ank=20250707-20250709110738

Årsredovisning

för

Aktiebolaget Fastator (publ)

556678-6645

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

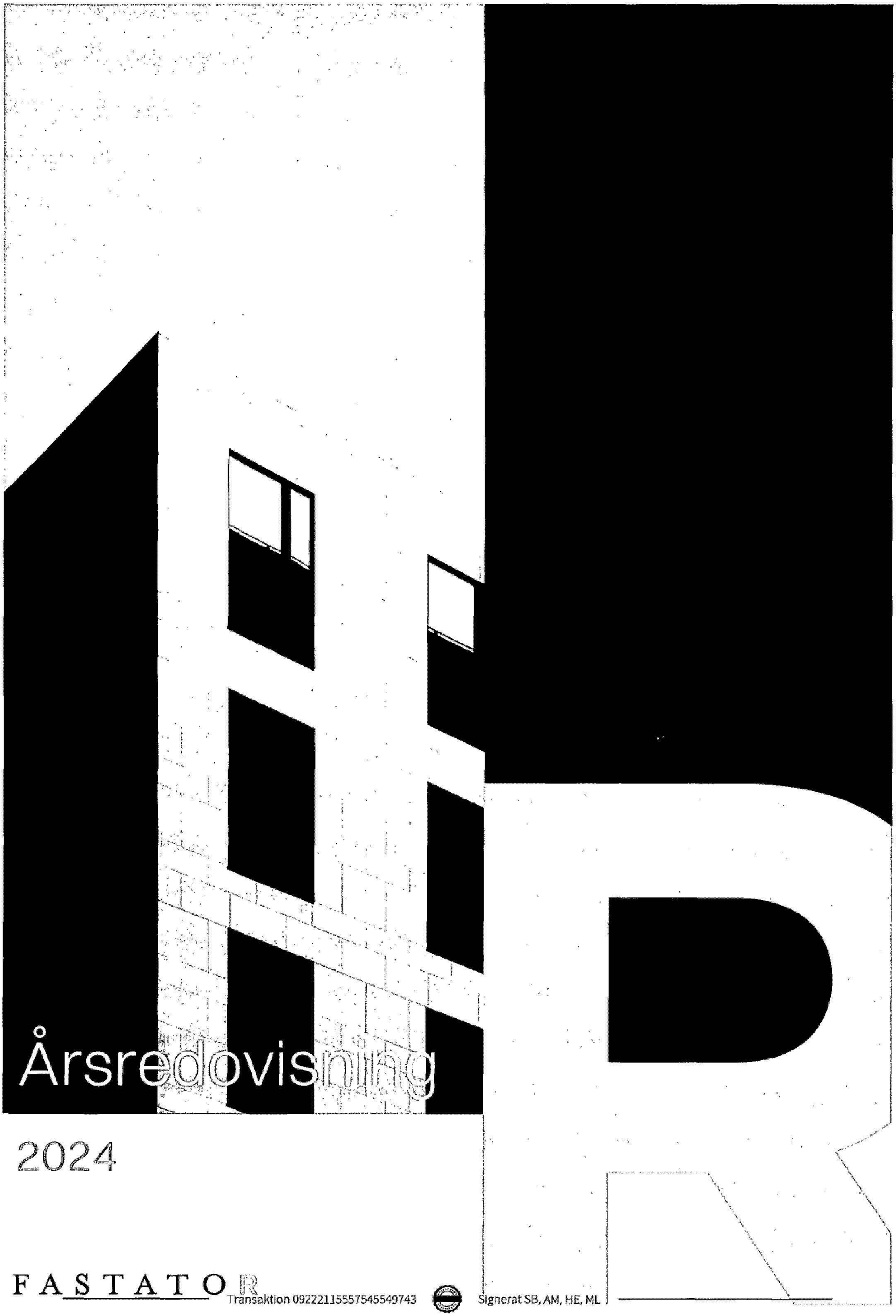
Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Fastator (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-13. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-30

Jonas Sundin

ank=20250707-20250709110790



Årsredovisning

2024

FASTATOR Transaktion 09222115557545549743 Signerat SB, AM, HE, ML

ank=20250707-20250709:1080

Innehåll

Verksamhetsberättelse

Det här år Fastator 3
Året i korthet 2024 4
Händelser efter rapportperiodens slut 6
VD & Ordförande har ordet 8
Marknad 10
Aktien 12
Våra innehav 14

Hållbarhetsrapport

Hållbarhet hos Fastator 18
Risker 20
Ekonomisk hållbarhet 21
Miljömässig hållbarhet 22
Social hållbarhet 26
Revisorns yttrande 28

Finansiella rapporter

Bolagsstyrning 29
Ledning & styrelse 34
Förvaltningsberättelse 36
Finansiella rapporter 41
Noter 50
Förslag till vinstdisposition 94
Försäkran 95
Revisionsberättelse 96

Övrig information & bilagor

Aktieägarinformation 102
Finansiell kalender 102
Definitioner 104
Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS 105
Härledning nyckeltal 106

ank=20250707;20250709110831

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 under 2023 och 2024 renodlat innehaven och anpassat organisationen utifrån detta.

Per den 31 december 2024 ägde Fastator fyra onoterade innehav: Företagsparken, Point Properties, VreFast och NPM Group.

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

Under rapportperioden har tre innehav avvecklats:

- Svenska Kulturskatter avvecklades genom försäljning av de två fastigheter som innehavet tidigare ägde.
- Studentbostäder i Norden avvecklades genom försäljning av samtliga 64 112 599 aktier.
- Fastator Sicklaön avvecklades genom försäljning.

Våra innehav 2024

FöretagsParken
Säkrar robusta lokala försörjningskedjor

Point
Återskapar levande stadskärnor runtom i Sverige

VREFAST
Bostadsbolaget mitt i expansiva Mälardalen

npm GROUP
Fullservice inom fastighetsförvaltning och facility management i hela Sverige

Avvecklade innehav under rapportperioden

Svenska Kulturskatter
Anrika hotell- och restaurangverksamheter

FASTATOR SICKLAÖN
Utvecklingsfastighet i växande Stockholmskommunen Nacka

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB
Rätt förutsättningar för Nordens studenter

ank=20250707-20250709110820250707-20250709110820250707-20250709110820

ank=20250707-20250709110830707

krävdes bland annat obligationsinnehavarnas formella godkännande genom skriftliga förfaranden. Under fjärde kvartalet genomfördes dessa skriftliga förfaranden, och i december meddelade Fastator att obligationsinnehavarna röstat för uppgörelsen. Därmed kunde processen för att implementera de nya obligationsvillkoren inledas. Fram till dess gäller de tidigare obligationsvillkoren.

Som en del av refinansieringsuppgörelsen ingick även Fastators styrelseordförande Anders Mossberg och Fastators grundare och tidigare VD Joachim Kuylenstierna i juli ett överlåtelseavtal, enligt vilket Anders Mossberg avsåg att förvärva samtliga av Joachim Kuylenstiernas direkta och indirekta aktieinnehav i Fastator. Per den 22 januari 2025 slutfördes överlåtelsen, vilket omfattar 21 552 785 aktier som tidigare ägdes av Xclbr Intressenter AB.

- Parallellt med refinansieringsprocessen genomfördes förändringar i bolagsledningen. I april utsågs Svante Bengtsson till ny VD, samtidigt som dåvarande tillförordnade VD och tidigare styrelseordförande Björn Rosengren lämnade sina uppdrag i Fastator. Vid årsstämman i juni fastställdes en ny styrelsesammansättning, där Anders Mossberg omvaldes som styrelseordförande och Svante Bengtsson valdes in som ordinarie styrelseledamot.
- Vid Fastators årsstämma, som hölls den 17 juni 2024, frånträdde Fastators dåvarande revisionsbyrå, Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB, uppdraget som bolagets revisor. Huvudansvarig revisor, Daniel Algotsson, lämnade därmed också sitt uppdrag. Sedan årsstämman har revisorsposten varit vakant och Fastator har under året arbetat med att tillsätta en ny revisor. Processen slutfördes i februari 2025 då Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB återinträdde som revisionsbyrå med Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor.

Point Properties

- I mars 2024 förföll Points obligationslån av serie 2021/2024 till betalning, men en begäran om kort förlängning av löptiden avslogs av obligationsinnehavarna. För att möjliggöra fortsatta förhandlingar ingick bolaget ett standstill-avtal med större obligationsinnehavare, vilket innebar att inga verkställighetsåtgärder skulle vidtas under en begränsad period. När standstill-avtalet löpte ut i april, fortsatte förhandlingarna utan en formell överenskommelse om uppskov.
- I juli träffade Point en överenskommelse med en kommitté av obligationsinnehavare, vilka representerade cirka 68 procent av det utestående obligationsbeloppet, om en refinansieringsuppgörelse. Uppgörelsen innebar en förlängning av obligationens löptid till den 22 mars 2026, en ny ränteprofil med 3M STIBOR + 2,50 procent i kontant ränta samt 6 procent PIK-ränta, samt en amorteringsstruktur med både frivilliga och obligatoriska betalningar. Obligationen förblev säkerställd, och sedvanliga villkor såsom räntetäckningsgrad inkluderades i de slutliga villkoren. För att refinansieringsuppgörelsen skulle träda i kraft krävdes obligationsinnehavarnas formella godkännande genom ett skriftligt förfarande, vilket inleddes i november. Den 5 december meddelades att det skriftliga förfarandet avslutats framgångsrikt och att obligationsinnehavarna röstat för uppgörelsen. De nya obligationsvillkoren trädde i kraft per den 31 december 2024 och innefattar bland annat en räntetäckningsgrad om 1,0x, amortering om 111 procent av nominellt belopp inom 12 månader samt återbetalning av 114 procent av nominellt belopp vid slutförfall.
- Som ett led i arbetet med att stärka bolagets finansiella situation avyttrade Point under året fastigheten Riddaren 1 i Strömstad till Hagabacken AB. Köpeskillingen uppgick till 62,6 MSEK, i linje med den senaste värderingen om 63 MSEK per Q4 2023. Vid försäljningstillfället var fastighetens 3 800 kvm fullt uthyrda, och tillträdet skedde den 20 mars 2024.
- Inför årsstämman 2024 meddelade Björn Rosengren att han kommer lämna sitt engagemang i Pointkoncernen och senare valdes Svante Bengtsson till hans efterträdare.

NPM Group

- NPM Group har under året avyttrat Facility Management-koncernen Nativus.
- Joakim Orthén, grundare och delägare i Nordic PM, kommer att fortsätta bygga bolaget genom sin nya roll som VD i NPM Group.

Företagsparken

- Företagsparken har under 2024 fortsatt att optimera sin fastighetsportfölj genom strategiska uthyrningar, förvärv och avyttringar. Genom ett antal nya hyresavtal och omförhandlingar har intjäningsförmågan och driftnettot stärkts, vilket bidragit till en mer stabil intäktsbas. Bland årets större uthyrningar återfinns både långtidskontrakt och omförhandlingar som resulterat i förlängda avtal och förbättrade hyresvillkor. Totalt har koncernens årliga hyresintäkter ökat med 5,0 %, samtidigt har driftnettot ökat med 8,2 %.
- Företagsledningen och styrelsen har under året aktivt arbetat för att säkerställa en god och långsiktig finansiering. Förhandling pågår med flertalet kreditinstitut och finansiärer om att refinansiera och förlänga de utestående skulderna. Per den 31 december 2024 har bolaget utestående förfall till kreditinsitut och obligationsmarknad om cirka 2 825 MSEK, motsvarande cirka 99 % av koncernens totala finansiering.

ank=20250707-20250709111084

Händelser efter rapportperiodens slut

- Ikrafttrådandet av Refinansieringsuppgörelsen, i enlighet med obligationsinnehavarnas beslut i de skriftliga förfaranden som initierades den 18 november ("Tidigare Skriftliga Förfarandena"), var villkorat av att vissa förutsättningar uppfylldes senast den 31 januari 2025. På grund av omständigheter utanför Bolagets kontroll kunde dessa villkor inte uppfyllas inom utsatt tid, vilket innebar att Refinansieringsuppgörelsen inte trädde i kraft som planerat.

  Mot bakgrund av detta initierade Fastator den 31 januari 2025 nya skriftliga förfaranden (de "Nya Skriftliga Förfarandena") avseende de Befintliga Obligationerna. Syftet var att inhämta obligationsinnehavarnas samtycke till att förlänga Longstop Date, såsom definierat i respektive meddelande om Tidigare Skriftligt Förfarande, med två månader till den 31 mars 2025. Närmare information om förfrågan finns i meddelandena om de Nya Skriftliga Förfarandena, som publicerats på Fastators och Agentens webbplats samt skickats till innehavarna av de Befintliga Obligationerna.

  De Nya Skriftliga Förfarandena avslutades framgångsrikt den 19 februari då ett tillräckligt antal röster erhölls för att bilda kvorum och en tillräcklig mångd av det justerade nominella beloppet för vilket obligationsinnehavarna röstade, röstade för Bolagets begäran i vardera Nya Skriftliga Förfarande.

  Den 27 mars investerade den globala investeringsfirman Bain Capital 150 miljoner euro i Fastators största innehav Företagsparken. Investeringen ska i huvudsak möjliggöra nya förvärv och expansion av företagets befintliga fastighetsportfölj. Som en del av transaktionen förvärvar Bain Capital 15,9% av de befintliga aktierna i Företagsparken. Fastator har inte sålt några aktier i samband med transaktionen och har därmed bibehållet sin kapital- och röstandel om cirka 25 %.

  Den 31 mars meddelade Fastator att villkoren för ikrafttrådandet av Refinansieringsuppgörelsen inte har uppfyllts på grund av omständigheter utanför bolagets kontroll i relation till Bain Capitals strategiska investering om 150 miljoner euro i Företagsparken Norden Holding AB (publ). Fastator har för avsikt att inom snar framtid initiera ytterligare skriftliga förfaranden under de Befintliga Obligationerna för att förlänga fristen för genomförandet av alla transaktioner som omfattas av Refinansieringsuppgörelsen samt att få slutligt godkännande för Refinansieringsuppgörelsen. Ikrafttrådandet av Refinansieringsuppgörelsen är fortsatt villkorat av att vissa villkor blir uppfyllda såsom vidare redogörs för i meddelandena om de Tidigare Skriftliga Förfarandena ("Villkoren"). Om Villkoren för ikrafttrådandet av Refinansieringsuppgörelsen uppfylls kommer Bolaget att meddela detta via pressmeddelande samt publicera detaljerna kring genomförandet av Refinansieringsuppgörelsen. För mer information om de Nya Skriftliga Förfarandena hänvisas till meddelandena om de Nya Skriftliga Förfarandena på Bolagets och Agentens webbplats och för en mer detaljerad beskrivning av Refinansieringsuppgörelsen hänvisas till meddelandena om de Tidigare Skriftliga Förfarandena på Bolagets och Agentens webbplats.

- Styrelsens ordförande Anders Mossberg har, i enlighet med tidigare meddelande, slutfört förvärvet av Joachim Kuylenstiernas aktier i Aktiebolaget Fastator. Överlåtelsen, som omfattade 21 552 785 aktier från Xclbr Intressenter AB till 1,90 kronor per aktie, genom fördes den 22 januari 2025. Efter transaktionen innehar Anders Mossberg 21 923 800 aktier, motsvarande 28,21 procent av röster och kapital, vilket gör honom till bolagets största enskilda ägare.

- Fastator har tidigare meddelat att en överenskommelse har träffats med en revisionsbyrå om att åta sig revisorsuppdraget, under förutsättning att vissa villkor uppfylls. Dessa förutsättningar har efter rapportperiodens slut uppfyllts, och Bolagsverket har den 12 februari 2025 registrerat Öhrlings PricewaterhouseCoopers som vald revisionsbyrå med Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Helena Ehrenborg är Real Estate Leader på PwC Sverige och har lång erfarenhet av revision inom fastighetssektorn.

- Svante Bengtsson har meddelat styrelsen den 17 februari 2025 att han sagt upp sin anställning som VD för Fastator och önskar lämna posten till sommaren. Svante kommer även att lämna styrelsen i Fastator. Styrelsen och ägarna har därför påbörjat arbetet med att hitta en ersättare.

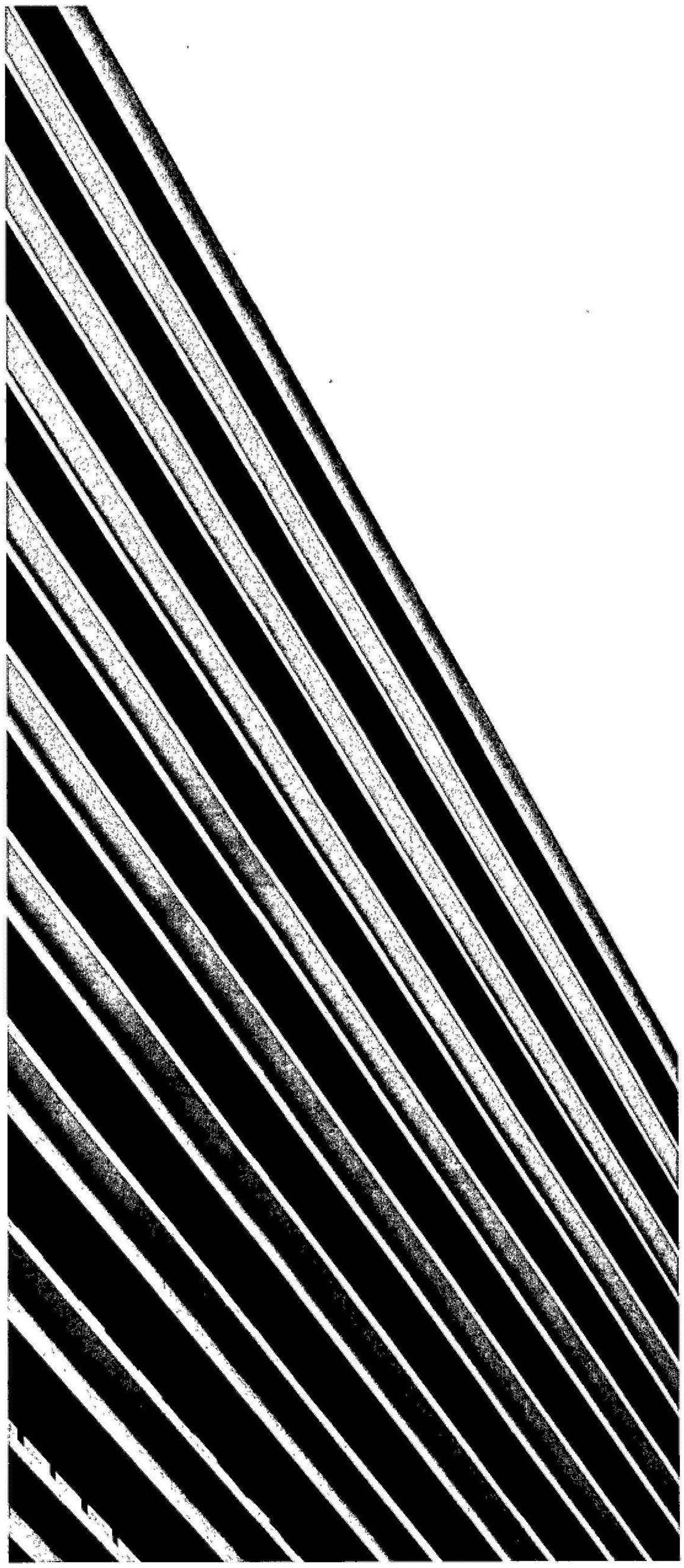
ank=20250707-20250709110855

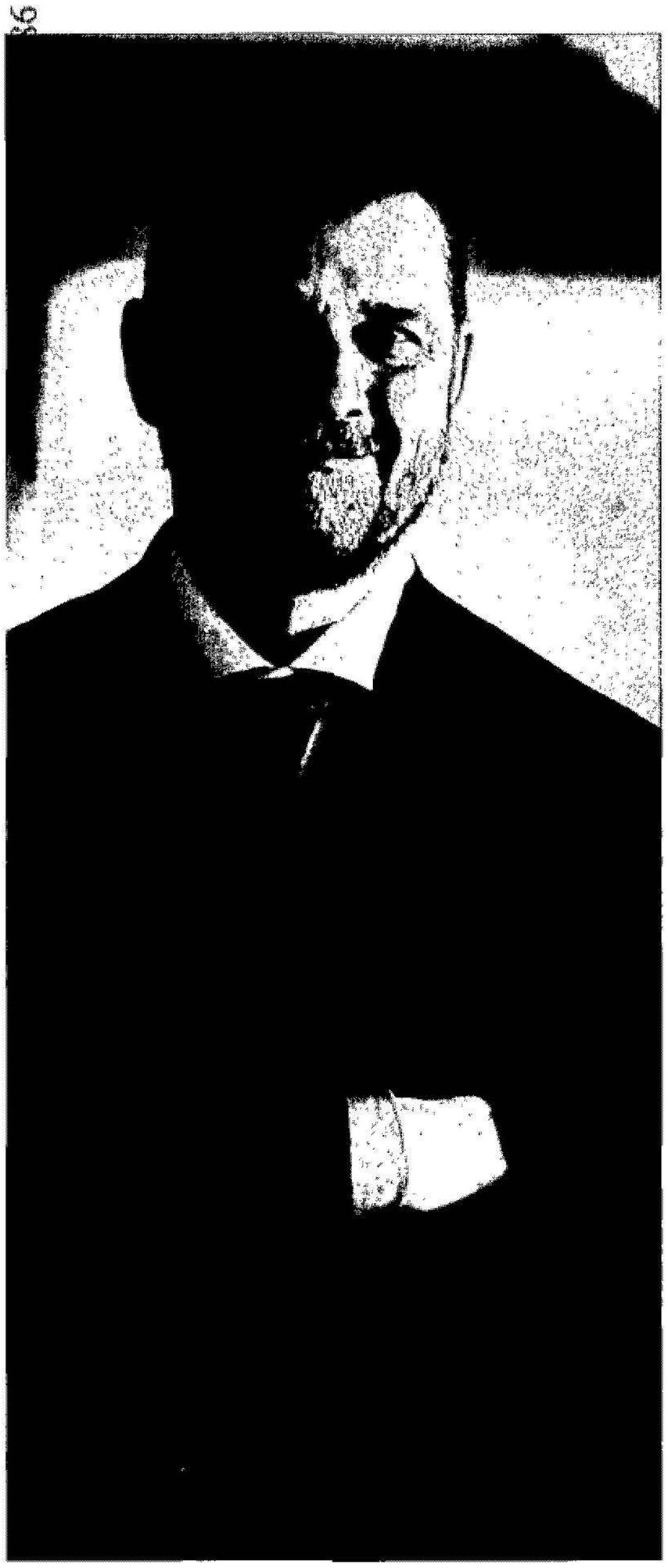
Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut

- Styrelse och ledning anser att koncernens finanslella ställning i sammantag utgör en väsentlig osäkerhet och betydande tvivel för bolaget och koncernens fortsatta drift ("Going Concern") och gör bedömningen att avyttringar måste genomföras för att säkerställa likviditeten 12 månader från undertecknande utav denna årsredovisning.

Koncernens väsentliga nettotillgångar fördelat per innehav per balansdagen utgörs av innehavet i Företagsparken om 783 MSEK (740) av substansvärdet, finansiell fordran på CAL Investmetns SARL om 617 MSEK (595), innehavet i Point Properties som utgör cirka 541 MSEK (621) av substansvärdet, Förvaltningskoncernen NPM Group som utgör 49 MSEK (107) av substansvärdet samt innehavet i VreFast vårderat till cirka 13 MSEK (76). Summerat uppgår dessa nettotillgångar till cirka 2 001 MSEK (2 221). Den ej fördelade nettoskulden uppgår till 1 624 MSEK (1 510).

Styrelse och ledning gör med denna bakgrund bedömningen att det finns tillräckliga nettotillgångar inom koncernen.





”Slut på väntans tider

Vd har ordet

Med en sällan skådad hastighet började USAs nyvalda president Donald Trump verka för det han föresatt sig. Vilket så här långt verkar vara att införliva Grönland och Kanada med USA, göra om krigshärjade Gaza till en turistort, minska antalet juridiska kön till två, sluta en separat fred med Ryssland över huvudet på ukrainska och europeiska ledare samt tvinga Europa att ta ansvar för sitt eget försvar. För att nå målen monterar han snabbt ner de delar av statsapparaten som han anser står i vägen. Han är inte rädd att bryta mot det som många uppfattar som diplomatisk och legal praxis.

Jag är i grunden optimist och hoppas att mycket av detta är ett burdust sätt som används främst för att skaka om motparten för att på så sätt öppna låsta positioner och förhoppningsvis gynna utvecklingen. För Fastator innebär det dock fortsatt osäkerhet kring inflation och räntebanor. Inflation är dock inte enbart negativt då det urholkar värdet av lån, medan realtillgångar som fastigheter långsiktigt är relativt inflationsskyddade genom indexerade hyresavtal.

Fastator fick i januari en ny huvudägare i Anders Mossberg, en person med lång erfarenhet från finansmarknaden och som har längre historia med Fastator än jag själv. Detta var något som jag verkat för sedan jag återtog min anställning och när nu även revisorn är på plats är det dags att lämna över rodret. Anders är en engagerad ägare och styrelseordförande vilket borgar för framtiden.

Svante Bengtsson
Vd



”Ett intensivt år är till ända

Ordförande har ordet

Året har präglats av ett intensivt arbete med att refinansiera Fastator och renodla portföljen, samt anpassa organisationen till vår nuvarande situation och våra framtida ambitioner.

Vi har under sommaren enats om principerna för två nya obligationslån, ett för Fastator och ett för vårt dotterbolag Point Properties. Under hösten har detaljerna utmejslats och obligationslånet i Point Properties trädde i kraft i slutet av december. För att lånet i Fastator skall träda i kraft krävs att vissa formella avtal kan signeras av berörda parter vilket väntas kunna ske under våren 2025.

Vi är därmed klara för att ånyo vända vårt fokus mot värdeskapande aktiviteter för våra aktieägare. Den nuvarande strukturen med en huvudsaklig affärsenhet, Point Properties, samt två större investeringar känns i rådande marknad rätt med stora möjligheter att skapa värden i takt med att fastighetsmarknaden återhämtar sig och nybyggnationen kommer igång på nytt.

I samband med vår renodling av vår verksamhet har vi avvecklat ett antal mindre udda objekt och gått ur några mindre samägda projekt. Härigenom har vi tvingats till en del nedskrivningar. Dessa, samt även skillnaden i ränteläge idag jämfört med för något år sedan, står för den absoluta merparten av sista kvartalets negativa resultat. Vår ambition och övertygelse är nu att de redovisningsmässiga förlusterna är tagna och att vi nu åter kan bygga nya värden i bolaget och för våra aktieägare. Jag ser med tillförsikt fram emot 2025!

Anders Mossberg
Styrelseordförande

ank=20250707-20250709110888

Marknadöversikt

Makroekonomi

Under 2024 har den svenska ekonomin präglats av en period av stabilisering efter den inflationschock som dominerade åren 2022-2023. Inflationstakten har sjunkit markant och nådde i december 1,5 procent (KPIF), klart under Riksbankens mål på 2 procent. Denna utveckling möjliggjorde en betydande förändring i penningpolitiken, där Riksbanken inledde en räntesänkningscykel i maj från räntetoppen på 4,0 procent till 3,75 procent. Under årets gång har ytterligare fyra sänkningar gjorts, vilket resulterade i en styrränta på 2,50 procent vid årets slut.

Trots dessa lättnader har Sveriges BNP-tillväxt varit fortsatt svag. För helåret 2024 ökade BNP med 1 procent i jämförelse med föregående helår 2023. Det är en tydlig förbättring från recessionen under 2023, men långt under den genomsnittliga tillväxttakten på 1,9 procent under perioden 2011-2023. Prognoser pekar dock på en starkare återhämtning under 2025, där BNP förväntas växa med 2,8 procent, särskilt drivet av ökade investeringar inom bostadssektorn och förbättrad hushållskonsumtion.

Arbetsmarknaden har däremot visat en fortsatt svag utveckling. Arbetslösheten steg från 6,6 procent i slutet av 2023 till 7,1 procent i december 2024, delvis till följd av ökat antal varsel och färre lediga tjänster. Samtidigt har antalet konkurser ökat med nästan 23 procent jämfört med 2023 och med 61 procent jämfört med 2022. Den ekonomiska osäkerheten har påverkat företagens tillväxtambitioner, men vissa positiva signaler kan skönjas i hushållens och företagens förbättrade syn på framtiden under årets sista månader.

Det geopolitiska läget har också skapat osäkerhet, med fortsatt instabilitet kopplad till konflikten i Ukraina och upptrappade spänningar i Mellanöstern. Donald Trumps återval i november 2024 och hans tydliga fokus på protektionistisk handelspolitik har redan börjat påverka den globala ekonomin. Åtgärder som utökade tullar och signaler om omförhandling av flera handelsavtal har skapat oro på marknaderna och ökat trycket på internationella handelsrelationer.

Sammanfattningsvis år 2024 ett år präglat av stabiliserande penningpolitik och minskad inflation, men med svaga ekonomiska tillväxtsiffror och en fortsatt utmanande arbetsmarknad. Förutsättningar för återhämtning finns dock, där 2025 förväntas bli året då den svenska ekonomin återgår till en mer robust tillväxt.

Demografi

De tio orter som Point Properties år verksamma i har uppvisat en relativt spridd befolkningsutveckling under 2000-talet. I toppen återfinns Trelleborg och Falkenberg, som har ökat sina invånarantal med 22,7 procent respektive 22,0 procent. Detta kan jämföras med befolkningstillväxten i Sverige som helhet, vilken uppgick till drygt 19 procent under samma tidsperiod. I botten återfinns Hällefors, som har sett sin befolkning minska med 21,2 procent, följt av Säffle på -10,3 procent.

Prognosen för 2025-2050 är att åtta av tio orter kommer att få se sina invånarantal minska något, med Säffle och Hällefors i botten även här. Likväl spås Falkenberg och Trelleborg utvecklas starkt även i framtiden, med en tillväxt på 13 procent respektive 12 procent. Sett till riksnivå förväntas befolkningsmängden öka med drygt 7 procent fram till 2050.

Fastighetsmarknaden

Under 2024 har den svenska transaktionsmarknaden uppvisat en viss återhämtning efter det svaga utfallet 2023. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 139,9 miljarder kronor, att jämföra med föregående års volym på 103,8 miljarder kronor. Trots denna uppgång ligger volymen fortsatt betydligt under det historiska snittet för perioden 2015-2023. Antalet transaktioner under året uppgick till 342, vilket är något högre än under 2023 (328). Samtidigt noterades en ökning av större affärer, där antalet transaktioner över en miljard kronor mer än fördubblades jämfört med 2023.

Stockholmsregionen befäste sin position som marknadsledande och stod för 45 procent av den totala transaktionsvolymen, medan regionstäderna svarade för 28 procent och övriga delar av landet utgjorde 13 procent. Göteborg uppmätte 10 procent av volymen, medan Malmö fortsatte sin nedåtgående trend med endast 4 procent - den näst lägsta nivån på tio år.

Segmentsmässigt dominerade bostäder och kontorsfastigheter marknaden. Bostadssegmentet stod för störst andel med 31 procent av volymen, en tydlig förbättring jämfört med föregående år. Kontorssegmentet ökade kraftigt och stod för 26 procent av volymen, drivet av affärer med högkvalitativa, centralt belägna kontor. Logistik, lager och industri fortsatte att vara attraktivt, även om dess andel sjönk med 9 procentenheter till 18 procent. Handelssegmentet landade på 8 procent av volymen, likvärdigt med 2023, men markant under toppnivåerna på 18 procent som noterades 2015-2017.

Andelen internationella investerare minskade markant till 17 procent, en nedgång från 2023 års nivå på 29 procent. Det avtagande intresset från utländska aktörer har ökat konkurrensen bland inhemska investerare, där kapitalstarka aktörer har tagit tillvara

ank=20250707-20250709.1089

möjligheter att förvärva premiumtillgångar. Sammanfattningsvis har fastighetsåret 2024 präglats av en försiktig återhämtning på transaktionsmarknaden, med betydande intresse för kontors- och bostadssegmenten samt en fortsatt stark koncentration till Stockholmsregionen. Trots positiva signaler är aktiviteten ännu avsevärt lägre än under rekordåren, och den låga andelen utländska investeringar speglar en marknad som fortfarande präglas av ekonomisk osäkerhet.

Centrumhandels utveckling

Point Properties är idag inriktat på handelsfastigheter i regionala städer. Regional detaljhandel, särskilt i mindre städer, uppvisar ofta en stabil omsättning över tid, vilket styrks av att omsättningsutvecklingen för lokal centrumhandel visade sig motståndskraftig även under pandemiåren, med en genomsnittlig årlig tillväxt på 4 procent mellan 2020-2024. Dessa fastigheter står starkare än storstäder när det gäller lokala kundflöden, då de tillgodoser invånarnas behov inom dagligvaruhandel och sällanköpshandel. En viktig faktor bakom detta är att många externa handelscentrum saknas i dessa mindre städer, samt att handeln huvudsakligen består av lågpriskedjor och byggvaruhus som kompletterar snarare än konkurrerar med stadskärnans butiker. I majoriteten av de städer där Point Properties verkar saknas externa handelsplatser, vilket ytterligare ökar attraktiviteten för deras fastigheter.

Centrumfastigheter i Point Properties portfölj har dessutom betydande potential för vidareutveckling, exempelvis genom bostadsprojekt ovanpå befintliga fastigheter, eller integration med samhällsservice. Med ett utbud av fastigheter i attraktiva A-lägen förblir dessa innehav konkurrenskraftiga, och när byggaktiviteten återupptas i högre takt kan dessa centrala lägen bli ännu mer eftertraktade. Möjligheten att kombinera handel med bostäder skapar inte bara nya intäktsströmmar utan stärker även den långsiktiga stabiliteten och mångsidigheten hos fastigheterna, vilket gör dem väl anpassade för framtidens behov och trender.

Sammanfattningsvis visar dessa faktorer att Point Properties innehav av handelsfastigheter i regionstäder präglas av både styrka och stabilitet. Kombinationen av befintliga fördelar och framtida utvecklingsmöjligheter bidrar till att ytterligare förstärka bolagets position och långsiktiga framgång inom detta segment.

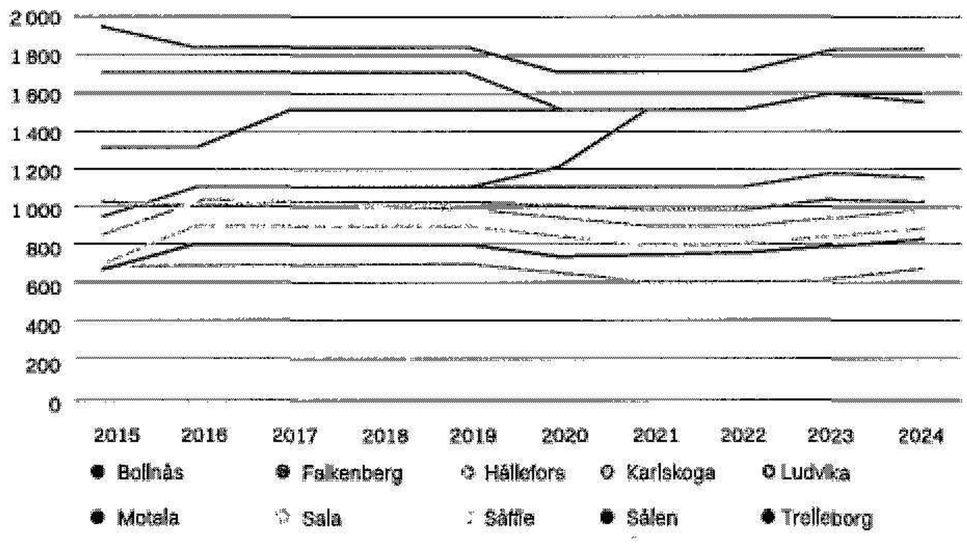
Yield, Hyres- och Vakansutveckling

Yieldnivån för fastigheter med centrumhandel har visat sig vara stabila de senaste åren, där en viss stigande trend kan ses bland alla orter sedan utbrottet av Covid-19-pandemin 2020. Överlag har de aktuella orterna presterat likvärdigt eller bättre i jämförelse med både regionstäder och storstäderna. Falkenberg, som är den största kommunen bland de tio, uppvisar den lägsta yielden, vilket kan ge en indikation på stadens attraktionskraft bland investerare.

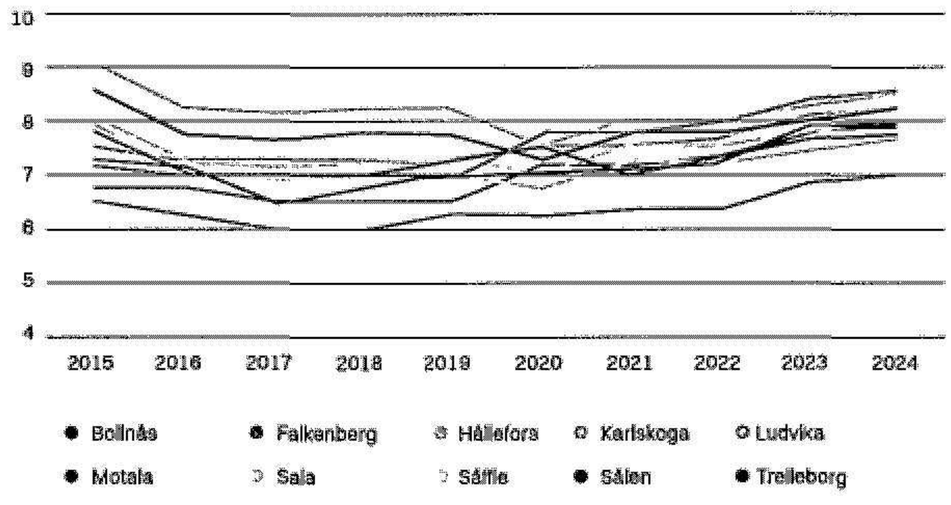
Sett till hyresnivåerna har även dessa visat sig motståndskraftiga, trots en viss press nedåt under 2020-2021. Under 2023 ökade marknadshyran på alla tio orter och under 2024 har merparten av ståderna sett hyresnivåerna öka ytterligare, vilket tyder på ett attraktivt segment och en ljusnande marknadsutsikt. I jämförelse med både storstadsregionerna och regionstäderna har utvecklingen bland de tio orterna varit betydligt mer positiv.

I likhet med utvecklingen på resterande marknader sågs vakansnivåerna på de aktuella orterna öka när pandemin drabbade samhället, för att därefter stabiliseras. Med undantag för Ludvika och Motala har dock vakanserna ökat mindre än för övriga marknader, och prognosen för 2025 är att vakanserna sjunker över hela segmentet. Dessutom är sannolikheten för utökad konkurrens från nybyggda gallerior liten, då byggkostnaden för dessa är hög. Denna aspekt medför möjligheter för nuvarande bestånd att hålla vakansgraden låg och skapa en långsiktig stabilitet.

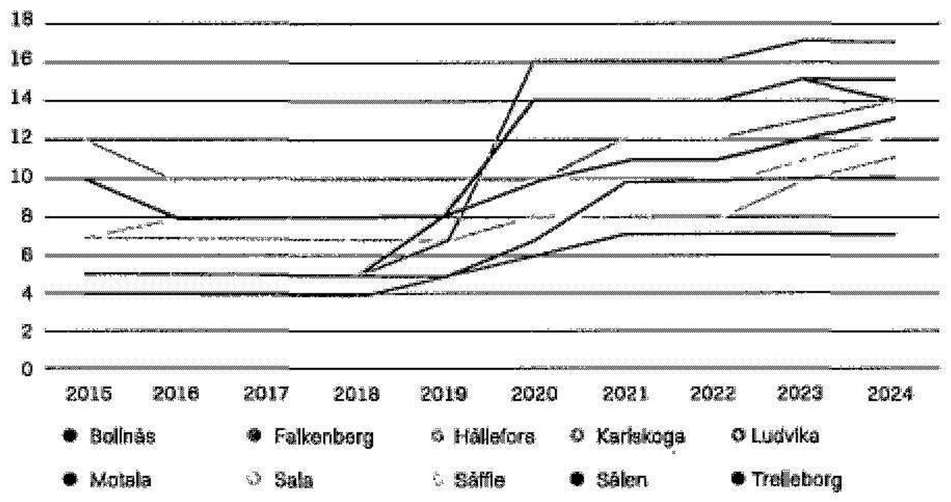
Marknadsanalys



Yield



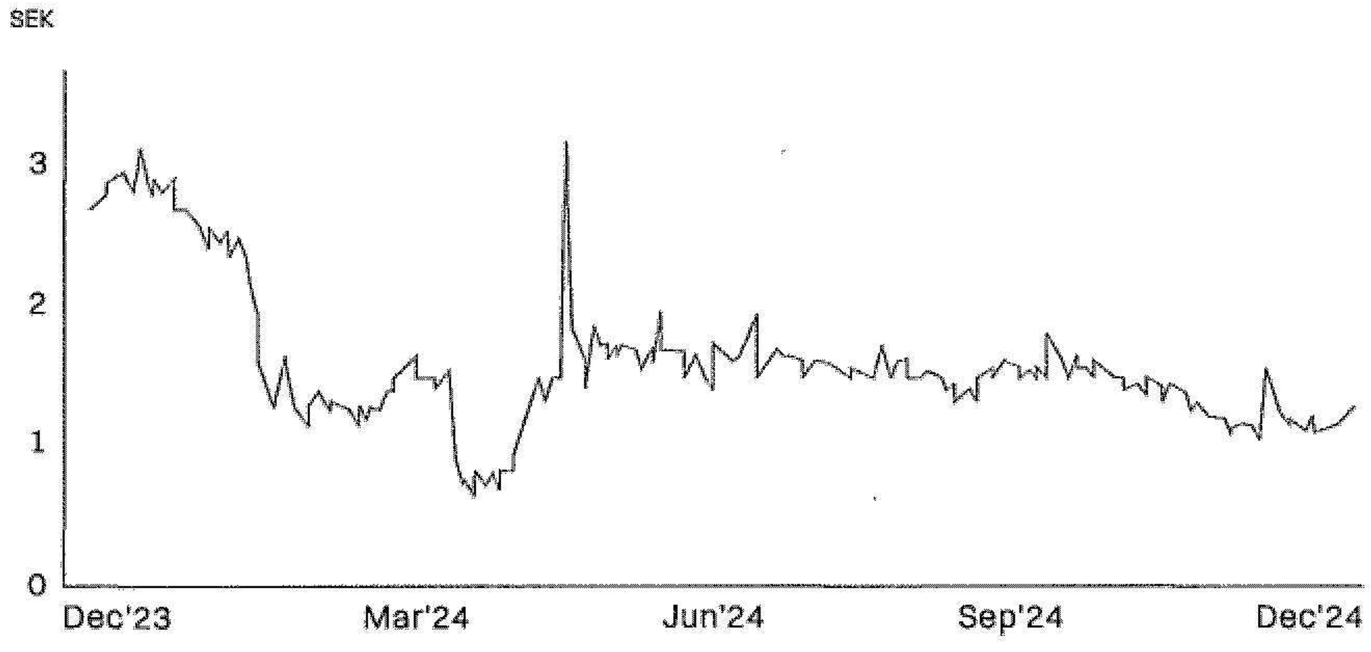
Vakans



ank=20250707-20250709:1090

Aktien

Fastators börsvärde, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier i Fastator, uppgick per den 31 december 2024 till 97,9 MSEK (209,8). Antal utestående aktier uppgår till 77 712 648 (77 712 648). Under 2024 har totalt 70,5 miljoner (27,0) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 281 000 aktier per handelsdag (107 228). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm.



Aktieägare per den 31 december 2024

Antal aktier	Antal aktieägare	Marknadsvärde, TSEK
1–2 500	5 173	3 313
2 501–5 000	524	2 483
5 001–25 000	574	8 183
25 001–50 000	77	3 458
50 001–75 000	28	2 236
75 001–100 000	24	2 665
100 001–	44	75 891
Summa	**6 444**	**98 229**

De största aktieägarna

Tio största aktieägare	Kapital- och röstandel	Antal aktier
Joachim Kuylenstierna (via bolag) [1]	27,7 %	21 552 785
Mats Lundberg (via bolag)	27,5 %	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring	3,2 %	2 485 649
Avanza Pension	3,2 %	2 456 336
Dyggve AB	1,5 %	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4 %	1 111 555
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	1,1 %	872 545
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	1,0 %	801 628
TPS Fastigheter AB	0,9 %	684 198
IBKR Financial Services AB	0,7 %	563 874
Totalt	**68,3 %**	**53 096 390**
Övriga aktieägare	**31,7 %**	**24 616 258**
Totalt	**100,00 %**	**77 712 648**

1) Styrelsens ordförande Anders Mossberg har förvärvat samtliga Joachim Kuylenstiernas aktier i Fastator per 2025-01-22

ank=20250707;20250709113091

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 finansierings-frågor. 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 till-växtmöjligheter.
- 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

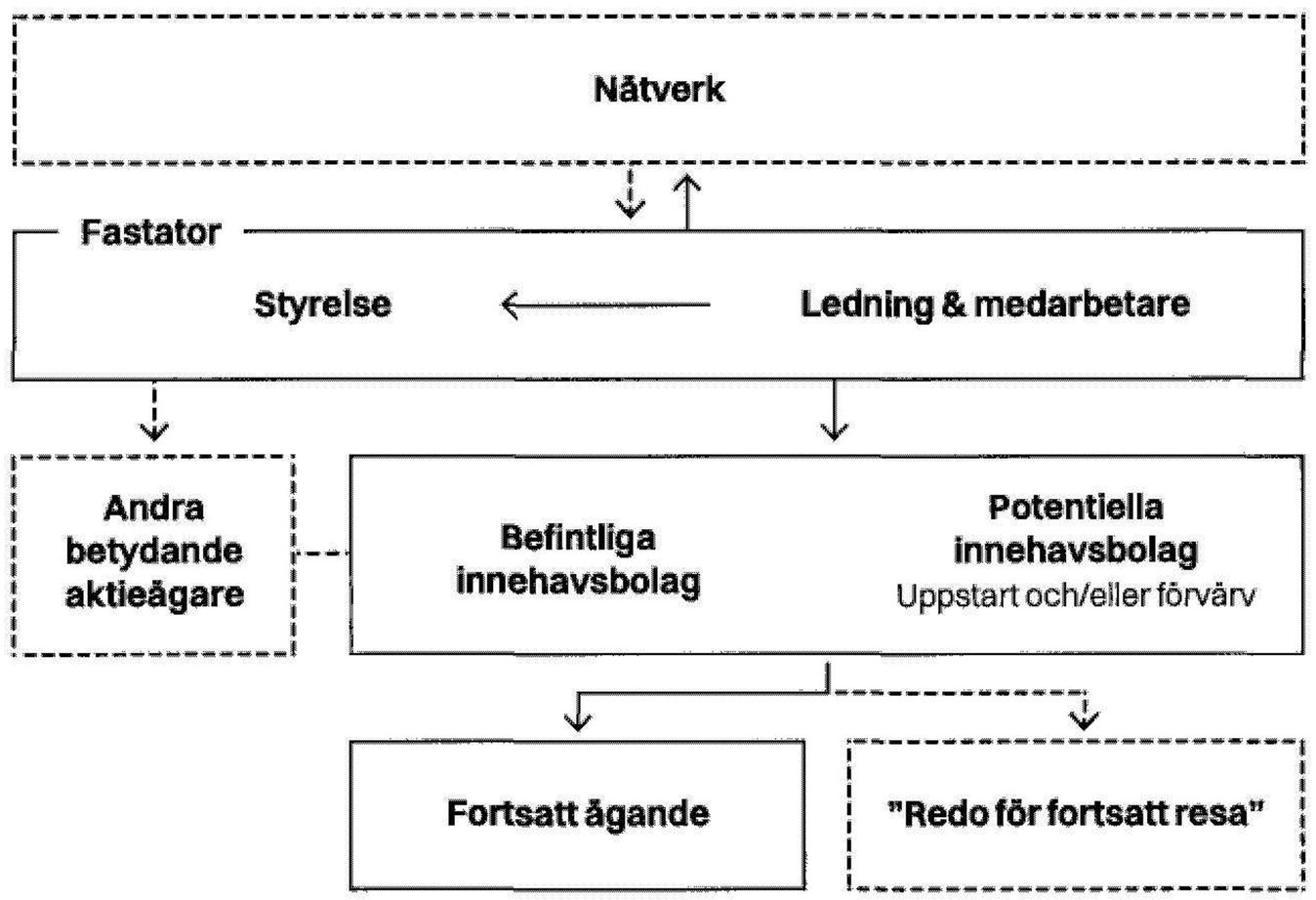
- För oss är tillväxtpotentialen det avgörande - inte geografiskt område eller fastighets-segment.
- Sverige är mer än storstadsområdena - vi startar och utvecklar verksamheter som får hela landet att leva.
- Tydligt fokus på utveckling och tillväxt i etableringsfasen.

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 möj-ligt på egen hand.

Mognadsfas och marknadsledarskap

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



ank=20250707-20250709 11092

Fastators substansvärde fördelat per innehav

	MSEK		Andel	
Innehav	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**
Företagsparken	783	740	39 %	33 %
Point Properties [1]	541	632	27 %	28 %
NPM Group [2] (f.d Nordic PM)	49	107	2 %	5 %
VreFast	13	76	1 %	3 %
Studentbostäder i Norden [3]	-	61	- %	3 %
Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator) [4]	-	9	- %	0 %
Summa innehavsbolag	**1 384**	**1 626**	**69 %**	**73 %**
Fordran på CAL Investments SARL [5]	617	595	31 %	27 %
Likvida medel	-	-	- %	- %
Övriga noterade och onoterade aktier	-	-	-%	-%
Totalsumma	**2 001**	**2 221**	**100 %**	**100 %**
Ej fördelade tillgångar och skulder				
Räntebärande nettoskuld [6]	-1 624	-1 510		
Övriga tillgångar och skulder	-34	127		
Koncernens substansvärde	**343**	**838**		

1) Inklusive ägarlån om 554 MSEK (513).

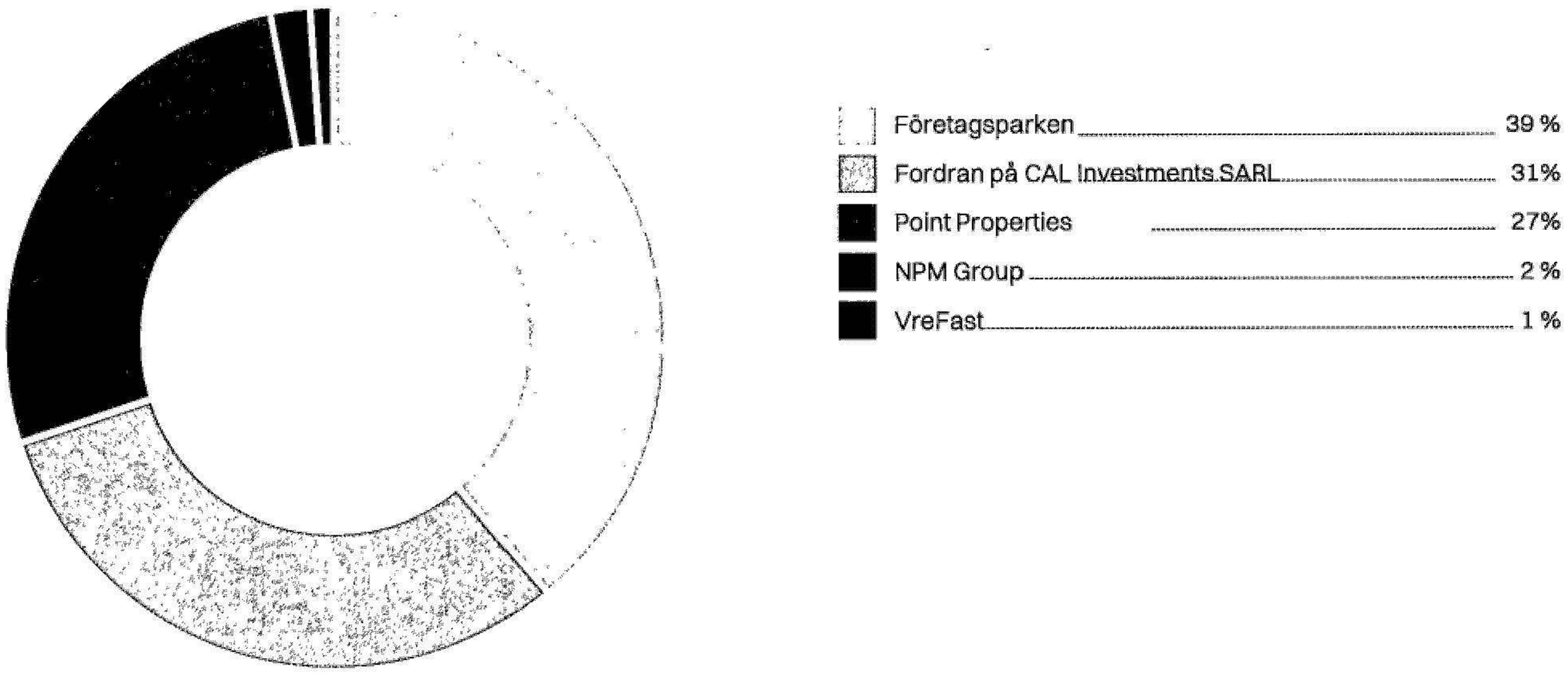
2) Avser NPM Groups koncernmässiga nettotillgångar.

3) Hela innehavet om 64 112 599 aktier har avyttrats under perioden till ett pris om ca 74 öre per aktie.

4) Innehavet har avyttrats under perioden för en köpeskilling om cirka 34 MSEK

5) 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 37, "Övriga finansiella tillgångar".

6) Inklusive Fastators utestående obligationer om nominellt 1 500 MSEK samt kapitaliserad ränta om 176,6 MSEK.



ank=20250707-20250709.1093

FöretagsParken

Företagsparken i korthet

Företagsparken är ett fastighetsbolag som äger lager- och lättindustrifastigheter i expansiva städer runtom i Sverige.

Sektor: Lager- och lättindustrifastigheter
Region: Sverige
Redovisas som: Intresseföretag

Fastators ägarandel	25,04 % (25,04)
Omsättning	505,4 MSEK (481,3)
Förvaltningsresultat	312,8 MSEK (287,2)
Resultat	116,6 MSEK (-275,4)
Avkastning på eget kapital	4,0 % (-9,0)

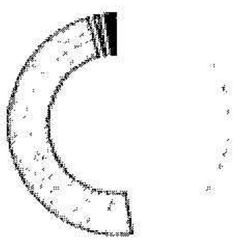
Räntebindning per period

Period (år)	MSEK	Andel
<1	2 825	99 %
1-2	4	0 %
2-3	2	0 %
3-4	-	- %
4-5	6	0 %
>5	12	1 %
Summa	**2 849**	**100 %**

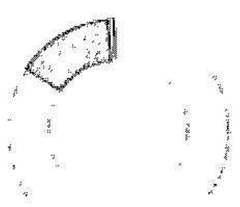
Kapitalbindning

Period (år)	MSEK	Andel
<1	2 484	86 %
1-2	16	1 %
2-3	104	4 %
3-4	-	- %
4-5	34	2 %
>5	211	7 %
Summa	**2 849**	**100 %**

Kapitalstruktur



Fördelning finansiering



Balansräkning

MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	5 338	5 199
Utvecklingsfastigheter	591	623
Övriga anläggningstillgångar	22	52
Summa anläggningstillgångar	**5 951**	**5 874**
Kortfristiga fordringar	75	67
Kassa	101	169
Summa omsättningstillgångar	**176**	**236**
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 126**	**6 110**
Eget kapital	**2 961**	**2 870**
Varav minoriteten	-	*22*
Uppskjuten skatteskuld	160	101
Långfristiga räntebärande skulder	365	761
Långfristiga ej räntebärande skulder	3	1
Summa långfristiga skulder	**528**	**863**
Kortfristiga räntebärande skulder	2 484	2 197
Kortfristiga ej räntebärande skulder	153	181
Summa kortfristiga skulder	**2 638**	**2 378**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**6 126**	**6 110**

Obligationslån

Förfallodatum	MSEK	Ränta	Typ
2025-05-09	442,5 (442,5)	STIBOR 3M +6,0%	Icke säkerställd

ank=20250707;20250709110941094

Point

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	103,8 MSEK (130,4)
Förvaltningsresultat	31,0 MSEK (49,9)
Resultat	-117,8 MSEK (-268,0)[2]

[2]) Resultatet har belastats med räntekostnader på ägarlån om -47,5 MSEK (-60,7).

Balansräkning

MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	939	1 044
Utvecklingsfastigheter	127	128
Övriga anläggningstillgångar	76	73
Summa anläggningstillgångar	**1 143**	**1 245**
Kortfristiga fordringar	11	21
Kassa	20	25
Summa omsättningstillgångar	**31**	**47**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 174**	**1 292**
Eget kapital	**-47**	**71**
Ägarlån	482	482
Uppskjuten skatteskuld	33	48
Långfristiga räntebärande skulder	410	33
Summa långfristiga skulder	**925**	**563**
Räntebärande skulder	200	600
Räntebärande ägarlån	72	31
Ej räntebärande skulder	24	27
Summa kortfristiga skulder	**296**	**658**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 174**	**1 292**

Obligationslån, Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Förfallodatum	MSEK	Ränta	Typ
2026-03-22	446,5 (500)	2,5% + STIBOR 3M	Säkerställd, delar av beståndet

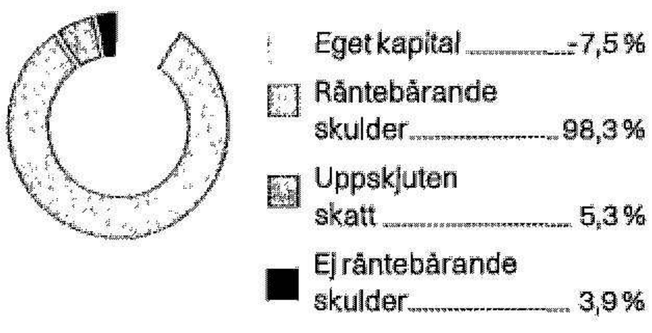
Räntebindning per period [1]

Period (år)	MSEK	%
<1	577	95 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	32	5 %
Summa	**610**	**100 %**

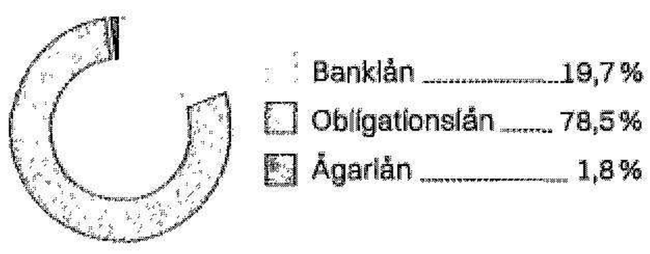
Kapitalbindning [1]

Period (år)	MSEK	%
<1	200	22 %
1-2	378	73 %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	32	5 %
Summa	**610**	**100 %**

Kapitalstruktur [1]



Fördelning finansiering [1]



1) Exklusive ägarlån

ank=20250707-20250709111095

VREFAST

VreFast bildades i november 2021 och är verksamma inom segmentet bostäder. Under perioden har avtal träffats om försäljning av samtliga fastigheter utanför Stockholm och per rapportdagen innehar bolaget en fastighet i Rågsved. Efter balansdagen har fastigheten i Rågsved avyttrats. VreFast konsolideras inte med Fastator då bolaget leds och kontrolleras genom extern part via bolaget Vrefast Holding AB, org. nr. 559320-0107.

Sektor: Bostäder
Region: Stockholm och Mälardalen
Redovisas som: Intresseföretag

Kapitalandel, %	58,2 % (58,2)
Röster, %	38,4 % (38,4)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	-1,1 MSEK (6,3)
Resultat	-57,7 MSEK (-29,0)
Fastighetsvärde	105,6 MSEK (292,8)

NPM Group är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling, fastighetstransaktioner och facility management. Bolaget förvaltar fastigheter i hela Sverige. Under 2024 har NPM Group omstrukturerat verksamheten, bland annat genom att avyttra facility management-koncernen Nativus och avveckla olönsamma dotterbolag. Realisationsresultat från försäljningen av Nativus-koncernen uppgår till -46,5 MSEK.

Sektor: Fastighetsförvaltning och Facility Management
Region: Hela Sverige
Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	62,6 % (55,5)
Omsättning	231,6 MSEK (351,5)
Rörelseresultat	-61,1 MSEK (-2,3)
Resultat	-67,8 MSEK (-11,6)

ank=20250707-20250709110961



Hållbarhetsrapport

2024

Transaktion 09222115557545549743 Signerat SB, AM, HE, ML

ank=20250707-20250709;1097

Inledning

Hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Hållbarhetsrapporten utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport och har legat till grund för översiktlig granskning utförd av bolagets revisor. Fastators hållbarhetsrapport innefattar samtliga innehavsbolag där Fastator innehar bestämmande inflytande per sista balansdag, vilket omfattar innehavsbolagen Point Properties och NPM Group. Svenska Kulturskatter och Genova har avyttrats i början av året och har därmed exkluderats ur rapporteringen. Inkluderat är även Fastators största innehavsbolag Företagsparken där Fastator har betydande inflytande.

För bolag med betydande inflytande redovisas endast Fastators procentuella aktieägarandel. Innehavsbolag som inkluderas i den finansiella redovisningen, men är exkluderade från hållbarhetsrapporteringen, är det tidigare ägda innehavsbolaget Studentbostäder i Norden AB (publ) där Fastator hänvisar vi till bolagets egen hållbarhetsrapport. Även Vre-Fast är exkluderat från Fastators hållbarhetsrapportering.

ank=20250707-20250709110981098

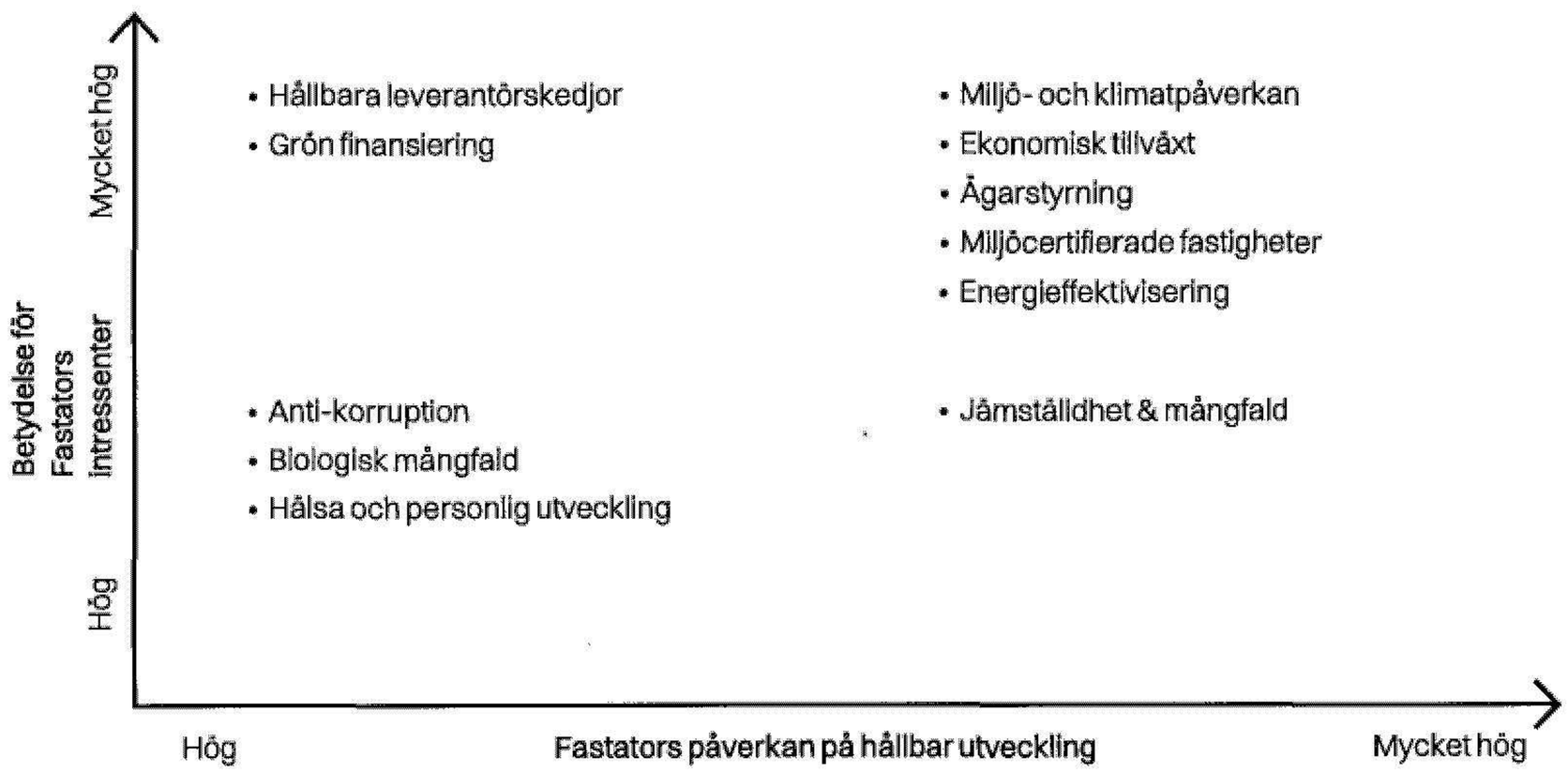
Risker

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
Ägarstyrnings-risker	Risker kopplade till ägar-styrning 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 runtom fastig-heterna.	Löpande kartläggning och upp-följning 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, kompetens-höjande insatser och utbildning. Förebyg-gande arbetsmiljöarbete och rutiner i alla delar av verksamheten.
Omställnings-risker	Risker kopplade till att klimatförånd-ringarna 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.

Väsentlighets-analys

För att identifiera Fastators mest väsentliga frågor har Fastator identifierat de största riskerna kopplade till hållbarhet och var vi bedömer Fastators påverkan på hållbar utveckling som störst.



ank=20250707-20250709110099

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk tillväxt och anti-korruption

Ekonomisk tillväxt

Fastators ägare förväntar sig att bolaget genererar långsiktig och stabil avkastning på sina investeringar. Därav är det av yttersta vikt att Fastator påtar sig ekonomiskt ansvar för både investeringar och verksamhet. Detta är nödvändigt för att möta förpliktelser mot leverantörer, aktieägare samt finansiärer.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapas inom Fastators koncern.

Styrning

Fastators ledningsgrupp är ansvarig för att följa upp och rapportera koncernens ekonomiska värde samt koncernens finansiella mål till styrelsen, vilket görs kvartalsvis.

Utfall under året

Koncernen redovisar under året ett direkt tillskapat värde om 277,5 MSEK (-199,2) och behållet ekonomiskt värde om -468,9 MSEK (-909,5).

Fördelat ekonomiskt värde

TSEK	2024	2023
Direkt skapat värde		
Intäkter	332 296	495 119
Värdeförändringar	-76 379	-736 339
Investeringar	21 585	42 008
Summa direkt tillskapat värde	**277 502**	**-199 212**
Fördelat ekonomiskt värde		
Medarbetare	117 637	193 496
Långivare	357 420	227 969
Offentlig sektor[1]	1 397	13 471
Leverantörer	269 581	272 378
Ägare	-	-
Bidrag till samhälle[2]	318	2 952
Summa fördelat värde	**746 352**	**710 266**
Behållet ekonomiskt värde	**-468 850**	**-909 479**

1) I posten offentlig sektor ingår bland annat fastighetsskatt, tomträttsavgäld och skatt

2) Bidrag till samhälle består 2024 av stöd till Ukraina. Under 2023 bestod posten av sponsring till idrottsföreningar och kulturevenemang

Regelefterlevnad och antikorruption

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 korruptionen är som mest utbredd. 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. Fastators arbete med antikorruption handlar först och främst om det enskilda bolaget och våra innehavsbolag, men Fastator strävar även arbeta för att involvera leverantörsledet i syfte att ta ansvar för hela vår värdekedja.

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.

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

ank=20250707-20250709:1100

Miljömässig hållbarhet

Energi

Energi

Fastighetssektorn står för en betydande del av den totala energiförbrukningen, vilket medför både utmaningar kopplade till miljöpåverkan och omställning, samt möjligheter till effektivisering. Genom effektiv energianvändning och ökad andel förnybara energikällor kan 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 Fastators fastighetsägande innehavsbolag bygger rapporteringen på fastighetens energianvändning, det vill säga energi som går till uppvärmning, komfortkyla samt fastighetsel. Verksamhetsel är således exkluderad från rapporteringen. I vissa fall står hyresgästen även för fastighetsenergin. Fastator anser att vi har ett ansvar för även denna energiförbrukning, trots att hyresgästen står på dessa avtal. För att inkludera även denna energi har vi därför tagit fram en schablon per kWh/lokalarea (LOA) som är framtagen utifrån innehavsbolagens faktiska energiförbrukning. Fastator äger även förvaltningsbolaget NPM Group som med sin maskin- och fordonsflotta står för majoriteten av det drivmedel som presenteras. För detaljerad information om energikällor, se tabell, sida 25.

Har ett bolag eller en fastighet förvärvats eller avyttrats under året beräknas förbrukning från förvärvsdatum, alternativt fram till avyttringsdatum. Fastator redovisar enligt den finansiella kontrollmetoden, vilket innebär att Fastator redovisar 100% av innehavsbolagens energiförbrukning där bolaget har bestämmande inflytande. 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.

Styrning

Uppföljning av energiförbrukningen i innehavsbolagens 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.

Utfall under året

Moderbolaget redovisar en ökad direkt energiförbrukning från 33 MWh till 45 MWh, vilket primärt beror på att bolaget ökat sin drivmedelsförbrukning. 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 14 631 MWh (18 458). I denna post ingår primärt Point som redovisar en total energiförbrukning om 13 480 MWh (14 810) under året. Minskningen av total energiförbrukning i Point beror främst på att bolaget avyttrat en fastighet under året, samt en minskad mängd fjärrvärme. Totalt kommer 95 % av Points energiförbrukning (95) från förnybara eller återvunna källor, och 5% (5) kommer från icke förnybar energi.

Posten består även av NPM Group, som står för majoriteten av det drivmedel som redovisas i kategorin ***Inom koncernen, Dotterbolag*** då de besitter en stor fordonsflotta. Deras totala energiförbrukning uppgår till 1 152 MWh (3 015). Den minskade energiförbrukningen är primärt hänförlig till avyttringen av Nativuskoncernen, som stod för en betydande del av NPM Groups fordonsflotta. Idagsläget är majoriteten av koncernens maskin- och fordonsflotta bensin- eller dieseldriven.

Energiförbrukning från innehavsbolag som redovisas i kategorin ***Utanför koncernen, Investeringar*** uppgår under perioden till 10 342 MWh (10 686). I posten ingår Företagsparkens energiförbrukning motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel per sista balansdag motsvarande 25,04 % (25,04).

Företagsparkens minskade energiförbrukning är hänförlig till en kombination av avyttring av fastigheter samt förbättrad driftoptimering i det kvarvarande beståndet. Företagsparkens implementering av energiuppföljningssystem har bidragit till förbättrad uppföljning och möjliggjort mer riktade åtgärder för energieffektivisering.

Under rapportperioden har bolaget genomfört en kartläggning av framtida energieffektiviserande åtgärder, med målsättningen att minska den totala energiförbrukningen i portföljen och förbättra fastigheternas energiklass. Detta arbete är pågående och kommer att fortsätta under 2025. Beslutade åtgärder kommer därefter att inkluderas i respektive fastighets underhållsplan.

ank=20250707-20250709111101

Miljömässig hållbarhet

Energi

Energiförbrukning inom koncernen, Moderbolag, MWh	Total förbrukning, MWh 2024	Total förbrukning, MWh 2023	Andel återvunnen energi % 2024	Andel återvunnen energi % 2023	Andel förnybar energi % 2024	Andel förnybar energi % 2023	Andel icke förnybar energi % 2024	Andel icke förnybar energi % 2023
Drivmedel, leasingbilar	36	25	-	-	-	-	100	100
Verksamhetsel, kontor	9	8	-	-	100	100	-	-
Total energiförbrukning, moderbolag	**45**	**33**	**-**	**-**	**19**	**25**	**81**	**75**

Energiförbrukning inom koncernen[1], Dotterbolag, MWh	Total förbrukning, MWh 2024	Total förbrukning, MWh 2023	Andel återvunnen energi % 2024	Andel återvunnen energi % 2023	Andel förnybar energi % 2024	Andel förnybar energi % 2023	Andel icke förnybar energi % 2024	Andel icke förnybar energi % 2023
Drivmedel, fordon- och maskinflotta	**1 152**	**3 033**	**-**	**-**	**-**	**1**	**100**	**99**
Fastighetsel	**5 773**	**5 968**	**-**	**-**	**89**	**85**	**11**	**15**
Varav koncernens avtal	*5 773*	*5 755*	*-*	*-*	*89*	*88*	*11*	*13*
Varav hyresgästens avtal[2]	*-*	*213*	*-*	*-*	*-*	*14*	*-*	*86*
Fjärrkyla	**-**	**141**	**-**	**-**	**-**	**100**	**-**	**-**
Varav koncernens avtal	*-*	*141*	*-*	*-*	*-*	*100*	*-*	*-*
Varav hyresgästens avtal[2]	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
Fjärrvärme	**7 706**	**9 334**	**61**	**62**	**38**	**37**	**1**	**1**
Varav koncernens avtal	*7 706*	*9 019*	*61*	*63*	*38*	*36*	*1*	*1*
Varav hyresgästens avtal[2]	*-*	*315*	*-*	*14*	*-*	*86*	*-*	*-*
Total direkt energiförbrukning	**14 631**	**18 458**	**32**	**31**	**55**	**47**	**13**	**22**
Varav koncernens avtal	***14 631***	***17 931***	***32***	***32***	***55***	***47***	***13***	***21***
Varav hyresgästens avtal[2]	***-***	***528***	***-***	***8***	***-***	***57***	***-***	***35***

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

Energiförbrukning utanför koncernen, Investeringar[1], MWh	Total förbrukning, MWh 2024	Total förbrukning, MWh 2023	Andel återvunnen energi % 2024	Andel återvunnen energi % 2023	Andel förnybar energi % 2024	Andel förnybar energi % 2023	Andel icke förnybar energi % 2024	Andel icke förnybar energi % 2023
Drivmedel, fordon- och maskinflotta	**13**	**11**	**-**	**-**	**-**	**-**	**100**	**100**
Fastighetsel	**2 923**	**3 394**	**-**	**-**	**52**	**48**	**48**	**52**
Varav Företagsparkens avtal	*1 563*	*1 932*	*-*	*-*	*92*	*75*	*8*	*25*
Varav hyresgästens avtal[2]	*1 360*	*1 463*	*-*	*-*	*7*	*14*	*93*	*86*
Eldningsolja	**187**	**318**	**-**	**-**	**-**	**-**	**100**	**100**
Varav Företagsparkens avtal	*187*	*318*	*-*	*-*	*-*	*-*	*100*	*100*
Varav hyresgästens avtal[2]	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
Fjärrvärme	**7 166**	**6 880**	**49**	**51**	**48**	**45**	**2**	**4**
Varav Företagsparkens avtal	*5 179*	*4 746*	*52*	*54*	*46*	*45*	*2*	*2*
Varav hyresgästens avtal[2]	*1 988*	*2 134*	*41*	*45*	*52*	*47*	*1*	*8*
Gas	**53**	**82**	**-**	**-**	**37**	**37**	**63**	**63**
Varav Företagsparkens avtal	*53*	*82*	*-*	*-*	*37*	37	*63*	*63*
Varav hyresgästens avtal[2]	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
Total direkt energiförbrukning	**10 342**	**10 686**	**34**	**33**	**48**	**45**	**17**	**22**
Varav Företagsparkens avtal	***6 994***	***7 089***	***38***	***36***	***55***	***51***	***7***	***13***
Varav hyresgästens avtal[2]	***3 347***	***3 597***	***24***	***27***	***33***	***33***	***39***	***40***

1) Posten Investeringar avser direkt energiförbrukning från innehavsbolag där Fastator inte innehar bestämmande inflytande, motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel. I posten ingår innehavsbolaget Företagsparken Norden Holding AB (publ).

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

ank=20250707-20250709:1:1102

Miljömässig hållbarhet

Växthusgasutsläpp

Växthusgasutsläpp

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av det totala växthusgasutsläppet i Sverige. Fastator är genom sina växthusgasutsläpp både en bidragande faktor till klimatförändringarna samtidigt som rådande klimatförändringar innebär en risk sett till Fastators innehav.

Klimatfrågan är idag en av vår tids största utmaningar och där har Fastator ansvar och möjlighet att vara med och bidra till en miljömässigt hållbar framtid, både genom att fatta aktivt miljömedvetna beslut i vår egen organisation och genom att ställa krav på våra innehavsbolag.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Redovisade siffror bygger på data som presenterats under 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 25.

Fastator redovisar sitt växthusgasutläpp 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. Växthusgasutsläpp är redovisat i koldioxidekvivalenter, vilket innebär att alla relevanta växthusgaser ingår.

Utfall under året

Moderbolaget redovisar ett totalt växthusgasutsläpp om 8 ton koldioxidekvivalenter (6) i Scope 1 och 2. Likt energiförbrukning kommer dock Fastators stora påverkan från innehavsbolag. Fastators växthusgasutsläpp hänförlig till innehavsbolag minskar under året. Totalt redovisas ett utsläpp från innehavsbolag om 2 004 ton CO2e (2 580).

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 355 ton CO2e (637). De minskade utsläppen beror på att NPM Group minskat mängden drivmedel under året, till följd av avyttringen av Facility Management-koncernen Nativus. I Scope 2 redovisas ett totalt växthusgasutsläpp om 500 ton CO2e (669). Minskningen beror främst på avyttringen av Svenska Kulturskatter, samt Point som avyttrat ett antal fastigheter under 2024 och 2023.

Växthusgasutsläpp, Moderbolag	2024	2023
Scope 1	8	6
Drivmedel, leasingbilar	8	6
Scope 2	-	-
Elförbrukning, kontor	-	-
Elförbrukning kontor (location based)	*1*	*1*
Total ton CO2e (Scope 1 och 2, market based)	**8**	**6**
Total ton CO2e (Scope 1 och 2, location based)	*9*	*6*

I Scope 3, posten Investeringar, redovisas Fastators innahavsbolag med betydande inflytande. Posten uppgår till 1 209 ton CO2e (1 273) och består av växthusgasutsläpp motsvarande Fastators aktieägarandel i Företagsparken om 25,04% (25,04).

Företagsparkens minskade växthusgasutsläpp under året beror främst på en reducerad användning av eldningsolja samt en minskad elförbrukning i kombination med ökad andel förnybar el. Däremot ökade utsläppen från fastighetsel där hyresgästen står på avtalet, vilket förklaras av en höjd emissionsfaktor för el enligt Nordisk Residualmix. Utsläppen från fjärrvärme ökade också till följd av ökad fjärrvärmeförbrukning.

Växthusgasutsläpp, Innehavsbolag	2024	2023
Scope 1		
Drivmedel, maskin- och fordonsflotta	218	561
Köldmedieläckage	137	77
Total ton CO2e, Scope 1	**355**	**637**
Scope 2		
Fastighetsel (market based)	159	256
Fastighetsel (location based)	*402*	*415*
Fjärrkyla	-	-
Fjärrvärme	341	413
Total ton CO2e, Scope 2, market based	**500**	**669**
Total ton CO2e Scope 2 (location based)	*743*	*829*
Scope 3		
Investeringar	1 209	1 273
Total ton CO2e, Scope 3	**1 209**	**1 273**
Total ton CO2e Scope 1, 2 och 3 market based	**2 064**	**2 580**
Total ton CO2e (Scope 1, 2 och 3 location based)	*1 726*	*2 003*

aik-20250707-20250709111103

Miljömässig hållbarhet

Växthusgasutsläpp

Scope	Källa	Koldioxidekvivalent
Scope 1	Drivmedel	**Bensin E10:** 2,12 kgCO2e/l **Diesel:** 1,78 kgCO2e/l **HVO:** 0 kgCO2e/l **Fordonsgas:** 0,004 kgCO2e/l *Källa: Energimyndigheten Drivmedel 2023*
Scope 1	Eldningsolja	**EO1 Eldningsolja:** 268 gCO2e/KWh *Källa: Energiföretagen 2023*
Scope 2	Fastighetsel, market based	**100% ursprungsmärkt förnybar el:** 0 gCO2e/kWh **Ej ursprungsmärkt el, Nordisk residualmix 2023:** 524,10 gCO2e/kWh *Källa: Energimarknadsinspektionen*
Scope 2	Fastighetsel, location based	**Ej ursprungsmärkt el, Nordisk residualmix:** 69,6 gCO2e/kWh *Källa: Svenska Miljöinstitutet, emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export 2021*
Scope 2	Fjärrkyla	Uppgifter från respektive leverantör
Scope 2	Fjärrvärme	Fjärrvärmens lokala miljövärden 2023, Energiföretagen Sverige
Scope 3	Investeringar	Avser växthusgasutsläpp (scope 1 och scope 2) från innehavsbolag där moderbolaget inte innehar bestämmande inflytande, motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel. I posten ingår Företagsparken Norden Holding AB (publ).

Källa	Insamlingsmetod	Energikälla
Drivmedel	Förbrukning hämtad från drivmedelskort redovisat i liter.	Bensin och diesel: 100 % icke förnybar. HVO-diesel: 100 % förnybar. Biogas: 70 % förnybar, 30 icke förnybar. *Källa: respektive leverantör.*
Eldningsolja	Påfylld eldningsolja under året.	100 % icke-förnybar. *Källa: Energiföretagen 2023*
Fastighetsel	Faktisk förbrukning hämtad från leverantören. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 15 kWh/LOA använts. I posten ingår även el som går till uppvärmning. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 40 kWh/LOA använts för elburen uppvärmning.	Där Fastator kan säkerställa ursprungsmärkt förnybar el redovisas elen som 100 % förnybar. *Källa: respektive elhandelsleverantör* Där aktivt val av elavtal ej gjorts samt vid schablon har Nordisk residualmix 2023 använts. *Källa Nordisk Residualmix: Energimarknads-inspektionen.*
Fjärrkyla	Faktisk förbrukning hämtad från leverantören.	Hämtad från respektive leverantör.
Fjärrvärme	Faktisk förbrukning hämtad från leverantören. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 90 kWh/LOA använts.	Energiföretagen Sverige Fjärrvärmens lokala miljövärden 2023.
Investeringar	Avser energiförbrukning från innehavsbolag där moderbolaget inte innehar bestämmande inflytande, motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel.	Inrapporterad data från innehavsbolag.
Gas	Energiuppföljningssystem.	Hämtad från respektive leverantör.

ank=20250707-20250709111104

Social hållbarhet

Jämställdhet och mångfald

Jämställdhet och mångfald

Sammansättningen av styrelse, ledning och medarbetare påverkar bolagets verksamhet och beslutsförmåga. Under året har organisationen genomgått betydande förändringar, med en kraftigt minskad personalstyrka. 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.

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 fortsätter, både genom Fastators egna initiativ och genom att stödja goda riktlinjer i Fastators innehavsbolag.

Utfall under året

Under 2024 bestod moderbolaget av 2 personer (17) där samtliga medarbetare är heltidsanställda och innehar en tillsvidareanställning. De minskade antalet anställda beror på att ekonomi- och administrationsavdelningen har övergått till ett intressebolag till Fastator, vilket innebär att majoriteten av de tidigare anställda nu är verksamma inom ramen för det nya bolaget istället för moderbolaget.

Även Fastators innehavsbolag redovisar ett minskat antal medarbetare för 2024 jämfört med 2023. Antalet medarbetare uppgår under året till 106 (230) konsoliderat, varav 25 kvinnor (54) och 80 män (176). Majoriteten av medarbetarna är anställda inom NPM Groups koncern. De minskade antalet anställda beror främst på NPM Groups avyttring av Nativus-koncernen, där en betydande del av koncernens medarbetare var anställda. Därtill har NPM Group genomfört en strategisk omstrukturering för att anpassa organisationen till en förändrad marknadssituation. Detta har inneburit personalförändringar, dels genom naturlig rörlighet, dels genom justeringar av personalstyrkan i linje med nuvarande affärsbehov.

Inom Fastators innehavsbolag omfattas 99 % av medarbetarna av kollektivavtal (99,7). Per sista balansdag är det endast innehavsbolaget Point med en anställd (2) som inte omfattas av kollektivavtal.

Anställningsform och anställningsgrad

Totalt antal medarbetare[1]	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2024		2023		2024		2023	
Anställningsform	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Tillsvidareanställd	-	2	8	9	22	77	40	129
Visstidsanställd	-	-	-	-	3	3	13	47
Totalt antal medarbetare	**-**	**2**	**8**	**9**	**25**	**80**	**54**	**176**

1) Redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).

Totalt antal medarbetare[1]	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2024		2023		2024		2023	
Anställningsgrad	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Heltidsanställda	-	2	8	9	23	79	44	156
Deltidsanställda	-	-	-	-	2	1	10	20
Totalt antal medarbetare	**-**	**2**	**8**	**9**	**25**	**80**	**54**	**176**

1) Redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).

ank=20250707;20250709;1105

Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare

Styrelse	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2024		2023		2024		2023	
Ålder	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**
Under 30 år	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50 år	-	-	-	-	-	17	-	31
Över 50 år	-	100	33	67	17	67	8	62
Total andel medarbetare	**-**	**100**	**33**	**67**	**17**	**83**	**8**	**92**

Ledningsgrupp	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2024		2023		2024		2023	
Ålder	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**
Under 30 år	-	-	-	-	4	6	-	-
30-50 år	-	-	-	41	24	18	31	38
Över 50 år	-	100	-	59	12	36	5	26
Total andel medarbetare	**-**	**100**	**-**	**100**	**40**	**60**	**36**	**64**

Övriga medarbetare	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2024		2023		2024		2023	
Ålder	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**
Under 30 år	-	-	15	14	1	6	3	11
30-50 år	-	-	39	21	13	37	11	35
Över 50 år	-	100	4	8	7	36	8	32
Total andel medarbetare	**-**	**100**	**58**	**42**	**21**	**79**	**23**	**77**

ank=20250707-20250709111107

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 2024 6 444 aktieägare (6 971) och totalt antal aktier var 77 712 648 stycken (77 712 648). Samtliga aktier är stamaktier.

Lagstiftning om bolagsstyrning

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

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 2024 hölls kl 11.00 den 17 juni på Linnégatan 2 i Stockholm. Vid bolagsstämman deltog 23 682 481 röstberättigade aktier som företrädde 30,47 % av kapitalet och rösterna.
Årsstämman beslutade vidare att av disponibla vinstmedel om 807 350 519 SEK balanseras i ny räkning. I övrigt beslutade stämman att:

- 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.
- Stämman bemyndigade styrelsen att intill nästa årsstämma kunna besluta om förvärv av högst 1/10 av samtliga aktier med medel som kan användas för vinstdisposition. Beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Bemyndigandet föreslås innefatta rätt att besluta om avvikelse från aktieägares företrädesrätt. Vid förvärv på den reglerade marknaden ska priset ligga inom det vid var tid registrerade kursintervallet och förvärvet ska ske med kontanta medel.
- Stämman bemyndigade styrelsen att intill nästa årsstämma kunna besluta om avyttring av högst 1/10 av samtliga aktier. Beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Bemyndigandet föreslås innefatta rätt att besluta om avvikelse från aktieägares företrädesrätt, villkoren härför och det sätt på vilket avyttring ska ske. Avyttring får ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet och ersättningen får erläggas kontant, genom apport eller kvittningen.
- Stämman beslutade att återremittera frågan avseende val av revisor. Detta då bolagets revisor avböjt omval och att valberedningen inte lämnat något förslag till ny revisor.

Övriga beslut framgår under rubrikerna på följande sidor.

ank=20250707-20250709111108

Valberedning

I enlighet med de oförändrade principer för tillsättande av valberedning som beslutades av årsstämman 2024, fastställdes att Henric Bergsbjörk (utsedd av Anders Mossberg), Mats Lundberg (utsedd av Mats Invest AB), samt Mats Hulth (självnominerad), tillsammans med styrelsens ordförande Anders Mossberg, utgör valberedningens ledamöter för perioden 2024/2025. Till valberedningens ordförande utsågs Henric Bergsbjörk. Valberedningen utgörs av styrelseordföranden samt representanter utsedda av bolagets tre största aktieägare baserat på av bolaget kända ägarförhållanden per den sista augusti. Valberedningens mandatperiod löper till dess att ny valberedning utsetts i enlighet med beslut om utseende av valberedning vid årsstämman 2025.

Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Henric Bergsbjörk, Mats Lundberg och Mats Hulth är oberoende i förhållande till bolagets största ägare. Anders Mossberg och Mats Lundberg är ledamöter av bolagets nuvarande styrelse och är med avvikelse från koden beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.

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

Styrelse

Årsstämman antog den av valberedningen föreslagna bolagsordningen varvid styrelsen ska 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 styrelseledamöternas 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 2024 skedde omval Anders Mossberg som styrelsens ordförande och omval av Mats Lundberg samt nyval av Svante Bengtsson som styrelseledamot.

Beskrivning av styrelseledamöterna återfinns på sida 34-35 i årsredovisningen samt på bolagets hemsida. Av styrelsen utgör 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.

Vid årsstämman 2024 fastställdes att ersättning skall ska utgå med 0 (600 000) kronor till styrelsens ordförande och med 0 (300 000) kronor till envar av övriga ledamöter. Härutöver ska revisionsutskottets ordförande ersättas med ett årligt arvode om 0 (100 000) kronor och övriga ledamöter i revisionsutskottet med 0 kronor (60 000).

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. Ordföranden följer också 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.

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 skall 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. Därpå har styrelsen behandlat eventuella förvärv av bolag och/eller fastigheter samt närståendetransaktioner.

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro och beslutade ersättningar för 2024:

	Närvaro
Anders Mossberg	13/14
Björn Rosengren	8/8
Carl Bildt	2/8
Helene Tillberg Wibom	8/8
Jaquilline Winberg	7/8
Mats Lundberg	12/14
Svante Bengtsson	6/6

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 6 i årsredovisningen för 2024.

Ersättningsutskott

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

Ersättningsutskottet ska före beslut i styrelsen:

- Granska instruktionen för Ersättningsutskottet
- Granska förslag till ersättningsprinciper

ank=20250707;20250709111109

- 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. Ersättningsutskottet ska, genom fortlöpande kontakter med Fastators ekonomifunktion och verkställande direktören, säkerställa att ersättningsnivåerna är korrekta utifrån gällande ekonomiska förutsättningar samt kontrollera huruvida de förutbestämda och mätbara kriterier som rörliga ersättningar är kopplade till uppfylls. 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

Fram till årsstämman 2024 bestod ett revisionsutskott inom styrelsen av Anders Mossberg (ordförande), Helene Tillberg Wibom och Björn Rosengren. Vid årsstämman 2024 beslutades att hela styrelsen gemensamt ska fullgöra revisionsutskottets uppgifter. Efter detta har därför inga separata möten för revisionsutskottet hållits, utan 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. Revisorerna utses av årsstämman, och uppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls nästkommande år.

Revisorerna utses av årsstämman. Uppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under nästkommande år. Vid årsstämman 2024 avböjde PwC med Auktoriserade revisorn Daniel Algotsson som huvudansvarig revisor omval och frågan återremitterades. Efter balansdagen registerades PwC med auktoriserad revisor Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt löpande godkänd räkning.

Revisionsutskottet har under 2024 hållit två möten med bolagets tidigare revisor, Daniel Algotsson, avseende räkenskapsåret 2023. Bolagsledningen deltog vid båda tillfällena. Efter årsstämman 2024 har revisorsposten varit vakant, varpå revisionsutskottet under året inte haft några möten där revisorerna deltagit avseende räkenskapsåret 2024.

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, policyer samt redovisningsprinciper.

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens och utskottens inbördes ansvarsområden och arbetsfördelning. Styrelsen och 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. Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Den övergripande affärsplanen beskriver Fastators sätt att arbeta, utveckla innehaven och att möta framtiden. Affärsplanen innehåller vision, affärsidé och värdegrund med policyer 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 informationsäkerhetspolicy
- Informationspolicy

ank=20250707-20250709111110

- Uppförandekod
- Personalpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Insiderpolicy
- Närståendepolicy
- Bolagstyrningspolicy
- Visselblåsarpolicy

Utifrån styrdokumenten 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 framförallt fastighetssektorn*
- **Makroekonomiska risker** – *förändringar i ränteutvecklingen*
- **Personalrelaterade risker** – *förlust av nyckelkompetenser*
- **Legala- och skatterisker** – *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 förhållande 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.

ank=20250707-20250709111111

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 skall behandlas:

Konstituerande styrelsemöte

Omedelbart efter årsstämman skall styrelsen hålla konstituerande styrelsemöte, varvid följande ärenden skall förekomma:

- Utseende av firmatecknare och bemyndiganden.
- Beslut om protokollsjustering.
- Val av verkställande direktör.

Styrelsesammanträde i maj

- Genomgång av verksamheten med fokus på framtida utveckling.
- Koncernens strategi behandlas och fastställs.
- Första kvartalets rapport presenteras och behandlas.

Styrelsesammanträde i augusti

- Andra kvartalets rapport presenteras och behandlas.

Styrelsesammanträde i september

- Framläggande av verkställande direktörens likvidprognos för det följande räkenskapsåret samt beslut om likvidprognos.
- Genomgång av bolagets och koncernens kapitalstruktur inklusive övervåganden beträffande utdelningsförslag.
- Rapport över större investeringar under räkenskapsåret.

Styrelsesammanträde i november

- Tredje kvartalets rapport presenteras och behandlas.
- Rapportering från Revisionsutskottets första sammanträde och presentation av utskottets tilltänkta arbete.

Styrelsesammanträde i februari

- Fastställande och publicering av bokslutskommuniké.
- Årlig utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete.
- Utvärdering av behovet av en särskild granskningsfunktion (internrevision) och om en sådan inte inrättas, motivera sitt ställningstagande i bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsesammanträde i mars

- Preliminär årsredovisning presenteras och behandlas.
- Förberedelse inför årsstämman startar.
- Bolagsstyrningsrapporten presenteras och fastställs.
- Revisorn presenterar sina iakttagelser från koncernens styrning och interna kontroll samt årsbokslutet.
- Styrelsen utvärderar kvaliteten i koncernens styrning och interna kontroll samt den finansiella rapporteringen.
- Valberedningens arbete och förslag till styrelse inför nästa årsstämma presenteras.

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även möten vid behov när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Totalt har styrelsen haft 14 protokollförda styrelsemöten under 2024. På mötena har bland annat väsentliga köp och försäljningar avhandlats då de enligt beslut alltid skall godkännas av styrelsen innan de kan slutföras. Även lösen, villkorsförändringar och upptagande av obligationslån har avhandlats.

ank=20250707-20250709111112

Ledning



Svante Bengtsson (1971)

VD

Svante började på Fastator 2016 som CFO. Han har tidigare varit VD på Mistral Energi AB, med verksamhet inom energieffektivisering av fastigheter. Innan dess var han under sju år VD för det internationellt prisbelönta börsnoterade cleantechföretaget Rehact AB, som i september 2015 förvärvades av Fastator. Svante var tidigare styrelseledamot i Offentliga Hus i Norden AB.

Innehav av aktier i Bolaget: 1 113 555 aktier, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 60 000 i dotterbolag.

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

Transaktion 09222115557545549743 Signerat SB, AM, HE, ML

ank=20250707-20250709:1:1:13

Styrelse



Anders Mossberg (1952)

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.

Efter rapportperiodens slut har Anders Mossberg förvärvat samtliga Joachim Kuylenstiernas 21 552 785 aktier i Fastator. Överlåtelsen ägde rum 2025-01-22.

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.

ank=20250707-20250709111114

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator"), org. nr 556678-6645, Vasagatan 28, 111 20 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2024.

Fastators verksamhet

Fastator är ett börsnoterat bolag specialiserat på fastighetssektorn. Fastators portfölj sträcker sig över flera fastighetssektorer och geografiska marknader. Fastatorsfären 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 2024 ägde Fastator fyra onoterade innehav: Företagsparken, Point Properties, VreFast och NPM Group.

- I innehaven Point Properties och NPM Group har Fastator bestämmande inflytande och innehaven konsolideras i sin helhet i räkenskaperna.
- I innehaven VreFast och Företagssparken har Fastator inte bestämmande inflytande utan betydande inflytande och innehaven redovisas som intresseföretag.

Under rapportperiodens har tre innehav avvecklats.

- Svenska Kulturskatter avvecklades genom försäljning av de två fastigheter som innehavet ägde per 31 december 2023 till ett underliggande fastighetsvärde om 84,6 MSEK.
- Studentbostäder i Norden avvecklades genom försäljning av samtliga 64 112 599 aktier som Fastator ägde per 31 december 2023.
- Fastator Sicklaön avvecklades genom försäljning av en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 38,0 MSEK.

Fastators resultat

Intäkter

Intäkterna under perioden uppgår till 332,3 MSEK (495,1). De lägre intäkterna beror på att koncernen avyttrat innehavet i Svenska Kulturskatter samt Fastator Sicklön samt avyttringar av fastigheter inom Point Properties. Vidare redovisar NPM Group minskade intäkter 231,6 MSEK (351,5), vilket beror på minskade verksamhet inom segmentet samt avyttring av Facility Management-koncernen Nativus.

Rörelsekostnader

Totala rörelsekostnader uppgår till -405,3 MSEK (-508,8), varav personalkostnader om -117,6 MSEK (-193,5) och övriga rörelsekostnader om -139,5 MSEK (-104,4), fastighetskostnader om -58,1 MSEK (-65,5) samt råvaror och förnödenheter som i sin helhet avser driftskostnader för förvaltningskoncernen NPM Group om -73,7 MSEK (-119,0).

Koncernens avskrivningar uppgår till -16,4 MSEK (-26,5).

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till -75,1 MSEK (-368,6). Fastighetsvärdet i koncernen per den 31 december 2024 uppgår till 1 068,0 MSEK (1 309,0). Resultat från intresseföretag uppgår till -1,3 MSEK (-367,8).

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -366,2 MSEK (-209,9). De finansiella kostnaderna uppgår till -369,6 MSEK (-229,8). Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgår till -12,2 MSEK (-1,8) MSEK. De finansiella intäkterna uppgår till 3,4 MSEK (19,9).

Skatt och totalresultat

Periodens skattekostnad uppgår till 18,6 MSEK (33,0), varav aktuell skatt om -1,4 MSEK (-5,2). 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 -497,0 MSEK (-926,9), varav -470,8 MSEK (-925,2) är hänförligt till moderbolagets aktieägare och -26,2 MSEK (-1,7) till innehav utan bestämmande inflytande.

Finansiell ställning

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar i form av goodwill, kundavtal och övriga immateriella tillgångar har minskat med -61,2 MSEK (-10,5), vilket beror på att NPM Group har avyttrat Facility Management-koncernen Nativus varvid allokerade övervärden i form av goodwill och kundkontrakt har utrangerats från koncernens balansräkning . I övrigt uppgår periodens avskrivningar till -4,3 MSEK (-10,7).

Förvaltningsfastigheter

Värdet av förvaltningsfastigheter och utvecklingsfastigheter i dotterbolag uppgår per 31 december 2024 till 1 068,0 MSEK (1 309,0). Förändringen är främst hänförlig till avyttring av förvaltningsfastigheterna inom Svenska Kulturskatter och Fastator Sicklaön om -199 MSEK, investeringar i befintlig bestånd om 10 MSEK samt orealiserade värdeförändringar om -56,0 MSEK. Se mer om förändringar i fastighetsbeståndet i not 13.

ank=20250707-20250709111115

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Värdet av innehav i intresseföretag och joint ventures uppgår per 31 december 2024 till 795,2 MSEK (816,5). Förändringen sedan 31 december 2023 hänför sig till orealiserade värdeförändringar om -21,3 MSEK (-419,1). I koncernes resultaträkning redovisas värdeförändring avseende den finansiella fordan som värderas till verkligt värde över resultaträkningen som erhålls vid avyttring av aktier i innehavet Företagsparken inom posten *Resultat från intresseföretag.*

Övriga finansiella tillgångar

Den 30 augusti 2023 överlåt Fastator direkt och indirekt drygt 25 miljoner aktier i innehavsbolaget Företagsparken till två befintliga aktieägare för ett sammanlagt värde om cirka 955 miljoner kronor. Aktierna motsvarar drygt 28 procent av kapitalet i Företagsparken. Priset per aktie var 38 kronor i enlighet med bokfört värde. Försäljningen skedde genom flera transaktioner och cirka 677 miljoner kronor 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. Vårdet på fordran diskonteras därför varje kvartal utifrån bland annat antaganden om framtida utdelningar och kommande räntenivåer fram till reversens slutförfall. Reversen är säkerställd genom aktiepant. Per 31 december 2024 uppskattas nuvärdet av reversen inklusive räntor vara 617 (595) MSEK.

Eget kapital

Eget kapital uppgår per balansdagen till 280,6 MSEK (802,5) motsvarande en minskning om -65,0 % (-53,7) jämfört med samma tidpunkt föregående år. Förändring i det egna kapitalt hänförs till årets resultat.

Räntebärande skulder

Fastators redovisade räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, upp gick vid periodens utgång till 2 270,7 MSEK (2 290,7) av vilket 2 110,9 MSEK (1 984,5) utgörs av säkerställda obligationslån. Under perioden har utestående obligation i Point Properties Portfolio 1 AB (publ) förlångts till 2026-03-22. Villkor omfattar covenant avseende räntetäckningsgrad om 1:100:1, amortering om 111 % av nominellt belopp om 100 MSEK inom 12 månader från balansdagen samt en klausul som anger att 114 % av nominellt belopp återbetalas vid slutförfall.

Avtalsenligt förfaller 100,0 MSEK (-) utav obligationsfinansieringen inom 12 månader. Per den 31 december 2024 har samtliga obligationer utgivna av moderbolaget klassificerats som kortfristig då moderbolaget inte uppfyller obligationsvillkoren avseende soliditet och likviditet.

Nedan redovisas koncernens finansiering i sammandrag, inklusive leasingskulder.

Fördelning finansiering	MSEK	%
Banklån	132	5,8 %
Obligationslån	2 110	93,0 %
Övrig finansiering	28	1,2 %
Summa	**2 270**	**100 %**

Kapitalbindning	MSEK	%
<1	611	27 %
1-2	1 305	57 %
2-3	316	14 %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	38	2 %
Summa	**2 270**	**100 %**

Obligationslån

Slutförfall	Låntagare	MSEK	%	MSEK
2026-03-22[1]	Point Properties Portfolio AB (publ)	446,5	2,5% + STIBOR 3M	Säkerställd, delar av beståndet
2025-09-26	Aktiebolaget Fastator (publ)	500	5% kontant ränta samt 7,5% upplupen ränta	Säkerställd
2026-09-25	Aktiebolaget Fastator (publ)	700	5% kontant ränta samt 7,5% upplupen ränta	Säkerställd
2027-09-27	Aktiebolaget Fastator (publ)	300	5% kontant ränta samt 7,5% upplupen ränta	Säkerställd

Tabellen "Obligationslån" visar slutförfall enligt avtal och återspeglar inte den redovisningsmässiga hanteringen. Redovisningsmässigt har skulder där lånevillkor inte är uppfyllda klassificerats som kortfristiga då det förligger uppsägningsgrund.

Segment

Affärsområdet Fastighetsägande bolag, med segementen Företagsparken, Point Properties och VreFast, redovisar ett rörelseresultat under året om -73,4 MSEK (-700,1). Affärsområdet påverkas av makroekonomiska faktorer så som inflation och räntehöjningar. Det förbättrade makroekonomiska faktorerna återspeglas i avkastningskrav som direkt påverkar värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Detta har påverkat segmentens bidrag till koncernens rörelseresultat inom detta affärsområde, oavsett om segementet är *börsnoterat eller onoterat, konsoliderat eller redovisas som intresse*bolag 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 -65,2 (-2,7) MSEK. Intäkterna har minskat till 252,8 MSEK från 373,8 MSEK. Minskningen beror på att vissa väsentliga kundavtal löpt ut samt på att Facility Management-koncernen Nativus avyttrats under året.

ank=20250707;20250709111116

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -54,3 MSEK (-100,4). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till 217,5 MSEK (105,9).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till -218,1 MSEK (-68,5). Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -213,7 MSEK (-117,3).

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 49,1 MSEK (68,4), varav 17,6 MSEK (24,3) är låsta likvida medel under obligationsvillkoren i Point Properties Portfolio 1 AB-koncernen.

Moderbolagets resultat

Resultat före skatt för perioden uppgår till -525,5 MSEK (-915,0). Moderbolaget redovisar ett ökat resultat från koncernföretag om -302,6 MSEK (-516,3), och ett ökat resultat från intresseföretag om -1,3 MSEK (-261,1).

Moderbolaget erhåller ränteintäkter genom utlåning till dotterbolag och intressebolag, dessa uppgår till 48,7 MSEK (74,6) i perioden. Finansiella kostnader uppgår till -236,5 MSEK (-155,5). Posten består av räntekostnader om -224,8 MSEK (-154,0) och värdeförändringar på finansiella placeringar om -4,8 MSEK (-1,8), samt övriga finansiella kostnader om -6,9 MSEK (0,3).

Personal

I Moderbolaget var det per balansdagen 2 (15) anställda.

Risker och osäkerhetsfaktorer

- **Refinansiering- och likviditetsrisk**
  Riskerna är främst kopplade till obligation- och lånefinansiering. Fastator har skulder som förfaller till återbetalningen inom 12 månader. Företagsledningen bedömer att det finns en väsentlig risk kopplad till refinansieringen av dessa skulder i och med osäkerheten på den finansiella markanden samt de händelser som beskrivs i händelser efter balansdagen kopplat till de skriftliga förfarandena för att moderbolaget per balansdagen inte uppfyller obligationsvillkoren under obligationerna med ISIN SE0014855276, ISIN SE0014855284 och ISIN SE0017159916 avseende kovenantvillkor om soliditet överstigande 45% samt minimum kassa om 30 MSEK. För att mitigera effekterna av denna risk arbetar styrelse och ledning främst med att avyttra tillgångar och frigöra likviditet till att minska belåningsgraden samt för att täcka kvartalsmässiga räntebetalningarna.

  Då Fastator inte uppfyller obligationsvillkoren avseende en soliditet om >45% i moderbolaget har samtliga obligationslån i moderbolaget klassificerats som kortfristiga då det föreligger en uppsägningsgrund.

  Vidare är likviditeten i koncernen och moderbolaget mycket ansträngd. Sammantaget gör ledning och styrelse bedömningen att det föreligger en signifikant likviditets- och refinansieringsrisk och att avyttringar av tillgångar behöver ske för att likviditeten och framtida finansiering ska säkerställas 12 månader från undertecknande av denna årsredovisning. Forcerade försäljningar innebär en ökad risk för att fullt marknadsvärde inte kan erhållas.
- **Marknadsmässiga, verksamhetsrelaterade och transaktionsrelaterade risker**
  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 är beroende av hur framgångsrika ledningsgruppen och styrelse är på att utveckla innehavet och genomföra värdeskapande initiativ.
- **Finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk**
  Fastator är även exponerat för olika slag av finansiella risker, främst relaterade till lån, kundfordringar och leverantörsskulder. De finansiella riskerna består av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Aktie och ägarstruktur

Fastators börsvärde, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier i Fastator, uppgick per den 31 december 2024 till 97,9 MSEK (209,8). Antal utestående aktier uppgår till 77 712 648 (77 712 648). Under 2024 har totalt 70,5 miljoner (27,0) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 281 000 aktier per handelsdag (107 228) Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm.

Tio största aktieägare	Kapital- och röstandel	Antal aktier
Joachim Kuylenstierna (via bolag)[1]	27,7%	21 552 785
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring	3,2 %	2 485 649
Avanza Pension	3,2 %	2 456 336
Dyggve AB	1,5%	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%	1 111 555
Futur Pension	1,1%	872 545
Handelsbanken Liv	1,0%	801 628
TPS Fastigheter	0,9%	684 198
IBKR Financial Services	0,7%	563 874
Summa	**68,3%**	**53 096 390**
Övriga aktieägare	*31,7%*	*24 616 258*
Totalt	**100,0%**	**77 712 648**

[1] *Styrelsens ordförande Anders Mossberg har förvärvat samtliga Joachim Kuylenstiernas aktier i Fastator per 2025-01-22.*

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgår till 342,9 MSEK (838,4) per den 31 december 2024, vilket motsvarar 4,41 SEK (10,79) per aktie före utspädning.

ank=20250707-20250709111117

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2024 till 24 868 047 kronor. Under räkenskapsåret har ingen förändring av aktiekapitalet skett.

Fastators aktie

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgår till -6,06 SEK (-11,91), baserat på det genomsnittliga antalet ute stående aktier under perioden om 77 712 648 (77 712 648).

Slutkursen den 31 december 2024 var 1,26 SEK (2,70).

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

Utdelningspolicy

Tidigare kommuincerad 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 gås 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 29-33 i årsredovisningen redogörs för Fastators Bolagsstyrningsrapport.

Bolagsstämmor

Årsstämman kommer att avhållas den 2 juni 2025.

Händelser efter rapportperiodens slut

- Ikraftträdandet av Refinansieringsuppgörelsen, i enlighet med obligationsinnehavarnas beslut i de skriftliga förfaranden som initierades den 18 november ("Tidigare Skriftliga Förfarandena"), var villkorat av att vissa förutsättningar uppfylldes senast den 31 januari 2025. På grund av omständigheter utanför Bolagets kontroll kunde dessa villkor inte uppfyllas inom utsatt tid, vilket innebar att Refinansieringsuppgörelsen inte trädde i kraft som planerat.

Mot bakgrund av detta initierade Fastator den 31 januari 2025 nya skriftliga förfaranden (de "Nya Skriftliga Förfarandena") avseende de Befintliga Obligationerna. Syftet var att inhämta obligationsinnehavarnas samtycke till att förlånga Longstop Date, såsom definierat i respektive meddelande om Tidigare Skriftligt Förfarande, med två månader till den 31 mars 2025. Närmare information om förfrågan finns i meddelandena om de Nya Skriftliga Förfarandena, som publicerats på Fastators och Agentens webbplats samt skickats till innehavarna av de Befintliga Obligationerna.

De Nya Skriftliga Förfarandena avslutades framgångsrikt den 19 februari då ett tillräckligt antal röster erhölls för att bilda kvorum och en tillräcklig mängd av det justerade nominella beloppet för vilket obligationsinnehavarna röstade, röstade för Bolagets begäran i vardera Nya Skriftliga Förfarande.

Den 27 mars investerade den globala investeringsfirman Bain Capital 150 miljoner euro i Fastators största innehav Företagsparken. Investeringen ska i huvudsak möjliggöra nya förvärv och expansion av företagets befintliga fastighetsportfölj. Som en del av transaktionen förvärvar Bain Capital 15,9% av de befintliga aktierna i Företagsparken. Fastator har inte sålt några aktier i samband med transaktionen och har därmed bibehållet sin kapital- och röstandel om cirka 25 %.

Den 31 mars meddelade Fastator att villkoren för ikraftträdandet av Refinansieringsuppgörelsen inte har uppfyllts på grund av omständigheter utanför bolagets kontroll i relation till Bain Capitals strategiska investering om 150 miljoner euro i Företagsparken Norden Holding AB (publ). Fastator har för avsikt att inom snar framtid initiera ytterligare skriftliga förfaranden under de Befintliga Obligationerna för att förlånga fristen för genomförandet av alla transaktioner som omfattas av Refinansieringsuppgörelsen samt att få slutligt godkännande för Refinansieringsuppgörelsen.

Ikraftträdandet av Refinansieringsuppgörelsen är fortsatt villkorat av att vissa villkor blir uppfyllda såsom vidare redogörs för i meddelandena om de Tidigare Skriftliga Förfarandena ("Villkoren"). Om Villkoren för ikraftträdandet av Refinansieringsuppgörelsen uppfylls kommer Bolaget att meddela detta via

ank=20250707-20250709111118

pressmeddelande samt publicera detaljerna kring genomförandet av Refinansieringsuppgörelsen. För mer information om de Nya Skriftliga Förfarandena hänvisas till meddelandena om de Nya Skriftliga Förfarandena på Bolagets och Agentens webbplats och för en mer detaljerad beskrivning av Refinansieringsuppgörelsen hänvisas till meddelandena om de Tidigare Skriftliga Förfarandena på Bolagets och Agentens webbplats.

- Styrelsens ordförande Anders Mossberg har, i enlighet med tidigare meddelande, slutfört förvärvet av Joachim Kuylenstiernas aktier i Aktiebolaget Fastator. Överlåtelsen, som omfattade 21 552 785 aktier från Xclbr Intressenter AB till 1,90 kronor per aktie, genom fördes den 22 januari 2025. Efter transaktionen innehar Anders Mossberg 21 923 800 aktier, motsvarande 28,21 procent av röster och kapital, vilket gör honom till bolagets största enskilda ägare.

- Fastator har tidigare meddelat att en överenskommelse har träffats med en revisionsbyrå om att åta sig revisorsuppdraget, under förutsättning att vissa villkor uppfylls. Dessa förutsättningar har efter rapportperiodens slut uppfyllts, och Bolagsverket har den 12 februari 2025 registrerat Öhrlings PricewaterhouseCoopers som vald revisionsbyrå med Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Helena Ehrenborg är Real Estate Leader på PwC Sverige och har lång erfarenhet av revision inom fastighetssektorn.

- Svante Bengtsson har meddelat styrelsen den 17 februari 2025 att han sagt upp sin anställning som VD för Fastator och önskar lämna posten till sommaren. Svante kommer även att lämna styrelsen i Fastator. Styrelsen och ägarna har därför påbörjat arbetet med att hitta en ersättare.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut

- Styrelse och ledning anser att koncernens finansiella ställning i sammantag utgör en väsentlig osäkerhet och betydande tvivel för bolaget och koncernens fortsatta drift ("Going Concern") och gör bedömningen att avyttringar måste genomföras för att säkerställa likviditeten 12 månader från undertecknande utav denna årsredovisning.

Koncernens väsentliga nettotillgångar fördelat per innehav per balansdagen utgörs av innehavet i Företagsparken om 783 MSEK (740) av substansvärdet, finansiell fordran på CAL Investments SARL om 617 MSEK (595), innehavet i Point Properties som utgör cirka 541 MSEK (621) av substansvärdet, Förvaltningskoncernen NPM Group som utgör 49 MSEK (107) av substansvärdet samt innehavet i VreFast värderat till cirka 13 MSEK (76). Summerat uppgår dessa nettotillgångar till cirka 2 001 MSEK (2 221). Den ej fördelade nettoskulden uppgår till 1 624 MSEK (1 510).

Styrelse och ledning gör med denna bakgrund bedömningen att det finns tillräckliga nettotillgångar inom koncernen.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Vinstdisposition moderbolaget:	
Balanserade vinstmedel	807 350 519
Årets resultat	-525 484 762
Summa	**281 865 757**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
Till aktieägarna utdelas 0,00 kronor per aktie	-
I ny räkning balanseras	281 865 757
Summa	**281 865 757**

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 företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Hållbarhetsrapport

Fastators hållbarhetsredovisning finns på sidorna 18-27. 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.

ank=20250707-20250709111119

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Avkastning på eget kapital, %	-91,8	-73,1	-12,1	26,4	16,2
Soliditet, %	10,2	24,4	38,5	33,5	47,7
Omsättning, TSEK	332 296	495 119	620 785	372 846	245 813
Periodens resultat, TSEK	-496 974	-926 931	-254 478	540 509	243 874
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	-470 816	-925 191	-321 225	468 983	243 330
Substansvärde hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	342 860	838 447	1 800 059	2 278 570	1 677 225
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	1,26	2,70	11,62	23,60	20,00
Utdelning, SEK [1]	-	-	1,0	0,65	1,62
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK	4,41	10,79	23,16	29,32	21,77
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-6,06	-11,91	-4,13	6,08	3,25
Antal utestående aktier i genomsnitt					
- före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 073 438	72 496 802
- efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 073 438	74 810 261
Antal utestående aktier					
- före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 028 450
- efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 028 450

1) Inklusive sakutdelning av aktier i Offentliga Hus i Norden AB (publ) 2020

Definitioner

Se redovisningsprinciper not 2 samt Hårledning nyckeltal sida 105-106

ank=20250709:1120

Koncernens resultaträkning

TSEK	Not	2024	2023
Förvaltningsintäkter		219 308	339 556
Hyresintäkter		106 869	139 872
Övriga rörelseintäkter		6 119	15 691
Summa intäkter	**4,5**	**332 296**	**495 119**
Råvaror och förnödenheter	4	-73 724	-118 957
Fastighetskostnader	4	-58 086	-65 451
Kostnader för ersättning till anställda	6	-117 637	-193 496
Övriga rörelsekostnader	4, 7	-139 485	-104 393
Avskrivningar immateriella och materiella anläggningstillgångar	12, 15,17	-16 377	-26 521
Värdeförändring fastigheter, realiserade		-19 511	-57 312
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	13	-55 588	-311 249
Resultat från intresseföretag och joint ventures, realiserat		-	51 314
Resultat från intresseföretag och joint ventures, orealiserat	18	-1 280	-419 093
Rörelseresultat		**-149 392**	**-750 039**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	3 440	19 856
Finansiella kostnader	10	-288 967	-217 462
Övriga finansiella kostnader	10	-80 624	-12 298
Summa finansiella poster		**-366 151**	**-209 904**
Resultat före skatt		**-515 543**	**-959 943**
Aktuell skatt	11	-1 397	-5 199
Uppskjuten skatt	11	19 966	38 210
Periodens resultat		**-496 974**	**-926 931**
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-470 816	-925 191
Innehav utan bestämmande inflytande	31	-26 158	-1 740
Summa		**-496 974**	**-926 931**
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	-6,06	-11,91
Resultat per aktie efter utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	-6,06	-11,91
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

ank=20250707-20250709:1121

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2024	2023
Periodens resultat	-496 974	-926 931
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**-496 974**	**-926 931**
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	-470 816	-925 191
Innehav utan bestämmande inflytande	-26 158	-1 740
Summa	**-496 974**	**-926 931**

ank=20250707-20250709111122

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		32 419	72 283
Kundavtal		-	21 673
Övriga immateriella tillgångar		2 322	1 974
Summa immateriella anläggningstillgångar	**12**	**34 742**	**95 930**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4, 13	1 067 950	1 308 950
Nyttjandrättstillgångar	17	17 366	26 152
Maskiner och inventarier	15	5 661	23 499
Pågående nyanläggningar	14	48 010	48 299
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 138 987**	**1 406 900**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19, 18	795 173	816 476
Fordringar på intresseföretag och joint ventures	19, 18	10 143	17 756
Övriga värdepappersinnehav	18, 20	394	71 441
Andra långfristiga fordringar	19	655 255	631 225
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 460 965**	**1 536 897**
Summa anläggningstillgångar		**2 634 695**	**3 039 727**
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning		1 272	2 042
Kundfordringar	19, 21	41 474	59 288
Fordringar hos intresseföretag	19	100	124
Övriga kortfristiga fordringar	19	8 679	101 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	11 068	17 896
Likvida medel	19, 23	49 142	68 364
Summa omsättningstillgångar		**111 735**	**249 334**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 746 429**	**3 289 061**

ank=20250709;20250709111123

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	29	24 868	24 868
Övrigt tillskjutet kapital		295 139	295 139
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-11 626	463 948
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**308 380**	**783 955**
Innehav utan bestämmande inflytande	31	-27 819	18 565
Summa eget kapital		**280 562**	**802 519**
Långfristiga skulder			
Avsatt till pensioner		2 813	2 560
Uppskjutna skatteskulder	11	34 480	54 492
Obligationslån	19, 24	378 527	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	31 992	49 010
Leasingskuld	17, 24	15 324	18 236
Övriga räntebärande skulder	19, 24	6 158	509
Övriga ej räntebärande skulder		509	-
Summa långfristiga skulder		**469 802**	**124 807**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	99 736	176 168
Obligationslån	19, 24	1 732 337	1 984 517
Leasingskuld	17, 24	2 438	8 052
Leverantörsskulder		32 204	43 106
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	19, 24	4 160	54 274
Övriga ej räntebärande kortfristiga skulder	19	24 882	33 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	100 308	62 238
Summa kortfristiga skulder		**1 996 065**	**2 361 734**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 746 429**	**3 289 061**

ank=20250707-20250709111124

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 2023	**24 868**	**295 139**	**1 387 159**	**1 707 165**	**24 730**	**1 731 895**
Teckningsoptioner	-	-	318	318	258	576
Utdelning	-	-	1 662	1 662	-4 684	-3 022
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**-**	**-**	**1 981**	**1 981**	**-4 426**	**- 2 446**
Periodens resultat, jan-dec 2023	-	-	-925 191	-925 191	-1 740	-926 931
Summa totalresultat	**-**	**-**	**- 925 191**	**-925 191**	**-1 740**	**-926 931**
Utgående balans per 31 dec 2023	**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**

ank=20250707-20250709113125

Rapport över kassaflöden för koncernen

TSEK	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-149 392	-750 039
Avskrivningar	12, 15	16 377	26 521
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	33	125 317	787 653
Erhållen ränta		2 699	-
Erhållen utdelning		-	51 314
Betald ränta		-46 850	-204 967
Betalda inkomstskatter		-2 467	-10 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-54 316**	**-100 439**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		39 298	-69 219
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-3 601	16 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-18 619**	**-153 467**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	13	-9 887	-11 049
Investeringar i inventarier	12,14	-4 811	-5 471
Investeringar i intresseföretag		-2 230	-
Rörelseförvärv	32	-10 264	-323
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	19	-	-9 533
Avyttring övriga finansiella anläggningstillgångar		9 697	-
Erhållen amortering från intresseföretag		5 934	1 682
Avyttring av dotterbolag		167 755	130 617
Avyttring av intresseföretag		61 349	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**217 544**	**105 923**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**30**		
Upptagna lån	30	-	51 156
Amortering av lån	17, 30	- 213 691	-117 255
Transaktionskostnader	29	-	-
Teckningsoptioner		-	576
Återköp av teckningsoptioner	29	-	-
Utdelning		-4 456	-3 022
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		***-218 147***	***-68 545***
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-19 222	-116 090
Likvida medel vid periodens början		68 364	184 454
Likvida medel vid periodens slut	**23**	**49 142**	**68 364**

ank=20250707-20250709111126

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2024	2023
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter	5	1 399	11 304
Summa intäkter		**1 399**	**11 304**
Kostnader för ersättning till anställda	6	-11 818	-41 717
Övriga rörelsekostnader	7	-23 103	-32 379
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	-333	-288
Orealiserade resultat från koncernföretag	8	-303 275	-627 401
Realiserad resultat från koncernföretag	8	678	111 061
Realiserad resultat från intresseföretag och joint ventures	18	-	-48 316
Orealiserat resultat från intresseföretag och joint ventures	18	-1 280	-212 737
Rörelseresultat		**-337 732**	**-840 474**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	48 722	74 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-224 755	-153 990
Värdeförändringar finansiella placeringar	10, 20	-4 811	-1 791
Övriga finansiella kostnader	10	-6 909	318
Summa finansiella poster		**-187 753**	**-80 830**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-	6 383
Summa bokslutsdispositioner		**-**	**6 383**
Resultat före skatt		**-525 485**	**-914 921**
Skatt	11	-	-53
Periodens resultat		**-525 485**	**-914 974**

Moderbolagets rapport över totalresultatet

TSEK	2024	2023
Periodens resultat	-525 485	-914 974
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**-525 485**	**-914 974**

ank=20250707;20250709113127

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	225	1 980
Summa materiella anläggningstillgångar		**225**	**1 980**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16, 19	191 325	383 839
Andelar i intresseföretag	18, 19	795 173	816 476
Andra långfristiga placeringar	19, 20	114	21 331
Fordringar hos koncernföretag	19	482 136	521 671
Fodringar på intresseföretag	19	10 143	10 143
Andra långfristiga fordringar	19	635 264	612 758
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 114 155**	**2 366 218**
Summa anläggningstillgångar		**2 114 379**	**2 368 197**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19,21	2 154	159
Fordringar hos intresseföretag	19	100	123
Fordringar hos koncernföretag	19	25 417	110 438
Aktuella skattefordringar	11	3 334	3 634
Övriga kortfristiga fordringar	19	5 738	5 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	62 462	16 545
Kortfristiga fordringar		**99 204**	**136 835**
Likvida medel	19,23	6 049	33 301
Summa omsättningstillgångar		**105 253**	**170 136**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 219 632**	**2 538 333**

ank=20250707-20250709111128

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		341 383	1 256 357
Årets resultat		-525 485	-914 974
Summa fritt eget kapital		**281 866**	**807 351**
Summa eget kapital		**306 734**	**832 219**
Långfristiga skulder			
Avsättning till pension		2 813	2 560
Skulder till koncernföretag	19, 24	118 559	118 559
Övriga långfristiga skulder	19, 24	6 158	-
Summa långfristiga skulder		**127 530**	**121 119**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 24	-	21 840
Obligationslån	19, 24	1 632 337	1 485 187
Leverantörsskulder	19	1 381	6 977
Skulder till koncernföretag	19	67 361	21 261
Övriga kortfristiga skulder	24	19 829	31 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	64 459	17 938
Summa kortfristiga skulder		**1 785 368**	**1 584 996**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 219 632**	**2 538 333**

ank=20250707-20250709;1129

Rapport över förändringar i moderbolagets eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
TSEK	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Balanserat resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2023	**24 868**	**465 968**	**1 256 357**	**1 747 193**
Årets resultat	-	-	-914 974	-914 974
Utgående balans per 31 december 2023	**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**

ank=20250707-20250709111130

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

TSEK	Not	2024	2023
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		-337 732	-840 474
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	15	219	288
Övriga ej kassaflödespåverkande poster [1]	33	304 168	828 699
Erhållen utdelning	33	-	51 306
Erhållen ränta		2 672	1 207
Betald ränta		-20 569	-143 179
Betalda inkomstskatter		-56	471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-51 298**	**-101 682**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		82 730	-42 818
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		38 696	-51 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**70 127**	**-195 818**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i intresseföretag		-2 230	-3 465
Investering i koncernföretag		-132 726	-1 184
Avyttring av övriga finansiella tillgångar		-253	-10 143
Investering / Avyttring i övriga finansiella anläggningstillgångar		49 406	66 573
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-85 803**	**51 780**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 264	49 000
Amortering av lån		-21 840	-720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-11 576**	**48 280**
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-27 252	-95 758
Likvida medel vid periodens början		33 301	129 059
Likvida medel vid periodens slut	**23**	**6 049**	**33 301**

1) avser värdeförändringar på koncernföretag samt intresseföretag och joint ventures.

ank=20250707-20250709111131

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 Fastatorkocernen, 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 30 april 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 3 juni 2025.

Not 2. Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats når 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 Fastatorkoncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern) men med en väsentlig osäkerhetsfaktor och betydande tvivel kopplat till den finansiella ställningen samt händelser efter rapportperiodens slut (not 34). 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 når 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 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 finansiella rapportering

Förändringar gjorda under 2024 har inte haft någon påverkan på Fastators redovisning.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2024 har inte medfört någon påverkan på Fastators finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2025 eller senare.

De nya standarder och tolkningar som gäller från och med 1 januari 2025 har inte tillämpats i förtid.

Per den 1 juli 2024 trädde nya regler avseende hållbarhetsrapportering i kraft, som i huvudsak innebar införandet av CSRD. Per den 26 februari 2025 presenterades Omnibus I, med förslag om väsentliga förändringar i det ursprungliga hållbarhetsregelverkets omfattning. Effekterna för Fastator analyseras i samband med att denna årsredovisning publiceras.

Per den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Presentation och Disclousre in Financal Statement i kraft, förutsatt att denna antas av EU. Syftet är att ge en mer likformad presentation av företagets resultaträkning och kassaflödesanalys. Vid upprättande av denna årsredovisning analyseras effekterna av implementeringen av IFRS 18.

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 kon-

ank=20250707-20250709111132

trollerar 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.

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 köpeskilling,
- tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget.

Identifierbara förvärvade tillgångar, övertagna skulder och övertagna eventualförpliktelser 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 företagets 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 köpeskilling 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 resultatet.

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv 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. 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.

2.3.2 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 förligger 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.

2.3.3 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 ägarna 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 köpeskilling 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.

ank=20250707-20250709:1133

2.3.4 Segmentrapportering

Så som föreskrivet i IFRS 8 delar Fastator 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 10 procent till helägda. Varje bolag anses möta definitionen att utgöra ett separat segment eftersom respektive bolag kan ådra sig intäkter/kostnader, det finns finansiell information tillgänglig och högste verkställande beslutsfattare (HVB) följer upp innehaven separat. Koncernen presenterar segmentsinformation per bolag men inkluderar även totalt per affärsområde i de externa finansiella rapporterna. Detta bedöms vara den mest relevanta uppdelningsgrunden för att kategorisera intäkter och värdeförändringar inom koncernen. Denna uppdelning ger upplysning om det mest primära analysbehovet *för koncernen samt ger läsaren möjlighet att få förståelse för de* olika affärsområden 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. Vidaredebiterade kostnader till hyresgäster, såsom mediakostnader och fastighetsskatt, redovisas som hyresintäkt i resultaträkningen och belopp särskiljs i not 5. Lämnade 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 enligthet 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 ökningar 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

Ränteintäkter 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 hänför sig.

2.5 Leasingavtal

Leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas som tillgång respektive skuld, där de initiala värdena beräknas genom att diskontera leasingavtalets kassaflöden. Koncernen har leasingavtal i form av hyreskontrakt för kontorslokaler och tomträtter. Kontorslokaler och tomträtter redovisas i balansräkningen seperat som nyttjandarättstillgångar. På skuldsidan redovisas dessa som leasingskuld. I beräkningen av tillgången respektive skulden ingår hyra samt tomträttsavgäld. I resultaträkningen delas det upp på avskrivning samt ränta. Avskrivningar görs linjärt över avtalets löptid och 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 kassaflödesanalysen redovisas ränta som betald ränta under kassaflöde från den löpande verksamheten och amorteringen redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Av totala leasingtillgångar (nyttjanderättstillgångar) om 26,2 MSEK (24,3) så utgörs ca 55 procent (53) av kontorslokaler och resterande del av tomträttsavtal. 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. Rörliga kostnader såsom moms och fastighetskostnader och som underhållskostnader, el, värme och vatten etc. exkluderas ur leasingskuldberäkningen i den mån kostnaderna går att separera från hyreskostnaden. För att beräkna leasingskulden (nuvärdet av

ank=20250707-20250709111134

framtida leasingavgifter) hänförlig till lokaler används den implicita/marginella låneräntan. Majoriteten av hyreskontrakten innehåller någon form av indexuppräkning, vanligen konsumentprisindex. Bolagen har använts sig av lättnadsregeln att inte inkludera tillgångar av lågt värde, det vill säga leasingkontrakt som understiger 50 TSEK eller respektive bolags materialitetsnivå.

Det initiala anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar motsvarar det initiala värdet på leasingskulden minus direkta utgifter och åtaganden. Avtalen har löptider som varierar mellan 3 och 5 år. Flertalet av avtalen ger bolagen en ensidig rätt till förlängning. Rätt till förlängning kan endast utnyttjas av bolagen och inte av leasegivaren. De ger möjlighet till förlängning upprepade gånger efter löptidens utgång och innehåller inget slutgiltigt slutdatum i den mening att det inte finns något hinder för ytterligare förlängning. Bolagen omprövar årligen huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas. Förändringar kan ske i framtiden till följd av förändringar av hyresperiodernas längd i samband med omförhandling av avtal, samt i händelse av förtida upphörande av hyreskontrakt. När så är fallet kommer leasingskuld och nyttjanderättstillgång att justeras.

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

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

Koncernen som leasgivare

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.

2.6.2 Kundavtal

Kundavtal som förvärvats separat redovisas till anskaffningsvärde. Kundavtal som förvärvats genom ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Varumärken och licenser har en bestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivning görs över kontraktslängden vilket motsvarar 5-10 år.

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 förvaltningsfastigheter 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.

ank=20250707-20250709111135

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 färdigtställt 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. 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 Marknadsnoterade aktier

Innehav i marknadsnoterade aktier redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Då aktierna handlas på en aktiv marknadsplats sätts priset per aktie, och därmed totala redovisade värdet, till balansdagens kurs enligt handelsplatsen.

2.10.2 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.

2.10.3 Finansiella instrument 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.

2.10.4 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 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.

2.10.5 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 förpliktelserna 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 tillgångar 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.

ank=20250707-20250709:1136

2.10.6 Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och dess kassaflödeskaraktär. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar, och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Alla övriga affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen.

Koncernen tillämpar generellt en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga 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.

I undantagsfall tillämpas en affärsmodell som innebär att instrumentet redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

2.10.7 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 ökningar av kreditrisken redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt 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 objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att kreditreserven redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade kreditreserver 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 provisionsmatris 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.

2.10.8 Nedskrivningar och riskexponering

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

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

ank=20250707-20250709113137

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 realiseras 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 hänför sig 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 finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för 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.

ank=20250707;20250709111138

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 105-106 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 värderingsman. 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 2024. Inte heller under 2023 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.

Noterade intresseföretag och värdepappersinnehav – Värdering av finansiella instrument i nivå 1

Noterade innehav värderas utifrån innehavens börskurs (köpkurs, där sådan finns noterad) . Per balansdagen värderas inget innehaven enligt denna princip. Per den 31 december 2023 värderades följande innehav enligt denna princip:

- Studentbostäder i Norden (not 20)

Onoterade intresseföretag – Värdering av finansiella instrument i nivå 3

Vårderingen 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

ank=20250707-20250709111139

hänförlig till innehavet. Den sammanlagda bedömningen jämförs med innehavets långsiktiga substansvärde. Per balansdagen värderas 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 erhölls vid avyttringen av cirka 28 % av innehavet i Företagsparken den 11 november 2023. Den finansiella fordran har ett nominellt värde om 677 MSEK och har per balansdagen värderats till 617 MSEK (595). 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 Vivskå AB, 556848-4603 och hälften (50%) av aktierna i Nordact AB, ytterligare pant i 5 236 158 aktier i Företagsparken samt second ranking sercurity i 26 449 701 aktier i Företagsparken. Fastator har per balansdagen värderat fordran genom antagande om en genomsnittlig ränta om 5,17 % (5,81) samt att utdelningen om cirka 0,86 SEK (1,08) per aktie kommer erhållas i juni 2026 och 2027 (not 19).

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 10 procent till helägda. Varje bolag anses möta definitionen att utgöra ett separat segment eftersom respektive bolag kan ådra sig intäkter/kostnader, det finns finansiell information tillgänglig och högste verkställande beslutsfattare (HVB) följer upp innehaven separat. Koncernen presenterar segmentsinformation per bolag men inkluderar även totalt per affärsområde i de externa finansiella rapporterna. Detta bedöms vara den mest relevanta uppdelningsgrunden för att kategorisera intäkter och värdeförändringar inom koncernen. Denna uppdelning ger upplysning om det mest primära analysbehovet för koncernen samt ger läsaren möjlighet att få förståelse för de olika affärsområden som Fastator är involverad i för att kunna bedöma 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	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Svenska Kulturskatter	-	56 000
Point Properties	1 067 250	1 172 250
Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator)	-	80 000
Fastighetsägande bolag	**1 067 250**	**1 308 250**
NPM Group / Övriga fastighetsägande bolag	700	700
Tjänstebolag	**700**	**700**
Summa koncernen	**1 067 950**	**1 308 950**

ank=20250707;20250709114O

	Intäkter		Rörelseresultat		Resultat före skatt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
TSEK	**kv 1-4**	**kv 1-4**	**kv 1-4**	**kv 1-4**	**kv 1-4**	**kv 1-4**
Företagsparken [1]	-	-	64 603	-207 808	64 603	-207 808
Studentbostäder i Norden [2]	-	-	-	-127 222	-	-127 222
Fastator Sicklaön *(f.d. GenovaFastator)* [3]	1 131	3 030	-41 185	-111 274	-41 617	-117 646
Point Properties	103 788	130 388	-31 245	-203 457	-133 792	-297 573
Svenska Kulturskatter [4]	551	8 553	276	-36 872	-723	-47 723
VreFast	-	-	-65 883	-13 449	-65 883	-13 449
Fastighetsägande bolag	**105 470**	**141 971**	**-73 435**	**-700 082**	**-177 413**	**-811 422**
NPM Group	252 816	384 060	-65 242	-2 673	-72 268	-11 591
Tjänsteförvaltande bolag	**252 816**	**384 060**	**-65 242**	**-2 673**	**-72 268**	**-11 591**
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Övriga fastighetsbolag	-	-	-	-	-	-
Koncerngemensamt	1 399	10 684	-10 715	-63 088	-265 863	-136 930
Eliminering interna poster	-27 389	-41 596	-	15 804	-	-
Summa koncernen	**332 296**	**495 119**	**-149 392**	**-750 039**	**-515 543**	**-959 943**

1) Inklusive omvärdering till verkligt värde av finansiell fordran mot CAL om nominellt belopp 677 MSEK (verkligt värde 617,1 MSEK). Fordran värderas till verkligt värde över resultaträkningen inom "Resultat från intresseföretag och joint ventures".

2) Hela innehavet om 64 112 599 aktier har avyttrats under perioden till ett pris om cirka 74 öre per aktie.

3) Innehavet har avyttrats under perioden för en köpeskilling om cirka 34 MSEK.

4) Innehavet har avyttrats under perioden för en köpeskilling om cirka 10 MSEK.

ank=20250707-20250709:1141

Not 5. Intäkter

Nedan presenteras koncernens intäkter per intäktsslag. På raden hyresintäkter ingår även intäkter från vidaredebiterade kostnader till hyresgäster om 31,2 MSEK (30,1). Intäkter från förvaltning- och administrativa tjänster redovisas vid viss tidpunkt då prestationsåtagnandet är uppfyllt. 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	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Förvaltningstjänster	223 073	339 556	-	-
Administrativa och andra tjänster till intresseföretag och dotterbolag	-	9 126	-	9 992
Hyresintäkter inklusive vidaredebiterade kostnader	106 869	139 872	1 399	1 313
Erhållna bidrag	2 354	6 565	-	-
Summa	**332 296**	**495 119**	**1 399**	**11 304**

Intäkter fördelat per segment och intäktsslag - Koncernen 2024

	Förvaltnings-tjänster	**Administrativa och andra tjänster till intresse-företag och dotterbolag**	**Hyresintäkter**	**Erhållna bidrag**	**Total**
Fastator Sicklaön	-	-	1 131	-	1 131
Point Properties	-	-	103 788	-	103 788
Svenska Kulturskatter	-	-	551	-	551
NPM Group	223 073	-	-	2 354	225 427
Intern försäljning	*27 389*	-	-	-	27 389
Koncerngemensamt	-	-	1 399	-	1 399
Intern försäljning	-	-	-	-	-
Summa	**223 073**	**-**	**106 869**	**2 354**	**332 296**

Intäkter fördelat per segment och intäktsslag - Koncernen 2023

	Förvaltnings-tjänster	**Administrativa och andra tjänster till intresse-företag och dotterbolag**	**Hyresintäkter**	**Erhållna bidrag**	**Total**
Fastator Sicklaön	-	-	3 030	-	**3 030**
Point Properties	-	-	126 973	3 415	**130 388**
Svenska Kulturskatter	-	-	8 553	-	**8 553**
NPM Group	339 556	-	-	3 150	**342 706**
Intern försäljning	*41 354*	-	-	-	**41 354**
Koncerngemensamt	-	9 126	1 313	-	**10 438**
Intern försäljning	-	*246*	-	-	**246**
Summa	**339 556**	**9 126**	**139 872**	**6 565**	**495 119**

ank=20250707-20250709111142

Hyresintäkter, koncernen

	Koncernen			
		2024		**2023**
Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra	Antal kontrakt	Årshyra
1 år	182	36 622	179	31 349
2 år	39	16 079	63	27 425
3 år	43	28 829	52	20 122
4 år	11	12 526	42	26 754
5 år	6	3 507	9	15 629
> 5 år	7	7 976	17	17 060
Summa	**288**	**105 539**	**362**	**138 339**

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 når 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.

ank=20250707-20250709111143

Not 6. Ersättning till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Styrelse och ledande befattningshavare	7 450	17 534	7 450	17 534
Övriga	77 516	121 916	1 314	10 272
Summa löner och ersättningar	**84 966**	**139 450**	**8 764**	**27 805**
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	508	2 757	508	2 757
Pensionskostnader - övriga anställda	5 216	7 634	-795	935
Sociala avgifter	26 946	43 655	3 340	10 219
Summa	**117 637**	**193 496**	**11 818**	**41 717**

Ersättning och övriga förmåner 2024

Ledande befattningshavare	**Grundlön**	**Styrelse-arvode[1]**	**Sociala avgifter**	**Pensions-kostnad**	**Övriga ersättningar/ rörlig ersättning**	**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**

ank=20250707;20250709111144

Ersättning och övriga förmåner 2023

Ledande befattningshavare	Grundlön	Styrelse-arvode[1]	Sociala avgifter	Pensions-kostnad	Övriga ersättningar/ rörlig ersättning	Summa
Styrelse						
Björn Rosengren, Styrelseordförande (1/1-7/12 2023) samt Tf. Verkställande Direktör (8/12-31/12 2023)	-	660[2]	67	-	-	**727**
Carl Bildt, Styrelseledamot	-	300	31	-	-	**331**
Mats Lundberg, Styrelseledamot	-	300	31	-	-	**331**
Anders Mossberg, Styrelseledamot (1/1-7/12 2023) samt Tf. Styrelseordförande (8/12 -31/12 2023)	-	400[2]	-	-	-	**400**
Jacqueline Winberg, Styrelseledamot	-	300	94	-	-	**394**
Helene Tillberg Wibom, Styrelseledamot	-	360[2]	94			**473**
Koncernledning						
Knut Pousette, Verkställande Direktör (1/1-19/2 2023)	3 000	-	1 133	785	4	**4 922**
Svante Bengtsson, Vice verkställande direktör (1/1-19/2 2023 samt 23/8-31/12 2023) Verkställande Direktör (20/2 -21/8 2023)[4]	3 180	-	2 162	675	3 314	**9 330**
Joachim Kuylenstierna, COO (1/1-21/8) samt Verkställande Direktör (22/8-6/12 2023)	3 000	-	1 184	770	4	**4 958**
Christoffer Strömbäck, CFO (1/1-22/12 2023)	2 520	-	920	528	192	**4 160**
Summa	**11 700**	**2 320**	**5 716**	**2 757**	**3 514**	**26 026**

1) Styrelsearvode redovisas allt eftersom det upparbetas.
2) Ersätts även för sitt arbete i revisionsutskottet.
3) Övrig ersättning avser rörlig lönedel för räkenskapsåret 2021 som utbetalas under 2022 samt förmånsvärde på leasingbil. Total har 41,6 % av fast ersättning utbetalts som rörlig bonus.
4) Övriga ersättning inkluderar förmånsvärde avseende tjänstebil samt sjukvårdsförsäkring samt avgångsvederlag om 3 180 TSEK. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande.

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 2024 har prestationsbaserad rörlig bonus utgått om 0,8 MSEK. 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. För räkenskapsåret 2024 har inget avgångsvederlag erlagts.

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

ank=20250707-20250709111145

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2024		2023	
	Antal på balansdagen	**Varav kvinnor**	**Antal på balansdagen**	**Varav kvinnor**
Styrelseledamöter	3	-	6	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	-	2	-
Koncernen totalt	**4**	**-**	**8**	**2**

Medelantal anställda	**Antal anställda**	**Varav kvinnor**	**Antal anställda**	**Varav kvinnor**
Moderbolaget	2	-%	16	46%
Dotterbolagen	106	24%	230	23%
Koncernen totalt	**108**	**24%**	**246**	**25%**

Not 7. Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
PwC				
- Revisionsuppdraget	3 000	3 394	1 600	2 071
- Övrig revisionsverksamhet	-	23	-	-
- Övriga tjänster ink skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga revisionsbolag	-	245	-	-
Summa	**3 000**	**3 662**	**1 600**	**2 071**

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	
	2024	**2023**
Orealiserad värdeförändring	-303 275	-627 401
Erhållen utdelning	512	109 238
Realiserad värdeförändring	166	1 822
Summa resultat från koncernföretag	**-302 597**	**-516 341**

Not 9. Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter	3 440	19 856	48 722	74 633
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-
Utdelning på kortfristiga placeringar	-	-	-	-
Värdeförändringar på finansiella placeringar	-	-	-	-
Summa finansiella intäkter	**3 440**	**19 856**	**48 722**	**74 633**

ank=20250709111146 0707-20250709111146

Not 10. Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader kreditinstitut och reserver	15 184	20 160	343	1 605
Räntekostnader obligationslån	258 170	171 527	216 623	141 846
Räntekostnader intresseföretag och joint ventures / dotterbolag	-	17 855	7 488	10 017
Räntekostnader övriga	3 443	3 017	300	523
Kreditförluster på långfristiga fordringar[1]	70 847	3 113	-	-
Övriga finansiella kostnader[2]	9 777	12 298	6 910	-318
Realiserat värdeförändringar på finansiella placeringar	12 171	1 791	4 811	1 791
Summa finansiella kostnader	**369 591**	**229 760**	**236 475**	**155 463**

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

2) 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	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	-1 490	-5 146	-	-
Justeringar avseende tidigare år	94	-53	-	-53
Aktuell skatt på årets resultat	**-1 397**	**-5 199**	**-**	**-53**
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	19 966	38 210	-	-
Summa uppskjuten skatt	19 966	38 210	-	-
Summa inkomstskatt	**18 569**	**33 011**	**-**	**-53**

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:

ank=20250707-20250709111147

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	**-515 543**	**-959 943**	**-525 485**	**-914 921**
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6 %	106 202	197 748	108 250	188 474
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	1 940	49 237	153	29 535
- Ej avdragsgilla kostnader	-10 294	-146 584	-64 852	-190 460
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-63 238	-49 954	-35 276	-16 184
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-16 134	-17 383	-8 274	-11 365
- Justering avseende tidigare år	94	-53	-	-53
Summa skattekostnad	**18 569**	**33 011**	**-**	**-53**
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen år:	**-3,6%**	**-3,4%**	**0,0%**	**0,0%**

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Kundavtal	-4 465	-2 180	-	-
Förvaltningsfastigheter	-15 572	-34 338	-	-
Obeskattade reserver	71	-1 692	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**-19 966**	**-38 210**	**-**	**-**

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Kundavtal	-	4 465	-	-
Förvaltningsfastigheter	33 495	49 113	-	-
Obeskattade reserver	985	914	-	-
Summa uppskjuten skatt	**34 480**	**54 492**	**-**	**-**

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. amtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent och uppskjuten skatt med 20,6 procent. 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.

Inom koncernen finns sparade underskott om 192,3 MSEK (205,1) varav modebolaget har ett sparat utgående underskott om 130,9 MSEK (131,6). Varken moderbolaget eller övriga konsoliderade dotterbolag redovisar uppskjutna skattefordringar avseende dessa sparade underskott. Spårrade underskott uppgår till 0,7 MSEK (0,7).

ank=20250707;20250709111148

	Koncernen		Moderbolaget	
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	54 492	92 893	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-19 966	-38 210	-	-
Avyttrad uppskjuten skatteskuld	-47	-190	-	-
Förvärvad uppskjuten skatteskuld	-	-	-	-
Utgående balans	**34 480**	**54 492**	**-**	**-**

Not 12. Immateriella tillgångar (avser endast koncernen)

Nedskrivning av goodwill

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde, med avdrag för försäljningskostnader, och nyttjande värdet. 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 allokerade 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 nyttjandevärdeberäkningarna återspeglar ledningens tidigare erfarenheter tillsammans med rimliga antaganden och bästa kunskap om bolagen och de ekonomiska förhållanden som förväntas råda. 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 10,08% (10,08).

	Goodwill	Kundavtal	IT-system	Totalt
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
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-	-46 343	-	-46 343
Redovisat värde	**32 419**	**-**	**2 322**	**34 742**
Räkenskapsår 2023				
Ingående redovisat värde	74 120	32 257	-	106 377
Förvärvat	-1 837	-	-	-1 837
Avyttrat	-	-	2 125	2 125
Avskrivningar	-	-10 584	-151	-10 735
Utgående redovisat värde	**72 283**	**21 673**	**1 974**	**95 930**
Per den 31 december 2023				
Anskaffningsvärde	72 283	63 750	2 125	138 158
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-	-42 077	-151	-42 228
Redovisat värde	**72 283**	**21 673**	**1 974**	**95 930**

ank=20250707-20250709111149

Not 13. Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 17 (21) fastigheter.

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.

Värdering förvaltningsfastigheter

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas samtliga fastigheter inom konsoliderade dotterbolag externt. Inom koncernen, inkluderat intresseföretag och joint ventures används värderingsinstituten Newsec, Bryggan, Colliers, Savills 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.

Nedan framgår en känslighetsanalys samt värderingsantaganden.

Känslighetsanalys	2024 Värdepåverkan MSEK	2024 Värdepåverkan %	2023 Värdepåverkan MSEK	2023 Värdepåverkan %
Direktavkastningskrav, +1%	-54,4	-5,1%	-91,5	-7,8%
Direktavkastningskrav, -1%	72,8	6,8%	120,1	10,2%
Kalkylränta, +1%	-29,0	-2,7%	-48,6	-4,1%
Kalkylränta, -1%	33,5	3,1%	55,7	4,8%
Långsiktig vakansgrad, +1%	-16,1	-1,5%	-16,6	-1,4%
Långsiktig vakansgrad, -1%	16,1	1,5%	16,7	1,4%
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-64,4	-6,0%	-38,0	-3,2%
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	24,3	2,3%	50,2	4,3%
Marknadshyra, +50 kr/kvm	88,8	8,3%	88,2	7,5%
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-88,6	-8,3%	-88,1	-7,5%

ank=20250707-20250709111150

Värderingsantaganden	2024 Genomsnitt	2023 Genomsnitt
Inflationsantagande	2,0%	2,0%
Kalkylränta - Kassaflöde	9,43%	9,43%
Kalkylränta - restvärde	9,43%	9,43%
Direktavkastningskrav restvärde	7,12%	7,40%
Långsiktig vakansgrad	8,80%	9,13%
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	704	486
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	1 204	1305

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	1 308 950	1 704 200	-	-
Förvärvade fastigheter [1]	-	180 000	-	-
Årets investeringar	9 823	28 699	-	-
Oreallserade värdeförändringar resultaträkning [2]	-51 823	-311 249	-	-
Avyttrade fastigheter	-199 000	-292 500	-	-
Redovisat fastighetsvärde	**1 067 950**	**1 308 950**	**-**	**-**
Skattemässiga värden	905 092	1 070 533	-	-
Intäkter från Förvaltningsfastigheter	106 869	139 872	-	-
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	-58 086	-65 451	-	-

1) 2023-12-31: Fastigheten Sicklaön 386:6 förvärvades genom att moderbolaget förvärvade ytterligare 50% av röster och kapital i Joint venture bolaget GenovaFastator.

Not 14. Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	48 300	63 985	-	-
Årets aktiveringar	11 762	14 829	-	-
Omklassificerat till fastigheter	-9 362	-27 180	-	-
Avyttringar	-2 689	-3 334	-	-
Utgående balans	**48 010**	**48 300**	**-**	**-**

ank=20250707-20250709113151

Not 15. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Anskaffningsvärde	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	67 964	66 768	3 832	3 832
Årets inköp	4 811	5 471	-	-
Förvärvade inventarier	-799	446	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Utrangerade inventarier	-18 505	-4 720	-3 567	-
Utgående anskaffningsvärde	**53 471**	**67 964**	**266**	**3 832**
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-44 466	-38 366	-1 853	-1 564
Årets avskrivningar	-3 344	-6 099	-122	-288
Utrangerade inventarier	-	-	1 933	-
Utgående avskrivningar	**-47 810**	**-44 466**	**-41**	**-1 853**
Utgående balans	**5 661**	**23 499**	**225**	**1 980**

Not 16. Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående bokfört värde	383 840	786 839
Omvärdering till verkligt värde över resultaträkningen	-303 566	-627 401
Förvärv	-	-
Försäljning	-389	-675 497
Omklassificering till andelar i intresseföretag	-	-
Årets investeringar	111 441	899 899
Utgående bokfört värde	**191 325**	**383 840**

Koncernens dotterbolag per den 31 december 2024 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.

ank=20250707-20250709111152

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen 2024	Ägarandel som innehas av koncernen 2023	Redovisat värde i moderbolaget 2024-12-31	Redovisat värde i moderbolaget 2023-12-31
Public Properties Europe AB	559027-0087	Stockholm	-%	100%	-	-
Kom Fastighetsförvaltning AB	556398-6198	Borlänge	40%	-%	6 040	-
Optionsbolaget Sverige AB	559017-4065	Stockholm	100%	100%	-	-
Community Services Property Sweden AB	559075-5152	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator P19 AB	559204-1676	Stockholm	100%	100%	-	-
Hyresrätten Fastigheter Sverige AB	559203-4218	Stockholm	100%	100%	-	-
NSH Holding AB	559017-4073	Stockholm	100%	100%	24 037	35 400
Fastator Sicklaön Holding AB	**559017-4057**	Stockholm	100%	50%	32 914	36 476
Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB	556872-0931	Stockholm	-%	100%	-	-
Svenska Kulturskatter AB	**559196-8887**	Stockholm	100%	100%	10 334	11 807
Vårdshuset Lindgården AB	556982-9657	Stockholm	-%	100%	-	-
SK Lummelunda AB	559148-9546	Stockholm	-%	100%	-	-
Åregården AB	556971-0147	Stockholm	-%	100%	-	-
Pinnsvajn Fastigheter Holding AB	**559088-1420**	Stockholm	-%	100%	-	92
Svensk Stadsutveckling AB	559088-1370	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Li3erty AB	**559104-1057**	Stockholm	-%	100%	-	219
Fastator Södertälje 1 AB	556910-5470	Stockholm	-%	100%	-	-
Point Properties Holding AB	**559186-6370**	Stockholm	100%	100%	-	118 816
Point Properties AB	**559088-1438**	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Ludvika AB	559178-4185	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Malung Sälen 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 Strömstad AB	559322-3497	Stockholm	-%	100%	-	-
Point Properties Portfolio 1 AB	**559199-0352**	Stockholm	100%	100%	-	-
Aktiebolaget Bollnäs Torget AB	556737-6958	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastigheten Vretåker AB	556889-1963	Stockholm	100%	100%	-	-
Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826	Stockholm	100%	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%	-	-
Såffletorget i Värmland AB	559109-9568	Nacka	100%	100%	-	-
Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Örnsköldsvik 1 AB	559032-3720	Stockholm	-%	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	180 951
NPM Group AB	**559407-1788**	Stockholm	63,7%	56%		
Trädgårdstjänst Lund AB	556969-9118	Lund	100%	100%	-	-
Centric Service AB	556462-5878	Linköping	100%	100%	-	-
Nordic PM AB	**556970-9727**	Nacka	100%	100%	-	-
Kom Fastighetsförvaltning AB	556398-6198	Borlänge	60%	60%	-	-
Nativus AB	**559161-6973**	Solna	-%	100%	-	-
Nordic PM Syd AB	559123-6228	Helsingborg	-%	100%	-	-

ank=20250707-20250709:1153

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen 2024	Ägarandel som innehas av koncernen 2023	Redovisat värde i moderbolaget 2024-12-31	Redovisat värde i moderbolaget 2023-12-31
Nativus One AB	559177-1190	Solna	-%	100%	-	-
Mellti Entreprenad AB	556833-5193	Stockholm	-%	100%	-	-
Elit Parkering Sverige AB	559252-4218	Uppsala	-%	70%	-	-
Carl-Philip Bos Mark & Trädgårdsservice AB	**556864-2705**	Varberg	-%	90%	-	-
SSP Sthlm AB	**556789-4646**	Stockholm	100%	100%	-	-
AB Svenska Grås	556912-8845	Stockholm	100%	100%	-	-
Synerco AB	**559197-4281**	Östersund	-%	100%	-	-
Synerco Support AB	559283-1928	Östersund	-%	100%	-	-
Svenska Installationsproffsen AB	**556314-6157**	Nacka	100%	100%	-	-
CJM Network AB	559175-7074	Nacka	100%	100%	-	-
Fastator Venture AB	**559021-3707**	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 22 AB	559344-8540	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Venture 30 AB	559344-8615	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 34 AB	559368-5018	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Venture 35 AB	559368-5042	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Venture 38 AB	559368-5083	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Venture 40 AB	559369-8573	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Venture 43 AB	559380-9360	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Venture 44 AB	559380-9352	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Venture 45 AB	559380-9386	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Venture 46 AB	559380-9378	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Venture 47 AB	559380-9402	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Venture 48 AB	559380-9394	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Venture 49 AB	559380-9428	Stockholm	-%	100%	-	-
Fastator Venture 50 AB	559380-9410	Stockholm	-%	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%	-	-
Fastator Venture 8 AB	559322-5823	Stockholm	100%	100%	-	-
Hyreslägenheten i Sverige AB	559088-1362	Stockholm	-%	100%	-	78
Sveastaden AB	559318-2982	Stockholm	-%	100%	-	-
Summa					**191 325**	**383 839**

ank=20250707-20250709115154

Not 17. Leasing

Av totala leasingtillgångar (nyttjanderättstillgångar) om 17,4 MSEK (26,2) så utgörs ca 60 procent (55) av kontorslokaler och resterande del av tomträttsavtal. 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. Rörliga kostnader såsom moms och fastighetskostnader som underhållskostnader, el, värme och vatten etc. exkluderas ur leasingskuldberäkningen i den mån kostnaderna går att separera från hyreskostnaden. För att beräkna leasingskulden (nuvärdet av framtida leasingavgifter) hänförlig till lokaler används den implicita/marginella låneräntan. Majoriteten av hyreskontrakten innehåller någon form av indexuppräkning, vanligen konsumentprisindex. Bolagen har använts sig av lättnadsregeln att inte inkludera tillgångar av lågt värde, det vill säga leasingkontrakt som understiger 50 TSEK eller respektive bolags materialitetsnivå samt korttidsleasingavtal. Det initiala anskaffningsvärdet för nyttjanderåttstillgångar motsvarar det initiala värdet på leasingskulden minus direkta utgifter och åtaganden. Avtalen har löptider som varierar mellan 3 och 5 år. Flertalet av avtalen ger bolagen en ensidig rätt till förlängning. Rätt till förlängning kan endast utnyttjas av bolagen och inte av leasegivaren. De ger möjlighet till förlängning upprepade gånger efter löptidens utgång och innehåller inget slutgiltigt slutdatum i den meningen att det inte finns något hinder för ytterligare förlängning. Bolagen omprövar årligen huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas. Förändringar kan ske i framtiden till följd av förändringar av hyresperiodernas längd i samband med omförhandling av avtal, samt i händelse av förtida upphörande av hyreskontrakt, när så är fallet kommer leasingskuld och nyttjanderättstillgång att justeras. Redovisade kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

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

	Koncernen	
Resultaträkning	**2024**	**2023**
Avskrivningar [1]	8 909	8 947
Räntekostnader	801	839
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	2 462	5 472
Kostnader hänfliga till leasingavtal av lågt värde	3 441	2 555
Summa kostnader	**15 612**	**17 813**

1) Avser endast avskrivningar på tillgångslaget Lokaler

Upplysningar avseende kassaflöde	**2024**	**2023**
Kassautflöde för leasingavtal, räntor	801	839
Kassautflöde för leasingavtal, amortering	8 747	9 674
Kassautflöde för leasingavtal, tillgångar av lågt värde och korttidsleasingavtal	5 903	8 027
Summa	**15 451**	**18 540**

Balansräkning	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristig leasingskuld, räntebärande	15 324	18 236
Kortfristig leasingskuld, räntebärande	2 438	8 052
Summa skulder	**17 761**	**26 288**

Förfallostruktur	**2024-12-31**	**2023-12-31**
1 år	2 438	8 052
2 år	1 824	2 348
3 år	1 383	1 824
4 år	1 377	1 383
5 år	-	1 480
Senare än 5 år	10 740	11 201
Summa	**17 761**	**26 288**

ank=20250707;20250709111355

Not 18. Andelar i intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per den 31 december 2024. De företag som anges nedan, med undantag för innehavet i VreFast, har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Innehavet i VreFast består dels av stamaktier samt preferensaktier.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående bokfört värde	**816 476**	**2 017 294**	**816 476**	**1 541 372**
Årets investeringar	-	10 000	-	3 465
Avyttring av andelar i intresseföretag	-	-588 377	-	-352 408
Aktieägartillskott i befintliga bolag	-	-	-	-
Oreliserade värderförändring	-21 302	-419 093	-21 302	-212 737
Omklassificering från intresseföretag till övriga långfristiga värdepappersinnehav	-	-61 349	-	-21 217
Omklassificering från intresseföretag till dotterbolag	-	-141 999	-	-141 999
Omklassificering från dotterbolag till intresseföretag	-	-	-	-
Utgående bokfört värde	**795 173**	**816 476**	**795 173**	**816 476**

Koncernen hade följande intresseföretag och joint ventures den 31 december 2024 och 2023			**Ägarandel som innehas av koncernen**		**Redovisat värde i koncernen**	
Intresseföretag som ägs av koncernen	**Org.nr**	**Säte**	**2024**	**2023**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Företagsparken Norden Holding AB (publ) [2]	559075-5145	Stockholm	25%	25%	782 670	740 320
Studentbostäder i Norden AB (publ) [1]	556715-7929	Uppsala	-%	11%	-	-
Vrefast AB [3]	559320-0073	Stockholm	58%	58%	12 502	76 155
Summa bokfört värde					**795 172**	**816 475**

1) Studentbostäder i Norden har per 2023-12-31 genomfört nyemission i vilken koncernen har tecknat 10 000 000 aktier. Efter genomförd nyemission uppgår Fastators kapital- och röstandel till 11,1 % och innehavet redovisas som Övriga långfristiga värdepapper. Per 2024-12-31 har samtliga aktier i innehavet avyttrats.

2) Intresseföretag

3) Fastator innehar 40,5% av rösterna i Vrefast och har således gjort bedömningen att bestämmande inflytande inte föreligger.

18.1 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.

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

ank=20250707-20250709113156

marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt.

Bolagsvärdering är en portföljvärdering baserade på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten. 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 2024 och 2023 värderas innehavet till Fastators ägarandel utav det redovisades långsiktiga susbstansvärdet 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 +/- 39,7 MSEK (+/-40,9).

	Vrefast AB		Företagsparken Norden Holding AB (publ)	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Balansräkning i sammandrag				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	105 562	292 839	5 946 543	5 836 548
Finansiella anläggningstillgångar	-	2 015	8 522	37 609
Summa anläggningstillgångar	**105 562**	**294 854**	**5 955 065**	**5 874 156**
Omsättningstillgångar				
Likvida medel	5 663	1 693	100 803	169 406
Övriga omsättningstillgångar	1 644	1 499	70 611	66 616
Summa omsättningstillgångar	**7 307**	**3 192**	**171 414**	**236 021**
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	76	4 947	160 327	101 300
Finansiella skulder	92 160	200 148	367 625	761 369
Summa långfristiga skulder	**92 236**	**205 095**	**527 952**	**862 699**
Kortfristiga skulder				
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	960	3 191	2 484 125	2 220 991
Övriga kortfristiga skulder	1 810	11 450	154 151	157 103
Summa kortfristiga skulder	**2 770**	**14 641**	**2 638 276**	**2 378 094**
Nettotillgångar	**17 863**	**78 310**	**2 960 251**	**2 869 272**
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-24 247
Nettotillgångar hänförliga till moderbolagets aktieägare	**17 863**	**78 310**	**2 960 251**	**2 845 025**
Avstämning mot redovisade värden				
Ingående redovisat värde	**72 934**	**89 605**	**740 320**	**1 234 524**
Andelar värderader i nivå 3				
Övriga förändringar i eget kapital	-37 802	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-96 491
Avyttring	-	-	-	-669 344
Aktieägartillskott	-	-	-	352 408
Resultat från perioden hänförligt till Fastator	-22 630	-12 135	28 931	-67 817
Återläggning av uppskjuten skatt hänförligt till Fastator	-	-1 315	10 276	-4 613
Återläggning av derivat hänförligt till Fastator	-	-	3 258	-8 347
Förändring av ägarandel	-	-	-113	-
Redovisat värde hänförliga till Fastator	**12 502**	**76 155**	**782 671**	**740 320**

ank=20250707-20250709111157

	Vrefast AB		Företagsparken Norden Holding AB (publ)	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Totalresultat i sammandrag				
Intäkter	8 490	21 283	505 355	481 270
Förvaltningsresultat	-1 120	-2 000	312 782	287 211
Finansiella intäkter	354	3	1 671	12 652
Finansiella kostnader	-28 371	-11 238	-205 923	-176 010
Värdeförändring fastigheter	-28 439	-19 142	106 513	-348 601
Värdeförändring intresseföretag	-	-	-1 520	-
Orealiserade värdeförändringar derivat	-	-	-13 011	-34 173
Skatt	-154	3 354	-84 974	-11 914
Omräkning av utländska dotterbolag	-	-	-	-
Periodens resultat	**-57 730**	**-29 023**	**115 537**	**-270 835**
Övrigt totalresultat	-	-		-4 119
Summa totalresultat	**-57 730**	**-29 023**	**115 537**	**-274 954**

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.
- 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 erhölls vid avyttringen av cirka 28 % av innehavet i Företagsparken den 10 november 2023. Den finansiella fordran som erhölls uppgår till ett nominellt belopp om 677 MSEK och har per balansdagen värderats till 595 MSEK (617). 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 Vivskä AB, 556848-4603 och hälften (50%) av aktierna i Nordact AB, ytterligare pant i 5 236 158 aktier i Företagsparken samt second ranking sercurity i 26 449 701 aktier i Företagsparken. Detta innebär sammantaget att fordran är säkerställd genom aktiepant i Företagsparken. Fastator har per balansdagen värderat fordran genom en DCF-modell med antagande om en genomsnittlig ränta om 5,17% (5,81) samt att utdelningen om cirka 0,86 SEK (1,08) per aktie kommer att erhållas i juni 2026 och 2027.
- Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde utan undantag.

Övriga värdepappersinnehav

- Bestod per 31 december 2023 dels av noterade aktier (innehavet i Studentbostäder i Norden). Då aktierna handlas på en aktiv marknadsplats sätts priset per aktie, och därmed totala redovisade värdet. Innehavet har avyttras under året.
- Bestod per 31 december 2023 av lägenhet i Villefranche-sur-Mer som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Innehavet har avyttras under året.

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 minska koncernens skulder med 539 MSEK (77,7).

ank=20250707-20250709113158

	Koncernen				Moderbolaget			
	2024-12-31		2023-12-31		2024-12-31		2023-12-31	
	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	-	-	-	-	507 553	507 553	632 108	632 108
Fordringar på intresseföretag, långfristiga	10 143	10 143	17 756	17 756	10 143	10 143	10 143	10 143
Andra långfristiga fordringar	38 179	38 179	36 402	36 402	18 188	18 188	17 935	17 935
Kundfordringar	41 474	41 474	59 288	59 288	2 154	2 154	159	159
Fordringar på intresseföretag, kortfristiga	100	100	124	124	100	100	123	123
Kassa och bank	49 142	49 142	68 364	68 364	6 049	6 049	33 301	33 301
Finansiella tillgångar värderade via resultaträkningen till verkligt värde								
Andelar i dotterbolag	-	-	-	-	191 325	191 325	383 839	383 839
Andelar i intresseföretag	795 173	795 173	816 476	816 476	795 173	795 173	816 476	816 476
Andra långfristiga fordringar[1]	617 075	617 075	594 823	594 823	617 075	617 075	594 823	594 823
Övriga värdepappersinnehav	394	394	71 441	71 411	114	114	21 331	21 331
Finansiella tillgångar	**1 551 682**	**1 551 682**	**1 664 674**	**1 664 674**	**2 147 874**	**2 147 874**	**2 510 238**	**2 510 238**

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 617, 1 MSEK (594,8).

Not 19. 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 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**

ank=20250707-20250709111159

Koncernen 2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Andelar i dotterbolag	-	-	-	**-**
Andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	816 476	**816 476**
Andra långfristiga fordringar	-	-	594 823	**594 823**
Övriga värdepappersinnehav, aktier	61 349	-	10 091	**71 441**
Total	**61 349**	**-**	**1 421 390**	**1 482 739**

Moderbolag 2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Andelar i dotterbolag	-	-	383 839	**383 839**
Andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	816 476	**816 476**
Andra långfristiga fordringar	-	-	594 823	**594 823**
Övriga värdepappersinnehav, aktier	21 331	-	-	**21 331**
Total	**21 331**	**-**	**1 795 138**	**1 816 468**

	Koncernen				Moderbolaget			
	2024-12-31		2023-12-31		2024-12-31		2023-12-31	
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**
Obligationslån	2 110 864	788 049	1 984 517	1 444 852	1 632 337	605 000	1 485 187	940 852
Skulder till kreditinstitut	131 728	131 728	225 178	225 178	-	-	21 840	21 840
Övriga långfristiga skulder	6 667	6 667	509	509	6 158	6 158	-	139 820
Leverantörsskulder	32 204	32 204	43 106	43 106	1 381	1 381	6 977	-
Övriga kortfristiga skulder	29 042	29 042	87 653	87 653	19 829	19 829	31 794	6 977
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	185 920	185 920	139 820	31 794
Summa	**2 310 505**	**987 690**	**2 340 963**	**1 801 298**	**1 845 626**	**818 289**	**1 685 617**	**1 141 283**

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 aktieinvestering i Studentbostäder i Norden AB, org 556715-7929, noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market samt ett värdepappersinnehav i en lägenhet i Villefranche-sur-Mer.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående bokfört värde	71 441	20 866	21 331	6 888
Förvärv aktier och andelar	-	-	-	-
Sålda aktier och andelar	-71 046	-8 789	-21 217	-4 789
Omklassificering till kortfristiga värdepappersinnehav[1]	-	61 349	-	21 217
Orealiserade värdeförändringar	-	-1 985	-	-1 985
Utgående bokfört värde	**394**	**71 441**	**114**	**21 331**

1) Posten avsåg 2023 innehavet Studenbostäder i Norden. Per den 31 december 2024 har hela innehavet avyttrats. Totalt avyttrades 64 112 599 antal till ett pris om 0,74 SEK/aktie.

ank=20250707-20250709;1.160

Not 21. Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kundfordringar	44 820	61 593	2 259	159
Reservering för förväntade kreditförluster	-3 345	-2 305	-	-
Kundfordringar – netto	**41 474**	**59 288**	**2 259**	**159**

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Mindre än 2 månader	27 189	45 604	2 259	159
2 till 9 månader	7 488	6 944	-	-
Äldre än 9 månader	6 798	6 741	-	-
Summa kundfordringar	**41 474**	**59 288**	**2 259**	**159**

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	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förutbetald hyra	2 693	2 835	-	1 585
Förutbetalda kostnader	2 633	1 646	-	1 453
Upplupna ränteintäkter	546	2 270	60 721	13 492
Övriga poster	5 196	11 144	1 741	15
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**11 068**	**17 896**	**62 462**	**16 545**

Not 23. Likvida medel

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 49,1 MSEK (68,4), varav 17,6 MSEK (24,3) 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 6,0 MSEK (33,3).

Not 24. Upplåning och finansiell riskhantering

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastators kapital består av externa lån samt eget kapital, med en soliditet på 10,2 procent (24,4). 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 10,64 % (8,49%). Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

Koncernen har kortfristiga obligationslån om nominellt belopp 100 MSEK (500,0) som förfaller inom 12 månader från balansdagen. Per balansdagen uppfylls inte den finansiella soliditetskovenanten i moderbolaget. Soliditeten uppgick till 13,8 % (32,8) och ska uppgå till högre än 45 procent enligt obligationsvillkoren, därmed inträffade en uppsägningsgrund. Ledningen har inlett ett skriftligt förfarande under utestående obligationslån av serie 2020/2025, 2020/2026 och 2021/2027. Ingen åtgärd har ännu vidtagits mot bolaget hänförlig till uppsägningsgrunden.

För ytterligare information avseende ***Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter räkenskapsårets slut***, se not 34.

ank=20250707-20250709111611

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets 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 innebär 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.

För ytterligare information avseende ***Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter räkenskapsårets slut***, se not 34.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i räntenläget 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 styrelse. Upplåning skedde tidigare på obligationsmarknaden på 3 månaders stibor plus en fast ränta vilket innebar att koncernen var exponerad för kortsiktiga förändringar i räntenläget. Under 2023 omförhandlades obligationerna av serie 2020/2025 med ISIN SE0014855276, ISIN SE0014855284 samt ISIN SE0017159916 med total nominellt värde om 1 500 MSEK. Omförhandling innebar förändrade räntevillkor från STIBOR 3M samt marginal (6,5-7) till en kontant ränta om 5% samt en kvartalsvis kapitaliserad uppskjuten räntekomponent om 7,5% som ska erläggas i samband med slutförfallet. Förändringen i räntevillkoren innebär en högre årlig räntekostnad (i förhållande till kreditmarginal 6,5-7,0% + STIBOR 3M) men ett lägre årligt kassautflöde fram till slutförfall.

En ökning respektive en minskning av marknadsräntan (STIBOR) med 1%-enhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 5,8 MSEK (1,7) per år.

För ytterligare information avseende ***Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter räkenskapsårets slut***, se not 34.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna 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

Lånevillkor eller kovenanter som långivare ställer ut för att utfärda en kredit, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om som lägst 1,00 (1,25) 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 villkor om likvida medel om 30 MSEK per vid utgången av varje kvartal. Det finansiella soliditetskovenanten i moderbolaget inte är uppfyllt per den sista december 2024 och 2023. Soliditeten uppgick till 13,8 % (32,8) och ska uppgå till högre än 45 procent enligt obligationsvillkoren, därmed inträffar en uppsägningsgrund. Ledningen har inlett ett skriftligt förfarande under utestående obligationslån av serie 2020/2025, 2020/2026 och 2021/2027. Ingen åtgärd har ännu vidtagits mot bolaget hänförlig till uppsägningsgrunden.

För ytterligare information avseende ***Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter räkenskapsårets slut***, se not 34.

ank=20250707-20250709:1162

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristig upplåning	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	31 992	49 010	-	-
Obligationslån	378 527	-	-	-
Leasingskulder	15 324	18 236	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	118 559	118 559
Övriga långfristiga skulder	6 158	509	6 158	-
Summa långfristig upplåning	**432 001**	**67 755**	**124 717**	**118 559**
Kortfristig upplåning				
Obligationslån[1]	1 732 337	1 984 517	1 632 337	1 485 187
Leasingskulder	2 438	8 052	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	67 361	21 261
Skulder till kreditinstitut	99 736	176 168	-	21 840
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	4 160	54 274	4 160	24 000
Summa kortfristig upplåning	**1 838 671**	**2 223 011**	**1 703 858**	**1 552 288**
Summa upplåning	**2 270 672**	**2 290 766**	**1 828 576**	**1 670 847**

[1] Moderbolaget har tre obligationslån om totalt 1,5 (1,5) MDSEK. Ett obligationslån om 500 MSEK (ISIN SE0014855276) tom 22 september 2025, ett om 700 MSEK tom 22 septemer 2026 (ISIN SE014855284). Det tredje obligationslånet om 300 MSEK med en ram på 1 000 MSEK löper tom 23 december 2027. Samtliga obligationer i moderbolaget har klassificerats som kortfristiga på grund av att det föreligger en uppsägningsgrund under obligationsvillkoren kopplad till soliditetskovenaten som ska överstiger 45 % i moderbolaget. Per balansdagen uppgår moderbolagets soliditet till 13,8 % (32,8). Ränta för samtliga obligationer uppgår till en kontant ränta om 5 % samt en kvartalsvis kapitaliserad uppskjuten räntekomponent om 7,5 % som ska erläggas i samband med slutförfall. Räntebetalningar ska erläggs kvartalsvis. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm. Emissionskostnader om 30,5 MSEK periodiseras över lånets löptid.

Koncernbolaget Point Properties Portfolio 1 AB (publ) har en obligation om 446,5 MSEK (500) med nya villkor från och med de 31 december 2024 som omfattar covenant avseende ränteteckningsgrad om 1,0 ggr, amortering om 111% av det nominellt beloppet 100,0 MSEK inom 12 månader från balansdagen samt en klausul som anger att 114 % av nominellt belopp ska återbetalas vid slutförfall. Uppdaterat förfallodatum för Obligationen är 2026-03-22. För mer detaljerad information om Det Skriftliga Förfarandet för Obligationerna och de uppdaterade Villkoren för Obligationerna, se Points hemsida, www.pointproperties.se.

Den sammantagna genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 10,64 procent (8,49 procent per år).

ank=20250707-20250709111163

Förfallostruktur och likviditetsanalys
I tabellen framgår nominell förfallostruktur enligt gällande avtal. Tabellen skiljer sig från koncernen redovisade långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen då det per balansdagen föreligger en uppsägningsgrund förobligationerna i moderbolaget med serie 2020/2025, 2020/2026 och 2021/2027. Detta på grund av att moderbolaget inte uppfyller den finansiella kovenanten avseende en soliditet >45%.

Likviditetsanalysen utgår ifrån den förfallostrukturs som framgår i respektive avtal inklusive förväntade räntekostnader fram till slutförfall.

2024

Förfallostruktur	**Koncernen**				
Skulder som förfaller till betalning:	**Obligationer**	**Leasingskuld**	**Skulder till kreditinstitut**	**Övriga skulder**	**Total**
inom 1 år från balansdagen	600 000	2 438	99 736	4 160	706 334
1-5 år från balansdagen	1 510 864	4 584	15 910	6 158	1 537 516
senare än 6 år efter balansdagen	-	*10 740*	*16 083*	-	*26 822*
Summa förfallostruktur	**2 110 864**	**17 761**	**131 729**	**10 318**	**2 270 672**
Likviditetsanalys					
6 månader eller mindre	163 171	1 219	100 809	2 595	267 794
6-12 månader	624 285	1 219	968	2 384	628 856
1-5 år	1 720 145	4 584	20 974	6 650	1 752 353
senare än 6 år efter balansdagen	-	10 740	25 366	-	36 106
Summa likviditetsanalys	**2 507 602**	**17 761**	**148 117**	**11 629**	**2 685 109**

2024

Förfallostruktur	**Moderbolaget**				
Skulder som förfaller till betalning:	**Obligationer**	**Skulder till kreditinstitut**	**Övriga skulder**	**Skulder till koncern-företag**	**Total**
inom 1 år från balansdagen	500 000	-	4 160	67 361	571 521
1-5 år från balansdagen	1 132 337	-	6 158	25 000	1 163 495
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	41 536	-	2 595	33 681	77 811
6-12 månader	616 084	-	2 384	67 245	685 713
1-5 år	1 342 904	-	6 650	-	1 349 554
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	149 733	149 733
Summa likviditetsanalys	**2 000 524**	**-**	**11 629**	**250 659**	**2 262 811**

ank=20250707-20250709111164

2023

Förfallostruktur

Skulder som förfaller till betalning:	Koncernen				
	Obligationer	**Leasingskuld**	**Skulder till kreditinstitut**	**Övriga skulder**	**Total**
Inom 1 år från balansdagen	500 004	8 052	176 168	54 783	739 007
1-5 år från balansdagen	1 500 000	7 034	32 121	-	1 539 156
senare än 6 år efter balansdagen	-	11 201	16 889	-	28 090
Summa förfallostruktur	**2 000 004**	**26 288**	**225 178**	**54 783**	**2 306 253**

Likviditetsanalys

6 månader eller mindre	543 802	4 026	105 409	56 455	708 942
6-12 månader	38 625	4 026	82 184	-	123 710
1-5 år	1 987 882	7 034	40 590	-	2 035 506
senare än 6 år efter balansdagen	-	11 201	29 385	-	40 586
Summa likviditetsanalys	**2 570 309**	**26 288**	**257 567**	**56 455**	**2 908 743**

2023

Förfallostruktur

Skulder som förfaller till betalning:	Moderbolaget				
	Obligationer	**Skulder till kreditinstitut**	**Övriga skulder**	**Skulder till koncern företag**	**Total**
Inom 1 år från balansdagen	-	21 261	24 000	21 261	66 522
1-5 år från balansdagen	1 500 000	-	-	118 559	1 618 559
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	-	-
Summa förfallostruktur	**1 500 000**	**21 261**	**24 000**	**139 820**	**1 685 081**

Likviditetsanalys

6 månader eller mindre	38 250	22 358	24 041	26 586	110 485
6-12 månader	38 625	-	-	-	37 500
1-5 år	1 987 882	-	-	154 127	2 142 009
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	-	-
Summa likviditetsanalys	**2 064 757**	**22 358**	**24 041**	**180 713**	**2 289 994**

ank=20250709:1165

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna räntekostnader	65 267	8 636	61 489	10 852
Förutbetalda hyresintäker	12 148	16 044	-	-
Upplupna driftskostnader	3 712	3 945	-	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	8 812	22 163	345	2 828
Övriga poster	10 368	11 450	2 625	4 258
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**100 308**	**62 238**	**64 459**	**17 938**

Not 26. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
För egna skulder och avsättningar	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	1 067 950	1 185 271	-	-
Företagsinteckningar	5 270	8	-	-
Pantsatta likvida medel	17 613	24 285	-	-
Aktier i dotterbolag[1]	487 074	570 517	6 040	130 623
Aktier i intresseföretag	-	-	782 670	740 320
Fordringar på dotterbolag	-	-	464 136	488 136
Övriga tillgångar	677 320	677 320	677 320	677 320
Summa ställd säkerheter	**2 255 227**	**2 457 401**	**1 930 166**	**2 036 399**

1) Avser dotterbolags nettotillgångar i koncernen samt bokfört värde på andelar i dotterbolag i Moderbolag

Not 27. Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag och dotterbolag	2 143 416	2 305 175	2 114 791	2 273 682
Summa ansvarsförbindelser	**2 143 416**	**2 305 175**	**2 114 791**	**2 273 682**

Inom Point år nuvarande och framtida rättigheter, anspråk eller förmåner i förhållande till bolagets fastigheters försäkring är pantsatta under Point Properties Portfolio 1 Ab:s utestående obligation (ISIN SE0015556535)

ank=20250707-20250709:1166

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 hittas i tabellen nedan. Belopp presenteras i MSEK.

Köpare	Säljare	2024 (MSEK)	2023 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Aktiebolaget Fastator (publ) (koncern)	Företagsparken Norden Holding (Koncern)	3,2	-	Företagsparken Norden Holding säljer administrativa tjänster till Aktiebolaget Fastator (publ).	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolaget Fastator (publ) (koncern)	-	9,6	Aktiebolaget Fastator (publ) säljer administrativa tjänster till Företagsparken	Företagsparken Norden Holding är ett intresseföretag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	NPM Group	15,0	35,5	NPM group utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighets-relaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding är ett intresseföretag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Skålsö	NPM Group	0,7	0,5	NPM Group utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighetsre-laterade konsulttjänster.	Samtliga aktier i Skålsö AB ägs av Prfx AB (publ), org. nr. 556869-2551 som i sin tur ägs av Joachim Kuylenstierna. Så som ägare utav mer än 20% av röster och kapital i Fastator är Joachim Kuylenstierna, och bolag över vilka han utöver bety-dande inflytande, att betraktas som närstående till Fastator.

ank=20250707-20250709:1167

Not 29. Eget kapital

Avstämning 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

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

- Fastator
- Point Properties
- NPM Group

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

Fastator

Serie 2021/2024A är riktad till ledning, medarbetare och övriga nyckel personer (vid tidpunkten för utgivande, bestående av samtliga anställda i Fastator, VD i Point Properties AB samt VD i Företags parken Norden Holding AB). Optionsprogrammet utgörs av 3 075 000 teckningsoptioner, varav 2 632 000 är tecknade per den 31 december 2024. Optionsinne havaren har under inlösenperioden, som är 20241201—20241231, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 26,71 SEK. Inbetalt per den 31 december 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 4 457 970 SEK samt 19 400 SEK har ställts ut som lån till anställd.

Serie 2021/2024B är riktad till styrelsen (vid tidpunkten för utgivande, bestående av styrelseord förande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 650 000 tecknings optioner, varav 608 500 var tecknade per den 31 december 2024. Options innehavaren har under inlösenperioden, som är 20241201—20241231, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 26,71 SEK. Inbetalt per den 31 december 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 040 535 SEK.

Per den 31 december har inga teckningsoptioner nyttjats och efter balansdagen har optionsprogrammen 2021/2024A samt 2021/2024B förfallit.

Serie 2022/2025:1 är riktad till ledningen och nyckel personer (vid tidpunkten för utgivande, bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 1 160 000 teckningsoptioner, varav 840 000 är tecknade per den 31 december 2024. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 20250701—20250901, 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 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 649 000 SEK.

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

Point Properties

Serie 2021/2024A är riktad till styrelsen i Point Properties (vid tidpunkten för utgivande, bestående av styrelseordförande och samtliga styrelse ledamöter). Options programmet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade per den 31 december 2024. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 20241201—20241231, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 14,33 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 september 2021. Inbetalt per den 31 december 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 316 000 SEK.

ank=20250707-20250709111168

Serie 2021/2024C är riktad till ledningen och nyckelpersoner. Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 140 000 är tecknade per den 30 september 2024. Optionsinnehavaren har under inlösen perioden, som är 20241201—20241231, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 14,33 SEK, mot svarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderings tillfället den 8 september 2021. Inbetalt per den 31 december 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 110 600 SEK.

Per den 31 december har inga teckningsoptioner nyttjats och efter balansdagen har optionsprogrammen 2021/2024A samt 2021/2024C förfallit.

Serie 2022/2025A 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 tecknade per den 31 december 2024. Optionsinnehavaren har under inlösen perioden, som är 20250701—20250901, rått att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substans vårdet vid värderings tillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 december 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 325 500 SEK.

Serie 2022/2025C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (vid tidpunkten för utgivande, be stående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav samtliga år tecknade per den 31 december 2024. Options innehavaren har under inlösenperioden, som är 20250701—20250901, rått 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 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 139 500 SEK.

Teckningskurs på för båda optionsprogrammen (Serie 2022/2025A samt Serie 2022/2025C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på BlackScholes 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 äger Point Properties rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

NPM Group

Serie 2023/2026A är riktad till styrelsen i NPM Group Optionsprogrammet utgörs av 100 000 teckningsoptioner, varav 60 000 är tecknade per den 31 december 2024. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 20260601—20260630, 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 2024 avseende detta options-program uppgår till 208 200 SEK.

Serie 2023/2026C är riktad till ledningen och nyckelpersoner. Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav 107 000 är tecknade per den 31 december 2024. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 20260601—20260630, 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 2024 avseende detta optionsprogram uppgår till 371 290 SEK.

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

ank=20250707-20250709111169

Not 30. Kassaflöde

Förändring av koncernens räntebärande nettoskulder

	2023-12-31	Periodiserng finansiella kostnader[1]	Avyttrad/ förvärvad verksamhet[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**	-	-	8 875	-57 499	6 159
Summa skulder	**2 290 765**	**180 563**	**-**	**8 875**	**-213 691**	**2 266 512**

1) Ej kassaflödespåverkande poster

	2022-12-31	Periodiserng finansiella kostnader[1]	Avyttrad/ förvärvad verksamhet[1]	Upptagna lån	Amorterade lån	2023-12-31
Obligationslån	**2 081 187**	3 325	-	-	-99 996	**1 984 516**
Skulder till kreditinstitut	**234 069**	-	4 676	2 156	-15 724	**225 178**
Leasingskuld	**24 289**	-	-	3 505[1]	-1 506	**26 288**
Övriga räntebärande skulder	**170 085**	5 000	-169 302	49 000	-	**54 783**
Summa skulder	**2 509 630**	**8 325**	**-164 626**	**54 661**	**-117 226**	**2 290 765**

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, koncernen	
Balansräkning i sammandrag	**2024**	**2023**
Anläggningstillgångar	34 663	130 992
Omsättningstillgångar	43 950	80 857
Summa tillgångar	**78 613**	**211 850**
Uppskjuten skatteskuld	420	5 063
Övriga avsättningar	-	-
Långfristiga skulder	68 096	90 144
Kortfristiga skulder	59 730	77 568
Summa skulder	**128 246**	**172 776**
Nettotillgångar	**-49 633**	**39 074**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	-27 819	18 565
Rapport över totalresultat i sammandrag		
Intäkter	231 613	351 490
Årets resultat	**-67 779**	**-11 590**
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**-67 779**	**-11 590**
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-26 158	-1 740
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-4 684
Kassaflödesanalys i sammandrag		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	388	-5 132
Kassaflöde från investeringsverksamheten	20 808	-1 326
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 628	-9 632
Minskning/ökning av likvida medel	**-432**	**-16 090**

ank=20250707-20250709111170

Not 32. Rörelseförvärv

Inga rörelseförvärv har genomförts under 2024 eller 2023.

Not 33. Avstämning ej kassaflödespåverkande poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Redovisade ej kassaflödespåverkande poster i kassaflödet	**125 317**	**787 653**	**304 168**	**828 699**
Värdeförändringar enligt resultaträkningen	-76 379	-736 339	-303 877	-777 393
Rearesultat försäljning av nettotillgångar	-48 938	-	-	-
Varav kassaflödespåverkande värdeförändringar	-	51 314	291	51 306
Summa	**-125 317**	**-787 653**	**-304 168**	**-828 699**

Not 34. Händelser efter rapportperiodens slut

- Ikrafttrådandet av Refinansieringsuppgörelsen, i enlighet med obligationsinnehavarnas beslut i de skriftliga förfaranden som initierades den 18 november ("Tidigare Skriftliga Förfarandena"), var villkorat av att vissa förutsättningar uppfylldes senast den 31 januari 2025. På grund av omständigheter utanför Bolagets kontroll kunde dessa villkor inte uppfyllas inom utsatt tid, vilket innebar att Refinansieringsuppgörelsen inte trädde i kraft som planerat.

  Mot bakgrund av detta initierade Fastator den 31 januari 2025 nya skriftliga förfaranden (de "Nya Skriftliga Förfarandena") avseende de Befintliga Obligationerna. Syftet var att inhämta obligationsinnehavarnas samtycke till att förlänga Longstop Date, såsom definierat i respektive meddelande om Tidigare Skriftligt Förfarande, med två månader till den 31 mars 2025. Närmare information om förfrågan finns i meddelandena om de Nya Skriftliga Förfarandena, som publicerats på Fastators och Agentens webbplats samt skickats till innehavarna av de Befintliga Obligationerna.

  De Nya Skriftliga Förfarandena avslutades framgångsrikt den 19 februari då ett tillräckligt antal röster erhölls för att bilda kvorum och en tillräcklig mängd av det justerade nominella beloppet för vilket obligationsinnehavarna röstade, röstade för Bolagets begäran i vardera Nya Skriftliga Förfarande.

  Den 27 mars investerade den globala investeringsfirman Bain Capital 150 miljoner euro i Fastators största innehav Företagsparken. Investeringen ska i huvudsak möjliggöra nya förvärv och expansion av företagets befintliga fastighetsportfölj. Som en del av transaktionen förvärvar Bain Capital 15,9% av de befintliga aktierna i Företagsparken. Fastator har inte sålt några aktier i samband med transaktionen och har därmed bibehållet sin kapital- och röstandel om cirka 25 %.

  Den 31 mars meddelade Fastator att villkoren för ikrafttrådandet av Refinansieringsuppgörelsen inte har uppfyllts på grund av omständigheter utanför bolagets kontroll i relation till Bain Capitals strategiska investering om 150 miljoner euro i Företagsparken Norden Holding AB (publ). Fastator har för avsikt att inom snar framtid initiera ytterligare skriftliga förfaranden under de Befintliga Obligationerna för att förlänga fristen för genomförandet av alla transaktioner som omfattas av Refinansieringsuppgörelsen samt att få slutligt godkännande för Refinansieringsuppgörelsen.

  Ikrafttrådandet av Refinansieringsuppgörelsen är fortsatt villkorat av att vissa villkor blir uppfyllda såsom vidare redogörs för i meddelandena om de Tidigare Skriftliga Förfarandena ("Villkoren"). Om Villkoren för ikrafttrådandet av Refinansieringsuppgörelsen uppfylls kommer Bolaget att meddela detta via pressmeddelande samt publicera detaljerna kring genomförandet av Refinansieringsuppgörelsen. För mer information om de Nya Skriftliga Förfarandena hänvisas till meddelandena om de Nya Skriftliga Förfarandena på Bolagets och Agentens webbplats och för en mer detaljerad beskrivning av Refinansieringsuppgörelsen hänvisas till meddelandena om de Tidigare Skriftliga Förfarandena på Bolagets och Agentens webbplats.
- Styrelsens ordförande Anders Mossberg har, i enlighet med tidigare meddelande, slutfört förvärvet av Joachim Kuylenstiernas aktier i Aktiebolaget Fastator. Överlåtelsen, som omfattade 21 552 785 aktier från Xclbr Intressenter AB till 1,90 kronor per

ank=20250707-20250709111171

aktie, genom fördes den 22 januari 2025. Efter transaktionen innehar Anders Mossberg 21 923 800 aktier, motsvarande 28,21 procent av röster och kapital, vilket gör honom till bolagets största enskilda ägare.

- Fastator har tidigare meddelat att en överenskommelse har träffats med en revisionsbyrå om att åta sig revisorsuppdraget, under förutsättning att vissa villkor uppfylls. Dessa förutsättningar har efter rapportperiodens slut uppfyllts, och Bolagsverket har den 12 februari 2025 registrerat Öhrlings PricewaterhouseCoopers som vald revisionsbyrå med Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Helena Ehrenborg är Real Estate Leader på PwC Sverige och har lång erfarenhet av revision inom fastighetssektorn.
- Svante Bengtsson har meddelat styrelsen den 17 februari 2025 att han sagt upp sin anställning som VD för Fastator och önskar lämna posten till sommaren. Svante kommer även att lämna styrelsen i Fastator. Styrelsen och ägarna har därför påbörjat arbetet med att hitta en ersättare.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut

- Styrelse och ledning anser att koncernens finansiella ställning i sammantag utgör en väsentlig osäkerhet och betydande tvivel för bolaget och koncernens fortsatta drift ("Going Concern") och gör bedömningen att avyttringar måste genomföras för att säkerställa likviditeten 12 månader från undertecknande utav denna årsredovisning.

Koncernens väsentliga nettotillgångar fördelat per innehav per balansdagen utgörs av innehavet i Företagsparken om 783 MSEK (740) av substansvärdet, finansiell fordran på CAL Investmetns SARL om 617 MSEK (595), innehavet i Point Properties som utgör cirka 541 MSEK (621) av substansvärdet, Förvaltningskoncernen NPM Group som utgör 49 MSEK (107) av substansvärdet samt innehavet i VreFast värderat till cirka 13 MSEK (76). Summerat uppgår dessa nettotillgångar till cirka 2 001 MSEK (2 221). Den ej fördelade nettoskulden uppgår till 1 624 MSEK (1 510).

Styrelse och ledning gör med denna bakgrund bedömningen att det finns tillräckliga nettotillgångar inom koncernen.

ank=20250707-20250709111172

Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	**Kronor**
Balanserade vinstmedel	807 350 519
Årets resultat	-525 484 762
Summa	**281 865 757**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0,00 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	281 865 757
Summa	**281 865 757**

ank=20250707;20250709111173

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.

Stockholm den 30 april 2025

Anders Mossberg
Ordförande

Mats Lundberg
Ledamot

Svante Bengtsson
VD

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

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

ank=20250707-20250709111180

Aktieägar-information

Finansiell kalender

- 22 maj - Delårsrapport Q1, jan-mar 2025
- 3 juni - Årsstämma 2025

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 3 juni 2025

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Aktiebolaget Fastator (publ) kommer att hållas onsdagen den 3 juni 2025.

Deltagande

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena den 23 maj 2025.
- Anmäla sig till bolaget skriftligen på adressen Aktiebolaget Fastator (publ), Att: bolagsstämma, Vasagatan 28, 111 20 Stockholm, eller elektroniskt till svante.bengtsson@fastator.se, senast den 27 maj 2025. 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 27 maj 2025. 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.

ank=20250707-20250709111181

Kontaktuppgifter

Aktieägare och investerarkontakt

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

Aktiebolaget Fastator (publ)
Vasagatan 28
111 20 Stockholm

ank=20250707-20250709111182

Definitioner

Finansiella

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Genomsnittlig räntа, %

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, avgälder, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

ank=20250707-20250709111183

Finansiella mått som inte defineras enligt IFRS

	2024	2023
Avkastning på eget kapital		
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastator betraktar som relevant för att visa Koncernens förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.		
Periodens resultat, TSEK	-496 974	-926 931
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	541 541	1 267 207
Avkastning på eget kapital, %	**-91,8%**	**-73,1%**
Soliditet		
Soliditet betraktar Fastator som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.		
Eget kapital, TSEK	280 562	802 519
Balansomslutning, TSEK	2 746 429	3 289 061
Soliditet, %	**10,2%**	**24,4%**
Substansvärde		
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.		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	308 380	783 955
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	34 480	54 492
Substansvärde, TSEK	**342 860**	**838 447**
Substansvärde per aktie, före utspädning		
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.		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	308 380	783 955
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	34 480	54 492
Aktier före utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	**4,41**	**10,79**
Substansvärde per aktie, efter utspädning		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	308 380	783 955
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	34 480	54 492
Aktier efter utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	**4,41**	**10,79**

ank=20250707-20250709111184

Härledning nyckeltal

	2024	2023
Resultat per aktie, före utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-470 816	-925 191
Aktier före utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	**-6,06**	**-11,91**
Resultat per aktie, efter utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-470 816	-925 191
Aktier efter utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	**-6,06**	**-11,91**

ank=20250707-20250709111185

Verifikat

Transaktion 09222115557545549743

Dokument

Fastator årsredovisning 2024 signering highres
Huvuddokument
106 sidor
Startades 2025-04-30 09:11:52 CEST (+0200) av Sebastian Rylander (SR)
Färdigställt 2025-04-30 12:04:56 CEST (+0200)

Initierare

Sebastian Rylander (SR)
Aktiebolaget Fastator (publ)
Org. nr 556678-6645
sebastian.rylander@fastator.se
+46709749685

Signerare

Svante Bengtsson (SB)
Identifierad med svenskt BankID som "Svante Bengtsson"
Personnummer 710415-0474
svante.bengtsson@fastator.se
+46709566756

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Svante Bengtsson"
Signerade 2025-04-30 10:50:22 CEST (+0200)

Anders Mossberg (AM)
Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS MOSSBERG"
Personnummer 195211220115
anders@monter.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS MOSSBERG"
Signerade 2025-04-30 11:48:23 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank=20250707-20250709111186

Verifikat

Transaktion 09222115557545549743

Helena Ehrenborg (HE)
Identifierad med svenskt BankID som "Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Personnummer 651210-1061
helena.ehrenborg@pwc.com
+46709293308

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2025-04-30 12:04:56 CEST (+0200)

Mats Lundberg (ML)
Personnummer 530107-3952
mats@frugorvel.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Lundberg"
Signerade 2025-04-30 10:18:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

ank=20250707-20250709111187

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 AB Fastator (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36 - 95 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 2024 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 2024 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 och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) 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) 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 fästa uppmärksamheten på styckena i Förvaltningsberättelsen; *Risker och osäkerhetsfaktorer, Händelser efter rapportperiodens slut* och *Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut* samt *Not 34 Händelser efter rapportperiodens slut*. Som framgår av årsredovisningen uppfyller moderbolaget per balansdagen inte obligationsvillkoren och det föreligger därmed en uppsägningsgrund.. Förhandlingar med obligationsinnehavare om en långsiktig finansiell lösning pågår. Utkomsten av en sådan förhandling är till sin natur ytterst osäker och skulle kunna föranleda avyttring av tillgångar.

Vidare är moderbolagets och koncernens likviditet ansträngd och styrelsen och ledningen gör bedömningen att flera åtgärder behöver genomföras 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.

ank=20250707;20250709111188

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 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.

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
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 delägande 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	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 stickprovsvis 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 biträtts 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.

ank=20250707-20250709:1189

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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-28 samt 102-106 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, och årsredovisningslagen. 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.

ank=20250707-20250709111190

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 AB Fastator (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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.

ank=20250707-20250709111191

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

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 AB Fastatór (publ) för år 2024.

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 FARs 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 AB 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 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 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.

ank=20250707-20250709111192

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 koncernredovisningen. 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 eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, utsågs till Aktiebolaget Fastator (publ)s revisor den 12 februari 2025.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-04-30 09:58:59 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20250707-20250709111193

ank=20250707-20250709111194

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i AB Fastator (publ), org.nr 556678-6645

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 29-35 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-04-30 10:01:06 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250707-20250709111195

ank=20250707-20250709:1:196

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 18-27 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

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-04-30 09:59:51 UTC*
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg Helena Ehrenborg Auktoriserad revisor	Leveranskanal: E-post

ank=20250709111197;20250709111197