%	21 923 800
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,5%	2 715 935
Avanza Pension	3,2%	2 484 104
Dyggve AB	1,5%	1 200 035
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	1,4%	1 059 861
Futur Pension Försäkringsbolag	1,1%	855 120
TPS Fastigheter	0,9%	684 198
Lukas Thomasson	0,6%	490 989
Carl-Henrik Karlsson	0,6%	472 684
Summa	68,5%	53 254 511

Lagstiftning om bolagsstyrning

Bolagsstyrning av Fastator utgår från svensk lagstiftning som Aktiebolagslagen, Bokföringslagen, Aktiemarknadsnämndens uttalanden, Årsredovisningslagen samt noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolaget följer vidare de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organ.

Efterlevnad av Koden

Fastator följer kodens princip om att "följa eller förklara" och hade 2025 en avvikelse att förklara.

Kodregel 7.7 Styrelsen ska se till att bolagets halvårs- eller niomånadersrapport översiktligt granskas av bolagets revisor.

Ingen av bolagets rapporter för dessa eller någon annan period har under 2025 varit föremål för översiktlig granskning. Förklaringen är den ökade komplexitet och merarbete som rekapitaliseringen som offentliggjordes av Bolaget den 18 december 2025 har medfört under året.

Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. En gång per år hålls årsstämman som bland annat beslutar om styrelsens sammansättning, ansvarsfrihet för verkställande direktören och styrelsens ledamöter, utdelning, val av styrelse och revisorer, samt ersättningsprinciper för ledande befattningshavare.

Årsstämman 2025

Årsstämman 2025 hölls tisdagen den 13 juni 2025 klockan 10.00 i bolagets lokaler på Vasagatan 28 i Stockholm. Vid bolagsstämman deltog 22 569 348 röstberättigade aktier som företrädde 29,04 % av kapitalet och rösterna.

- Årsstämman beslutade att fastställa Fastators respektive koncernens framlagda resultat och balansräkningar. Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024 och att resultatet balanse-ras i ny räkning.
- Årsstämman fastställde vidare att antalet på årsstämman valda styrelseledamöter ska vara tre (3) ordinarie ledamöter utan suppleanter och att bolaget ska ha ett registrerat revisionsbolag som revisor. Årsstämman antog valberedningens förslag av omval av Anders Mossberg som styrelsens ordförande, omval av Mats Lundberg som ordinarie styrelseledamot, samt nyval av Per von Wowern som ordinarie styrelseledamot. Till revisor omvaldes, i enlighet med valberedningens förslag och revisions-

utskottets rekommendation, PricewaterhouseCoopers AB med Mikael Nilsson som huvudansvarig revisor.

- Årsstämman godkände valberedningens förslag till arvoden, innebärandes att styrelseledamöter som inte uppstår lön av bolaget eller annat bolag inom bolagets koncern, ska utgå med 0 (0) kronor till styrelsens ordförande och med 0 (0) kronor till envar av övriga ledamöter. Härutöver ska revisionsutskottets ordförande ersättas med ett årligt arvode om 0 (0) kronor och övriga ledamöter i revisionsutskottet med 0 (0) kronor. Årsstämman godkände valberedningens förslag om att ordföranden och ledamöterna ersätts via ett optionsprogram att utarbetas och antas på en senare bolagsstämma. För en extern styrelseledamot som inte deltar i optionsprogrammet beslutades ett årligt kontant arvode om 250 000 kronor. Om revisionsutskottets arbete leds av en extern ledamot (det vill säga någon som inte är huvudägare), beslutade årsstämman om ett särskilt arvode om 50 000 kronor. Ersättning till revisorn beslutades utgå enligt godkänd räkning.
- Årsstämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2024. Vidare antog stämman oförändrade principer för utseende av valberedning samt riktlinjer för ledande befattningshavare. Stämman godkände även den ersättningsrapport som styrelsen upprättat och framlagt avseende räkenskapsåret 2024.
- Årsstämman bemyndigade styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier, konvertibler eller teckningsoptioner eller kombinationer därav, s.k. units, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att delta i emissionen och med eller utan föreskrift om apport eller kvittning. Bemyndigandet får högst omfatta emission av aktier motsvarande maximalt 20 procent av Fastators utestående antal aktier.
- Årsstämman godkände samtliga förslag som styrelsen, valberedning och större aktieägare lagt fram inför årsstämman. Dessa framgår i sin helhet av tidigare publicerad kallelse till årsstämman och besluten kommer att framgå av årsstämmans protokoll som kommer publiceras på Fastators webbplats, www.fastator.se.

Extra bolagsstämma den 18 december 2025

Den 18 december 2025 hölls extra bolagsstämma i Aktiebolaget Fastator (publ). Stämman fattade beslut för att kunna genomföra den omstrukturering av Aktiebolaget Fastators (publ) obligationer och kapitalstruktur som ursprungligen offentliggjordes den 12 november 2025. Stämman fattade i korthet följande beslut:

- Beslut om ändringar av bolagsordningen. Stämman beslutade att ändra bolagets bolagsordning genom att öka gränserna för bolagets aktiekapital och antal aktier samt införa ett nytt aktieslag (preferensaktier). Genom ändringen ökade gränserna för bolagets aktiekapital från lägst 14 000 000 kronor och högst 56 000 000 kronor till lägst 91 680 000 kronor och högst 366 720 000 kronor. Gränsen för antalet aktier ökade från lägst 43 750

000 aktier och högst 175 000 000 aktier till lägst 286 500 000 aktier och högst 1 146 000 000 aktier. Det nya aktieslaget, preferensaktier, har samma rösträtt som bolagets befintliga stamaktier.

- Beslut om riktad emission av stamaktier och preferensaktier. Stämman beslutade om en riktad nyemission av högst 262 499 828 aktier, varav högst 12 499 828 preferensaktier och högst 250 000 000 stamaktier, innebärandes en ökning av aktiekapitalet om högst 83 999 947,155587 kronor. Betalning för de nyemitterade aktierna sker genom kvittning. Rätt att teckna aktier i nyemissionen är innehavare av bolagets utestående obligationer.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av stamaktier. Styrelsen bemyndigades att fatta beslut om företrädesemission av stamaktier för att fullfölja den avsedda omstruktureringen av bolagets utestående obligationer.

Extra bolagsstämma den 28 januari 2026

Den 28 januari 2026 hölls en extra bolagsstämma i Aktiebolaget Fastator (publ). Stämman fattade beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om riktad emission av högst 35 000 000 stamaktier i syfte att fullfölja den avsedda omstruktureringen av bolagets utestående obligationer. Stämman fattade också beslut om fastställande av antalet styrelseledamöter och inval av ny styrelseledamot (Mats Geijer).

Valberedning

Valberedningen utgörs av styrelseordföranden samt representanter utsetta av bolagets tre största aktieägare baserat på av bolaget kända ägarförhållanden per den sista augusti. Valberedningen utgjordes under 2025 av Anders Mossberg (Styrelseordförande) och Mats Lundberg (ledamot). Efter Anders Mossbergs bortgång utgörs Valberedningen av tf Ordförande Per von Wowern och Mats Lundberg i dialog med de största ägarna. Valberedningens mandatperiod löper till dess att ny valberedning utsetts i enlighet med beslut om utseende av valberedning vid årsstämman 2026.

Information om principer för hur valberedningen utses, dess ledamöter och deras förslag publiceras på bolagets hemsida, www.fastator.se.

Styrelse

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter utan styrelsesuppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Någon regel om längsta tid som ledamot kan ingå i styrelsen finns inte.

Valberedningen har vid val av styrelse beaktat bolagets verksamhet, dess utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund hos styrelseledamöterna. Vidare har valberedningen diskuterat ovanstående kriterier utifrån kravet på en balanserad könsfördelning och ett mångfaldhetsperspektiv. Vid en bedömning av de föreslagna styrel-

seledamöternas oberoende har valberedningen funnit att dess förslag till styrelse i bolaget uppfyller de krav på oberoende som uppställs i Svensk kod för bolagsstyrning.

Vid årsstämman 2025 skedde omval av Anders Mossberg (Styrelseordförande) och Mats Lundberg (ledamot) samt nyval av Per von Wowern (ledamot).

Beskrivning av styrelseledamöterna återfinns på relevant sida i årsredovisningen samt på bolagets hemsida.

Styrelsens oberoende

Av styrelsen utgör Anders Mossberg och Mats Lundberg representant för de största ägarna i bolaget. Samtliga styrelseledamöter är ej oberoende i förhållande till större ägare, men oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Styrelsearvoden

Årsstämman godkände valberedningens förslag till arvoden, innebärandes att styrelseledamöter som inte uppstår lön av bolaget eller annat bolag inom bolagets koncern, ska utgå med 0 (0) kronor till styrelsens ordförande och med 0 (0) kronor till envar av övriga ledamöter. Härutöver ska revisionsutskottets ordförande ersättas med ett årligt arvode om 0 (0) kronor och övriga ledamöter i revisionsutskottet med 0 (0) kronor. Årsstämman godkände valberedningens förslag om att ordföranden och ledamöterna ersätts via ett optionsprogram att utarbetas och antas på en senare bolagsstämma. För en extern styrelseledamot som inte deltar i optionsprogrammet beslutades ett årligt kontant arvode om 250 000 kronor. Om revisionsutskottets arbete leds av en extern ledamot (det vill säga någon som inte är huvudägare), beslutade årsstämman om ett särskilt arvode om 50 000 kronor. Ersättning till revisorn beslutades utgå enligt godkänd räkning.

Ordförandens roll

Ordföranden följer verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VD:s arbete. Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter.

Styrelsens arbete

Styrelsen arbetar enligt en arbetsordning för styrelsen och utfärdar en VD-instruktion som bland annat anger rapporteringsskyldigheter mot styrelsen. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens ansvar, arbetsfördelning samt vilka ärenden som ska föreläggas styrelsen. Under verksamhetsåret har styrelsen haft fjorton (14) protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, årsbokslut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Styrelsen har under 2025 särskilt ägnat tid åt rekapitaliseringen av bolagets obligationer och den därtill kopplade omstruktureringen av kapitalstrukturen. Sty-

relsen har också behandlat frågor kopplade till den uppskjutna amorteringen i dotterbolaget Point Properties Portfolio 1 AB (publ) samt den pågående tvisten avseende aktieägaravtalet i Företagsparken Norden Holding AB (publ).

Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro 2025

Ledamot	Roll	Närvaro
Anders Mossberg	Ordförande	14/14
Mats Lundberg	Ledamot	14/14
Per von Wowern	Ledamot	4/14

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 6 i årsredovisningen för 2025.

Ersättningsutskott

Något separat ersättningsutskott har inte tillsatts under året utan styrelsen i sin helhet har behandlat ersättningsfrågorna. Vad som sågs nedan gäller därmed för hela styrelsen och styrelsens ordförande.

Ersättningsutskottet ska föra beslut i styrelsen:

- Granska instruktionen för Ersättningsutskottet.
- Granska förslag till ersättningsprinciper.
- Granska förslag till ersättning och anställningsvillkor för VD.
- Granska VD:s förslag till ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen.

Ersättningsutskottet ska dessutom vara ansvarigt för beredning av styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt styrelsens arbete i att säkerställa att Fastator har marknadsmässiga ersättningar till sina anställda. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsnivåer i bolaget.

Med ersättningar avses fast lön och arvode. Rörliga ersättningar i form av maximalt sex extra månadslöner, pensionsavsättningar och andra ekonomiska förmåner. Ordföranden ska efter varje möte i utskottet, rapportera till styrelsen om ersättningsutskottets aktiviteter och beslut. Ordföranden ansvarar för att de förslag som ersättningsutskottet bereder föreläggs för styrelsen.

Ersättningsutskottet har arbetat efter den av styrelsen fastställda instruktionen för ersättningsutskottet och har behandlat ersättning till VD.

Revisionsutskott och revisorer

Vid årsstämman 2024 beslutades att hela styrelsen gemensamt ska fullgöra revisionsutskottets uppgifter. Denna ordning har fortsatt under 2025. Relevanta frågor har hanterats inom ramen för de ordinarie styrelsemötena.

Under året har styrelsen behandlat frågor rörande delårsrapporter, bokslutskommuniké, årsredovisning, riskbedömning och intern kontroll, bolagets likviditet samt den externa revisionen av räkenskaper och förvaltning.

Revisorer

Revisorerna utses av årsstämman, och uppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls nästkommande år.

Vid årsstämman 2025 valdes PwC med auktoriserad revisor Mikael Nilsson som huvudansvarig revisor.

Ersättning till revisorerna utgår enligt löpande godkänd räkning.

Intern kontroll

Styrelsen arbetar efter den fastställda policyn för intern kontroll, vilken framgår nedan:

Ramverk för intern kontroll

Fastators styrelse ansvarar, enligt aktiebolagslagen och Koden, för den interna kontrollen i bolaget. Fastator har definierat intern kontroll som en process, som påverkas av styrelsen och VD och som utformats för att ge en rimlig försäkran om att Fastators mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Processen baseras på kontrollmiljön som skapar disciplin och struktur för de övriga fyra komponenterna i processen, nämligen riskbedömning, kontrollstrukturer, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgör basen för Fastators interna kontroll. Kontrollmiljön innefattar den kultur som bolagsledningen kommunicerar och verkar utifrån och omfattar i huvudsak integritet och etiska värderingar, kompetens, ledningsfilosofi och stil, organisationsstruktur, ansvar och befogenheter, policys och rutiner samt skapar disciplin och struktur för övriga komponenter.

Fastators styrelse och revisionsutskottet har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet bistår styrelsen genom att löpande övervaka de risker som kan påverka den finansiella rapporteringen samt vid framtagande av manualer, policys samt redovisningsprinciper. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens och utskottets inbördes ansvarsområden och arbetsfördelning. Styrelsen/revisionsutskottet interagerar direkt med den externa revisorn.

För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning.

Den övergripande affärsplanen beskriver Fastators sätt att arbeta, utveckla innehaven och att möta framtiden. Affärsplanen innehåller vision, affärsidé och värdegrund med policys och riktlinjer för vissa

områden inom Fastators koncern. Affärsplanen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

Följande dokument fastställs årligen av styrelsen, normalt på det konstituerande styrelsemötet:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Attestinstruktion
- Finanspolicy
- IT- och informations säkerhetspolicy
- Informationspolicy
- Uppförandekod
- Personalpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Insiderpolicy
- Närståendepolicy
- Bolagsstyrningspolicy
- Visselblåsarpolicy

Utifrån styrdokumenterna ansvarar VD för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Styrelsens instruktioner för den finansiella rapporteringen och övergripande policys finns i koncernens ekonomihandbok. Som en integrerad del till ekonomihandboken finns organisationsstruktur, processbeskrivningar, checklistor och andra verktyg över affärsmässiga och administrativa processer. Samtliga dokument finns på koncernens interna filstruktur.

Riskbedömning

Styrelsen gör årligen en företagsövergripande riskanalys. I riskanalysen har för varje väsentlig identifierad risk en bedömning gjorts av sannolikheten av att risken materialiseras och den ekonomiska effekten av densamma. De väsentligaste riskerna är:

- **Finansiella risker** - risker kopplade till finansiering och värdering
- **Marknadsrisker** - inom framför allt fastighetssektorn
- **Makroekonomiska risker** - förändringar i ränteutvecklingen
- **Personalrelaterade risker** - förlust av nyckelkompetenser
- **Legala och skattemässiga risker** - tillämpning av förändrade lagar och skatteregler

Finansiell rapportering följs upp och utvärderas utifrån riskernas påverkan samt justeras beroende på väsentlighet. Skatte-, legala- och finansiella risker granskas i förebyggande syfte och väsentliga bedömda skattemässiga, juridiska och finansiella risker redovisas i koncernredovisningen.

Den verkställande ledningen ansvarar för att förebygga risken för bedrägerier samt utvärderar löpande risken för bedrägerier i förhåll-

lande till rådande attityder, incitament och möjligheter att begå bedrägeri.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Fastator finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning. I rutinerna finns också en inarbetad ansvarsfördelning mellan utförare och granskare med dokumenterade attester.

Den finansiella rapporteringsprocessen är återkommande föremål för prövning, och ekonomifunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs. Såväl kvartals- som årsbokslut analyseras och kommenteras. Noteringar rapporteras löpande till ledningen och till styrelsen kvartalsvis. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Eventuella noteringar återrapporteras både till företagsledningen och revisionsutskottet respektive styrelsen.

Information och kommunikation

Extern information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet och ska vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa informationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en informationspolicy som reglerar hur informationsgivningen ska ske.

Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter. Fastators informationsgivning till aktieägarna och andra intressenter ges via offentliga pressmeddelanden, bokslutskommuniké och delårsrapporter, årsredovisning och bolagets hemsida. För att Fastators aktieägare och intressenter ska kunna följa verksamheten och dess utveckling publiceras löpande aktuell information på bolagets hemsida. Händelser som bedöms vara kurspåverkande offentliggörs genom pressmeddelanden.

Intern information och kommunikation

Medarbetarnas förståelse för Fastators mål och risksituation är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom att diskussion och dialog med medarbetarna är ett naturligt inslag såväl i den årligen återkommande affärs- och budgetplaneringen som i det löpande arbetet. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Alla rutinbeskrivningar och verktyg som behövs finns tillgängliga på Fastators filstruktur, tillsammans med koncerngemensamma policyer och instruktioner.

Uppföljning av intern kontroll

Fastators styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen och revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, revisionsutskott, ledning och ekonomifunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp.

Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen, revisionsutskottet och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare. Den interna rapporteringen i Fastator-koncernen är uppdelad på verksamhetsområdesnivå och legal struktur.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte inrättad inom Fastator. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Beslutet omprövas årligen. Om behov föreligger kan också vissa specialgranskningar utföras av bolagets revisor på uppdrag av ledning, revisionsutskott och/eller styrelse.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har övergripande fastställt innehåll för ordinarie styrelsesammanträden där följande punkter ska behandlas:

Konstituerande styrelsemöte

Omedelbart efter årsstämman ska styrelsen hålla konstituerande styrelsemöte, varvid följande ärenden ska förekomma: utseende av firmatecknare och bemyndiganden, beslut om protokollsjustering samt val av verkställande direktör.

Styrelsemöten

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även möten vid behov när affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Totalt har styrelsen haft 14 protokollförda styrelsemöten under 2025.

På mötena har bland annat väsentliga köp och försäljningar avhandlats då de enligt beslut alltid ska godkännas av styrelsen innan de kan slutföras. Under 2025 har styrelsen särskilt behandlat den omfattande rekapitaliseringen av bolagets obligationsstruktur, förhandlingar med obligationsinnehavare, den uppskjutna amorteringen i Point Properties Portfolio 1 AB (publ), samt frågor kopplade till aktieägaravtalet i Företagsparken Norden Holding AB (publ).

Maj

- Genomgång av verksamheten
- Första kvartalets rapport presenterades och behandlades

Juni

- Konstituerande styrelsemöte (se ovan).

Augusti

- Andra kvartalets rapport presenterades och behandlades.

November

- Rekapitaliseringsprocessen och tredje kvartalets rapport presenterades och behandlades.

Under 2026 har styrelsen fram till och med dagen då denna årsredovisning godkändes för publicering haft tolv möten.

Januari

- Verksamhet och processer i koncernen behandlades.

Mars

- Fjärde kvartalets rapport presenterades och behandlades.

April

- Följande ärenden behandlades:
 - Styrelseordförandens bortgång och ersättare
 - Genomgång av verksamheten och strategifrågor
 - Pågående försäljningar av fastigheter
 - Planering årsstämma

Maj

- Årsredovisning presenterades och behandlades.

Ledning



Jonas Sundin (1973)

tf. VD

Jonas har över 25 års erfarenhet från fastighetssektorn, med tidigare roller som CFO på Arwidsro, Group Treasurer på Magnolia Bostad och olika positioner inom SEB. Jonas har en masterexamen från Kungliga Tekniska högskolan (KTH) inom fastighet och byggande.

Övriga styrelseuppdrag (i urval):

Bolag inom Fastatorkoncernen

J L Sundin Consulting AB

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier.

Oberoende i förhållande till större ägare.

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Styrelse



Anders Mossberg (1952–2026)

Ordförande

Anders har över 20 års erfarenhet av ledande positioner inom finansbranschen, bland annat som vice VD för SEB-koncernen (1997–2011) och som chef för SEB Trygg Liv (1990–2011). Idag är han verksam som konsult och styrelsemedlem i ett flertal bolag.

Anders har studerat juridik vid Stockholms Universitet.

Övriga styrelseuppdrag (i urval):

Ordförande i Hemgaranti24 och ledamot i Eaz pac AB samt WoMo of SWF Enterprise LLC.

Innehav av aktier i Bolaget: 21 923 800 aktier.

Ej oberoende i förhållande till större ägare. Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.



Mats Lundberg (1953)

Styrelseledamot sedan 2011

Mats tillträdde sitt uppdrag i Fastator år 2011. Mats har över 30 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen som delägare och styrelseledamot i ett flertal fastighetsbolag.

Mats är utbildad civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola.

Innehav av aktier i Bolaget: 21 367 785 aktier.

Ej oberoende i förhållande till större ägare. Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.



Per von Wowern (1965)

Styrelseledamot sedan 2025

Per har över 30 års erfarenhet som föreläsare med fokus på startups samt mindre och medelstora turn around-bolag, såväl nationellt som internationellt. Per har arbetat med ett femtiotal bolag i dessa kategorier.

Per är utbildad civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan och civilekonom vid Stockholms Universitet samt har genomfört doktorandstudier i Industriell Ekonomi vid KTH med inriktning mot Venture Management.

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier.

Ej oberoende i förhållande till större ägare. Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Styrelse



Mats Geijer (1977)

Styrelseledamot sedan 2026

Mats är jurist med erfarenhet från shipping och försäkringsbranschen i Sverige och utlandet. Han har bakgrund på Söderberg & Partners, Navigators och Therium. Idag verksam som Nordenchef på Deminor Litigation Funding och andra styrelseuppdrag i bolag som befinner sig turnaround eller special sits lägen. Mats har ett bra nätverk i jurist och myndighets Sverige, samt erfarenhet av regulatoriska frågor i noterad miljö. Mats har studerat juridik vid Stockholms Universitet.

Övriga styrelseuppdrag (i urval):

Intellego Technologies AB

Park Capital AB

Källberget Invest AB

Innehav av aktier i Bolaget: 10 aktier.

Oberoende i förhållande till större ägare.

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator"), org. nr 556678-6645, Vasagatan 28, 111 20 Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2025.

Fastators verksamhet

Fastator är ett börsnoterat bolag specialiserat på fastighetssektorn. Fastators portfölj sträcker sig över flera fastighetssektorer och geografiska marknader. Koncernen innefattar såväl renodlade fastighetsbolag som tjänsteföretag inom förvaltning.

Fastator har omfattande erfarenhet av att bygga bolag och partnerskap inom fastighetssektorn. I vissa partnerskap är det vi själva som utvecklat affärsområdet och i efterhand tagit in en partner, i andra partnerskap kompletterar vi en entreprenör med nätverk och strategisk fastighetsexpertis. Målsättningen är alltid att bolagen ska växa snabbare genom partnerskap än på egen hand. Målet är också att kunna göra förändringar i innehaven snabbare än vad ett renodlat fastighetsbolag kan.

Per den 31 december 2025 ägde Fastator tre onoterade innehav: Företagsparken, Point Properties och NPM Group.

- I innehaven Point Properties och NPM Group har Fastator bestämmande inflytande och innehaven konsolideras i sin helhet i räkenskaperna.
- I innehavet Företagsparken har Fastator inte bestämmande inflytande utan betydande inflytande och innehavet redovisas som Intresseföretag.

Under rapportperioden har ett innehav avvecklats.

- VreFast avvecklades genom att samtliga av Aktiebolaget Fastator (publ) ägda aktier i bolaget avyttrades till extern part per den 23 april 2025.

Fastators resultat

Intäkter

Intäkterna under perioden uppgår till 225,8 MSEK (332,3).

Rörelsekostnader

Totala rörelsekostnader uppgår till -662,1 MSEK (-481,7). I rörelsekostnaderna ingår personalkostnader om -65,1 MSEK (-117,6) och övriga rörelsekostnader om -162,1 MSEK (-271,3), där råvaror och förnödenheter om -34,8 MSEK (-73,7) samt fastighetskostnader om -55,4 MSEK (-58,1) ingår. Föregående år ingick, inom övriga rörelsekostnader, realisationsresultat från avyttring av facility management-koncernen Nativus om -46,5 MSEK.

Koncernens av- och nedskrivningar uppgår till -29,2 MSEK (-16,4).

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till -221,5 MSEK (-75,1). Fastighetsvärdet i koncernen per den 31 december 2025 uppgår till 853,2 MSEK (1 068,0). Resultat från intresseföretag uppgår till -184,3 MSEK (-1,3).

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -187,0 MSEK (-366,2). De finansiella kostnaderna uppgår till -256,3 MSEK (-369,6). Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgår till 0,0 MSEK (-12,1). De finansiella intäkterna uppgår till 69,3 MSEK (3,4). I finansiella poster ingår 67,5 MSEK (0,0) som består av återläggande av för mycket reserverad kapitaliserad och upplupen ränta i samband med rekapitaliseringsöverenskommelsen med obligationsinnehavarna. I helårsrapporten angavs detta belopp totalt till 107,0 MSEK. I årsredovisningen har 39,5 MSEK av det totala beloppet i stället klassificerats som en reduktion av räntekostnader.

Skatt och totalresultat

Periodens skatt uppgår till 23,8 MSEK (18,6), varav aktuell skatt om -2,3 MSEK (-1,4). 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 -599,6 MSEK (-497,0), varav -597,5 MSEK (-470,8) är hänförligt till moderbolagets aktieägare och -2,2 MSEK (-26,2) till innehav utan bestämmande in flytande.

Finansiell ställning

Immateriella anläggningstillgångar

Koncernens immateriella tillgångar uppgår till 31,5 MSEK (34,7) varav Goodwill uppgår till 31,2 MSEK (32,4) och Övriga immateriella tillgångar till 0,3 MSEK (2,3).

Förvaltningsfastigheter

Värdet av förvaltningsfastigheter och utvecklingsfastigheter i dotterbolag uppgår per 31 december 2025 till 853,2 MSEK (1 068,0). Förändringen är hänförlig till orealiserade värdeförändringar om -221,5 MSEK (-55,6), investeringar i befintlig bestånd om 4,0 MSEK (9,8) samt omklassificeringar om 3,5 MSEK (0,0) MSEK. Under året har inga avyttringar eller förvärv skett. Se mer om förändringar i fastighetsbeståndet i not 13.

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Värdet av innehav i intresseföretag och joint ventures uppgår per 31 december 2025 till 581,8 MSEK (795,2). Förändringen sedan 31 december 2024 hänför sig till avyttringar om -8,4 MSEK (0,0) och

värdeförändringar vid värdering till verkligt värde om -205,1 MSEK (-21,3). I koncernens resultaträkning redovisas värdeförändring avseende den finansiella fordran som erhålls vid avyttring av aktier i innehavet i Företagsparken och som värderas till verkligt värde över resultaträkningen inom posten Resultat från intresseföretag.

Övriga finansiella tillgångar

Den 30 augusti 2023 överlät Fastator direkt och indirekt drygt 25 miljoner aktier i innehavsbolaget Företagsparken till två befintliga aktieägare, för ett sammanlagt värde om cirka 955 MSEK. Aktierna motsvarar drygt 28 procent av kapitalet i Företagsparken. Priset per aktie var 38 SEK i enlighet med bokfört värde. Försäljningen skedde genom flera transaktioner och cirka 677 MSEK av köpeskillingen erlades genom revers till Fastator med slutförfall i augusti 2027. Reversen är utställd av CAL Investment SARL, reg. no. B260709, och löper med en rörlig ränta som baseras på aktieutdelning från Företagsparken. Värdet på fordran diskonteras därför varje kvartal utifrån bland annat Fastators antaganden om framtida utdelningar och kommande räntenivåer fram till reversens slutförfall. Reversen är säkerställd genom aktiepann. Per 31 december 2025 uppskattas nuvärdet av reversen inklusive räntor vara 638 MSEK (617).

Eget kapital

Eget kapital uppgår per balansdagen till -319,0 MSEK (280,6) motsvarande en minskning om -213,7 % (-65,0) jämfört med samma tidpunkt föregående år. Förändring i det egna kapitalet hänförs i huvudsak till årets resultat. En mindre del av förändringen avser transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande.

Som framgår av moderbolagets balansräkning är aktiekapitalet förbrukat. Styrelsen kommer att upprätta en kontrollbalansräkning som kommer att föreläggas revisor för granskning, samt kalla till kontrollstämma.

Räntebärande skulder

Fastators redovisade räntebärande skulder, inklusive leasingkulder, uppgick vid periodens utgång till 2 473,0 MSEK (2 270,7), av vilket 2 323,0 MSEK (2 110,9) utgörs av säkerställda obligationslån. Fastator offentliggjorde den 12 november 2025 att Bolaget ingått en uppgörelse med större obligationsinnehavare om villkoren för en Rekapitalisering. Så som offentliggjordes den 15 januari 2026 emitterades och tecknades 12 499 828 preferensaktier och 250 000 000 stamaktier till obligationsinnehavare inom ramen för Rekapitaliseringen. I enlighet med villkoren för Rekapitaliseringen och för att slutföra emissionen och leveransen av aktier till obligationsinnehavarna inom ramen för Rekapitaliseringen, beslutade styrelsen om en kompletterande kvittningsemission av sammanlagt 16 768 888 stamaktier i Fastator till obligationsinnehavare inom ramen för Rekapitaliseringen. Betalning av teckningskursen har skett genom kvittning av fordringar genom den inom ramen för Rekapitaliseringen tidigare genomförda och kommunicerade nedskrivningen av skuld under Bolagets seniora säkerställda obligationer 2020/2025 med ISIN SE0014855276, 2020/2026 med ISIN SE0014855284 och 2021/2027 med ISIN SE0017159916, samt Bolagets nya seniora säkerställda obligationer om upp till 110 MSEK. Bolagets aktiekapital

kommer genom emissionen att öka med 89,4 MSEK, från 24,8 MSEK till 114,2 MSEK och antalet aktier i Bolaget kommer att öka med 279 268 716 aktier, från totalt 77 712 648 aktier till totalt 356 981 364 aktier, varav 12 499 828 preferensaktier och 344 481 536 stamaktier.

Effekterna av Rekapitaliseringen har beaktats genom att i bokslutet per den 31 december justera värdet av bolagets seniora säkerställda obligationer 2020/2025, 2020/2026 och 2021/2027 jämte kapitaliserad ränta och upplupen kontantrränta i enlighet med innebörden i överenskommelsen med obligationsinnehavarna. Detta innebär att det belopp i form av kapital och upplupen ränta som är föremål för kvittning i början av 2026 per den 31 december uppgår till 1 756,8 MSEK varav 1 709,5 MSEK utgörs av kapital och kapitaliserad ränta och 47,3 MSEK av upplupen kontantrränta. Ränta har redovisats fram till dess att uppgörelse med obligationsinnehavare träffades under det fjärde kvartalet 2025. Effekten av rekapitaliseringen har inneburit en återläggning av för mycket reserverad kapitaliserad och upplupen ränta med 67,5 MSEK. Beloppet ingår i övriga finansiella intäkter. I helårsrapporten angavs detta belopp totalt till 107,0 MSEK. I årsredovisningen har 39,5 MSEK av det totala beloppet i stället klassificerats som en reduktion av räntekostnader.

Nedan redovisas koncernens finansiering i sammandrag, inklusive leasingkulder.

Fördelning finansiering	MSEK	%
Banklån	124	5%
Obligationslån	2 323	94%
Övrig finansiering	26	1%
Summa	2 473	100%

Kapitalbindning	MSEK	%
<1	2 318	94%
1-2	120	5%
2-3	3	0%
3-4	1	0%
4-5	-	-
>5	31	1%
Summa	2 473	100%

Tabellen "Kapitalbindning" visar slutförfall enligt den redovisningsmässiga hanteringen. Redovisningsmässigt har skulder där lånevillkor inte är uppfyllda klassificerats som kortfristiga då det föreligger uppsägningsgrund.

Obligationslån

Slutförfall	Låntagare	MSEK	%	MSEK
2025-09-26	Aktiebolaget Fastator (publ)	487,5	5% kontant ränta samt 7,5% upplupen ränta	Säkerställd
2026-03-22	Point Properties Portfolio 1 AB (publ)	446,5	2,5%+ Stibor 3M	Säkerställd, delar av beståndet
2026-01-07	Aktiebolaget Fastator (publ)	688,8	5% kontant ränta samt 7,5% upplupen ränta	Säkerställd
2026-01-07	Aktiebolaget Fastator (publ)	268,8	5% kontant ränta samt 7,5% upplupen ränta	Säkerställd
2027-12-23	Aktiebolaget Fastator (publ)	110,0	6,5% kontant ränta	Säkerställd

Samtliga obligationer där Aktiebolaget Fastator (publ) är låntagare omfattas av den pågående rekaptaliseringen som presenterades den 12 november 2025. I december 2025 har delar av de tidigare obligationslånen konverterats och en ny obligation med slutförfall i december 2027 har emitterats. Under inledningen av 2026 genomförs resterande steg av refinansieringsprocessen.

I syfte att illustrera effekterna av Rekaptaliseringen på koncernens balansräkning har en justerad balansräkning för koncernen sammanställts nedan. Den justerade balansräkning för koncernen visar effekterna på koncernens balansräkning efter kvittningsemissionerna som genomfördes under januari 2026, med den förutsättningen att balansräkningen i övrigt inte varit föremål för några ändringar eller justeringar.

Effekter på koncernens balansräkning - pro forma

KSEK	Före rekaptalisering	Rekaptalisering	Efter rekaptalisering
Eget kapital ¹	-319,0	1 756,8	1 437,8
Kortfristiga skulder ¹	2 458,4	-1 756,8	701,6
Summa eget kapital och skulder	2 301,1		2 301,1

¹ Avser kvittning av kortfristiga obligationslån om 1 709,5 MSEK samt upplupen kontrantränta om 47,3 MSEK

Segment

Affärsområdet Fastighetsägande bolag, med segmenten Företagsparken och Point Properties (jämförelseår ingick även VreFast), redovisar ett rörelseresultat under året om -409,1 MSEK (-73,4).

Affärsområdet påverkas av makroekonomiska faktorer så som inflation och räntehöjningar. Det förbättrade makroekonomiska faktorerna återspeglas i avkastningskrav som direkt påverkar värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Trots detta har vi valt att skriva ner tillgångar för att bättre spegla vår syn på marknadsvärdet. Detta har påverkat segmentens bidrag till koncernens rörelseresultat inom detta affärsområde, oavsett om segmentet är börsnoterat eller onoterat, konsoliderat eller redovisas som intresbebolag eller joint venture.

Tjänstebolag avser det affärsområde där resultat från koncernens förvaltningstjänster återfinns och består i sin helhet av segmentet NPM Group. Affärsområdet redovisar ett rörelseresultat om 1,3 MSEK (-65,2). Intäkterna har minskat till 131,6 MSEK från 252,8 MSEK. Minskningen beror på att man har genomfört en renodling av affärsverksamheten genom avyttringar av de delar som inte hör till kärnverksamheten.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -31,3 MSEK (-54,3). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till 14,2 MSEK (217,5).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till 34,7 MSEK (-218,1). Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -14,8 MSEK (-213,7).

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 63,9 MSEK (49,1), varav 26,8 MSEK (17,6) är låsta likvida medel under obligationsvillkoren i Point Properties Portfolio 1 AB-koncernen.

Moderbolagets resultat

Resultat före skatt för perioden uppgår till -704,3 MSEK (-525,5). Moderbolaget redovisar ett minskat resultat från koncernföretag om -394,8 MSEK (-302,6), och ett minskat resultat från intresseföretag om -184,3 MSEK (-1,3).

Moderbolaget erhåller ränteintäkter genom utlåning till dotterbolag och intresbebolag, dessa uppgår till 41,2 MSEK (48,7) i perioden. I finansiella poster ingår vidare 67,5 MSEK (0,0) som består av återläggande av för mycket reserverad kapitaliserad och upplupen ränta i samband med rekaptaliseringsoverenskommelsen med obligationsinnehavarna. I helårsrapporten angavs detta belopp totalt till 107,0 MSEK. I årsredovisningen har 39,5 MSEK av det totala beloppet i stället klassificerats som en reduktion av räntekostnader. Finansiella kostnader uppgår till -202,2 MSEK (-236,5). Posten består av räntekostnader om -188,0 MSEK (-224,8) och värdeförändringar på finansiella placeringar om 0,0 MSEK (-4,8), samt övriga finansiella kostnader om -14,2 MSEK (-6,9).

Personal

I Moderbolaget var det per balansdagen 0 (2) anställda.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastator investerar i fastighetsrelaterade företag. Verksamheten innebär risker hänförliga till både Fastator och innehaven. Dessa omfattar framför allt marknadsmässiga, verksamhetsrelaterade och transaktionsrelaterade risker och kan avse både generella risker, såsom omvärldshändelser och den makroekonomiska utvecklingen, samt företags- och branschspecifika risker. Fastators framtida resultatutveckling är till stor del beroende av de underliggande innehavens framgång och avkastning, vilken också bland annat beror på 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.

För att förbättra bolagets likviditetssituation samt finansiella stabilitet har styrelse och företagsledning arbetat aktivt med rekapitaliseringen av koncernens obligationer för att säkerställa verksamhetens behov. Som beskrivs i styckena nedan samt på sidan 4 i denna rapport och på bolagets hemsida finns mitigerande åtgärder i form av rekapitalisering av koncernen som både kommer att stärka likviditeten och hantera problemen med befintliga obligationer i Fastator.

Den 24 oktober 2025 träffades en principöverenskommelse med en kommitté av större obligationsinnehavare av Fastators utestående obligationslån. Överenskommelsen omfattade bland annat bryggfinansiering om upp till 62,5 MSEK och huvudsakliga villkor för en större rekapitalisering av Bolaget.

Den 12 november 2025 offentliggjordes information om att Fastator ingår en uppgörelse med större obligationsinnehavare om villkor för en rekapitalisering, förbehållet godkännanden av obligationsinnehavarna genom skriftliga förfaranden och av aktieägarna på bolagsstämma. Rekapitaliseringen innebär kortfattat att Bolaget dels tillförs utökat rörelsekapital om 47,5 MSEK genom ett brygglån och ett nytt obligationslån samt dels att 1 250 MSEK av befintliga obligationslån omvandlas till 12 499 828 preferensaktier i Fastator och kvarvarande del av befintliga obligationslån plus upplupna räntor omvandlas till stamaktier i Fastator. Totalt belopp för det nya obligationslånet kommer vara upp till 110 MSEK.

Den 18 december 2025 hölls extra bolagsstämma i Fastator. Stämman fattade beslut för att kunna genomföra den omstrukturering av Fastators obligationer och kapitalstruktur som ursprungligen offentliggjordes den 12 november 2025.

Omstruktureringen var genomförd under januari 2026.

Genom transaktionerna tillförs Fastator likviditet samt blir ett välkapitaliserat bolag. Det egna kapitalet hänförligt till stamaktieägarna ökar med ca 507 miljoner kronor. Rekapitaliseringen skapar förutsättningar för att utveckla bolaget med fokus på framtiden och skapa värde för aktieägarna.

Koncernens primära finansieringskälla är fem obligationer, fyra i Fastator och en i Point Properties Portfolio 1 AB. Problemen med de tre obligationerna i Fastator är hanterade i och med bolagsstämmobeslut per den 18 december 2025. Dock kvarstår att dotterbolaget Point Properties Portfolio 1 AB sedan 1 juli 2025 inte uppfyller villkoren för obligationen i bolaget.

Den 12 juni 2025 meddelades att Point Properties Portfolio 1 AB - nedan Point Properties - skjuter upp amortering under utestående obligationslån. Bolaget skulle i enlighet med obligationsvillkoren för det utestående obligationslånet 2021/2026 med ISIN SE0015556535, genomföra en amortering om 100 miljoner SEK den 30 juni 2025. Point Properties meddelade att bolaget, på grund av

försenade transaktioner, behövde skjuta upp den avtalade amorteringen. Point Properties har fört diskussioner med större obligationsinnehavare med avsikt att genomföra amorteringen vid en senare tidpunkt efter att planerade transaktioner har genomförts. Förhandlingar med extern köpare att sälja ett antal fastigheter som påbörjades efter tredje kvartalet intensifierades under slutet av året och transaktionerna stängdes under april 2026. Likviden från den initiala köpeskillingen kommer i sin helhet att användas för transaktionskostnader och amortering under utestående obligationslån 2021/2026.

Obligationslånet förföll den 22 mars 2026. Point Properties Portfolio 1 AB har under april ingått en överenskommelse med större innehavare av obligationerna, som representerar cirka 70 procent av utestående nominellt belopp under obligationerna, bland annat om en förlängning av löptiden av obligationerna med 6 månader för att möjliggöra full återbetalning, villkorat av godkännande av obligationsinnehavare via skriftligt förfarande.

Den 12 december 2025 meddelades att Fastator hade skickat ett meddelande om avtalsbrott till sju aktieägare i Företagsparken på grund av att aktieägarna hade brutit mot sekretessbestämmelser i ett aktieägaravtal avseende aktier i Företagsparken. Fastator avser att tillvarata sina rättigheter under aktieägaravtal med anledning av inträffade avtalsbrott inklusive att initiera rättsliga förfaranden. Fastator skickade meddelandet om avtalsbrott efter att ha tillställts ett krav på inlösen av Fastators aktier i Företagsparken. Det är styrelsens bedömning att det tillställda kravet är ogrundat samt att kravhandlingens är ogiltig eftersom kravet har framställts i strid med tillämpliga procedurbestämmelser i aktieägaravtalet. Fastator har bestritt kravet.

Koncernen redovisar likvida medel om 63,9 MSEK (49,1), varav 34,8 MSEK (6,0) i moderbolaget.

Styrelsen bedömer att de genomförda och pågående åtgärderna - rekapitaliseringen av moderbolagets obligationer och det pågående arbetet med att avyttra fastigheter och säkerställa alternativ finansiering i Point Properties är tillräckliga för att säkerställa bolagets likviditetsbehov och finansiella stabilitet, och att kravet på fortsatt drift därmed är uppfyllt. Bolaget är beroende av att en eller flera av dessa åtgärder går att genomföra samt att övriga insatser för att förstärka verksamheten går igenom. Givet de osäkra parametrarna som ingår i prognosen bedöms det finnas en väsentlig osäkerhet kopplat till likviditeten och fortsatt drift men baserat på den simulering som föreligger vid tidpunkten för avgivandet av denna årsredovisning, bedöms koncernen ha tillräcklig likviditet för kommande 12-månadsperiod. Koncernen tar därmed ställning för fortsatt drift.

Aktie och ägarstruktur

Fastators börsvärde, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier i Fastator, uppgick per den 31 december 2025 till 52,1 MSEK (97,9). Antal utestående aktier uppgår till 77 712 648 (77 712 648). Under 2025 har totalt 42,1 miljoner (70,5) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 168 952 aktier per handelsdag (281 000). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm.

Antal aktier	Antal aktieägare	Marknadsvärde,TSEK
1-2 500	4 675	1 569
2 501-5 000	478	1 212
5 001-25 000	538	4 012
25 001-50 000	91	2 200
50 001-75 000	32	1 365
75 001-100 000	21	1 245
100 001-	48	40 464
Summa	5 883	52 067

Tio största aktieägare	Kapital- och röstandel	Antal aktier
Anders Mossberg	28,2%	21 923 800
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,5%	2 715 935
Avanza Pension	3,2%	2 484 104
Dygge AB	1,5%	1 200 035
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	1,4%	1 059 861
Futur Pension Försäkringsbolag	1,1%	855 120
TPS Fastigheter	0,9%	684 198
Lukas Thomasson	0,6%	490 989
Carl-Henrik Carlsson	0,6%	472 684
Summa	68,5%	53 254 511
Övriga aktieägare	31,5%	24 458 137
Totalt	100,0%	77 712 648

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgår till -297,3 MSEK (342,9) per den 31 december 2025, vilket motsvarar -3,83 SEK (4,41) per aktie före utspädning.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2025 till 24 868 048 kronor. Under räkenskapsåret har ingen förändring av aktiekapitalet skett.

Som framgår av moderbolagets balansräkning är aktiekapitalet förbrukat. Styrelsen kommer att upprätta en kontrollbalansräkning som kommer att föreläggas revisor för granskning, samt kalla till kontrollstämma.

Fastators aktie

Resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare per aktie efter utspädning för perioden uppgår till -7,69 SEK (-6,06), baserat på det genomsnittliga antalet ute stående aktier under perioden om 77 712 648 (77 712 648).

Slutkursen den 31 december 2025 var 0,67 SEK (1,26).

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

Utdelningspolicy

Tidigare kommunicerad policy har varit stabilt ökande årlig kontant utdelning samt från tid till annan sakutdelning av engångskaraktär i form av aktier i noterade innehavsbolag. Från 2023 och fram till dess att bolaget har hanterat den rådande finansiella och likvida situationen kommer ingen utdelning att föreslås.

Styrelse och Ledning

- Styrelsen skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter utan styrelsesuppleanter. Styrelsens representanter väljs genom val på årsstämma i bolaget och deras respektive förordnande löper ut, i enlighet med vad som stadgas i lag, vid utgången av nästkommande årsstämma i bolaget. Styrelsen tillsätter den verkställande direktören. Styrelsen skall årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämma, därutöver skall styrelsen sammanträda vid behov. Vid det konstituerande sammanträdet skall bland annat styrelsens ordförande utses om detta inte gjorts av årsstämman, bolagets firmatecknare fastställas samt styrelsens arbetsordning går igenom och fastställas. På bolagets styrelsemöten behandlas normalt bolagets finansiella situation samt frågor av större ekonomisk, principiell betydelse eller annan större betydelse för bolaget. Verkställande direktör redogör löpande för affärsläget och strategiska frågeställningar. Styrelsen är enligt styrelsens arbetsordning beslutsför när fler än hälften av ledamöterna är närvarande.
- Fastators styrelse har under året sammanträtt 14 gånger.
- På sidorna 32-37 i årsredovisningen redogörs för Fastators Bolagsstyrningsrapport.

Bolagsstämmor

Årsstämman kommer att avhållas den 16 juni 2026.

Händelser efter rapportperiodens slut

Den 2 januari 2026 kallade Fastator till en extra bolagsstämma den 28 januari 2026. Syftet är att bemyndiga styrelsen att besluta om en emission om högst 35 000 000 stamaktier i Fastator.

Den 15 januari 2026 bekräftade Fastator att 12 499 828 preferensaktier och 250 000 000 stamaktier emitteras i den riktade nyemissionen som beslutades på bolagsstämman den 18 december 2025. Detta motsvarar 100 procent av emissionen och emissionen är därmed fulltecknad. Styrelsen har beslutat att tilldela samtliga emitterade aktier till innehavare av bolagets utestående obligationer i enlighet med villkoren för emissionen. Emissionen medför en utspädning för befintliga aktieägare om cirka 73% av antalet aktier i bolaget. Vidare offentliggjordes ett undatagsdokument för upptagande av handel av de 250 000 000 stamaktier som emitterats. Stamaktierna förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 21 januari 2026.

Den 28 januari 2026 hölls en extra bolagsstämma i Fastator. Stämman fattade beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om riktad emission av högst 35 000 000 stamaktier. Syftet är att fullfölja den avsedda omstruktureringen av bolagets utestående obligationer. Stämman fattade också beslut om fastställande av antalet styrelseledamöter och inval av ny styrelseledamot.

Den 30 januari 2026 beslutade styrelsen med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämman den 28 januari 2026 om en kvittningsemission om sammanlagt 16 768 888 stamaktier till innehavare av obligationer inom ramen för rekapisering. Bolaget har därmed slutfört emissionen av och leveransen av aktier till obligationsinnehavarna inom ramen för den överenskomna rekapiseringen. Emissionen medför en utspädning för befintliga aktieägare om cirka 4,7 procent av antalet aktier i bolaget.

Den 15 april meddelade bolaget att substansvärde i Företagsparkens aktier kommer skrivas ner med 48,4 MSEK i samband med årsredovisningen jämfört med bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2025. I enlighet med bokslutskommunikén byggde värderingen av Företagsparkens aktier på senaste redovisade balansräkning. Fastator har nu uppdaterat det redovisade värdet för Bolagets aktier i Företagsparken. Den tidigare kommunicerade avvikelserna mellan Bolagets och Bolagets revisors bedömning av det redovisade värdet föreligger därmed inte längre.

Den 12 maj meddelade bolaget att koncernbolaget Point Properties AB (publ) sålt fastigheten Malung-Sälen Östra Långstrand 6:12 till en överenskommen köpeskilling om 9 MSEK, vilket är i linje med bokfört värde. Tillträde skedde den 11 maj.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut

Koncernens primära finansieringskälla är fem obligationer, fyra i Fastator och en i Point Properties Portfolio 1 AB. I Fastator upptogs ett nytt obligationslån om 110 MSEK i december 2025, med vilken det inte föreligger några problem per balansdagen. De övriga tre obligationerna i Fastator, där det förelåg brott mot lånevillkoren, har under januari 2026 kvittats. Kvittningen inkluderade även kapitaliserad ränta och upplupen kontrantränta. Till följd av kvittningen bedömer styrelsen och ledningen att det inte finns någon återstående osäkerhet kvar kring obligationerna i Fastator.

Point Properties Portfolio 1 AB har inte uppfyllt obligationsvillkoren sedan 1 juli 2025 och när obligationslånet förföll till betalning den 22:a mars 2026 hade bolaget inte möjlighet att återbetala lånet.

Bolaget har under april 2026 sålt fastigheterna Råkan 10 och tomträtterna Råkan 7 & 8 i Karlskoga samt fastigheten Valfisken Större 45 i Trelleborg till Forshem Fastigheter, till en överenskommen initial köpeskilling om 312 MSEK. Köpeskillingen kan öka till 363,9 MSEK ifall köparen utnyttjar framtida byggrätter. Tillträdet ägde rum den 16 april 2026 och affären är inte villkorad av finansiering. Point Properties kommer att använda den initiala köpeskillingen för transaktionskostnader och amortering under utestående obligationslån 2021/2026.

Point Properties har även ingått en överenskommelse med större innehavare av obligationen, som representerar cirka 70 procent av utestående nominellt belopp under obligationen, bland annat om en förlängning av löptiden av obligationslånet med 6 månader för att möjliggöra full återbetalning, villkorat av godkännande av obligationsinnehavare via skriftligt förfarande. Styrelsen arbetar med att vidta åtgärder för att få till en förlängning av löptiden eller en återbetalning av hela obligationslånet.

Point Properties Portfolio 1 koncernen redovisar ett bedömt marknadsvärde 673,9 MSEK (867,5) på förvaltningsfastigheterna och en räntebärande nettoskuld, justerat för aktieägarinlåning om 487,3 MSEK (471,5). Som framgår ovan bedömer styrelsen och ledningen att värdet på tillgångar överstiger skulderna och att de förhandlingar som pågår ska kunna säkerställa likviditetsbehovet och därmed Point Properties Portfolio 1 koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Det finns dock en osäkerhet vad gäller att de pågående förhandlingarna kan säkerställa att tillräckliga likvida medel finns tillgängliga i rätt tid.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Vinstdisposition moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	281 865 757
Årets resultat	-704 279 877
Summa	-422 414 120

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:

I ny räkning balanseras	-422 414 120
Summa	-422 414 120

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Hållbarhetsrapport

Fastators hållbarhetsredovisning finns på sidorna 19-30. Hållbarhetsredovisningen utgör Fastators lagstadgade hållbarhetsrapport och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital, % ¹	e/t	-91,8	-73,1	-12,1	26,4
Soliditet, %	-13,9	10,2	24,4	38,5	33,5
Omsättning, TSEK	225 791	332 296	495 119	620 785	372 846
Periodens resultat, TSEK	-599 608	-496 974	-926 931	-254 478	540 509
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	-597 457	-470 816	-925 191	-321 225	468 983
Substansvärde hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	-297 267	342 860	838 447	1 800 059	2 278 570
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	0,67	1,26	2,70	11,62	23,6
Utdelning, SEK	-	-	-	1,0	0,65
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK	-3,83	4,41	10,79	23,16	29,32
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-7,69	-6,06	-11,91	-4,13	6,08
Antal utestående aktier i genomsnitt					
- före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 073 438
- efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 073 438
Antal utestående aktier					
- före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648
- efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648

1) Såväl periodens resultat som genomsnittligt eget kapital är negativt för 2025.

Definitioner

Se redovisningsprinciper not 2 samt Härledning nyckeltal sida 113-114.

Koncernens resultaträkning

TSEK	Not	2025	2024
Förvaltningsintäkter		122 941	219 308
Hysesintäkter		99 890	106 869
Övriga rörelseintäkter		2 961	6 119
Summa intäkter	4, 5	225 791	332 296
Råvaror och förnödenheter	4	-34 844	-73 724
Fastighetskostnader	4	-55 422	-58 086
Kostnader för ersättning till anställda	6	-65 079	-117 637
Övriga rörelsekostnader	4, 7	-71 798	-139 485
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	12, 14, 15, 17	-29 176	-16 377
Värdeförändring fastigheter, realiserade		-	-19 511
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	13	-221 491	-55 588
Resultat från intresseföretag och joint ventures, realiserat		1	-
Resultat från intresseföretag och joint ventures, orealiserat	18, 19	-184 331	-1 280
Rörelseresultat		-436 349	-149 392
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	69 267	3 440
Finansiella kostnader	10	-215 448	-288 967
Övriga finansiella kostnader	10	-40 855	-80 624
Summa finansiella poster		-187 036	-366 151
Resultat före skatt		-623 384	-515 543
Aktuell skatt	11	-2 307	-1 397
Uppskjuten skatt	11	26 083	19 966
Periodens resultat		-599 608	-496 974
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-597 457	-470 816
Innehav utan bestämmande inflytande	31	-2 151	-26 158
Summa		-599 608	-496 974
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	-7,69	-6,06
Resultat per aktie efter utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	-7,69	-6,06
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	29	77 712 648	77 712 648
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	29	77 712 648	77 712 648

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2025	2024
Periodens resultat	-599 608	-496 974
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-599 608	-496 974
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	-597 457	-470 816
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 151	-26 158
Summa	-599 608	-496 974

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		31 152	32 419
Övriga immateriella tillgångar		348	2 322
Summa immateriella anläggningstillgångar	12	31 500	34 742
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	853 239	1 067 950
Nyttjanderättstillgångar	17	17 448	17 366
Maskiner och Inventarier	15	2 860	5 661
Pågående nyanläggningar	14	22 285	48 010
Summa materiella anläggningstillgångar		895 832	1 138 987
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	18, 19	581 751	795 173
Fordringar på intresseföretag och joint ventures	18, 19	-	10 143
Övriga värdepappersinnehav	19, 20	114	394
Andra långfristiga fordringar	19	669 843	655 255
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 251 708	1 460 965
Summa anläggningstillgångar		2 179 040	2 634 695
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning		-	1 272
Kundfordringar	19, 21	16 115	41 474
Fordringar hos intresseföretag	19	1 488	100
Övriga kortfristiga fordringar		27 204	8 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	13 404	11 068
Likvida medel	19, 23	63 887	49 142
Summa omsättningstillgångar		122 098	111 735
SUMMA TILLGÅNGAR		2 301 138	2 746 429

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	29	24 868	24 868
Övrigt tillskjutet kapital		295 139	295 139
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-624 725	-11 626
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		-304 718	308 380
Innehav utan bestämmande inflytande	31	-14 330	-27 819
Summa eget kapital		-319 048	280 562
Långfristiga skulder			
Avsatt till pensioner		3 390	2 813
Uppskjutna skatteskulder	11	7 451	34 480
Obligationslån	19, 24	109 999	378 527
Långfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	22 273	31 992
Leasingskuld	17, 24	16 144	15 324
Övriga räntebärande skulder	19, 24	2 053	6 158
Övriga ej räntebärande skulder		449	509
Summa långfristiga skulder		161 759	469 802
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	101 266	99 736
Obligationslån	19, 24	2 212 977	1 732 337
Leasingskuld	17, 24	2 340	2 438
Leverantörsskulder	19	24 426	32 204
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	19, 24	5 906	4 160
Övriga ej räntebärande kortfristiga skulder	19	20 195	24 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	91 319	100 308
Summa kortfristiga skulder		2 458 428	1 996 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 301 138	2 746 429

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2024	24 868	295 139	463 948	783 955	18 565	802 519
Utdelning	-	-	-2 501	-2 501	-1 955	-4 456
Förvärv utav innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2 257	-2 257	-18 271	-20 528
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-4 759	-4 759	-20 225	-24 984
Periodens resultat, jan-dec 2024	-	-	-470 816	-470 816	-26 158	-496 974
Summa totalresultat	-	-	-470 816	-470 816	-26 158	-496 974
Utgående balans per 31 dec 2024	24 868	295 139	-11 626	308 380	-27 819	280 562
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-15 642	-15 642	15 639	-3
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-15 642	-15 642	15 639	-3
Periodens resultat, jan-dec 2025	-	-	-597 457	-597 457	-2 151	-599 608
Summa totalresultat	-	-	-597 457	-597 457	-2 151	-599 608
Utgående balans per 31 dec 2025	24 868	295 139	-624 725	-304 718	-14 330	-319 048

Rapport över kassaflöden för koncernen

TSEK	Not	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-436 349	-149 392
Avskrivningar och nedskrivningar	12, 15	29 176	16 377
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	33	403 172	125 317
Erhållen ränta		750	2 699
Betald ränta		-24 401	-46 850
Betalda inkomstskatter		-3 620	-2 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-31 272	-54 316
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		697	39 298
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-3 515	-3 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-34 089	-18 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	13	-4 829	-9 887
Investeringar i inventarier	15	-810	-4 811
Investeringar i intresseföretag		-	-2 230
Rörelseförvärv	32	-	-10 264
Förvärv av minoritetsandelar		-3	-
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	19	-268	-
Avyttring övriga finansiella anläggningstillgångar		-	9 697
Erhållen amortering		10 206	5 934
Erhållen utdelning från intresseföretag		8 365	-
Avyttring av inventarier		2 080	-
Avyttring av dotterbolag		-592	167 755
Avyttring av intresseföretag		2	61 349
Kassaflöde från investeringsverksamheten		14 151	217 544
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
30			
Upptagna lån	30	49 461	-
Amortering av lån	17, 30	-14 777	-213 691
Utdelning		-	-4 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		34 684	-218 147
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		14 745	-19 222
Likvida medel vid periodens början		49 142	68 364
Likvida medel vid periodens slut		23	49 142

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2025	2024
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter	5	83	1 399
Summa intäkter		83	1 399
Kostnader för ersättning till anställda	6	-4 823	-11 818
Övriga rörelsekostnader	7	-26 781	-23 103
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	-	-333
Orealiserade resultat från koncernföretag	8	-396 429	-303 275
Realiserat resultat från koncernföretag	8	1 599	678
Realiserat resultat från intresseföretag och joint ventures	18	1	-
Orealiserat resultat från intresseföretag och joint ventures	18, 19	-184 331	-1 280
Rörelseresultat		-610 681	-337 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	108 620	48 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-188 001	-224 755
Värdeförändringar finansiella placeringar	10	-	-4 811
Övriga finansiella kostnader	10	-14 218	-6 909
Summa finansiella poster		-93 599	-187 753
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-704 280	-525 485
Skatt	11	-	-
Periodens resultat		-704 280	-525 485

Moderbolagets rapport över totalresultatet

TSEK	2025	2024
Periodens resultat	-704 280	-525 485
Övrigt totalresultat		-
Summa totalresultat	-704 280	-525 485

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	100	225
Summa materiella anläggningstillgångar		100	225
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16, 19	191 325	191 325
Andelar i intresseföretag	18, 19	581 751	795 173
Andra långfristiga placeringar	19, 20	114	114
Fordringar hos koncernföretag	19	138 836	482 136
Fordringar på intresseföretag	19	-	10 143
Andra långfristiga fordringar	19	651 333	635 264
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 563 359	2 114 155
Summa anläggningstillgångar		1 563 459	2 114 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19, 21	154	2 154
Fordringar hos intresseföretag	19	658	100
Fordringar hos koncernföretag	19	141 753	84 585
Aktuella skattefordringar	11	3 500	3 334
Övriga kortfristiga fordringar	19	14 417	5 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 751	3 294
Kortfristiga fordringar		163 233	99 204
Likvida medel	19, 23	34 798	6 049
Summa omsättningstillgångar		198 031	105 253
SUMMA TILLGÅNGAR		1 761 490	2 219 632

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29	24 868	24 868
Summa bundet eget kapital		24 868	24 868
Fritt eget kapital			
Överkursfond		465 968	465 968
Balanserat resultat		-184 102	341 383
Årets resultat		-704 280	-525 485
Summa fritt eget kapital		-422 414	281 866
Summa eget kapital		-397 546	306 734
Långfristiga skulder			
Obligationslån	19, 24	109 999	-
Avsättning till pension		3 390	2 813
Skulder till koncernföretag	19, 24	118 559	118 559
Övriga långfristiga skulder	19, 24	2 053	6 158
Summa långfristiga skulder		234 000	127 530
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	19, 24	1 709 540	1 632 337
Leverantörsskulder	19	5 500	1 381
Skulder till koncernföretag	19, 24	139 517	67 361
Övriga kortfristiga skulder	24	20 787	19 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	49 693	64 459
Summa kortfristiga skulder		1 925 036	1 785 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 761 490	2 219 632

Rapport över förändringar i moderbolagets eget kapital

TSEK	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	
Ingående balans per 1 januari 2024	24 868	465 968	341 383	832 219
Årets resultat	-	-	-525 485	-525 485
Utgående balans per 31 december 2024	24 868	465 968	-184 102	306 734
Årets resultat			-704 280	-704 280
Utgående balans per 31 december 2025	24 868	465 968	-888 382	-397 546

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

TSEK	Not	2025	2024
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat		-610 681	-337 732
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	15	-	219
Övriga ej kassaflödespåverkande poster ¹	33	579 284	304 168
Erhållen ränta		896	2 672
Betald ränta		-1 444	-20 569
Betalda inkomstskatter		-131	-56
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-32 076	-51 298
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-16 288	82 730
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		14 873	38 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-33 491	70 127
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i intresseföretag		-	-2 230
Investering i koncernföretag		-	-132 726
Avyttring av intresseföretag		2	-
Avyttring av koncernföretag		-1	-
Utdelning		8 365	-
Avyttring av övriga finansiella tillgångar		-	-253
Investering / Avyttring i övriga finansiella anläggningstillgångar		8 818	49 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten		17 184	-85 803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		49 161	10 264
Amortering av lån		-4 105	-21 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		45 056	-11 576
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		28 749	-27 252
Likvida medel vid periodens början		6 049	33 301
Likvida medel vid periodens slut	23	34 798	6 049

1) Avser värdeförändringar på koncernföretag, intresseföretag och joint ventures, realisationsresultat vid försäljning av dotterföretag och intresseföretag samt övriga ej likviditetspåverkande poster. Utöver ej likviditetspåverkande poster ingår justering då det i moderbolagets rörelseresultat ingår utdelning från intresseföretaget Vrefast om 8,4 MSEK som redovisas under investeringsverksamheten.

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1. Allmän information

Aktiebolaget Fastator (publ) "Fastator" (organisationsnummer 556678-6645) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Fastator aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 2021.

Företagets säte är Stockholm. Företaget är moderföretag i Fastator-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att investera i fastighetsrelaterade företag. Mer information om företagets verksamhet och väsentliga händelser framgår av förvaltningsberättelsen. Koncernens och moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (TSEK) om inget annat anges.

Verksamheten i moderbolaget består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag och intresseföretag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 20 maj 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 16 juni 2026.

Not 2. Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Fastator-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRS Redovisningsstandarder och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när koncernredovisning upprättats anges nedan. Om inte annat anges har dessa principer tillämpats konsekvent för alla presenterade år.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen.

Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i tusental kronor och avser perioden 1 januari - 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 3.

2.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering

Förändringar gjorda under 2025 har inte haft någon påverkan på Fastators redovisning.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2025 har inte medfört någon påverkan på Fastators finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2026 eller senare.

De nya standarder och tolkningar som gäller från och med 1 januari 2026 har inte tillämpats i förtid.

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad vägledning kring aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna. Analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte till fullo avslutad.

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

2.3 Koncernredovisning

2.3.1 Dotterbolag

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De

exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

2.3.2 Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv, oavsett om förvärvet består av egetkapitalandelar eller andra tillgångar. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av de verkliga värdena av:

- överlåtna tillgångar,
- skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare,
- aktier som emitterats av koncernen,
- tillgångar eller skulder som är en följd av ett avtal om villkorad köpeskillning,
- tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget.

Identifierbara förvärvade tillgångar, övertagna skulder och övertagna eventalförpliktelser i ett rörelseförvärv värderas, med ett fåtal undantag, inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, det vill säga förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företaget identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Goodwill avser det belopp varmed:

- överförd ersättning,
- eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, och
- verkliga värdet vid förvärvstidpunkten på tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget, (om rörelseförvärvet genomförts i steg) överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar.

Om beloppet understiger verkligt värde för de förvärvade nettotillgångarna, i händelse av ett förvärv till lågt pris, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Villkorad köpeskillning klassificeras antingen som eget kapital eller som finansiell skuld. Belopp klassificerade som finansiella skulder omvärderas varje period till verkligt värde. Eventuella omvärderingsvinster och -förluster redovisas i resultatet.

2.3.3 Tillgångsförvärv

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse, utan för-

värv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. I not 3.2 finns en närmare beskrivning av koncernens avgränsning mellan rörelse- och tillgångsförvärv.

2.3.4 Koncernredovisning - övriga principer

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall anpassats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.3.5 Intresseföretag och joint ventures

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IFRS 9. Resultat av avyttring av aktier i intresseföretag beräknas i enlighet härmed.

Joint venture är de företag där det föreligger ett gemensamt bestämmande inflytande över investeringsobjektet. Innehav i joint ventures redovisas till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IFRS 9. Resultat av avyttring av aktier i intresseföretag beräknas i enlighet härmed.

2.3.6 Förändringar i ägarandel i ett dotterbolag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner, dvs som transaktioner med ägarerna i deras roll som ägare. En förändring i ägarandel redovisas genom en justering av de redovisade värdena för innehaven med och utan bestämmande inflytande så att de återspeglar förändringarna i deras relativa innehav i dotterbolaget. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde per den tidpunkt när den förlorar det bestämmande inflytandet. Ändringen i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Alla belopp avseende den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat

omklassificeras till resultatet.

2.3.7 Segmentrapportering

Fastator delar upp koncernen i rörelsesegment utifrån den uppdelning företagsledning och ytterst VD, som är företagets högste verkställande beslutsfattare, styr och följer upp den finansiella ställningen. Rörelsesegmentens uppdelning har utgångspunkt i hur koncernen är uppdelad organisatoriskt, vilket även är så den finansiella informationen är uppdelad. Intäkter och kostnader i respektive segment är kopplade till samma typ av verksamhet.

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 25 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 och segment som Fastator är involverad i för att kunna bedöma konjunkturkänslighet 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 intresseföretag, joint ventures eller övriga värdepappersinnehav. Fastighetsbolag som utgör intresseföretag, joint venture eller övriga värdepappersinnehav påverkar inte koncernens intäkter i och med att dessa inte konsolideras. Innehaven värderas till verkligt värde över resultaträkningen och dessa värdeförändringar inkluderas i rörelseresultatet.
- *Tjänsteförvaltande bolag* - avser underkoncernen NPM Group som utför förvaltningstjänster för fastighetsbolag 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.

2.4 Intäkter och kostnader

2.4.1 Intäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt i resultaträkningen enligt avtalens villkor. Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Vidaredebiterade kostnader till hyresgäster, såsom mediakostnader och fastighetsskatt, redovisas som hyresintäkt i resultaträkningen och belopp särskiljs i not 5. Låmnade rabatter som hänförs till att hyresgästen

har en begränsad tillgång till lokalen redovisas i den period det är avtalat och i andra fall redovisas rabatter linjärt över avtalets löptid.

Intäkter från förvaltnings- och konsulttjänster redovisas löpande vartefter tjänsterna utförs eller vid uppdragets slutförande beroende på vad underliggande avtal stipulerar i enlighet med IFRS 15. Dessa redovisas på raden Förvaltningsintäkter i resultaträkningen samt specificeras separat i not 5. För ytterligare beskrivning av redovisningsprincipen, se not 5.

Eventuella resulterande ökning eller minskningar i uppskattade intäkter eller kostnader återspeglas i resultaträkningen i den period då de omständigheter som ger upphov till revideringen blivit känd av ledningen.

2.4.2 Personalkostnader

Ersättning till anställda består av löner, pensioner, betald semester och sjukfrånvaro. Dessa redovisas vartefter de anställda har utfört sitt arbete. Endast avgiftsbestämda pensionsplaner finns i koncernen. I det fall en anställd sägs upp redovisas kostnaden avseende uppsägningen vid dess skede då det är mer sannolikt än inte att en uppsägning kommer att fullföljas. Löner sätts utifrån marknadsmässiga grunder där benchmark görs mot jämförbara bolag och förankras hos styrelsen.

2.4.3 Finansiella intäkter och kostnader

Räntebärande intäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

2.5 Leasingavtal

2.5.1 Koncernen som leasetagare

Koncernen har leasingavtal i form av hyreskontrakt för kontorslokaler och tomträtter.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas som tillgång med nyttjanderätt respektive skuld i balansräkningen, där de initiala värdena beräknas genom att diskontera leasingavtalets kassaflöden. Det initiala anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar motsvarar det initiala värdet på leasingkulden minus direkta utgifter och åtaganden.

Räntan baseras på bolagets implicita låneränta i det fall de återfinns i leasingavtalet och i annat fall sätts räntan till bolagets marginella låneränta beaktat den underliggande tillgången.

I beräkningen av tillgången respektive skulden ingår hyra samt tomträttsavgäld. Rörliga kostnader såsom moms och fastighetskostnader samt underhållskostnader, el, värme och vatten etc. exkluderas ur leasingkuldberäkningen i den mån kostnaderna går att separera från hyreskostnaden.

Majoriteten av hyreskontrakten innehåller någon form av indexuppräknings, vanligen konsumentprisindex.

Avtalen har löptider som varierar mellan 3 och 5 år. Hyreskontrakten för kontorslokaler innehåller normalt även en eller flera förlängningsoptioner. Utnyttjande av en förlängningsoption har inkluderats i beräkningen om det bedöms sannolikt att optionen kommer att utnyttjas. Bolagen omprövar årligen huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas.

Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar görs linjärt över avtalets löptid för kontorslokaler. Tomträttsavtal antas ha obestämd nyttjandeperiod och skrivs inte av. Avtalen för tomträttsavgäld omförhandlas normalt med 10-20 års intervall.

I kassaflödesanalysen redovisas ränta som betald ränta under kassaflöde från den löpande verksamheten och amorteringen redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Bolagen har använt sig av lätttnadsregeln att inte inkludera tillgångar av lågt värde, det vill säga leasingkontrakt som understiger 50 TSEK eller respektive bolags materialitetsnivå.

Inom koncernen finns ett fåtal korttidsleasingavtal, vilket främst avser hyra av maskiner inom förvaltningen. Koncernen tillämpar lätttnadsreglerna i IFRS 16 och redovisar dessa kontrakt som operationell leasing.

Redovisade kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

2.5.2 Koncernen som leasegivare

Koncernen har leasingavtal i form av leasegivare som avser hyresavtal. Fastigheter som avser dessa leasingavtal inkluderas i posten Förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.4.1.

2.6 Immateriella tillgångar

2.6.1 Goodwill

Goodwill beräknas enligt principerna i not 2.3. Goodwill som uppstår vid rörelseförvärv ingår i immateriella tillgångar. Goodwill skrivs inte av, utan nedskrivningstestas årligen eller oftare om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Vid försäljning av en enhet ingår det redovisade värdet på goodwill i den uppkomna vinsten/förlusten.

I syfte att testa nedskrivningsbehov, fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv till kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av synergier från förvärvet. Varje enhet eller grupp av enheter, som goodwill har fördelats till, motsvarar den lägsta nivå i koncernen på vilken goodwillen i fråga övervakas i den interna styrningen.

2.7 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastighe-

ter till verkligt värde.

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 13.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS 23 Lånekostnader. Under rapportperioden har inga räntor aktiverats.

2.7.1 Byggrätter

Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde för jämförbara transaktioner i kombination med byggrättskalkyler.

2.8 Maskiner och Inventarier

Inventarierna består främst av maskiner och kontorsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej beaktas. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Inventarier skrivs normalt av på 5 år.

2.9 Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar består av värdehöjande arbeten på fastigheter där värdehöjande bedöms utifrån ett uthyrningsperspektiv. Arbetena redovisas initialt till anskaffningsvärde. Verkligt värde används endast när det kan fastställas med stor tillförlitlighet, vilket bedöm kunna göras först efter att projektet är färdigställt och omklassificerat till fastigheter.

2.10 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångar i innehav i marknadsnoterade aktier, likvida medel, kundfordringar samt skulderna leverantörsskulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell

tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnaderna istället redovisas som kostnad. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Klassificeringen av finansiella tillgångar styrs av affärsmodellen för att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och huruvida de avtalsenliga kassaflödena enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta.

2.10.1 Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och dess kassaflödeskaraktär.

Koncernen tillämpar generellt en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos koncernföretag, intresseföretag och joint ventures, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas således generellt till upplupet anskaffningsvärde.

För fordran på CAL Investments tillämpas en affärsmodell som innebär att instrumentet redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Fordran uppkom i samband med avyttringen av del av Företagsparken. Företagsparken är ett intressebolag som redovisas till verkligt värde (se 2.3.5). Den totala investeringen i Företagsparken redovisas därmed till verkligt värde, vilket enligt koncernen bäst avspeglar syftet med innehavet.

2.10.1.1 Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

2.10.1.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden enbart består av kapitalbelopp och ränta, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Ränta tas ut på marknadsmässiga villkor. Säkerhet erhålls normalt inte. Långfristiga övriga fordringar förfaller till betalning inom fem år efter utgången av rapporteringsperioden.

Det verkliga värdet på kortfristiga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Kundfordringar

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Om inbetalning av belopp förväntas inom ett år klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar. Kundfordringar förfaller generellt till betalning inom 30 dagar och samtliga kundfordringar har därför klassificeras som omsättningstillgångar.

För kundfordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

2.10.1.3 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet. För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

Samtliga fordringar förfallna mer än 90 dagar utvärderas individuellt och nedskrivning görs efter analys och genomgång av respektive fordran. Analysen grundar sig i kundens betalningsförmåga, där såväl kundspecifika samt makroekonomiska omständigheter beaktas. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektiva kan hänföras till en händelse som inträffade efter att kreditreserven redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade kreditreserven koncernens resultaträkning.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar (reversfordringar), övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel. Likvida medel, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar och avtalstillgångar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på kundernas kreditbetyg. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatrix som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund

av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

2.10.1.4 Nedskrivningar och riskexponering

Information om nedskrivning av kundfordringar och andra fordringar, dess kreditvärdighet samt koncernens kreditriskexponering, valutarisk och ränterisk återfinns i not 24.

2.10.2 Finansiella skulder

2.10.2.1 Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering med kort löptid innefattas i denna kategori. Även Fastators leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde. Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Leverantörsskulder är utan säkerhet och betalas normalt inom 30 dagar. Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra skulder motsvarar deras redovisade värden, då de av naturen är kortfristiga.

2.10.2.2 Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda till-

gångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

2.11 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisning med undantag för att uppskjuten skattefordran inte redovisas om tillgångens värde i en period efter ett förvärv understiger värdet vid förvärvstillfället men fortfarande överstiger det skattemässiga värdet vid förvärvet.

Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde återspeglar skattekonsekvenserna av en återvinning av det redovisade värdet för fastigheten genom försäljning.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

2.12 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt,

i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Erhållna aktieägartillskott redovisas som Övrigt tillskjutet kapital i koncernen men som balanserat resultat i moderbolaget.

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare.

2.13 Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

- resultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare, exklusive utdelning som är hänförlig till preferensaktier
- med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerad för fondemissionselementet i stamaktier som emitterats under året och exklusive återköpta aktier som innehas som egna aktier av Moderbolaget.

Resultat per aktie efter utspädning

För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras beloppen som använts för beräkning av resultat per aktie före utspädning genom att beakta:

- effekten, efter skatt, av utdelningar och räntekostnader på potentiella stamaktier, och det vägda genomsnittet av de ytterligare stamaktier som skulle ha varit utestående vid en konvertering av samtliga potentiella stamaktier.

2.14 Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

2.15 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget, i årsredovisningen för den juridiska personen, ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Nedan beskrivs redovisningsprinciper där redovisning i moderbolag och koncern skiljer sig. Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform.

2.15.1 Andelar i dotterbolag

Fastator redovisar andelar i dotterbolag till ett bedömt marknadsvärde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på innehavens marknadsvärde. 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.

2.15.2 Koncernbidrag och aktieägartillskott

Fastator har valt att redovisa enligt alternativregeln, vilket innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

2.15.3 Leasingavtal

Moderbolaget redovisar leasingavtal hänförliga till bilar och kontorslokaler som operationell leasing enligt RFR 2.

2.16 Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

2.17 Avrundning

Samtliga redovisade belopp i de finansiella rapporterna presenteras i tusental kronor om inte annat anges.

2.18 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 årsredovisningen 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.

Beskrivning av finansiella resultatmått som inte återfinns i IFRS-regelverket

Avkastning på eget kapital, %

Nettovinsten enligt resultaträkningen i % av genomsnittligt eget kapital. Beräkningen är på rullande tolv månader. Används för att ur ett aktieägarperspektiv visa vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

Soliditet

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

Substansvärde

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatteskuld. Termen används traditionellt av investmentbolag för beskrivning av värdet på bolaget i fråga.

Se sida 113-114 för härledning och motivering till användning av

alternativa nyckeltal.

Not 3. Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av oberoende värderingsföretag. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Avsnittet om marknadsvärdering i not 13 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett företag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. I Fastatorkoncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Inga väsentliga rörelseförvärv genomfördes under 2025. Inte heller under 2024 genomfördes några sådana förvärv (not 32).

3.3 Verkligt värde på intresseföretag, värdepappersinnehav som finansiella tillgångar

Nedan beskrivs de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värde på de finansiella tillgångar som redovisas i denna årsredovisning. Förändrade förutsättningar vid fastställande av verkligt värde för de finansiella instrumenten medför förflyttning mellan nedan beskrivna nivåer.

Onoterade intresseföretag och värdepappersinnehav - Värdering av finansiella instrument i nivå 3

Värderingen av onoterade innehav görs en samlad bedömning för att fastställa vilken värderingsmetod som är lämplig för det enskilda innehavet. I första hand beaktas om det nyligen gjorts en finansieringsrunda eller transaktion på "armlängds avstånd". I de fall detta ej finns görs en värdering genom att applicera relevanta multiplar på det aktuella bolagets nyckeltal från en utvald grupp av jämförbara bolag med avdrag för individuellt bestämda justeringar till följd av till exempel skillnaden i storlek mellan det aktuella bolaget och gruppen av jämförbara bolag. Vid värderingarna tas hänsyn till faktorer så som marknadsvillkor, likviditet, finansiella förutsättningar, multiplar i transaktioner med jämförbara bolag och marknadspris på jämförbara bolag, samt rörelseresultat och annan finansiell data hänförlig till innehavet. Den sammanlagda bedömningen jämförs med innehavets långsiktiga substansvärde. Per balansdagen värderas innehaven i följande bolag enligt denna princip:

- Företagsparken (not 18)
- Boxy AB (not 20)

Per den 31 december 2024 värderades innehaven i följande bolag enligt denna princip:

- Företagsparken (not 18)
- VreFast (not 18)

Finansiella fordringar

Per balansdagen redovisar koncern och moderbolag en finansiell tillgång med en motpart till verkligt värde över resultaträkningen. Den finansiella tillgången är en fordran med motpart CAL Investments som erhöles vid avyttringen av cirka 28 % av innehavet i Företagsparken den 10 november 2023. Den finansiella fordran har ett nominellt värde om 677 MSEK och har per balansdagen värderats till 638 MSEK (617). Fordran löper utan explicit ränta och ränta på lånet uppgår till ett belopp motsvarande all utdelning och andra ersättningar som Nordact AB, 556971-0113 erhåller på ägandet av 17 824 199 aktier i Företagsparken Norden Holding AB (publ), 559075-5145. Fordran är säkerställd genom att Fastator har pant över samtliga (100%) aktier i Vivskä AB, 556848-4603 och hälften (50%) av aktierna i Nordact AB, ytterligare pant i 5 236 158 aktier i Företagsparken samt second ranking security i 26 449 701 aktier i Företagsparken. Fastator har per balansdagen värderat fordran genom antagande om en genomsnittlig ränta om 4,35 % (5,17 %) samt att utdelningen om cirka 0,59 SEK (0,86) per aktie kommer erhållas i juni 2027 (juni 2026 och 2027). För mer information se not 19.

3.4 Fortsatt drift

Moderbolagets egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet och en kontrollbalansräkning kommer snarast att upprättas och föreläggas revisor för granskning. Därefter kommer kallelse till kontrollstämma att ske.

Underkoncernen Point Properties uppfyller sedan den 1 juli 2025 inte obligationsvillkoren. Detta innebär att det föreligger en uppsägningsgrund för obligationerna, men ingen åtgärd har ännu vidtagits. Under april 2026 har ett antal fastigheter sålts och likviden kommer att användas till att amortera ner obligationslånet som per sista december uppgår till 446,5 MSEK (ISIN SE0015556535). Styrelsen arbetar med att vidta åtgärder för att få till en förlängning av löptiden eller en återbetalning av hela obligationslånet. Styrelsen och ledningen bedömer att värdet på tillgångarna överstiger skulderna och att de förhandlingar som pågår ska kunna säkerställa likviditetsbehovet och därmed underkoncernens förmåga att fortsätta verksamheten.

Koncernens väsentliga nettotillgångar fördelat per innehav per balansdagen utgörs av innehavet i Företagsparken om 582 MSEK (783), finansiell fordran på CAL Investments Sarl om 638 MSEK (617), innehavet i Point Properties som utgör 275 MSEK (541), förvaltningskoncernen NPM Group som utgör 37 MSEK (49). Summerat uppgår dessa nettotillgångar till 1 531 MSEK (2 001).

Med beaktande av ovan nämnda omständigheter gör styrelse och ledning bedömningen att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor kopplad till hanteringen av Point Properties Portfolio 1 AB:s obligationsförfall, vilken kan utgöra betydande tvivel avseende Points fortsatta drift. Styrelse och ledning bedömer dock att de åtgärder som vidtas är tillräckliga för att hantera Koncernens situation, att det finns tillräckliga nettotillgångar inom koncernen och att de finansiella rapporterna därför upprättas utifrån antagandet om fortlevnad, om än med en väsentlig osäkerhetsfaktor i Point Properties.

Not 4. 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 25 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 konjunkturkänslighet 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 intresseföretag, joint ventures eller övriga värdepappersinnehav. Fastighetsbolag som utgör intresseföretag, joint ventures eller övriga värdepappersinnehav påverkar inte koncernens intäkter i och med att dessa inte konsolideras. Innehaven värderas till verkligt värde över resultaträkningen och dessa värdeförändringar inkluderas i rörelseresultatet.
- *Tjänsteförvaltande bolag* - avser underkoncernen NPM Group som utför förvaltningstjänster för fastighetsföretag inom koncernen samt till externa kunder.
- *Övriga fastighetsbolag* - avser fastighetsbolag under utveckling. Bolag som presenteras inom detta affärsområde utgör dotterbolag där Fastator bedriver utveckling av fastighetsbeståndet men som ännu ej utgör ett eget varumärke.

Förvaltningsfastigheter per segment

TSEK	2025-12-31	2024-12-31
Point Properties	852 539	1 067 250
Fastighetsägande bolag	852 539	1 067 250
NPM Group / Övriga fastighetsägande bolag	700	700
Tjänstebolag	700	700
Summa koncernen	853 239	1 067 950

TSEK	Intäkter		Rörelseresultat ⁵		Resultat före skatt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Företagsparken ¹	-	-	-180 194	64 603	-180 194	64 603
Fastator Sicklaön (f.d. GenovaFastator) ²	-	1 131	-	-41 185	-	-41 617
Point Properties	99 261	103 788	-224 784	-31 245	-323 695	-133 792
Svenska Kulturskatter ³	-	551	-	276	-	-723
VreFast ⁴	-	-	-4 137	-65 883	-4 137	-65 883
Fastighetsägande bolag	99 261	105 470	-409 114	-73 435	-508 026	-177 413
NPM Group	125 902	225 427	1 334	-65 242	-2 533	-72 268
Försäljning mellan segment	5 671	27 389	-	-	-	-
Tjänsteförvaltande bolag	131 573	252 816	1 334	-65 242	-2 533	-72 268
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Övriga fastighetsbolag	-	-	-	-	-	-
Koncerngemensamt	629	1 399	-28 568	-10 715	-112 825	-265 863
Eliminering interna poster	-5 671	-27 389	-	-	-	-
Summa koncernen	225 791	332 296	-436 349	-149 392	-623 384	-515 543

1) Företagsparken är ett intresseföretag och beloppet inkluderar dels resultat från omvärdering av intressebolag om -200,9 MSEK och dels omvärdering till verkligt värde av finansiell fordran mot CAL om 20,7 MSEK. (Fordrans nominella belopp är 677 MSEK och verkligt värde 638 MSEK. Fordran värderas till verkligt värde över resultaträkningen inom "Resultat från intresseföretag och joint ventures".)

2) Innehavet har avyttrats under kvartal 1 2024 för en köpeskilling om cirka 34 MSEK.

3) Innehavet har avyttrats under kvartal 1 2024 för en köpeskilling om cirka 10 MSEK.

4) Innehavet i Vrefast har redovisats som intresseföretag.

5) Rörelseresultatet belastas med avskrivningar och nedskrivningar om totalt -29,2 MSEK (-16,4), varav Point Properties -22,4 MSEK (0,0), Nordic PM -6,1 MSEK (-12,0) och koncerngemensamt -0,7 MSEK (-4,3). I rörelseresultatet ingår kostnader för realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om -221,5 MSEK, vilka i sin helhet avser segmentet Point Properties.

Not 5. Intäkter

Nedan presenteras koncernens intäkter per intäktsslag. På raden hyresintäkter ingår även intäkter från vidaredebiterade kostnader till hyresgäster om 22,0 MSEK (31,2). Samtlig försäljning sker inom den geografiska marknaden Sverige. Förvaltningstjänster avser i sin helhet intäkter från förvaltningsverksamheten inom NPM Group. Intäkter från förvaltningstjänster redovisas nedan med avdrag för koncernintern försäljning.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förvaltningstjänster	125 627	223 072	-	-
Hyresintäkter inklusive vidaredebiterade kostnader	99 890	106 869	83	1 399
Erhållna bidrag	274	2 354	-	-
Summa	225 791	332 296	83	1 399

Intäkter per intäktsslag - koncernen

	2025	2024
Förvaltningstjänster	125 627	223 073
Hyresintäkter	99 890	106 869
Erhållna bidrag	274	2 354
Summa	225 791	332 296

Intäkter fördelat per segment och intäktsslag - koncernen

	2025	2024
Fastighetsägande bolag		
Hyresintäkter - Externa kunder	99 261	105 470
Summa	99 261	105 470
Tjänstebolag		
Förvaltningstjänster - Externa kunder	125 627	223 073
Förvaltningstjänster - Transaktioner mellan segment	5 671	27 389
Erhållna bidrag	274	2 354
Summa	131 573	252 816
Övrigt	-	-
Koncerngemensamt		
Hyresintäkter - Externa kunder	629	1 399
Elimineringar - Transaktioner mellan segment	-5 671	-27 389
Summa koncernen	225 791	332 296

Hyresintäkter, koncernen

	Koncernen			
	2025		2024	
Kontraktsporföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra	Antal kontrakt	Årshyra
1 år	200	40 744	182	36 622
2 år	48	29 510	39	16 079
3 år	13	14 197	43	28 829
4 år	8	6 370	11	12 526
5 år	4	2 382	6	3 507
> 5 år	5	6 129	7	7 976
Summa	278	99 332	288	105 539

Intäktsredovisning från avtal inom förvaltningstjänster

Koncernens redovisade nettoomsättning avser främst intäkter från försäljning av tjänster som utförs inom ramen för abonnemangsavtal, eller som uppdrag på fast pris eller löpande basis. Koncernen tillämpar IFRS 15 och dess femstegsmodell för att avgöra hur intäkterna ska redovisas. Femstegsmodellen beskriver hur intäktsredovisningen sker när kontrollen över produkt och tjänster överförs till kunden.

Följande stycken beskriver olika typer av kontrakt, när prestationsåtaganden fullgjorts och tidpunkt för intäktsredovisning.

Koncernens tjänster**Intäkter från abonnemangsavtal**

Med abonnemangsavtal avses ett avtal som koncernen har tecknat avseende regelbunden leverans av tjänster under en längre tidsperiod. Abonnemangsavtalen kan innehålla en tjänst eller kombinerade tjänster för att möta kundens behov och önskemål. Varje enskilt avtal kan därmed innehålla flertalet prestationsåtaganden som levereras. Tjänsterna levereras till kunden under avtalsperioden och kunden mottar och konsumerar tjänsten i takt med att den levereras. Samtliga prestationsåtaganden fullgörs över tid och intäkterna redovisas i takt med att tjänsterna utförs. Priset för de tjänster som koncernen utför inom ramen för abonnemangsavtal är som regel fasta till sin karaktär och utgår från vissa kostnadsdrivare, exempelvis antal kvm för en lokal. Fakturering för tjänsterna sker

främst i samband med leverans av tjänsten och kontrollen för de olika prestationsåtaganden har överlämnats till kunden och därmed anses som utförda. Abonnemangsavtalen innehåller främst kundanpassade lösningar inom fastighetsförvaltning och har en generell löptid om 12 månader.

Intäkter från uppdragsavtal

Uppdragsavtalen avser vanligtvis tillägg till de abonnemangsavtal som koncernen tecknat med sina kunder. Dessa uppdragsavtal avser främst löpande uppdrag och är relativt korta i förhållande till abonnemangsavtalen. Uppdragsavtalen löper i regel på löpande räkning vilket innebär att koncernen erhåller ersättning för nedlagda kostnader plus en viss avtalad marginal. Nedlagda kostnader kan utgöras av arbetade timmar och/eller kostnader för material/tjänst. Fakturering sker löpande under uppdragstiden baserat på kostnader för de tjänster som har levererats under perioden.

Avtalstillgångar och avtalsskulder

Upplupna intäkter avser de avtalsintäkter där koncernen har uppfyllt prestationsåtagandena men där fakturering sker först i början av efterföljande period.

Förutbetalda intäkter avser de prestationsåtaganden som ännu inte uppfyllts men där fakturan har ställts ut en period innan slutleverans av tjänst har genomförts. Därmed periodiseras intäkter till den period där prestationsåtagandet har uppfyllts.

Not 6. Ersättning till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Styrelse och ledande befattningshavare	3 014	7 450	3 014	7 450
Övriga	42 292	77 516	123	1 314
Summa löner och ersättningar	45 306	84 966	3 137	8 764
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	671	508	671	508
Pensionskostnader - övriga anställda	3 263	5 216	3	-795
Sociala avgifter	14 954	26 946	1 018	3 340
Summa	64 194	117 637	4 829	11 818

Ersättning och övriga förmåner 2025

Ledande befattningshavare	Grundlön	Styrelse- arvode¹	Sociala avgifter	Pensions- kostnad	Övriga ersättningar/ rörlig ersättning²	Summa
Styrelse och Koncernledning						
Svante Bengtsson, Verkställande Direktör och Styrelseledamot till och med 12 maj 2025 ³	2 755	-	978	671	260	4 663
Jonas Sundin, VD from 1 juni 2025 ⁴	2 799	-	-	-	-	2 799
Summa	5 554	-	978	671	260	7 462

1) Styrelsearvode redovisas allt eftersom det upparbetas.

2) Övriga ersättningar avser rörlig bonus, semesterersättning, samt förmånsvärde avseende tjänstebil och sjukförsäkring.

3) I grundlön ingår avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner.

4) VD är kontrakterad av moderbolaget för sina tjänster, ingen lön utgår. Belopp i tabellen avser fakturerat arvode avseende tjänster från Jonas Sundin (inklusive fakturering via eget bolag).

Ersättning och övriga förmåner 2024

Ledande befattningshavare	Grundlön	Styrelse- arvode ¹	Sociala avgifter	Pensions- kostnad	Övriga ersättningar/ rörlig ersättning ²	Summa
Styrelse						
Anders Mossberg, Styrelseordförande	-	547	56	-	-	603
Mats Lundberg, Styrelseledamot	-	300	31	-	-	331
Helene Tillberg Wibom, Styrelseledamot till och med den 17 juni 2024	-	360	113	-	-	473
Björn Rosengren, Styrelseledamot till och med den 17 juni 2024	-	513	52	-	-	565
Carl Bildt, Styrelseledamot till och med den 17 juni 2024	-	300	31	-	-	331
Jacqueline Winberg, Styrelseledamot till och med den 17 juni 2024	-	300	94	-	-	394
Koncernledning						
Svante Bengtsson, Verkställande Direktör och från och med 17 juni 2024 styrelseledamot	3 180	-	1 123	508	1 950	6 761
Summa	3 180	2 320	1 499	508	1 950	9 458

1) Styrelsearvode redovisas allt eftersom det upparbetas.

2) Övriga ersättningar avser rörlig bonus, semesterersättning, samt förmånsvärde avseende tjänstebil och sjukförsäkring.

Ersättning till ledande befattningshavare

För perioden efter maj 2025 är VD inte anställd i bolaget. Ersättning utgår som konsultarvode. Efterföljande information avser perioden fram till och med maj 2025 då VD var anställd i bolaget. Beslutet att inte anställa VD i bolaget och att ersättning skall utgå fattades av styrelsen. Ersättning till Verkställande direktörer är i enlighet med de av årsstämman tidigare antagna riktlinjerna.

Grundlön/styrelsearvode

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman. Styrelsearvode utbetalas som lön.

Bonus/rörliga ersättningar

Årsstämman den 5 maj 2022 fastställde de principer rörande rörlig ersättning till ledande befattningshavare, i enlighet med att styrelsens förslag, att rörlig ersättning till en ledande befattningshavare får uppgå till högst 50 procent av befattningshavarens fasta årslön samt att tidigare antagna principer för ersättning till ledande befattningshavare i övrigt ska gälla oförändrat. Principen är oförändrad sedan årsstämman 2017.

För räkenskapsåret 2025 har prestationsbaserad rörlig bonus utgått om 0,0 MSEK (0,8). Bonusar till ledningsgruppen fastställs enligt styrelsebeslut. Den prestationsbaserade bonusen som erlades under 2024 har inte baserats på ledningsgruppens prestationer i relation till hållbar utveckling.

Avgiftsbestämd pension

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsåldern för verkställande direktören och andra ledande befattningshavare är 65 år.

För VD och övriga ledande befattningshavare uppgår pensionsgrundande lönebelopp upp till 7,5 inkomstbasbelopp, 4,5 % i tjänstepensionsavsättning och på belopp över 7,5 inkomstbasbelopp utgår 30 % i tjänstepensionsavsättning. Pensionsförmåner för högst uppgå till 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig ersättning ska i huvudsak inte vara pensionsgrundande.

Avgångsvederlag

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Fast lön under uppsägningstid och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år. Avgångsvederlag ska inte utgå vid egen uppsägning. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande.

Styrelsen har rätt att under särskilda förutsättningar avvika från dessa riktlinjer.

För räkenskapsåret 2025 har avgångsvederlag om 1,6 MSEK (-) utgått till VD i samband med uppsägning.

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2025		2024	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter ¹	47	4%	64	17%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare ²	1	0%	1	0%
Koncernen totalt	48	4%	65	17%

1) Avser styrelsen i moderbolaget samt styrelser i koncernens dotterbolag.

2) Avser endast verkställande direktör i koncernen.

	2025		2024	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Medelantal anställda				
Moderbolaget	2	0%	2	0%
Dotterbolagen	108	12%	106	24%
Koncernen totalt	110	12%	108	24%

Not 7. Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
PwC				
- Revisionsuppdraget	6 751	3 000	4 132	1 600
- Övrig revisionsverksamhet	-	-	-	-
- Övriga tjänster inklusive skatterådgivning	-	-	-	-
Summa	6 751	3 000	4 132	1 600

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025	2024
Orealiserad värdeförändring	-396 429	-303 275
Erhållen utdelning	1 600	512
Realiserad värdeförändring	-1	166
Summa resultat från koncernföretag	-394 830	-302 597

Not 9. Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	1 816	3 440	41 169	48 722
Övriga finansiella intäkter ¹	67 451	-	67 451	-
Summa finansiella intäkter	69 267	3 440	108 620	48 722

1) Övriga finansiella intäkter består av återläggande av för mycket reserverad kapitaliserad och upplupen ränta i samband med rekaptaliseringsoverenskommen med obligationsinnehavarna.

Not 10. Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader kreditinstitut och reverser	12 311	15 184	751	343
Räntekostnader obligationslån ¹	201 248	258 170	179 582	216 623
Räntekostnader intresseföretag och joint ventures / dotterbolag	-	-	7 658	7 488
Räntekostnader övriga	1 889	3 443	11	300
Kreditförluster på långfristiga fordringar ²	300	70 847	-	-
Övriga finansiella kostnader ³	40 555	9 777	14 218	6 910
Realiserat värdeförändringar på finansiella placeringar	-	12 171	-	4 811
Summa finansiella kostnader	256 303	369 591	202 219	236 475

1) Räntekostnader för obligationslån redovisas efter justering för för mycket reserverad kapitaliserad och upplupen ränta i samband med rekapitaliseringsöverskottet med obligationsinnehavarna. Justeringen uppgår till 39 526 TSEK för 2025.

2) Redovisas i resultaträkningen under posten "Övriga finansiella kostnader".

3) Avser effektivränta på finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 11. Inkomstskatt

Noten visar en analys av koncernens inkomstskatt, belopp redovisade direkt i eget kapital samt hur inkomstskatten påverkas av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Den förklarar

också väsentliga uppskattningar som har gjorts i förhållande till koncernens skatteposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	-2 131	-1 490	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-176	94	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	-2 307	-1 397	-	-
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-1 055	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	27 139	19 966	-	-
Summa uppskjuten skatt	26 084	19 966	-	-
Summa inkomstskatt	23 777	18 569	-	-

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	-623 384	-515 543	-704 280	-525 485
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6 %	128 417	106 202	145 082	108 250
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	22 464	1 940	20 224	153
- Ej avdragsgilla kostnader	-68 912	-10 294	-125 798	-64 852
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-49 712	-63 238	-33 069	-35 276
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	2 001	-	-	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-10 349	-16 134	-6 439	-8 274
- Justering avseende tidigare år	-132	94	-	-
Summa skattekostnad	23 777	18 569	-	-
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	-3,8%	-3,6%	0,0%	0,0%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Kundavtal	-	4 465	-	-
Förvaltningsfastigheter	25 468	15 572	-	-
Obeskattade reserver	616	-71	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	26 084	19 966	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen				
Kundavtal	-	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	6 824	32 474	-	-
Obeskattade reserver	368	985	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	7 192	33 459	-	-

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Samtliga skatteskulder bedöms falla efter 12 månader. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den skattesats som förväntas föreligga vid en eventuell försäljning. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen.

I koncernen finns sparade underskott om 179,6 MSEK (192,3) varav moderbolaget har ett sparad utgående underskott om 128,2 MSEK (130,9). Varken moderbolaget eller övriga konsoliderade dotterbolag redovisar uppskjutna skattefordringar avseende dessa sparade underskott. Spärrade underskott uppgår till 0,7 MSEK (0,7).

I koncernens balansräkning ingår på raden "Andra långfristiga fordringar" uppskjuten skattefordran om 0,26 MSEK (1,02). I ovanstående tabell redovisas nettobeloppet av uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter				
Ingående balans uppskjuten skatteskuld	33 459	53 471	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-26 083	-19 966	-	-
Avyttrad uppskjuten skatteskuld	-183	-47	-	-
Utgående balans uppskjuten skatteskuld	7 192	33 459	-	-

Not 12. Immateriella tillgångar (avser endast koncernen)**Nedskrivning av goodwill**

I samband med prövning av nedskrivningsbehov, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde, med avdrag för försäljningskostnader, och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Väsentliga antaganden

Det bedömda värdet på kassagenererande enheten NPM Group (all goodwill är allokaterade till denna kassagenererande enhet) baseras på beräkning av nyttjandevärde där antaganden om framtida tillväxt och rörelsemarginaler är viktiga variabler. Det beräknade värdet utgår från budget för året därpå och finansiella prognoser för de fyra följande åren därefter. Rörelsemarginalen i nyttjandevärdeberäk-

ningarna återspeglar ledningens tidigare erfarenheter tillsammans med rimliga antaganden och bästa kunskap om bolagen och de ekonomiska förhållanden som förväntas råda. NPM Group har under de två senaste åren genomgått en successiv omstrukturering som har omfattat avyttring eller avveckling av olönsamma delar. Vidare har kostnadsbesparingar inom befintlig verksamhet genomförts inklusive minskningar av personalstyrkan vilket tillsammans med nya kontraktsvolymer förväntas få fullt genomslag under 2026 och framåt. En tillväxttakt på 2,0% procent (2,0 procent i föregående års nedskrivningsprövning) har använts för att extrapolera kassaflödesprognoser bortom prognosperioden. Diskonteringsräntan som används vid nedskrivningsprövning av goodwill uppgår till 12,7% (10,1).

	Goodwill	Kundavtal	IT-system	Totalt
Räkenskapsår 2025				
Ingående redovisat värde	32 419	-	2 322	34 742
Avyttrat/Utrangerat	-1 268	-	-1 974	-3 242
Förvärvat	-	-	-	-
Avskrivningar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	31 152	-	348	31 500
Per den 31 december 2025				
Anskaffningsvärde	31 152	46 343	348	77 843
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-	-46 343	-	-46 343
Redovisat värde	31 152	-	348	31 500
Räkenskapsår 2024				
Ingående redovisat värde	72 283	21 673	1 974	95 930
Avyttrat	-39 864	-17 407	-	-57 271
Förvärvat	-	-	348	348
Avskrivningar	-	-4 266	-	-4 266
Utgående redovisat värde	32 419	-	2 322	34 742
Per den 31 december 2024				
Anskaffningsvärde	32 419	46 343	2 322	81 085
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-	-46 343	-	-46 343
Redovisat värde	32 419	-	2 322	34 742

Not 13. Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 17 (17) fastigheter. Koncernen har bara en fastighetsklass och upplysningarna gäller för dessa.

Fastator redovisar förvaltningsfastigheter till ett bedömt marknadsvärde. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Bolagets pågående projekt avser ny-, till- och ombyggnationer hänförliga till förvaltningsfastigheter. Dessa redovisas separat under posten Pågående nyanläggningar.

Värdering förvaltningsfastigheter

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas samtliga fastigheter inom konsoliderade dotterbolag externt. Inom koncernen används värderingsinstituten Newsec, Colliers, och CBRE för marknadsvärderingarna.

Värdena har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken värderarna genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut.

För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att nyuthyra på liknande villkor. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Kalkylräntan och direktavkastningskraven som har använts i beräkningarna har härletts från försäljningar av jämförbara objekt och annan relevant information såsom den allmänna situationen på fastighetsmarknaden, tillväxt, hyrestider, befolkningsstruktur, finansmarknaden, investerares direktavkastningskrav och så vidare. Viktiga faktorer vid uppskattning av direktavkastningskrav är bedömningen av den framtida hyresutvecklingen härledande till fastigheterna, deras förändring i värde och möjligheten för dem att utvecklas, samt de standarder i vilka de har underhållits.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde hierarkin). Den icke observerbara data som påverkar värderingarna är framförallt en förändring av bedömda framtida marknadshyror. En förändring av diskonterings- eller kalkylräntan har påverkan på det bedömda värdet. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna.

Värdeförändringarna under året beror på justerade byggrättskalkyler. Samtliga förvaltningsfastigheter har värderats av styrelsen med utgångspunkt i externa värderingar. Under 2026 har tre stycken fastigheter avyttrats, försäljningarna har gjorts till nivåer som motsvarar de bokförda värdena. Styrelsen har utöver de externa värderingarna från Colliers vägt in övriga faktorer kopplade till marknadsläget och gjort en försiktig värdering av fastigheterna.

Nedan framgår värderingsantaganden för de externa värderingarna samt känslighetsanalys. I dessa tabeller ingår inte de fastigheter som är värderade till preliminärt försäljningspris.

Känslighetsanalys	2025	2025	2024	2024
	Värdepåverkan MSEK	Värdepåverkan %	Värdepåverkan MSEK	Värdepåverkan %
Direktavkastningskrav, +1%	-48,3	-9,7%	-54,4	-5,1%
Direktavkastningskrav, -1%	64,2	12,8%	72,8	6,8%
Kalkylränta, +1%	-25,7	-5,1%	-29,0	-2,7%
Kalkylränta, -1%	29,6	5,9%	33,5	3,1%
Långsiktig vakansgrad, +1%	-8,9	-1,8%	-16,1	-1,5%
Långsiktig vakansgrad, -1%	8,9	1,8%	16,1	1,5%
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-32,0	-6,4%	-64,4	-6,0%
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	31,9	6,4%	24,3	2,3%
Marknadshyra, +50 kr/kvm	62,4	12,5%	88,8	8,3%
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-65,4	-13,1%	-88,6	-8,3%

Värderingsantaganden - extern värdering	2025 Genomsnitt	2024 Genomsnitt
Inflationsantagande	2,0%	2,0%
Kalkylränta - Kassaflöde	9,4%	9,4%
Kalkylränta - restvärde	9,4%	9,4%
Direktavkastningskrav restvärde	7,1%	7,1%
Långsiktig vakansgrad	8,4%	8,8%
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	535	704
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	1 136	1 204

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	1 067 950	1 308 950	-	-
Årets investeringar	3 996	9 823	-	-
Omklassificeringar	2 784	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar resultaträkning	-221 491	-51 823	-	-
Avyttrade fastigheter	-	-199 000	-	-
Redovisat fastighetsvärde	853 239	1 067 950	-	-
Skattemässiga värden	818 353	905 092	-	-
Intäkter från Förvaltningsfastigheter	99 890	106 869	-	-
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	-40 533	-58 086	-	-

Not 14. Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	48 011	48 300	-	-
Årets aktiveringar	843	11 762	-	-
Omklassificerat till fastigheter	-3 502	-9 362	-	-
Nedskrivning	-22 285	-	-	-
Sålda och avvecklade dotterföretag	-140	-	-	-
Avyttringar	-642	-2 689	-	-
Utgående balans	22 285	48 010	-	-

Not 15. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	53 471	67 964	266	3 832
Årets inköp	810	4 811	-	-
Förvärvade inventarier	-	-799	-	-
Sålda och avvecklade dotterföretag	-13 878	-	-	-
Omklassificering	717	-	-	-
Sålda och utrangerade inventarier	-3 688	-18 505	-165	-3 567
Utgående anskaffningsvärde	37 431	53 471	101	266
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-47 810	-44 466	-41	-1 853
Årets avskrivningar	-1 303	-3 344	-	-122
Sålda och avvecklade dotterföretag	11 373	-	-	-
Sålda och utrangerade inventarier	3 168	-	40	1 933
Utgående avskrivningar	-34 572	-47 810	-1	-41
Utgående balans	2 860	5 661	100	225

Not 16. Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående bokfört värde	191 325	383 840
Omvärdering till verkligt värde över resultaträkningen	-396 429	-303 566
Försäljning	-	-389
Årets investeringar	396 429	111 441
Utgående bokfört värde	191 325	191 325

Koncernens dotterbolag per den 31 december 2025 anges nedan. Om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen.

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i moderbolaget	
			2025	2024	2025-12-31	2024-12-31
Kom Fastighetsförvaltning AB	556398-6198	Borlänge	40%	40%	6 040	6 040
Optionsbolaget Sverige AB	559017-4065	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator P19 AB	559204-1676	Stockholm	100%	100%	-	-
Hysesrätten Fastigheter Sverige AB	559203-4218	Stockholm	-	100%	-	-
NSH Holding AB	559017-4073	Stockholm	100%	100%	24 037	24 037
Fastator Sicklaön Holding AB	559017-4057	Stockholm	100%	100%	32 914	32 914
Svenska Kulturskatter AB	559196-8887	Stockholm	100%	100%	10 334	10 334
Point Properties Holding AB	559186-6370	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Properties AB (publ)	559088-1438	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Ludvika AB	559178-4185	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Malung Sålen AB	559178-4201	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Karlskoga Holding AB	559228-8673	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Motala Bas 7 AB	556284-1592	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Motala Platen 8 AB	556385-6938	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Properties Portfolio 1 AB (publ)	559199-0352	Stockholm	100%	100%	-	-
Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastigheten Vretåker AB	556889-1963	Stockholm	100%	100%	-	-
Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826	Stockholm	-	100%	-	-
Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	Stockholm	100%	100%	-	-
Kronan Shopping AB	556759-7371	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Karlskoga 1 AB	556698-9660	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Karlskoga 2 AB	556684-0962	Stockholm	100%	100%	-	-
Säffletorget i Värmland AB	559109-9568	Nacka	100%	100%	-	-
Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Sala AB	559186-6354	Stockholm	100%	100%	-	-
Pointny 5 AB	559204-1528	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Properties i Trelleborg KB	916563-1087	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator PM AB	559021-3715	Stockholm	100%	100%	118 000	118 000
NPM Group AB	559407-1788	Stockholm	68,4%	63,7%	-	-
Trädgårdstjänst Lund AB	556969-9118	Lund	100%	100%	-	-
Centric Service AB	556462-5878	Linköping	-	100%	-	-
Nordic PM AB	556970-9727	Nacka	100%	100%	-	-
Kom Fastighetsförvaltning AB	556398-6198	Borlänge	60%	60%	-	-
SSP Sthlm AB	556789-4646	Stockholm	-	100%	-	-
AB Svenska Gräs	556912-8845	Stockholm	-	100%	-	-
Svenska Installationsproffsen AB	556314-6157	Nacka	-	100%	-	-
CJM Network AB	559175-7074	Nacka	-	100%	-	-
Fastator Venture AB	559021-3707	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 30 AB	559344-8615	Stockholm	100%	100%	-	-
Femtonminutersstaden AB	559383-7783	Stockholm	100%	100%	-	-
15 minutersstaden AB	559383-7775	Stockholm	100%	100%	-	-
Fifteen minute city AB	559383-7809	Stockholm	100%	100%	-	-
15 minute city AB	559383-7791	Stockholm	100%	100%	-	-
FV08 Fagersta Hedkårra AB	559322-5823	Stockholm	100%	100%	-	-
Summa					191 325	191 325

Not 17. Leasing

Av totala leasingtillgångar (nyttjanderättstillgångar) om 17,4 MSEK (17,4) så utgörs ca 39 procent (60) av kontorslokaler och resterande del av tomträttsavtal.

Under året har nyttjanderättstillgångar förändrats genom nya avtal om 5,3 Mkr, nya bedömningar av nyttjandeperiod om 1,7 Mkr, avslutade avtal om -4,4 Mkr och avskrivningar om -2,5 Mkr.

Leasingskulder har ökat med 0,7 Mkr, vilket förklaras av nya avtal om 5,3 Mkr, nya bedömningar av nyttjandeperiod om 1,7 Mkr, avslu-

tade avtal om -2,9 Mkr och amorteringar om -3,4 Mkr.

Nettobeloppet för under året avslutade avtal har redovisats på raden för avskrivningar och nedskrivningar i resultaträkningen och uppgår till en kostnad om -1,5 Mkr.

Utöver ovan leasingavtal innehar koncernen ett antal billeasingavtal, dessa redovisas i sin helhet som övriga externa kostnader på grund av sitt ringa värde.

Redovisningsprinciper för leasingavtal återfinns i not 2.5.

	Koncernen	
	2025	2024
Resultaträkning		
Avskrivningar och nedskrivningar ¹	4 003	8 909
Räntekostnader	1 239	1 522
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	1 559	2 462
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	563	3 441
Summa kostnader	7 364	16 334
<i>1) Avser endast avskrivningar och nedskrivningar på tillgångsslaget lokaler.</i>		
Upplysningar avseende kassaflöde		
Kassautflöde för leasingavtal, räntor	1 239	1 522
Kassautflöde för leasingavtal, amortering	3 362	7 947
Kassautflöde för leasingavtal, tillgångar av lågt värde och korttidsleasingavtal	2 122	5 903
Summa	6 723	15 372
Balansräkning	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig leasingskuld, räntebärande	16 144	15 324
Kortfristig leasingskuld, räntebärande	2 340	2 438
Summa skulder	18 485	17 761
Förfallostruktur	2025-12-31	2024-12-31
1 år	2 340	2 438
2 år	2 002	1 824
3 år	1 732	1 383
4 år	1 494	1 377
5 år	280	-
Senare än 5 år	10 637	10 740
Summa	18 485	17 761

Not 18. Andelar i Intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per den 31 december 2025. Koncernens innehav i Företagsparken Norden Holding AB (publ) består av stamaktier, vilka ägs direkt av koncernen. I Företagsparken Norden Holding AB (publ) finns stamaktier och preferensaktier. Koncernens ägarandel om 25,04% avser ägarandelen av totala antalet aktier. Innehavet i VreFast bestod dels av stamaktier och dels av preferensaktier.

För upplysningar om den fordran som redovisades i samband med avyttringen av cirka 28% av aktierna i Företagsparken samt den pant som Fastator har erhållit som säkerhet för fordran hänvisas till Not 3 under avsnittet 3.3 Verkligt värde på intresseföretag, värdepappersinnehav som är finansiella tillgångar och under rubriken Finansiella fordringar.

Koncernen hade följande intresseföretag och joint ventures den 31 december 2025 och 2024

Intresseföretag som ägs av koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i koncernen	
			2025	2024	2025-12-31	2024-12-31
Företagsparken Norden Holding AB (publ) ¹	559075-5145	Stockholm	25%	25%	581 751	782 670
Vrefast AB ²	559320-0073	Stockholm	-	58%	-	12 502
Summa bokfört värde					581 751	795 172

1) Intresseföretag

2) Fastator innehade 40,5% av rösterna i Vrefast och gjorde således bedömningen att bestämmande inflytande inte föreligger.

18.1 Värdering av andelar i intresseföretag - verkligt värde enligt Nivå 3

Fastator redovisar andelar i intresseföretag till ett bedömt marknadsvärde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på innehavens marknadsvärde utförda av oberoende värderingsman. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri marknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt.

Bolagsvärdering är en portföljvärdering baserad på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten samt en bedömning av den avkastning som innehavet kan komma att generera. Principerna

för värdering av enskilda underliggande fastigheter framgår av not 13 ovan. I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnadsmassa samt marknaden för potentiella köpare.

Per 2025 och 2024 värderas innehavet till Fastators ägarandel utav det redovisades långsiktiga substansvärdet i innehavet samma värderingsprincip används för innehavet i Vrefast AB.

En känslighetsanalys visar att en ändring av Fastators andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/-5% skulle ge en värdeförändring med +/- 29,1 MSEK (+/-39,7).

Förändringsanalys intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående bokfört värde	795 173	816 476	795 173	816 476
Avyttring av andelar i intresseföretag	-8 365	-	-8 365	-
Värdeförändring - verkligt värde	-205 056	-21 302	-205 056	-21 302
Utgående bokfört värde	581 751	795 173	581 751	795 173

18.2 Finansiell information i sammandrag för intresseföretag och joint ventures

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för de joint venture-företag och intresseföretag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för respektive intresseföretag och joint venture-företag och inte Fastators andel av dessa belopp. Den

finansiella informationen har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av värdering till verkligt värde inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förvärvet samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.

	Vrefast AB	Företagsparken Norden Holding AB (publ)	
	2024-12-31	2025-09-30 (9 månader)	2024-12-31
Resultaträkning och totalresultat i sammandrag			
Intäkter	8 490	377 605	505 355
Förvaltningsresultat	-1 120	225 585	312 782
Finansnetto	-28 017	-125 927	-204 252
Värdeförändring fastigheter	-28 439	19 928	106 513
Värdeförändring intresseföretag	-	-	-1 520
Orealiserade värdeförändringar derivat	-	318	-13 011
Skatt	-154	-45 191	-84 974
Periodens resultat	-57 730	74 713	115 537
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	-57 730	74 713	115 537
Balansräkning i sammandrag			
	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	105 562	6 162 106	5 946 543
Finansiella anläggningstillgångar	-	21 369	8 522
Summa anläggningstillgångar	105 562	6 183 475	5 955 065
Omsättningstillgångar			
Likvida medel	5 663	233 441	100 803
Övriga omsättningstillgångar	1 644	87 039	70 611
Summa omsättningstillgångar	7 307	320 480	171 414
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	76	204 122	160 327
Finansiella skulder	92 160	5 148	367 625
Summa långfristiga skulder	92 236	493 848	527 952
Kortfristiga skulder			
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	960	1 601 065	2 484 125
Övriga kortfristiga skulder	1 810	116 387	154 151
Summa kortfristiga skulder	2 770	1 717 452	2 638 276
Nettotillgångar	17 863	4 083 385	2 960 251
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Nettotillgångar hänförliga till moderbolagets aktieägare	17 863	4 083 385	2 960 251

Not 19. Finansiella tillgångar och skulder

I nedan tabeller framgår koncernen och moderbolagets finansiella instrument som klassificeras i olika kategorier som anges i IFRS 9.

Klassificeringen av finansiella tillgångar görs på grundval av företagets affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Per balansdagen innehar koncernen och moderbolaget:

- Finansiella tillgångar som bedöms innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och dessa kassaflöden är endast betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet, dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Per balansdagen finns ett antal långfristiga fordringar vilka totalt sett uppgår till 32 MSEK (38) i koncernen och till 14 MSEK (18) i moderbolaget. Bedömningen är att det inte har skett någon betydande ökning av kreditrisken sedan det initiala redovisningstillfället.

- Finansiella tillgångar som innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar men dessa kassaflöden är inte endast betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet och därför har den finansiella tillgången värderats till verkligt värde över resultaträkningen.

Per balansdagen är det en finansiell tillgång med en motpart som har bedömts innehas under denna affärsmodell. Den finansiella tillgången är en fordran med motpart CAL Investments, B 260 709 som erhöles vid avyttringen av cirka 28 % av innehavet i Företagsparken den 10 november 2023. Den finansiella fordran som erhöles uppgår till ett nominellt belopp om 677 MSEK och har per balansdagen värderats till 638 MSEK (617). Årets förändring från den ingående balansen förklaras i sin helhet av värdering till verkligt värde som innebär att fordran har ökat med 21 MSEK. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen inom posten Resultat från intresseföretag och joint ventures, orealiserat. Ränta på lånet uppgår till ett belopp motsvarande all utdelning

och andra ersättning som Nordact AB, 556971-0113 erhåller på ägandet av 17 824 199 aktier i Företagsparken Norden Holding AB (publ), 559075-5145. Fordran är säkerställd genom att Fastator har pant över samtliga (100%) aktier i Vivskå AB, 556848-4603 och hälften (50%) av aktierna i Nordact AB, ytterligare pant i 5 236 158 aktier i Företagsparken samt second ranking security i 26 449 701 aktier i Företagsparken. Detta innebär att fordran kan vara helt eller delvis säkerställd genom aktiepant i Företagsparken. Fastator har per balansdagen inte tillgång till någon information avseende CAL Invest som möjliggör en djupare finansiell analys av bolagets ställning och de andra skulder bolaget kan inneha, och som kan ligga före Fastator i pantkedjan. Fastator har utgått från att CAL Invest kommer kunna fullfölja sitt åtagande i samband med att fordran löper ut. Vidare är panten förknippad med värdet för aktierna i Företagsparken. Fastator har per balansdagen värderat fordran genom en DCF-modell med antagande om en genomsnittlig ränta om 4,35 % (5,17) samt att utdelningen om cirka 0,59 SEK (0,86) per aktie kommer att erhållas i juni 2027 (juni 2026 och 2027).

- Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde utan undantag.

Övriga värdepappersinnehav

Övriga långfristiga värdepappersinnehav består av andelar i Boxxy AB med organisationsnummer 559300-4095.

Redovisat värde och verkligt värde

För de finansiella instrumenten kundfordringar, leverantörsskulder och likvida medel överensstämmer verkligt värde med bokfört värde. Verkligt värde för övriga finansiella instrument fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket i dagsläget ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Redovisning till verkligt värde skulle ha minskat koncernens skulder med 539 MSEK för räkenskapsåret 2024. Som framgår av tabellen nedan har information om verkliga värden inte funnits tillgängliga hos leverantör för att kunna uppge motsvarande värde per 31 december 2025.

	Koncernen				Moderbolaget			
	2025-12-31		2024-12-31		2025-12-31		2024-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde								
Fordringar på koncernföretag	-	-	-	-	280 589	280 589	566 721	566 721
Fordringar på intresseföretag, långfristiga	-	-	10 143	10 143	-	-	10 143	10 143
Andra långfristiga fordringar	32 042	32 042	38 179	38 179	13 533	13 533	18 188	18 188
Kundfordringar	16 115	16 115	41 474	41 474	154	154	2 154	2 154
Fordringar på intresseföretag, kortfristiga	1 488	1 488	100	100	658	658	100	100
Kassa och bank	63 887	63 887	49 142	49 142	34 798	34 798	6 049	6 049
Finansiella tillgångar värderade via resultaträkningen till verkligt värde								
Andelar i dotterbolag	-	-	-	-	191 325	191 325	191 325	191 325
Andelar i intresseföretag	581 751	581 751	795 173	795 173	581 751	581 751	795 173	795 173
Andra långfristiga fordringar ¹	637 800	637 800	617 075	617 075	637 800	637 800	617 075	617 075
Övriga värdepappersinnehav	114	114	394	394	114	114	114	114
Finansiella tillgångar	1 333 197	1 333 197	1 551 682	1 551 682	1 740 722	1 740 722	2 207 042	2 207 042

Koncernens exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella instrumenten beskrivs i not 24. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen motsvarar det redovisade värdet för varje kategori av finansiella tillgångar som nämns ovan.

1) Inklusive fordran mot CAL Investments om 637,8 MSEK (617,1).

Finansiella tillgångar och skulder per nivå

I nedanstående tabeller lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestäms för de finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms görs utifrån följande tre nivåer:

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

Koncernen 2025-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Andelar i dotterbolag	-	-	-	-
Andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	581 751	581 751
Andra långfristiga fordringar	-	-	637 800	637 800
Övriga värdepappersinnehav, aktier	-	-	114	114
Total	-	-	1 219 666	1 219 666

Moderbolag 2025-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Andelar i dotterbolag	-	-	191 325	191 325
Andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	581 751	581 751
Andra långfristiga fordringar	-	-	637 800	637 800
Övriga värdepappersinnehav, aktier	-	-	114	114
Total	-	-	1 410 991	1 410 991

Koncernen 2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Andelar i dotterbolag	-	-	-	-
Andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	795 173	795 173
Andra långfristiga fordringar	-	-	617 075	617 075
Övriga värdepappersinnehav, aktier	-	-	394	394
Total	-	-	1 412 643	1 412 643

Moderbolag 2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Andelar i dotterbolag	-	-	191 325	191 325
Andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	795 173	795 173
Andra långfristiga fordringar	-	-	617 075	617 075
Övriga värdepappersinnehav, aktier	-	-	114	114
Total	-	-	1 603 687	1 603 687

	Koncernen				Moderbolaget			
	2025-12-31		2024-12-31		2025-12-31		2024-12-31	
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Obligationslån ¹	2 322 976	e/t	2 110 864	788 049	1 819 539	e/t	1 632 337	605 000
Skulder till kreditinstitut	123 539	123 539	131 728	131 728	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	2 502	2 502	6 667	6 667	2 053	2 053	6 158	6 158
Leverantörsskulder	24 426	24 426	32 204	32 204	5 500	5 500	1 381	1 381
Övriga kortfristiga skulder	26 101	26 101	29 042	29 042	20 787	20 787	19 829	19 829
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	258 076	258 076	185 920	185 920
Summa	2 499 542	e/t	2 310 505	987 690	2 105 954	e/t	1 845 626	818 289

1) Verkligt värde på obligationslån kan inte anges då informationen inte varit tillgänglig hos leverantör.

Koncernens exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella instrumenten beskrivs i not 24. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen motsvarar det redovisade värdet för varje kategori av finansiella tillgångar som nämns ovan.

Not 20. Andra långfristiga värdepappersinnehav och andelar

Övriga långfristiga värdepappersinnehav består av andelar i Boxy AB med organisationsnummer 559300-4095.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående bokfört värde	394	71 441	114	21 331
Sålda aktier och andelar	-280	-71 046	-	-21 217
Utgående bokfört värde	114	394	114	114

Not 21. Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	20 550	44 820	154	2 259
Reservering för förväntade kreditförluster	-4 435	-3 345	-	-
Kundfordringar - netto	16 115	41 474	154	2 259

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Mindre än 2 månader	6 779	27 189	-	2 259
2 till 9 månader	346	7 488	-	-
Äldre än 9 månader	8 990	6 798	154	-
Summa kundfordringar	16 115	41 474	154	2 259

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet lika med upplupet anskaffningsvärde. För kundfordringar tillämpas en förenklad metod där en förlustreserv bokas upp motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid. Avdrag för osäkra fordringar bedöms individuellt med en ytterligare reserv för kundfordringar som inte har förfallit. Denna förlustreserv baseras på de historiska kreditförlusterna för de senaste tre åren och beräknas och utvärderas regelbundet för att beakta nuläget och prognoser om framtiden.

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald hyra	406	2 693	-	-
Förutbetalda kostnader	443	2 633	-	-
Upplupna ränteintäkter	10 590	546	1 971	1 553
Övriga poster	1 964	5 196	780	1 741
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 404	11 068	2 751	3 294

Not 23. Likvida medel

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 63,9 MSEK (49,1), varav 26,8 MSEK (17,6) är låsta likvida medel under obligationsvillkoren i Point Properties Portfolio 1 AB koncernen. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 34,8 MSEK (6,0).

Not 24. Upplåning och finansiell riskhantering

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastators kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet på -11,5 (10,2) procent. Räntekostnader är också en av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Fastator att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Koncernens genomsnittliga ränta uppgår till 8,77

procent (10,64). Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

Som framgår av förvaltningsberättelsen har moderbolaget ingått avtal med de större obligationsinnehavare om en rekapitalisering, vilket innebär att moderbolaget och koncernen kommer att tillföras kapital samtidigt som en del av obligationsskulden minskar. Detta i sin tur kommer leda till att soliditeten förbättras.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företags resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av VD enligt gällande rutiner. Koncernen har inga valutaexponeringar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till VD för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Fastator AB har tre obligationer uppgående till 1 445,1 MSEK (ISIN SE0014855276, ISIN SE0014855284, ISIN SE0017159916). Dessa obligationer, inklusive kapitaliserad ränta och upplupen kontant-ränta, har kvittats i en emission som genomfördes i januari 2026. Detta var en del av den uppgörelse som bolaget ingått med de större obligationsinnehavarna och som offentliggjordes den 12 november 2025. Ett belopp om totalt 1 756,8 MSEK av koncernens och moderbolagets skulder kommer således inte att påverka dess framtida likviditet och som sådan har överenskommelsen minskat likviditetsrisken.

Utöver ovanstående har Fastator även en obligation om 110 MSEK (ISIN SE0027099870), som inte är en del av den kvittning som gjordes och som förfaller till betalning den 23 december 2027.

Underkoncernen Point Properties uppfyller sedan den 1 juli 2025 inte obligationsvillkoren. Detta innebär att det föreligger en uppsägningsgrund för obligationerna, men ingen åtgärd har ännu vidtagits. Under april 2026 har ett antal fastigheter sålts och likviden kommer att användas till att amortera ner obligationslånet som per sista december uppgår till 446,5 MSEK (ISIN SE0015556535). Styrelsen arbetar med att vidta åtgärder för att få till en förlängning av

löptiden eller en återbetalning av hela obligationslånet. Styrelsen och ledningen bedömer att värdet på tillgångarna överstiger skulderna och att de förhandlingar som pågår ska kunna säkerställa likviditetsbehovet och därmed underkoncernens förmåga att fortsätta verksamheten.

I underkoncernen Point Properties finns det dock en osäkerhet vad gäller att de pågående förhandlingarna kan säkerställa att tillräckliga likvida medel finns tillgängliga i rätt tid. Koncernredovisningen har därför upprättats utifrån antagandet om fortlevnad, men med väsentliga osäkerhetsfaktorer och betydande tvivel kopplat till den finansiella ställningen samt händelser efter rapportperiodens slut.

För ytterligare information avseende likviditetsrisk, se avsnitten Osäkerhet och risk samt Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter räkenskapsårets slut i förvaltningsberättelsen samt not 34.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till VD som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till VD och styrelse. Upplåning på obligationsmarknaden sker på en kontant ränta om 5% samt en kvartalsvis kapitaliserad ränta om 7,5% som erläggs i samband med slutförfall vad gäller moderbolaget Fastator. För underkoncernen ligger motsvarande ränta på 3 månaders stibor plus en fast ränta. Detta innebär att koncernens ränteexponering är relativt låg. En ökning respektive en minskning av räntan med 1%-enhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 5,2 MSEK (5,8) per år.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelseerna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Koncernen hanterar kreditrisken genom att begränsa sina motparter till ett antal större välkända banker och finansiella institutioner samt övervaka deras ställning. Övriga kreditrisker utgörs av finansiella fordringar på intresseföretag. Dessa övervakas kontinuerligt genom aktivt styrelsearbete i respektive bolag/investering.

Lånevillkor

Obligationerna i AB Fastator om totalt 1 445,1 MSEK (ISIN SE0014855276, ISIN SE0014855284, ISIN SE0017159916) samt obligationen i Point Properties Portfolio 1 AB om 446,5 MSEK (ISIN SE0015556535) har alla likartade lånevillkor eller kovenanter.

Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om som lägst 1,0 (1,0) ggr samt belåningsgrad om maximalt 65 procent. Även moderbolagsgarantier förekommer. För moderbolagets obligationslån finns en kovenant om att soliditeten ska uppgå till 45 procent samt likvida medel om 30 MSEK vid utgången av varje kvartal.

Moderbolaget uppfyller inte kravet på soliditet per sista december 2025 respektive 2024. Koncernen uppfyller per sista december 2025 inte kravet på belåningsgrad om maximalt 65% i underkoncernen Point Properties Portfolio 1. Det har inte inneburit några ytterligare kostnader för underkoncernen Point Properties Portfolio 1, men uppsägningsgrund för obligationerna föreligger. Ingen åtgärd har ännu vidtagits hänförligt till uppsägningsgrunden.

AB Fastator har inte kunna fullgöra sina betalningar i förhållande till obligationsvillkoren i tid och det har inneburit extra räntekostnader under året uppgående till 15,2 MSEK. Efter räkenskapsårets utgång har dock dessa obligationer, för vilka uppsägningsgrund föreligger på balansdagen, kvittats i en emission i januari inom ramen för rekapitaliseringen som beskrivs närmare i Förvaltningsberättelsen under rubriken "Räntebärande skulder".

I december 2025 utgav AB Fastator en ny obligation om 110 MSEK (ISIN SE0027099870). Lånevillkoren för denna är att obligationslånet i förhållande till värdet på koncernens tillgångar inte får överstiga 50%.

AB Fastator har inte brutit någon kovenant i förhållande till denna obligation under 2025. Det finns inga omständigheter som tyder på att kovenanterna kommer att bli brutna under kommande rapportperiod då koncernens tillgångar överstiger lånen med god marginal.

För ytterligare information, se avsnitten Osäkerhet och risk samt Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter räkenskapsårets slut i förvaltningsberättelsen samt not 34.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig upplåning				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	22 273	31 992	-	-
Obligationslån	109 999	378 527	109 999	-
Leasingskulder	16 144	15 324	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	118 559	118 559
Övriga långfristiga skulder	2 053	6 158	2 053	6 158
Summa långfristig upplåning	150 469	432 001	230 611	124 717
Kortfristig upplåning				
Obligationslån ¹	2 212 977	1 732 337	1 709 540	1 632 337
Leasingskulder	2 340	2 438	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	139 517	67 361
Skulder till kreditinstitut	101 266	99 736	-	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	5 906	4 160	5 906	4 160
Summa kortfristig upplåning	2 322 488	1 838 671	1 854 963	1 703 858
Summa upplåning	2 472 957	2 270 672	2 085 574	1 828 576

¹ Moderbolaget har 4 (3) obligationslån om totalt 1,6 (1,4) MDSEK.

1) Obligationslån om nom 487,5 (500) MSEK (ISIN SE0014855276) tom 26 september 2025 med en kontant ränta om 5% samt en kapitaliserad ränta om 7,5%. Efter förfalldatum utgår en defaultränta om 7%.

2) Obligationslån om nom 688,8 (700) MSEK (ISIN SE0014855284) tom 25 september 2026 med en kontant ränta om 5% samt en kapitaliserad ränta om 7,5%.

3) Obligationslån om nom 268,8 (300) MSEK (ISIN SE0017159916) tom 27 september 2027 med en kontant ränta om 5% samt en kapitaliserad ränta om 7,5%.

4) Obligationslån om nom 110 (0) MSEK (ISIN SE0027099870) tom 23 december 2027 med en kontant ränta om 6,5%.

Emissionskostnader om 30,6 (30,5) MSEK periodiseras över lånets löptid. Obligationerna har noterats på Nasdaq Stockholm.

Koncernbolaget Point Properties Portfolio 1 AB har en obligation om 446,5 (446,5) MSEK (ISIN SE0015556535). Obligation löper till och med 22 mars 2026 med en ränta om STIBOR 3m+2,5%. Räntebetalningar ska erläggas kvartalsvis. Emissionskostnader om 3,7 MSEK periodiseras över obligationens löptid. Vid slutförfall ska 114% av nominellt belopp återbetalas.

Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm.

Fastators obligationslån om 487,5 MSEK (ISIN SE0014855276), 688,8 MSEK (ISIN SE0014855284) samt 268,8 MSEK (ISIN SE0017159916) samt upplupen ränta som är föremål för kvittning i början av 2026 har per den 31 december redovisats som kortfristig skuld.

Obligationen i Point Properties Portfolio AB har redovisats som kortfristig skuld eftersom villkoren i obligationsavtalen inte är uppfyllda.

Förfallostruktur och likviditetsanalys

I tabellerna nedan framgår de framtida odiskonterade kassaflödena för de finansiella skulderna.

I likviditetsanalysen ingår även förväntade räntekostnader fram till slutförfall.

De skulder som inte uppfyller kovenanterna har redovisats som att de är till förfall inom den närmaste tidsperioden även om det inte finns något framställt krav. En uppdatering av tabellerna avseende 2024 års siffror har gjorts för att avspegla samma förhållande, dvs de skulder som då inte uppfyllde kovenanterna har redovisats som om de förfaller inom den närmaste tidsperioden.

2025**Förfallostruktur**

Skulder som förfaller till betalning:	Koncernen				Total
	Obligationer	Leasingskuld	Skulder till kreditinstitut	Övriga skulder	
inom 1 år från balansdagen	1 891 460	2 236	101 133	26 478	2 022 307
1-5 år från balansdagen	110 000	7 790	6 190	4 106	128 086
senare än 6 år efter balansdagen	-	10 637	16 108	-	26 745
Summa förfallostruktur	2 001 460	21 663	123 431	30 584	2 177 138

Likviditetsanalys

6 månader eller mindre ¹	2 282 288	1 618	102 453	26 723	2 413 081
6-12 månader	3 575	1 618	3 622	2 218	11 034
1-5 år	117 150	7 790	14 324	2 134	141 399
senare än 6 år efter balansdagen	-	10 637	16 108	-	26 745
Summa likviditetsanalys	2 403 013	21 663	136 507	31 075	2 592 259

1) Av obligationerna är 1 756 840 tkr föremål för kvitteringsemission i början av 2026.

2025**Förfallostruktur**

Skulder som förfaller till betalning:	Moderbolaget				Total
	Obligationer	Skulder till kreditinstitut	Övriga skulder	Skulder till koncernföretag	
inom 1 år från balansdagen	1 445 000	-	7 552	1 520	1 454 073
1-5 år från balansdagen	110 000	-	4 106	25	114 131
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	94	94
Summa förfallostruktur	1 555 000	-	11 658	1 639	1 568 297

Likviditetsanalys

6 månader eller mindre ¹	1 760 415	-	7 797	1 451	1 769 662
6-12 månader	3 575	-	2 218	70	5 863
1-5 år	117 150	-	2 134	34	119 318
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	150	150
Summa likviditetsanalys	1 881 140	-	12 149	1 704	1 894 993

1) Av obligationerna är 1 756 840 tkr föremål för kvitteringsemission i början av 2026.

2024**Förfallostruktur**

Skulder som förfaller till betalning:	Koncernen				Total
	Obligationer	Leasingskuld	Skulder till kreditinstitut	Övriga skulder	
inom 1 år från balansdagen	1 764 404	4 320	99 736	36 364	1 904 824
1-5 år från balansdagen	346 460	10 314	15 910	6 158	378 842
senare än 6 år efter balansdagen	-	10 923	16 083	-	27 006
Summa förfallostruktur	2 110 864	25 557	131 729	42 522	2 310 672

Likviditetsanalys

6 månader eller mindre	2 122 159	1 630	100 809	34 799	2 259 397
6-12 månader	8 201	2 690	968	2 384	14 243
1-5 år	377 241	10 314	20 974	6 650	415 179
senare än 6 år efter balansdagen	-	10 924	25 366	-	36 290
Summa likviditetsanalys	2 507 601	25 558	148 117	43 833	2 725 109

2024**Förfallostruktur**

Skulder som förfaller till betalning:	Moderbolaget				Total
	Obligationer	Skulder till kreditinstitut	Övriga skulder	Skulder till koncern företag	
inom 1 år från balansdagen	1 632 337	-	4 160	67 361	1 703 858
1-5 år från balansdagen	-	-	6 158	25 000	31 158
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	93 559	93 559
Summa förfallostruktur	1 632 337	-	10 318	185 920	1 828 575

Likviditetsanalys

6 månader eller mindre	2 000 524	-	2 595	33 681	2 036 800
6-12 månader	-	-	2 384	67 245	69 629
1-5 år	-	-	6 650	-	6 650
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	149 733	149 733
Summa likviditetsanalys	2 000 524	-	11 629	250 659	2 262 812

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	66 316	65 267	47 316	61 489
Förutbetalda hyresintäkter	10 800	12 148	-	-
Upplupna driftskostnader	1 859	3 712	-	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	4 697	8 812	56	345
Övriga poster	7 646	10 368	2 320	2 625
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 319	100 308	49 693	64 459

Not 26. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	853 239	1 067 950	-	-
Företagsinteckningar	7 000	5 270	-	-
Pantsatta likvida medel	26 751	17 613	-	-
Aktier i dotterbolag ¹	-	487 074	6 040	6 040
Aktier i intresseföretag	581 751	782 670	581 751	782 670
Fordringar på dotterbolag	-	-	-	464 136
Övriga tillgångar	630 130	677 320	630 130	677 320
Summa ställd säkerheter	2 098 872	3 037 896	1 217 921	1 930 166

1) Avser dotterbolagets nettotillgångar i koncernen samt bokfört värde på andelar i dotterbolag i Moderbolaget. Per 31 december 2025 är nettotillgångarna negativa, varför inget värde tas upp som ställd säkerhet i koncernen.

Not 27. Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag och dotterbolag	131 625	2 143 416	103 000	2 114 791
Summa ansvarsförbindelser	131 625	2 143 416	103 000	2 114 791

Obegränsade borgenårsåtaganden finns i form av garantiåtaganden i de helägda dotterföretagen. Inom Point är nuvarande och framtida rättigheter, anspråk eller förmånder i förhållande till bolagets fastigheters försäkring pantsatta under Point Properties Portfolio 1 AB:s utestående obligation (ISIN SE0015556535).

Not 28. Upplysningar om närstående

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

Köpare	Säljare	2025 kv 1-4 (MSEK)	2024 kv 1-4 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Företagsparken Norden Holding (koncern)	NPM Group AB (koncern)	3,6	15,0	NPM Group utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ). NPM Group AB är till 68,4% ägt av Aktiebolaget Fastator (publ).
Aktiebolaget Fastator (publ) (koncern)	Företagsparken Norden Holding (Koncern)	1,4	3,2	Företagsparken Norden Holding säljer administrativa tjänster till Aktiebolaget Fastator (publ).	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Point Properties Holding AB (koncern)	Urban Retail Sweden AB	1,9	1,6	Urban Retail Sweden AB tillhandahåller managementtjänster till bolag inom Point Properties Holding, Koncernen.	Styrelseledamot i Point Properties Portfolio 1 AB (publ) är styrelseledamot i Urban Retail Sweden AB. Aktiebolaget Fastator (publ) äger via dotterbolag 100% av aktierna i Point Properties Holding AB som i sin tur via dotterbolag äger 100% av aktierna i Point Properties Portfolio 1 AB (publ).
Aktiebolaget Fastator (publ)	J L Sundin Consulting AB	2,2	-	J L Sundin Consulting AB tillhandahåller managementtjänster till Aktiebolaget Fastator (publ).	Styrelseledamot i J L Sundin Consulting AB är styrelseledamot och VD i Aktiebolaget Fastator (publ).
NPM Group AB, (koncern)	Orthén Konsult AB	0,8	-	Orthén Konsult AB tillhandahåller managementtjänster till bolag inom NPM Group AB, koncernen.	Styrelseledamot i Orthén Konsult AB är styrelseledamot och VD i NPM Group AB. NPM Group AB är till 68,4% ägt av Aktiebolaget Fastator (publ).
Aktiebolaget Fastator (publ)	Wowern Gruppen AB	0,3	-	Wowern Gruppen AB tillhandahåller managementtjänster till Aktiebolaget Fastator (publ).	Styrelseledamot och VD i Wowern Gruppen AB är styrelseledamot i Aktiebolaget Fastator (publ).

Utöver ovanstående löpande transaktioner har under året följande lånetransaktion skett:

Aktiebolaget Fastator (publ) har upptagit ett lån om 1,8 Mkr från bolagets styrelseordförande Anders Mossberg. Lånet löper med en ränta om 4% per år.

Not 29. Eget kapital

Avstämmning stamaktier	Antal aktier
Per 1 januari 2021	77 028 450
Per 31 december 2021	77 712 648
Per 31 december 2022	77 712 648
Per 31 december 2023	77 712 648
Per 31 december 2024	77 712 648
Per 31 december 2025	77 712 648

För beskrivning av förändringarna i det egna kapitalet hänvisas till koncernens respektive moderbolagets rapporter över förändringar i eget kapital. Kvotvärde per stamaktie uppgår till 0,32 SEK.

Optionsprogram

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

- Fastator
- Point Properties
- NPM Group

Fastator

Serie 2022/2025:1 är riktad till ledningen och nyckelpersoner (vid tidpunkten för utgivande, bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 1 160 000 tecknings optioner, varav 840 000 är tecknade per den 31 december 2025. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 21,09 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 13 maj 2022. Inbetalt per den 31 december 2025 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 649 000 SEK. Inga optioner nyttjades under inlösenperioden.

Teckningskurs för optionsprogrammet är baserad på ett uppskattat verkligt värde, som har beräknats enligt 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 optionsinnehavaren inte kvarhåller sin position åger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknads värde som råder vid tidpunkten.

Point Properties

Serie 2022/2025-A är riktad till styrelsen i Point Properties (vid tidpunkten för utgivande, bestående av styrelseordförande och samtliga styrelse ledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 175 000 är tecknade per den 31 december 2025. Optionsinnehavaren har under inlösen perioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 december 2025 avseende detta optionsprogram uppgår till 325 500 SEK. Inga optioner nyttjades under inlösenperioden.

Serie 2022/2025-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (vid tidpunkten för utgivande, bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2025. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 december 2025 avseende detta optionsprogram uppgår till 139 500 SEK. Inga optioner nyttjades under inlösenperioden.

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

NPM Group

Serie 2023/2026-A är riktad till styrelsen i NPM Group. Optionsprogrammet utgörs av 100 000 teckningsoptioner, varav 60 000 är tecknade per den 31 december 2025. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2026-06-01—2026-06-30, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,46 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 31 december 2022. Inbetalt per den 31 december 2025 avseende detta optionsprogram uppgår till 208 200 SEK.

Serie 2023/2026-C är riktad till ledningen och nyckel personer. Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav 107 000 är tecknade per den 31 december 2025. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2026-06-01—2026-06-30, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,46 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 30 september 2024. Inbetalt per den 31 december 2025 avseende detta optionsprogram uppgår till 371 290 SEK.

Optionspremie för båda optionsprogrammen (Serie 2023/2026 A samt Serie 2031/2026-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 3,47 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 27,0 procent, en riskfri ränta om 2,37 procent samt utspädning om 0,0 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 NPM. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position åger NPM rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Not 30. Kassaflöde**Förändring av koncernens räntebärande skulder**

	2024-12-31	Periodisering finansiella kostnader ¹	Förändring leasingskuld ¹	Avytttrad/ förvärvat verksamhet ¹	Upptagna lån	Amorterade lån ²	2025-12-31
Obligationslån	2 110 863	164 752	-	-	47 361	-	2 322 976
Skulder till kreditinstitut	131 728	-	-	-1 294	300	-7 195	123 539
Leasingskuld	17 762	-	4 084	-	-	-3 362	18 484
Övriga räntebärande skulder	10 318	-	-	-	1 800	-4 160	7 958
Summa skulder	2 270 672	164 752	4 084	-1 294	49 461	-14 718	2 472 957

1) Ej kassaflödespåverkande poster

2) I kassaflödet redovisas förutom amorteringar på räntebärande skulder även -59 i amortering på ej räntebärande långfristiga skulder.

	2023-12-31	Periodisering finansiella kostnader ¹	Upptagna lån	Amorterade lån	2024-12-31
Obligationslån	1 984 516	179 890	-	-53 544	2 110 863
Skulder till kreditinstitut	225 178	673	-	-94 122	131 728
Leasingskuld	26 288	-	-	-8 526	17 762
Övriga räntebärande skulder	54 783	4 160	8 875	-57 499	10 318
Summa skulder	2 290 765	184 723	8 875	-213 691	2 270 672

1) Ej kassaflödespåverkande poster

Not 31. Innehav utan bestämmande inflytande**31.1 Innehav utan bestämmande inflytande**

Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterbolag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen. De belopp som anges för respektive dotterföretag inklusive koncern före koncerninterna elimineringar.

NPM Group är verksamt inom Sverige och registrerat i Nacka. Ägarandel för innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 31.6% (36.3%). Av periodens totalresultat avser -2 151 (-26 158) innehav utan bestämmande inflytande och det ackumulerade beloppet för innehav utan bestämmande inflytande uppgår till -14 330 (-27 819).

Balansräkning i sammandrag	NPM Group, koncernen	
	2025	2024
Anläggningstillgångar	40 167	34 663
Omsättningstillgångar	17 556	43 950
Summa tillgångar	57 723	78 613
Uppskjuten skatteskuld	212	420
Övriga avsättningar	-	-
Långfristiga skulder	59 996	68 096
Kortfristiga skulder	40 247	59 730
Summa skulder	100 455	128 246
Nettotillgångar	-42 733	-49 633
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	-14 330	-27 819
Rapport över totalresultat i sammandrag		
Intäkter	128 886	231 613
Årets resultat	-3 919	-67 779
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-3 919	-67 779
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2 151	-26 158
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Kassaflödesanalys i sammandrag		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 525	388
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 563	20 808
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 197	-21 628
Minskning/ökning av likvida medel	-8 159	-432

Not 32. Rörelseförvärv

Inga rörelseförvärv har genomförts under 2025 eller 2024.

Not 33. Avstämning ej kassaflödespåverkande poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Redovisade ej kassaflödespåverkande poster i kassaflödet	425 458	125 317	579 284	304 168
Värdeförändringar enligt resultaträkningen	-405 821	-76 379	-579 160	-303 877
Rearesultat försäljning av nettotillgångar	4 767	-48 938	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-2 112	-	-124	-
Varav kassaflödespåverkande värdeförändringar	-	-	-	291
Summa	-403 172	-125 317	-579 284	-304 168

Not 34. Händelser efter rapportperiodens slut

Den 2 januari 2026 kallade Fastator till en extra bolagsstämma den 28 januari 2026. Syftet är att bemyndiga styrelsen att besluta om en emission om högst 35 000 000 stamaktier i Fastator.

Den 15 januari 2026 bekräftade Fastator att 12 499 828 preferensaktier och 250 000 000 stamaktier emitteras i den riktade nyemissionen som beslutades på bolagsstämman den 18 december 2025. Detta motsvarar 100 procent av emissionen och emissionen är därmed fulltecknad. Styrelsen har beslutat att tilldela samtliga emitterade aktier till innehavare av bolagets utestående obligationer i enlighet med villkoren för emissionen. Emissionen medför en utspädning för befintliga aktieägare om cirka 73% av antalet aktier i bolaget. Vidare offentliggjordes ett undatagsdokument för upptagande av handel av de 250 000 000 stamaktier som emitterats. Stamaktierna förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 21 januari 2026.

Den 28 januari 2026 hölls en extra bolagsstämma i Fastator. Stämman fattade beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om riktad emission av högst 35 000 000 stamaktier. Syftet är att fullfölja den avsedda omstruktureringen av bolagets utestående obligationer. Stämman fattade också beslut om fastställande av antalet styrelseledamöter och inval av ny styrelseledamot.

Den 30 januari 2026 beslutade styrelsen med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämman den 28 januari 2026 om en kvittningsemission om sammanlagt 16 768 888 stamaktier till innehavare av obligationer inom ramen för rekaptaliseringen. Bolaget har därmed slutfört emissionen av och leveransen av aktier till obligationsinnehavarna inom ramen för den överenskomna rekaptaliseringen. Emissionen medför en utspädning för befintliga aktieägare om cirka 4,7 procent av antalet aktier i bolaget.

Den 15 april meddelade bolaget att substansvärde i Företagsparkens aktier kommer skrivas ner med 48,4 MSEK i samband med årsredovisningen jämfört med bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2025. I enlighet med bokslutskommunikén byggde värderingen av Företagsparkens aktier på senaste redovisade balansräkning. Fastator har nu uppdaterat det redovisade värdet för Bolagets aktier i Företagsparken. Den tidigare kommunicerade avvikelserna mellan Bolagets och Bolagets revisors bedömning av det redovisade värdet föreligger därmed inte längre.

Den 12 maj meddelade bolaget att koncernbolaget Point Properties AB (publ) sålt fastigheten Malung-Sälen Östra Långstrand 6:12 i Malung-Sälen till en överenskommen köpeskillning om 9 MSEK, vilket är i linje med bokfört värde. Tillträde skedde den 11 maj.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut

Koncernens primära finansieringskälla är fem obligationer, fyra i Fastator och en i Point Properties Portfolio 1 AB.

I Fastator upptogs ett nytt obligationslån om 110 MSEK i december

2025, med vilken det inte föreligger några problem per balansdagen.

De övriga tre obligationerna i Fastator, där det förelåg brott mot lånevillkoren, har under januari 2026 kvittats. Kvittningen inkluderade även kapitaliserat ränta och upplupen kontantrränta. Till följd av kvittningen bedömer styrelsen och ledningen att det inte finns någon återstående osäkerhet kvar kring obligationerna i Fastator.

Point Properties Portfolio 1 AB har inte uppfyllt obligationsvillkoren sedan 1 juli 2025 och när obligationslånet förföll till betalning den 22:a mars 2026 hade bolaget inte möjlighet att återbetala lånet.

Bolaget har under april 2026 sålt fastigheterna Råkan 10 och tomträtterna Råkan 7 & 8 i Karlskoga samt fastigheten Valfisken Större 45 i Trelleborg till Forshem Fastigheter, till en överenskommen initial köpeskillning om 312 MSEK. Köpeskillningen kan öka till 363,9 MSEK ifall köparen utnyttjar framtida byggrätter. Tillträdet ägde rum den 16 april 2026 och affären är inte villkorad av finansiering. Point Properties kommer att använda den initiala köpeskillningen för transaktionskostnader och amortering under utestående obligationslån 2021/2026.

Point Properties har även ingått en överenskommelse med större innehavare av obligationen, som representerar cirka 70 procent av utestående nominellt belopp under obligationen, bland annat om en förlängning av löptiden av obligationslånet med 6 månader för att möjliggöra full återbetalning, villkorat av godkännande av obligationsinnehavare via skriftligt förfarande.

Styrelsen arbetar med att vidta åtgärder för att få till en förlängning av löptiden eller en återbetalning av hela obligationslånet.

I samband med slutförhandling avseende nämnda försäljningar har ytterligare kostnader uppkommit vilka belastar resultatet under det första kvartalet, Q1 2026, om 30 MSEK. Därutöver tillkommer transaktionskostnader i storleksordningen 4,5 MSEK vilka också redovisats under Q1 2026.

Point Properties Portfolio 1 koncernen redovisar ett bedömt marknadsvärde 673,9 MSEK (867,5) på förvaltningsfastigheterna och en räntebärande nettoskuld, justerat för aktieägarinlåning om 487,3 MSEK (471,5). Som framgår ovan bedömer styrelsen och ledningen att värdet på tillgångar överstiger skulderna och att de förhandlingar som pågår ska kunna säkerställa likviditetsbehovet och därmed Point Properties Portfolio 1 koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Det finns dock en osäkerhet vad gäller att de pågående förhandlingarna kan säkerställa att tillräckliga likvida medel finns tillgängliga i rätt tid.

Not 35. Justeringar mellan helårsrapport och årsredovisning

Den 15 april meddelade bolaget att substansvärde i Företagsparkens aktier kommer skrivas ner med 48,4 MSEK i samband med årsredovisningen jämfört med bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2025. I enlighet med bokslutskommunikén byggde värderingen av Företagsparkens aktier på senaste redovisade balansräkning. Fastator har nu uppdaterat det redovisade värdet för Bolagets aktier i Företagsparken. Den tidigare kommunicerade avvikelsen mellan Bolagets och Bolagets revisors bedömning av det redovisade värdet föreligger därmed inte längre.

Med anledning av detta har en justering avseende det verkliga värdet av innehavet i Företagsparken gjorts. Innehavet är klassificerat som intresseföretag. Nedan framgår justeringarna i sammandrag.

Resultaträkning	Koncernen			Moderbolaget		
	Helårsrapport 2025	Justering	Årsredovisning 2025	Helårsrapport 2025	Justering	Årsredovisning 2025
TSEK						
Summa intäkter	225 791	-	225 791	83	-	83
Övriga poster som ej är föremål för justering	-477 808	-	-477 808	-426 433	-	-426 433
Resultat från intresseföretag och joint ventures, orealiserat	-135 953	-48 378	-184 331	-135 953	-48 378	-184 331
Rörelseresultat	-387 970	-48 378	-436 349	-562 303	-48 378	-610 681
Summa finansiella poster	-187 036	-	-187 036	-93 599	-	-93 599
Resultat före skatt	-575 006	-48 378	-623 384	-655 901	-48 378	-704 280
Aktuell och Uppskjuten skatt	23 777	-	23 777	-	-	-
Periodens resultat	-551 229	-48 378	-599 608	-655 901	-48 378	-704 280
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-549 078	-48 378	-597 457			
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 151	-	-2 151			
Summa	-551 229	-48 378	-599 608			
Resultat per aktie						
Totalt resultat per aktie före och efter utspäd hänförligt till moderbolagets aktieägare	-7,07	-0,62	-7,69			
Antal utestående aktier i genomsnitt före och efter utspädning	77 712 648	-	77 712 648			

Balansräkning	Koncernen			Moderbolaget		
	Helårs- rapport 2025	Justering	Års- redovisning 2025	Helårs- rapport 2025	Justering	Års- redovisning 2025
TSEK						
Summa immateriella anläggningstillgångar	31 500	-	31 500	-	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	895 832	-	895 832	100	-	100
Andelar i intresseföretag och joint ventures	630 130	-48 378	581 752	630 130	-48 378	581 751
Övriga poster som ej är föremål för justering	669 956		669 956	981 608		981 608
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 300 086	-48 378	1 251 708	1 611 738	-48 378	1 563 359
Summa anläggningstillgångar	2 227 418	-48 378	2 179 040	1 611 838	-48 378	1 563 459
Summa omsättningstillgångar	122 098	-	122 098	198 031	-	198 031
SUMMA TILLGÅNGAR	2 349 517	-48 378	2 301 138	1 809 869	-48 378	1 761 490
Summa eget kapital	-270 670	-48 378	-319 048	-349 168	-48 378	-397 546
Summa långfristiga skulder	161 759	-	161 759	234 000	-	234 000
Summa kortfristiga skulder	2 458 428	-	2 458 428	1 925 036	-	1 925 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 349 517	-48 378	2 301 138	1 809 869	-48 378	1 761 490

Nyckeltal	Koncernen		
	Helårs- rapport 2025	Justering	Års- redovisning 2025
TSEK			
Avkastning på eget kapital, % ¹	e/t	e/t	e/t
Soliditet, %	-11,5	-2,4	-13,9
Sustansvärde (NAV), TSEK	-248 888	-48 378	-297 267
Substansvärde (NAV) per aktie före och efter utspädning, SEK	-3,20	-0,63	-3,83
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	-7,07	-0,62	-7,69

1) Såväl periodens resultat som genomsnittligt eget kapital är negativt för 2025.

Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserat resultat och fri överkursfond	281 865 757
Årets resultat	-704 279 877
Summa	-422 414 120
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
I ny räkning balanseras	-422 414 120
Summa	-422 414 120

Försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningens innehåll beslutades den 20 maj 2026

Stockholm den 20 maj 2026

Per von Wowern
Ordförande

Mats Geijer
Ledamot

Mats Lundberg
Ledamot

Jonas Sundin
Tf. VD

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Fastator (publ), org.nr 556678-6645

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41-103 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fåsta uppmärksamheten på innehållet under följande rubriker i förvaltningsberättelsen; Risker och osäkerhetsfaktorer, Händelser efter rapportperiodens slut och Väsentliga osäkerhetsfaktorer

kopplade till händelser efter rapportperiodens slut. Vi vill även hänvisa till not 34 Händelser efter rapportperiodens slut. I nämnda avsnitt framgår bland annat att Point-koncernen inte uppfyller villkoren för sitt obligationslån och att det till följd därav föreligger uppsägningsgrund. Lånet förföll till betalning den 22 mars 2026 men har inte återbetalats. Förhandlingar med obligationsinnehavare om en långsiktig finansiell lösning pågår. Resultatet av en sådan förhandling är till sin natur ytterst osäker och skulle bland annat kunna föranleda avyttring av tillgångar för att kunna återbetala lånet. Under 2026 har vissa av Point-koncernens fastigheter avyttrats för att kunna återbetala delar av lånen. En avyttring i en pressad situation kan medföra att utfallet av försäljningen påverkas negativt.

Vi vill även fåsta uppmärksamheten på att bolagets eget kapital vid räkenskapsårets utgång understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet och uppgår till -397,5 MSEK. Orsaken därtill är huvudsakligen bristande lönsamhet i bolagets investeringar.

Utöver den beskrivna situationen med obligationslånen, är moderbolagets och koncernens likviditet ansträngd och styrelsen och företagsledningen gör bedömningen att flera åtgärder behöver vidtas för att moderbolaget och koncernen ska kunna säkerställa likviditeten det närmaste året.

Enligt vad som anges i årsredovisningen, tyder dessa händelser och förhållanden på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som

helhet, med hänsyn tagen till bolagets och koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders

karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Utöver det förhållande som beskrivs ovan i avsnittet Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift har vi fastställt att de förhållanden vi beskriver nedan är de särskilt betydelsefulla områden som ska kommuniceras i denna rapport.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter, andelar i intresseföretag samt fordran på CAL Investments SARL

Värdering av förvaltningsfastigheter, andelar i intresseföretag samt fordran på CAL Investments SARL utgör för Fastator ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter, intressebolag samt den långfristiga fordran utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkning. Dessa poster redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen.

Fastighets- och bolagsvärderingar liksom fordran på CAL Investments SARL är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur.

Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftnetton.

Aktiebolaget Fastators och koncernens investeringar i intresseföretag innebär ett indirekt deläggande av fastigheter av olika typer såsom industrifastigheter. Ägarandelen varierar i regel mellan 20 och 50 procent. Samtliga fastigheter är lokaliserade i Sverige.

Koncernen låter årligen oberoende värderare utföra värderingar av underliggande fastighetstillgångar, i syfte att bedöma fastigheternas marknadsvärde, vilket även ligger till grund för värderingen av andelar i intresseföretagen. Värdena bedöms med stöd av kassaflödesprognoser i vilka marknadens förväntningar på fastigheterna analyseras. De oberoende värderingarna kontrolleras av Fastators företagsledning för att resultera i slutliga fastighets- och bolagsvärderingar.

Fordran på CAL Investments SARL härrör från delförsäljning av innehavet i Företagsparken och denna värderas till verkligt värde enligt en modell baserad på diskonterade kassaflöden.

Se not 2 (Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper), stycke 2.3 (Koncernredovisning), stycke 2.7 (Förvaltningsfastigheter) not 3 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper), not 13 (Förvaltningsfastigheter), not 18 (Andelar i intresseföretag och joint ventures) och not 19 (Finansiella tillgångar och skulder) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision kartlagt Fastators interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter, samt andelar i intresseföretag samt fordran på CAL Investments SARL.

Vi har utvärderat den värderingsmetod som används av Fastator. Vi har stickprovvis granskat använd indata som till exempel hyresintäkter och driftkostnader samt värderingsmodellens matematiska riktighet.

Vi har för ett urval av fastigheter samt intresseföretag diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget samt utmanat dessa. Vi har i detta arbete biträtt av vår interna specialistkompetens inom fastighetsvärdering.

Vi har för ett urval av fastigheter gjort en utvärdering av de använda avkastningskraven mot tillgänglig marknadsinformation. Vidare har vi jämfört de externa värderingarna med koncernens och moderbolagets balansräkning för att verifiera om det föreligger väsentliga avvikelser.

För den långfristiga fordran har vi med biträde av vår interna specialistkompetens inom värdering, utvärderat den värderingsmetod som har använts samt bedömt diskonteringsräntan.

Vi har även granskat och utvärderat lämnade upplysningar i årsredovisningen avseende värdering av förvaltningsfastigheter, andelar i intressebolag samt fordran på CAL Investments SARL.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-30 och 110-114. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi förväntas erhålla efter datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig

felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Som framgår av årsredovisningen understiger bolagets eget kapital hälften av det registrerade aktiekapitalet. Styrelsen har i strid med 25 kap. 13 § aktiebolagslagen inte upprättat kontrollbalansräkning (jfr den information som återfinns under rubriken Eget kapital i förvaltningsberättelsen).

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Fastator (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar

och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Aktiebolaget Fastator (publ)s revisor av bolagsstämman den 13 juni 2025 och har varit bolagets revisor sedan 12 februari 2025.

Stockholm det datum som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Nilsson

Auktoriserad revisor

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 32-37 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm det datum som framgår av min elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Nilsson

Auktoriserad revisor

Aktieägar- information

Finansiell kalender

- 29 maj – Delårsrapport Q1, jan–mar 2026
- 16 juni – Årsstämma 2026

Samtliga årsredovisningar och delårsrapporter finns att tillgå på Fastators hemsida www.fastator.se. På hemsidan är det även möjligt att prenumerera på Fastators pressmeddelande för den som önskar.

Årsstämma den 16 juni 2026

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Aktiebolaget Fastator (publ) kommer att hållas tisdagen den 16 juni 2026.

Deltagande

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena den 8 juni 2026.
- Anmäla sig till bolaget skriftligen på adressen Aktiebolaget Fastator (publ), Att: bolagsstämma, Vasagatan 28, 111 20 Stockholm, eller elektroniskt till jonas.sundin@fastator.se, senast den 10 juni 2026. Ombud samt företrädare för juridiska personer ombeds att i god tid före bolagsstämman till bolaget inge fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar.
- Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i bolagsstämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB i så god tid att omregistreringen är utförd senast den 10 juni 2026. För att detta ska kunna ske måste begäran om sådan omregistrering göras till förvaltaren i god tid före nämnda dag.

Kallelse till årsstämman

Kallelse till stämma sker via Post- och inrikes tidningar och även med annons i Svenska Dagbladet med upplysning om att kallelse skett. Kallelsen offentliggörs även som ett pressmeddelande tillgängligt på Fastators hemsida, www.fastator.se. Handlingar som ska läggas fram på årsstämman hålls tillgängliga på Fastators hemsida minst tre veckor före stämman.

Kontaktuppgifter

Aktieägare och investerarkontakt

Per von Wowern, Ordförande

pc@wowern.se

+46 73 620 11 00

Jonas Sundin, tf. Verkställande direktör

jonas.sundin@fastator.se

+46 70 660 66 80

Aktiebolaget Fastator (publ)

Vasagatan 28

111 20 Stockholm

info@fastator.se

Definitioner

Finansiella

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats för bolagets räntebärande skulder per balansdagen.

Räntebärande skulder

Skulder som löper med avtalad ränta.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

Genomsnittligt antal aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt justerat för utdelning på preferensaktier i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier. Jämförelsetalen för föregående år har även de justerats för utdelning på preferensaktier.

Fastighetsrelaterade

Fastighetskostnader

Summan av direkta fastighetskostnader som driftkostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgålder, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

	2025	2024
Avkastning på eget kapital		
<i>Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastator betraktar som relevant för att visa Koncernens förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.</i>		
Periodens resultat, TSEK	-599 608	-496 974
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	-19 243	541 541
Avkastning på eget kapital, %	e/t	-91,8%
Soliditet		
<i>Soliditet betraktar Fastator som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital.</i>		
Eget kapital, TSEK	-319 048	280 562
Balansomslutning, TSEK	2 301 138	2 746 429
Soliditet, %	-13,9%	10,2%
Substansvärde		
<i>Fastator betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastator förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastators fall uppskjuten skatteskuld.</i>		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-304 718	308 380
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	7 451	34 480
Substansvärde, TSEK	-297 267	342 860
Substansvärde per aktie, före utspädning		
<i>Fastator betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastator förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastators fall uppskjuten skatteskuld, fördelat på antalet utestående aktier per balansdagen före utspädning.</i>		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-304 718	308 380
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	7 451	34 480
Aktier före utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	-3,83	4,41
Substansvärde per aktie, efter utspädning		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-304 718	308 380
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	7 451	34 480
Aktier efter utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	-3,83	4,41

Härledning nyckeltal

	2025	2024
Resultat per aktie, före utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-597 457	-470 816
Aktier före utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	-7,69	-6,06
Resultat per aktie, efter utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-597 457	-470 816
Aktier efter utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	-7,69	-6,06