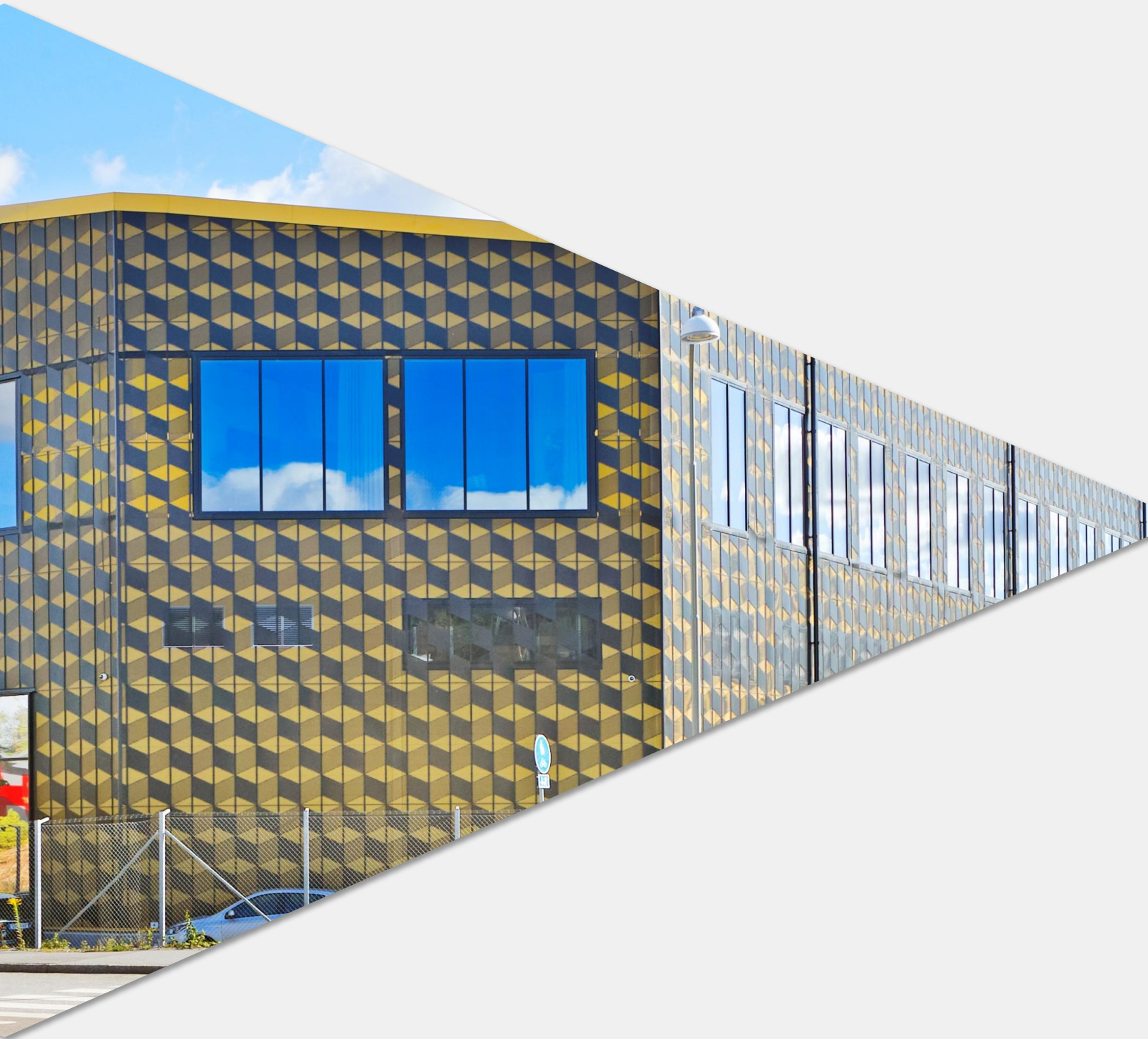


ÅRSREDOVISNING

2025



Fastena Bulk AB

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över kassaflöde	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	9
Moderbolagets rapport över kassaflöde	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Redovisningsprinciper och noter	12

Fastena Bulk AB
559335-5885

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastena Bulk AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Information om verksamheten

Fastena Bulk AB är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt via dotterbolag äger fastigheter i väletablerade logistikområden runtom i Sverige. Per balansdagen ägde koncernen 15 fastigheter om cirka 73 000 kvadratmeter som huvudsakligen innehåller ytor för lager och lätt industri.

Koncernen förvaltas av ABG Fastena Asset Management AB och har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni 2025 genomfördes en företrädesemission där nytt kapital om 60 559 tkr inhämtades. Likviden möjliggjorde förvärv av en fastighet i Uppsala, som tillträdde den 17 juni 2025, samt ytterligare två fastigheter i Västerås respektive Kallhäll, vilka tillträdde den 30 juni 2025.

I december 2025 genomfördes ytterligare en företrädesemission där 119 081 tkr inhämtades i syfte att möjliggöra ytterligare förvärv.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Koncernen har genererat 73 633 tkr (55 929) i hyresintäkter och ett driftnetto på 69 310 tkr (53 250). Resultatet efter skatt var 52 979 tkr (35 518). Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 24 326 tkr (12 912). Fastigheternas marknadsvärde per 2025-12-31 uppgick till 1 145 100 tkr (940 400).

Förväntad framtida utveckling

Koncernen har goda finanser med långsiktiga och inflationsskyddade intäkter från sina hyresgäster. Den övergripande strategin är att fortsätta förvalta sina nuvarande fastigheter, men också söka efter ytterligare förvärv i syfte att skapa en attraktiv fastighetsportfölj fokuserad på lager- och lättindustrifastigheter i väletablerade logistikområden runtom i Sverige. Med den strategin i åtanke förväntas koncernens verksamhet bedrivas i oförändrad riktning.

Finansiering

Koncernens totala skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 537 927 tkr (449 936). Belåningsgraden var 47,0% (47.9). Koncernens genomsnittsränta uppgick till 3,7% (3,7) och räntebindningen till 100% (99.6). Samtliga låneavtal och räntesäkringsavtal löper till och med 2027-09-30 och med en amorteringstakt om 2% per år.

Finansiella nyckeltal

	2025-01-01	2024-01-01
Koncernen	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Hysesintäkter, tkr	73 633	55 929
Driftnetto, tkr	69 311	53 250
Förvaltningsresultat, tkr	46 815	28 578
Årets resultat, tkr	52 982	35 518
Årets resultat per aktie, kr	8,9	7,9
Marknadsvärde fastigheterna, tkr	1 145 100	940 400
Belåningsgrad, %	47,0	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,3
Överskottsgrad, %	94,1	95,2
NRV per aktie, kr	99,6	96,1
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	5 933 297	4 489 754
Balansomslutning, tkr	1 316 320	1 011 976
Soliditet, %	54,1	50,5
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	9,0	9,3

Nyckeltalen definieras på sida 29

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	634 264 650
Balanserat resultat	- 2 825 010
Årets resultat	46 291 404
	<u>677 731 044</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	34 645 572
i ny räkning balanseras	643 085 472
	<u>677 731 044</u>

Styrelsen lämnar förslag att besluta om en utdelning om totalt 4,60 kronor per aktie, fördelat på fyra kvartalsvisa utdelningar om 1,15 kronor per aktie.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning med hänsyn tagen till likviditetsbehov framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Hysesintäkter	4	73 633	55 929
Drift- och underhållskostnader	5	-4 322	-2 679
Driftnetto		69 311	53 250
Administrationskostnader	5,6,7	-4 275	-2 723
Finansiella intäkter	8	2 029	2 056
Finansiella kostnader	9	-20 250	-24 005
Förvaltningsresultat		46 815	28 578
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	24 326	12 912
Värdeförändringar derivat		-3 273	4 559
Resultat före skatt		67 868	46 049
Aktuell skatt	10	-365	3 610
Uppskjuten skatt	10	-14 521	-14 141
Årets resultat		52 982	35 518

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Årets resultat		52 982	35 518
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat efter skatt		52 982	35 518
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare ¹	16	52 982	35 518

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 145 100	940 400
Leasingtillgångar		3 386	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	12	818	4 091
Summa anläggningstillgångar		1 149 304	944 491
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		22	260
Övriga fordringar	13	8 274	10 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 599	2 993
Likvida medel	15	155 121	53 334
Summa omsättningstillgångar		167 016	67 485
SUMMA TILLGÅNGAR		1 316 320	1 011 976
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	7 532	5 496
Summa bundet eget kapital		7 532	5 496
Överkursfond		634 265	462 720
Balanserat resultat inklusive årets resultat		70 408	42 872
Summa fritt eget kapital		704 673	505 591
Summa eget kapital		712 205	511 087
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	31 446	18 496
Leasingskulder		3 386	-
Skulder till kreditinstitut	12,17	495 765	438 974
Summa långfristiga skulder		530 597	457 470
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,17	42 162	10 962
Leverantörsskulder	12	168	4 793
Övriga skulder	18	20 324	12 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 864	15 525
Summa kortfristiga skulder		73 518	43 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 316 320	1 011 976

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

2025-01-01 2024-01-01

Belopp i tkr	Not	- 2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		69 312	53 250
Administrationskostnader		-4 275	-2 723
Erlagd ränta		-24 442	-18 720
Erhållen ränta		2 029	2 057
Betald inkomstskatt		3 503	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 127	33 864
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-879	-6 574
Förändringar av rörelseskulder		-2 125	10 682
Förändringar i rörelsekapital		-3 004	4 108
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastighet	11	-180 374	-212 857
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-180 374	-212 857
Finanseringsverksamhet			
Nyemission		172 009	117 693
Upptagen finansiering		99 651	449 813
Amortering och lösen av lån		-11 960	-347 761
Utdelning		-20 661	-7 112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		239 039	212 633
Årets kassaflöde		101 788	37 748
Likvida medel vid årets början		53 334	15 586
Likvida medel vid årets slut	15	155 122	53 334

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	3 678	345 662	17 214	366 554
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	35 518	35 518
Transaktioner med aktieägare				
Nyemissioner	1 818	117 058	-	118 876
Utdelning	-	-	-9 860	-9 860
Utgående eget kapital 2024-12-31	5 496	462 720	42 872	511 087
Ingående eget kapital 2025-01-01	5 496	462 720	42 872	511 087
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	52 982	52 982
Transaktioner med aktieägare				
Nyemissioner*	2 036	171 545	-	173 581
Utdelning	-	-	-25 445	-25 445
Utgående eget kapital 2025-12-31	7 532	634 265	70 408	712 205

*Nyemissionerna uppgick till 179 640 tkr varav 177 604 tkr avsåg överkursfond. Överkursfonden minskas med emissionskostnader om 6 059 tkr.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Nettoomsättning		3 432	3 269
Administrationskostnader	5,6,7	-4 528	-3 109
Rörelseresultat		-1 096	160
Resultat från andelar i koncernföretag	20	20 598	-14 534
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	19 820	19 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-179	-31
Resultat efter finansiella poster		39 143	5 196
Bokslutsdispositioner		8 720	5 555
Resultat före skatt		47 863	10 751
Skatt	10	-1 572	-1 183
Årets resultat		46 291	9 568

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Årets resultat		46 291	9 568
Totalresultat för året		46 291	9 568

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	20	41 002	20 403
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 002	20 403
Summa anläggningstillgångar		41 002	20 403
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag	21	534 195	469 858
Övriga fordringar	13	2	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	524	783
Summa kortfristiga fordringar		534 721	470 645
Kassa och bank	15	117 619	8 012
Summa omsättningstillgångar		652 340	478 657
SUMMA TILLGÅNGAR		693 342	499 060
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	7 532	5 496
Summa bundet eget kapital		7 532	5 496
Överkursfond		634 265	462 720
Balanserat resultat		-2 825	13 051
Årets resultat		46 291	9 568
Summa fritt eget kapital		677 731	485 339
Summa eget kapital		685 263	490 835
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	4 559
Övriga skulder	18	7 636	2 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	443	786
Summa kortfristiga skulder		8 079	8 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		693 342	499 060

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 096	160
Erlagd ränta		-5	-31
Erhållen ränta		191	246
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-910	375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-35 899	-107 114
Förändringar av rörelseskulder		-4 932	2 107
Förändringar i rörelsekapital		-40 831	-105 007
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		172 009	117 693
Utbetald utdelning		-20 661	-7 112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		151 348	110 581
Årets kassaflöde		109 607	5 949
Likvida medel vid årets början		8 012	2 063
Likvida medel vid årets slut	15	117 619	8 012

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	3 678	345 662	22 912	372 252
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	9 568	9 568
Transaktioner med aktieägare				
Nyemissioner	1 818	117 058	-	118 876
Utdelning	-	-	-9 860	-9 860
Utgående eget kapital 2024-12-31	3 678	345 662	22 912	490 836
Ingående eget kapital 2025-01-01	3 678	345 662	22 912	490 836
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	46 291	46 291
Transaktioner med aktieägare				
Nyemissioner*	2 036	171 545	-	173 581
Utdelning	-	-	-25 445	-25 445
Utgående eget kapital 2025-12-31	5 714	517 207	43 758	685 262

*Nyemissionerna uppgick till 179 640 tkr varav 177 604 tkr avsåg överkursfond. Överkursfonden minskas med emissionskostnader om 6 059 tkr.

NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Fastena Bulk AB ("Fastena Bulk") med organisationsnummer 559335-5885 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Norrlandsgatan 18 c/o ABG Fastena Asset Management AB, 111 43 Stockholm. Bolaget och dess dotterbolags ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. 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. De nedan angivna redovisningsprinciperna har om inte annat anges tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Styrelsen har den 30 mars 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 5 maj 2026.

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet normalt som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger bland annat om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Segmentsrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Ersättning till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör.

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.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter 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 överlätas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Fastigheternas verkliga värde baseras på extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan, kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via övrigt totalresultat är tillgångar som innehas enligt affärsmodellen att både sälja och att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i "Övrigt totalresultat" tills tillgången tas bort från balansräkningen, då beloppen i "Övrigt totalresultat" omklassificeras till resultatet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. 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. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

IFRS 18, Presentation and Disclosure in Financial Statements ska tillämpas från och med den 1 januari 2027. Standarden ställer andra krav på uppställningen i de finansiella rapporterna och noterna. Ledningens initiala bedömning är att IFRS 18 utöver ändrade uppställningskrav ej ha någon effekt på koncernens redovisade resultat. Bolaget kommer att fortsätta analysera den nya standarden under det kommande året.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av 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 bolagets finansiella rapporter.

Värdering fastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat 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.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Detta är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastighet-/er och inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförväret. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 73 633 tkr (55 929). Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Tabellen nedan visar bashyra för respektive period under gällande hyreskontrakts löptid. Moderbolaget har inga hyresintäkter.

Avtalade framtida hyresintäkter	2025-12-31	2024-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	79 134	66 839
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	291 160	257 485
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	340 951	300 715
Summa	711 245	625 039

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Drift- och underhållskostnader	-	-	4 322	2 679
Administrationskostnader	4 528	3 109	4 275	2 723
Summa	4 528	3 109	8 597	5 402

Not 6 Arvode till revisor

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	519	313	519	313
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	9	0	9
Summa	519	322	519	322

Not 7 Anställda och personalkostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode utgår till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Styrelseledamöter				
Marcus Hoop	60	60	60	60
Anders Åberg	40	40	40	40
Schass Innab	27	40	27	40
David Renger	13	-	13	-
Summa	140	140	140	140

Not 8 Finansiella intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Ränteintäkter från kreditinstitut	191	246	1 849	2 004
Koncerninterna ränteintäkter	19 629	19 355	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	-	180	52
Summa finansiella intäkter	19 820	19 601	2 029	2 056

Not 9 Finansiella kostnader

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	-	-	19 963	21 739
Koncerninterna räntekostnader	174	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	5	31	287	2 266
Summa finansiella kostnader	179	31	20 250	24 005

Not 10 Skatt

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Aktuell skatt				
Aktuell skatt	-	-	-397	3 610
Skatt på grund av ändrad taxering	-	-	32	-
Summa aktuell skatt	0	0	-365	3 610

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-1 572	-1 183	-1 733	-1 022
Uppskjuten skatt temporär skillnad fastighet	-	-	-10 466	-9 793
Uppskjuten skatt övrigt	-	-	-2 322	-3 326
Summa uppskjuten skatt	-1 572	-1 183	-14 521	-14 141

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	47 863	10 751	67 868	46 049
Årets skattekostnad	-1 572	-1 183	-14 886	-10 531
Skatt enligt gällande skattesats	-9 860	-2 215	-13 981	-9 486
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-3 006	-671	-71
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4 243	-2	559	586
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-	-	169	215
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningsreglerna	-	-	-280	-1 561
Skatt temporär skillnad fastighet	-	-	-716	-3 714
Skatt hänförligt till tidigare år	-	-	32	3 500
Räntekvittning	4 047	4 040	-	-
Redovisad skatt	-1 572	-1 183	-14 888	-10 531

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-	-	-24 275	-13 808
Uppskjuten skatt underskott	-	-	-	161
Uppskjuten övrigt	-	-	-7 171	-4 849
Redovisat värde	-	-	-31 446	-18 496

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värde har bedömts genom externvärdering gjord av det oberoende värenummerade värderingsinstitutet Newsec. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde-hierarkin i IFRS 13.

Kalkylperioden utgör 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som bedöms gälla idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagens verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2,0% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värderingsantaganden	2025-12-31	2024-12-31
Årlig inflation, lång sikt %	2,0	2,0
Direktavkastningskrav, %	5,6 - 7,6	5,7 - 7,6

Värdeförändringar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	940 400	714 600
Fastighetsförvärv	163 726	211 485
Investeringar	16 648	1 403
Orealiserade värdeförändringar	24 326	12 912
Utgående verkligt värde	1 145 100	940 400

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan
Hyresintäkter	+/- 5 %	63 025 / -63 025
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-83 153 / 97 410
Långsiktig vakans	+/- 2 %	-25 210 / 25 210

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder.

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Derivat	818	4 091	-	-
Kundfordringar	-	-	22	260
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	8 274	10 898
Likvida medel	-	-	155 121	53 334
Summa	818	4 091	163 417	64 492

Finansiella skulder	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	495 765	438 974
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	42 162	10 962
Leverantörsskulder	-	-	168	4 793
Övriga kortfristiga skulder	-	-	20 324	12 139
Summa	-	-	558 419	466 868

Not 13 Övriga fordringar

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	2	3	6 882	9 923
Övrigt	-	1	1 392	975
Redovisat värde	2	4	8 274	10 898

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	524	783	561	829
Periodiserade hyresrabatter	-	-	3 038	2 164
Redovisat värde	524	783	3 599	2 993

Not 15 Likvida medel

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	117 619	8 012	155 121	53 334
Redovisat värde	117 619	8 012	155 121	53 334

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 7 531 646 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Antal utestående aktier före utspädning, st	7 531 646
Antal utestående aktier efter utspädning, st	7 531 646

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	52 981 626
Genomsnittligt antal aktier, st	5 933 297
Resultat per aktie, kr	8,9

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser den överkursfond som har tillförts i samband med genomförda nyemissioner.

Not 17 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa koncernens kortsiktiga betalningsförmåga.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2025-12-31 externa räntebärande skulder om 537 927 tkr. På förfallodagen, kommer bolaget behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden

I villkoren för koncernens externa lån finns fastlagda gränsvärden, s.k. kovenanter. Belåningsgraden får inte vara högre än 65 procent, soliditeten ska överstiga 30 procent och koncernens räntetäckningsgrad ska överstiga 175 procent. För de fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalen.

Koncernens kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Skulder till kreditinstitut om 538 491 tkr minskas med balanserade lånekostnader om 564 tkr.

Koncernen 2025-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	42 162	495 765	-	537 927
Leverantörsskulder	168	-	-	168
Övriga kortfristiga skulder	20 324	-	-	20 324
Summa	62 654	495 765	0	558 419

Moderbolaget 2025-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	7 636	-	-	7 636
Summa	7 636	0	0	7 636

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att koncernens hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar.

Fordringar förväntas framgent i huvudsak bestå av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Ränterisken är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom räntesäkring genom ränteswap-avtal.

Not 18 Övriga skulder

Övriga skulder	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	-	132	-	5 280
Förvävsrelaterade skulder	-	-	-	4 108
Övriga skulder	7 636	2 748	20 324	2 751
Redovisat värde	7 636	2 880	20 324	12 139

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	-	-	107	4 599
Förutbetalda hyresintäkter	-	-	10 183	9 014
Övriga upplupna kostnader	443	786	574	1 912
Redovisat värde	443	786	10 864	15 525

Not 20 Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Andelar i koncernbolag	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 403	20 656
Aktieägartillskott	-	14 281
Nedskrivning av andelar	-	-14 534
Återföring av nedskrivningar	20 599	-
Utgående redovisat värde	41 002	20 403

Moderbolagets, Fastena Bulk ABs, innehav i direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell. Fastena Bulk äger 100% i Fastena Bulk Midco AB som direkt och indirekt äger 100% i övriga dotterbolag.

Bolag	Org.nr	Säte	2025-12-31	2024-12-31
Fastena Bulk Midco AB	559348-5898	Stockholm	41 002	20 403
Fastena Bulk Backa AB	559019-2067	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Örebro AB	559335-2783	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Skövde AB	559363-6748	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Kungsbacka AB	556092-7831	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Kristianstad AB	559369-7112	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Skara AB	559334-1000	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Borlänge AB	559328-2394	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Midco 1 AB	559449-4352	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Högsbo AB	556711-3070	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Ältaberg AB	556936-3855	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Kristianstad 2 AB	556697-7202	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Lerum AB	556751-6348	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Märsta AB	559452-9371	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Fyrislund AB	559526-9480	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Midco 2 AB	559535-1163	Stockholm	-	-
Fastena Bulk MergeCo 1 AB	559535-1171	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Tunbytorp AB	556678-8914	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Kallhäll AB	559088-7518	Stockholm	-	-
Summa redovisat ägande (direktägda dotterbolag)			41 002	20 403

Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget har skett avseende utlåning i samband med förvärv samt ränta på koncerninterna lån. Per 2025-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på dotterbolagen till 534 194 tkr (469 858).

Bolaget har ett förvaltningsavtal med ABG Fastena Asset Management AB.

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	-	-	589 070	512 990
Andelar i koncernföretag	41 002	20 403	341 522	202 224
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	538 597	455 299	-	-
Summa	579 599	475 702	930 592	715 214

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen lämnar förslag att besluta om en utdelning om totalt 4,60 kronor per aktie, fördelat på fyra kvartalsvisa utdelningar om 1,15 kronor per aktie.

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	634 264 650
Balanserat resultat	- 2 825 010
Årets resultat	46 291 404
	677 731 044

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	34 645 572
i ny räkning balanseras	643 085 472
	677 731 044

Fastena Bulk AB
559335-5885

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 31 mars 2026

Marcus Hoopé
Styrelseordförande

Anders Åberg
Styrelseledamot

David Renger
Styrelseledamot

Jesper Johansson
Verkställande direktör

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 mars 2026.

Stockholm den 31 mars 2026

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad Revisor

Definitioner

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut (exkl balanserade lånekostnader) dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Marknadsvärde fastigheterna

Verkligt värde på fastigheternas vid periodens utgång

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning dividerat med antal utestående aktier

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader till kreditinstitut

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastena Bulk AB, org.nr 559335-5885

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastena Bulk AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom 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 samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

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.

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 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 såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehålllet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastena Bulk AB för år 2025 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 revisionssed 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 31 mars 2026

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor