20221007021 46

Årsredovisning

för

Aktiebolaget Fastator (publ)

556678-6645

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Fastator (publ)
intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på
årsstämman den 5 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm den 20 juni 2022

Knut Pousette

20221004087787

ÅRS-REDO-VISNING

2021

FASTATOR

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Fastator AB (publ)
intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernenresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 5 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Stockholm den 20 juni 2022

Årsredovisningen för Aktiebolaget Fastator (publ) 556678-6665 utgörs av sidorna 63-116. Hållbarhetsrapporten utgörs av sidorna 51-55. Rapporten publiceras på svenska.

NYCKELTAL 2021:

PERIODENS RESULTAT[1] (MSEK)

469,0

(2020: 243,3 MSEK)

SUBSTANSVÄRDE[1] (MSEK)

2 278,6

(2020: 1 677,2 MSEK)

26,4

(2020: 16,3 %)

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE (KR)[1]

29,32

(2020: 21,77 KR)

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare



s. 6



s. 8



s. 22

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBERÄTTELSE:

Det här är Fastator 2
Höjdpunkter 2021 4
Styrelsens ordförande Björn Rosengren har ordet 6
VD Knut Pousette har ordet 8
Vision, mission, affärsidé & mål 10
Affärsmodell 12
Vårt fastighetsbestånd 14
Case Företagsparken 20
Krönika av Per Östling 22
Case Point Properties 24
Aktien 28

HÅLLBARHETSRAPPORT:

Hållbarhet hos Fastator 33
Risker & möjligheter 34
Strategi 36
Intressentdialog 40
Ekonomiskt ansvar 42
Klimat- & miljöansvar 44
Socialt ansvar 46
Omtalad mångfald & jämställdhet 48

BOLAGSSTYRNING:

Bolagsstyrningsrapport 53
Ledning 60
Styrelse 61

FINANSIELLA RAPPORTER:

Förvaltningsberättelse 64
Finansiella rapporter 68
Förslag till vinstdisposition 109
Revisionsberättelse 111

ÖVRIG INFORMATION & BILAGOR:

Aktieägarinformation 117
Finansiell kalender 118
Årsstämma 2021 118
Investerarkontakt 119
Definitioner nyckeltal 120

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

DET HÄR ÄR FASTATOR

Fastator är börsens enda investmentbolag helt specialiserat på fastighetssektorn.

Fastator är börsens enda investmentbolag helt specialiserat på fastighetssektorn. Fastator investerar i bolag inom fastighetsrelaterade segment där vi ser goda tillväxtmöjligheter. Med vårt kunnande, vårt nätverk och ständiga bevakning av marknaden och omvärlden ser vi det andra intressanta bolagen och skapar med dem goda tillväxtmöjligheter. Vi tar en aktiv ägande och är med i varje fas av innehavsbolagens utveckling. Detta gör vi genom kapital, expertis och ett starkt och omfattande nätverk med erfarenhet av finansieringsmarknaden. Vårt mål är att alltid skapa långsiktigt och hållbart värde på eget kapital jämfört med andra bolag inom fastighetssektorn.

Fastator har omfattande erfarenhet av att bygga bolag och partnerskap inom fastighetssektorn. Dessa partnerskap är det vi skapar, som utvecklat affärsområdet och refererar ibland även till som partner i andra bolag kompletterar vi en entreprenör med kapital, nätverk och strategisk fastighetsexpertis.

Målsättningen är alltid att bolagen ska växa snabbare genom partnerskapen än vad vi själva hade kunnat göra förändringar i omgivningen snabbare än vad ett renodlat fastighetsbolag kan.

Per den 31 december 2021 äger Fastator sju större innehav: Företagsparken, Point Properties, Studentbostäder i Norden, Vrenen, Genovafastator, Svenska Bostadskompaniet, samt Nordic PM.

Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.

VI BYGGER MORGONDAGENS MARKNADSLEDARE

Point
Återskapar levande stadskärnor

FöretagsParken
Säkrar robusta lokala försörjningskedjor

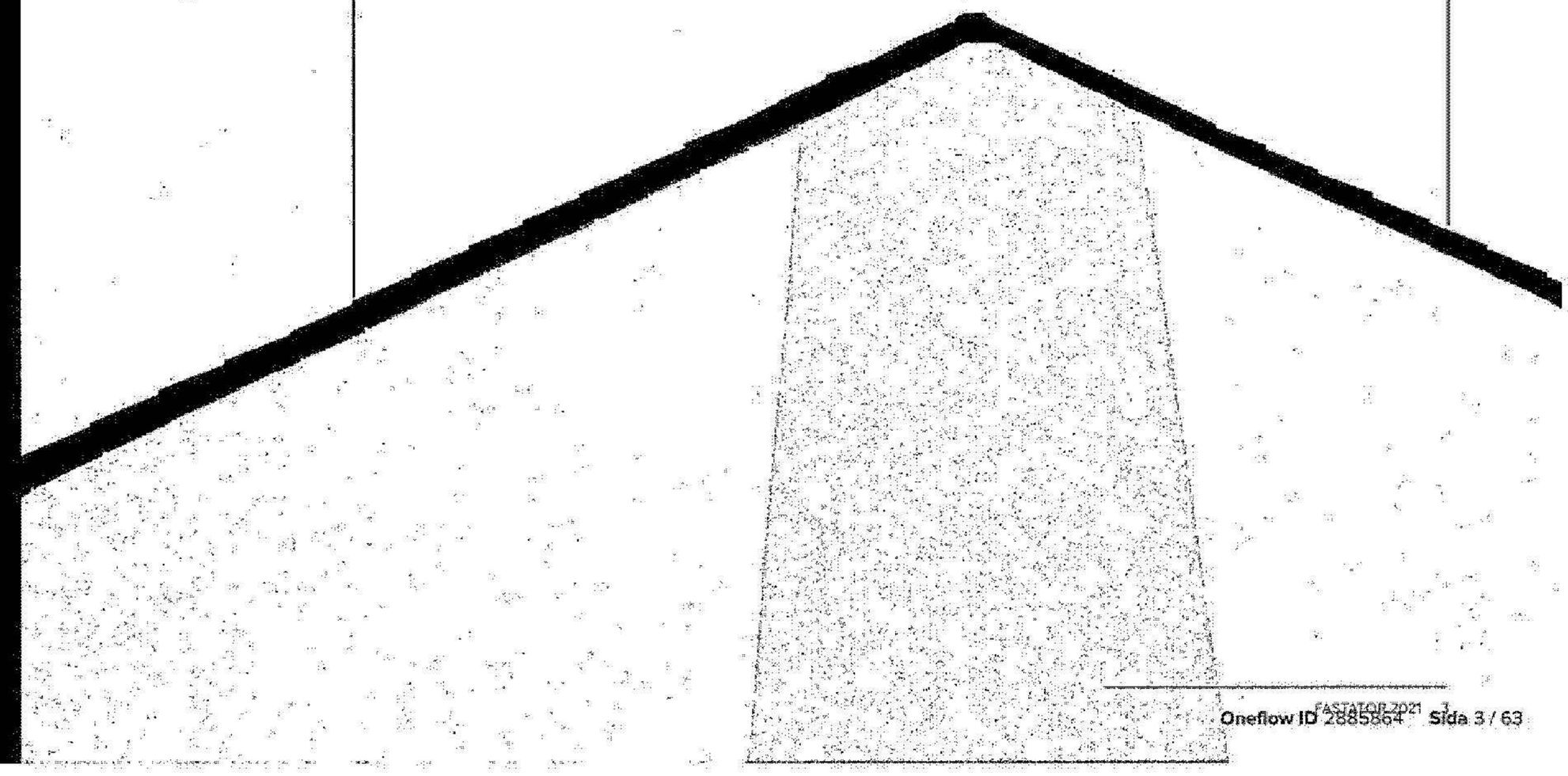
STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB
Rätt förutsättningar för Nordens studenter

GENOVA FASTATOR NACKA
Framtidens bostäder i Nacka

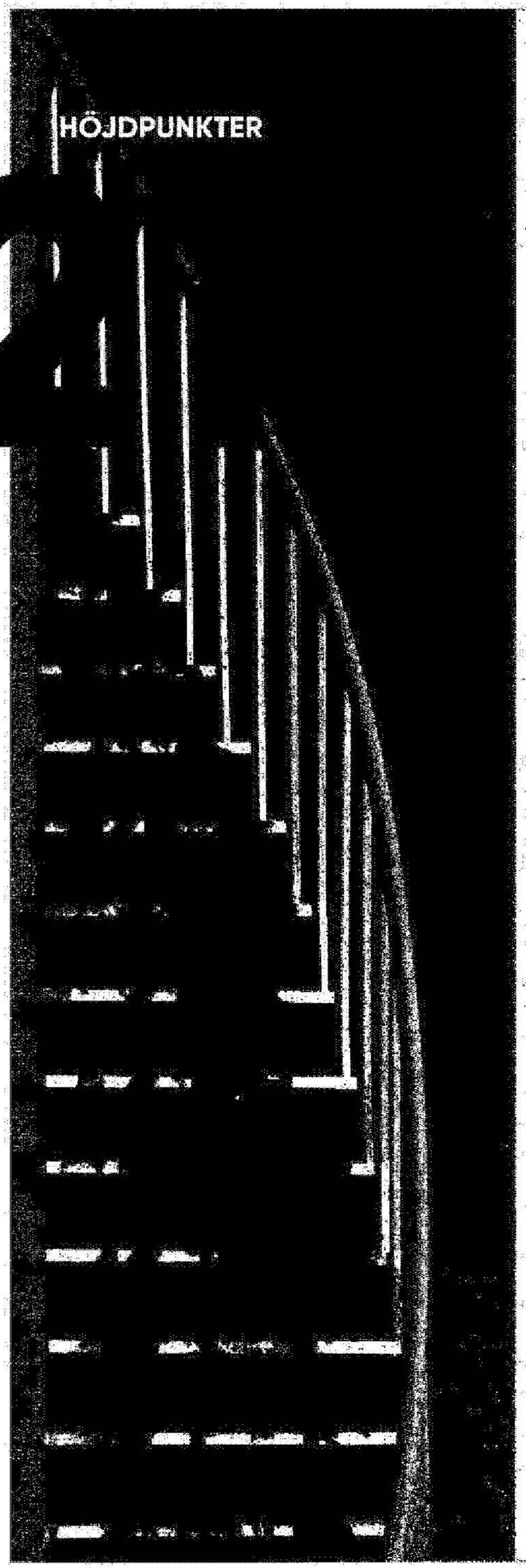
nordicpm
Fullservice inom fastighetsförvaltning i hela Sverige

VRENEN
Bostadsbolaget mitt i expansiva Mälardalen

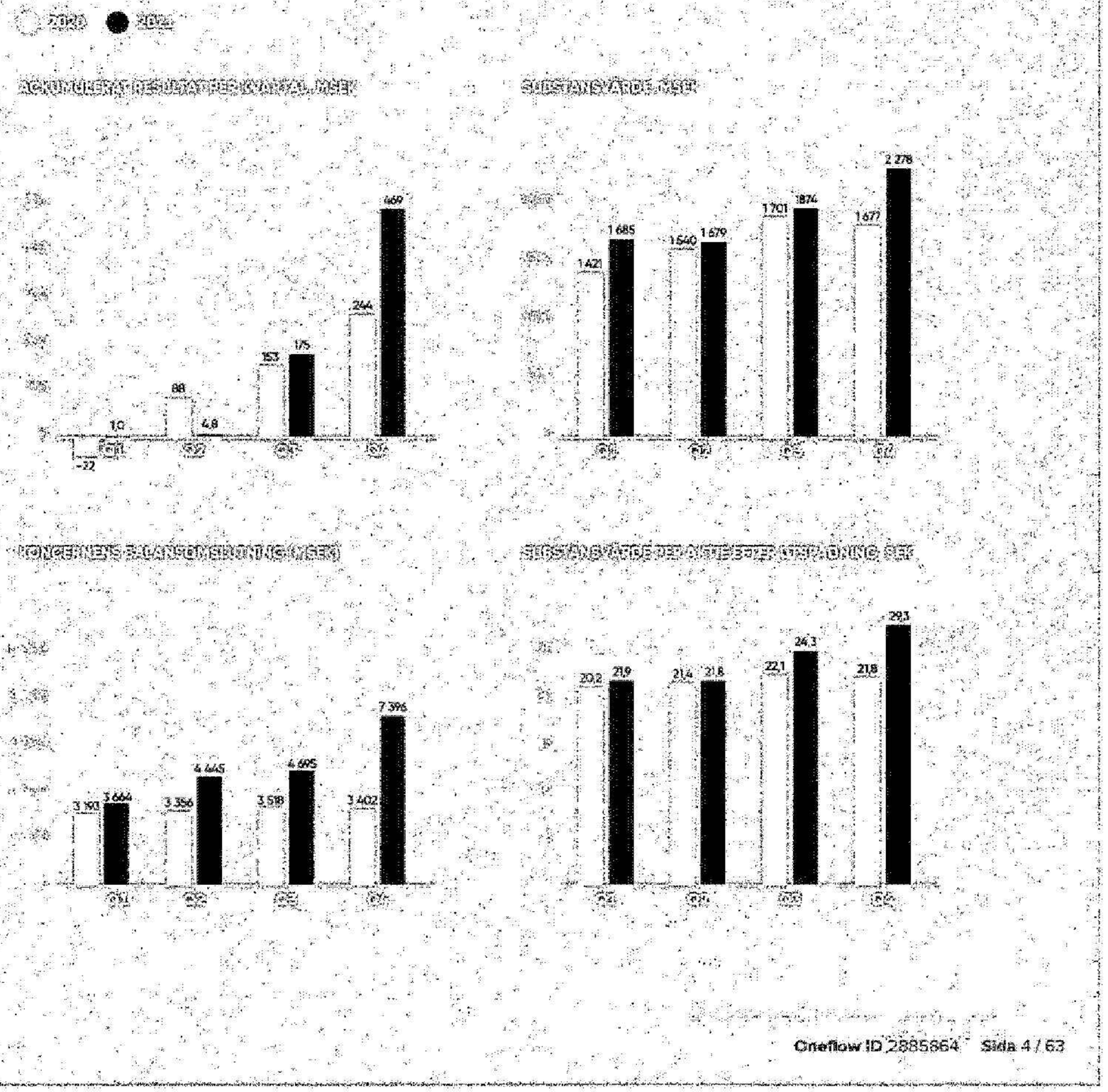
SBK
Regionalt bostadsbolag med större perspektiv



2021



- **ÅRETS RESULTAT UPPGICK TILL 469,0 MSEK** – motsvarande 6,08 kronor per aktie.
- **KNUT POUSETTE** tillträdde som ny vd för Fastator den 1 februari.
- **NOTERING NASDAQ STOCKHOLMS HUVUDLISTA** – Fastator godkändes den 1 september för notering i Mid Cap segmentet med första handelsdag den 16 september.
- **FÖRETAGSPARKEN** har vuxit från 800 MSEK till 4,0 Mdkr i fastighetsvärde med mål om minst 20 MDSEK 2023. Genom en renodling av bolaget blev Fastator majoritetsägare med en ägarandel om totalt 77,6%.
- **STUDENTBOSTÄDER I NORDEN** – med förvärv i Danmark om 1,6 Mdkr och i Norge samt vidare förvärv och nybyggnation i Sverige etablerade sig bolaget som en ledande nordisk aktör med ett totalt fastighetsvärde om 5,6 Mdkr vid årets utgång. Under året har bolaget emitterat två hållbara obligationer om totalt 600 MSEK.
- **POINT PROPERTIES** – Magnus Åkesson tillträdde som ny vd den 1 februari, i mars emitterades ett seniort säkerställt obligationslån om 600 MSEK, totalt har Point 750 gröna byggrätter i detaljplaneprocess på sammanlagt 5 orter.





NAMN:
Björn Rosengren

POSITION:
Ordförande

ÄNNU ETT ÅR SOM INGEN KOMMER GLÖMMA

Ett år som ingen kommer att glömma var rubriken på min krönika förra året. Jag syftade då på pandemin. Rubriken passar tyvärr lika bra denna vår, då Ryssland genom invasionen i Ukraina startat krig i Europa. En olycka kommer sällan ensam brukar man säga. Och min numera ganska långa erfarenhet från politiken, facket och näringslivet har lärt mig att det faktiska ofta stämmer.

Ett starkt samhälle byggs av folket på demokratisk grund. Vidmakthålls av starka, professionella och trovärdiga offentliga institutioner. Samt finansieras och växer tack vare ett konkurrenskraftigt, dynamiskt och ansvarstagande näringsliv. På något annat sätt kan det helt enkelt inte fungera. Sveriges behov av nya innovativa lösningar är stort för att hela landet ska kunna växa – effektivt, hållbart och robust. Det handlar naturligtvis om nya bostäder för invånarna men också om nya möjligheter för företagens lokala och regionala etableringar. Samt inte minst en effektiv förvaltning av det som redan står där. Jag är stolt över att som ordförande i Fastator vara del i ett team som bygger Sverige starkare inom alla dessa områden.

I tider av osäkerhet är det viktigt att inte lägga alla ägg i samma korg. Jag kan konstatera att Fastators affärsidé att investera i flera olika fastighetsrelaterade segment och ligga steget före i att utveckla nya marknadsledare har visat sig särskilt starkt under de senaste åren. Fastator var pionjärer inom området samhällsfastigheter genom uppbyggnaden av Offentliga Hus och som framgångsrikt avyttrades till SBB under 2020–21.

Offentliga Hus-affären är ett kvitto på att Fastator bygger upp och utvecklar attraktiva bolag.

Med den starka kassan i ryggen har därefter uppbyggnaden av övriga innehavsbolag kunnat accelererats under det gångna året. Låt mig i synnerhet nämna vårt noterade innehavsbolag SBS, Studentbostäder i Norden, som under året expanderat kraftigt i Norden. Point Properties, som pionjär inom hållbara bostäder och stadsförnyelse genom att bygga på taken av gamla konsumvaruhus och välkomnats av medborgare, företagare och politiker på samtliga orter. Företagsparken, som utvecklar stadsnära områden för lokalisering av lättindustri. Och inte minst Nordic PM med sitt rikstäckande koncept för modern fastighetsförvaltning. Samt naturligtvis våra starka innehav inom bostadssegmentet – Vrenen, Svenska Bostadskompaniet och GenovaFastator.

Styrelsearbetet har under året varit intensivt med totalt 37 styrelsesammanträden. Den mix av kompetenser som styrelsen gemensamt besitter inom fastigheter, finansiering, digitalisering, facility management, ledarskap och samhällsförvaltning gör oss till ett starkt team. I nära samverkan med den verkställande ledningen med VD Knut Pousette i spetsen känner jag stor tillförsikt inför att med kraft fortsätta Fastators resa under 2022 till förmån för våra aktieägare.

Jag vill slutligen, å hela styrelsens vägnar, ta tillfället i akt och tacka alla Fastators medarbetare som dagligen gör ett fantastiskt arbete. Vi har en spännande resa framför oss med stora möjligheter och detta är tack vare er. Tack också till mina styrelsekollegor för ett gott och trevligt samarbete med högt i tak.

Stockholm i april 2022

Björn Rosengren
Ordförande

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

STABILT REKORD

Stabilitet, trygghet och tillväxt. Tre ord som under ett par års tid med covid mest tycktes uttryckas som förhoppningar. Men ändå precis det som investmentbolaget Fastator kunde visa tillsammans med ett rekordresultat för 2021 om 469 Mkr. Det motsvarar 6,08 kr per aktie och överträffar både det finansiella målet om 4 kr per aktie och de senaste fem årens snittresultat om cirka 313 Mkr. Fastators förvaltade tillgångar mer än fördubblades från 3 401 MSEK till 7 396 MSEK. Att kommunicera Fastators resultat den 16 februari var mycket glädjande, samtidigt som vi tillsammans med den övriga världen äntligen såg fram emot en öppen värld utan covid.

Veckan efter gick Ryssland in i Ukraina, ett angrepp vars konsekvenser och offer ingen ännu kan överblicka. Men nog går tankarna åter till vikten av stabilitet, trygghet och tillväxt. För såväl människor som samhällen och företag.

Från mitt perspektiv som vd för Fastator, känner jag stor trygghet för bolagets utveckling och framtid även i orostider. Som börsens enda investmentbolag specialiserat på fastighetsmarknaden har vi med våra innehavsbolag spridit såväl risker som möjligheter. Att som investmentbolag stå på flera ben är en styrka, inte minst i oroliga tider. Våra sju innehavsbolag står i sin tur väl förankrade i det som innebär stabila kassaflöden – hyresgästernas behov, stabilitet samt förmåga att på såväl kort som lång sikt faktiskt vara hyresgäster. Den långsiktiga tillväxten och förmågan som Sverige uppvisar i sina olika delar, är Fastator som investmentbolag en integrerad del av.

Företagsparken skapar värde just där värde skapas, i landets alla stadsnära industriområden med framförallt lätt industri och logistik. Här skapar en mängd olika företag gemensamt en stor del av landets tillväxt och välfärd. Marknaden har en otrolig potential och vi ser därför Företagsparken som den snabbast växande stjärnan bland våra innehavsbolag. Företagsparken femdubblade under 2021 sitt fastighetsvärde från 800 MSEK till 4 Mdkr. Målet vid utgången av 2023 är 20 Mdkr.

Under året har Fastator via befintliga och nya innehavsbolag expanderat inom stadsnära utvecklingsområden inom bostäder, handel och skola. Som investmentbolag har vi som sagt fördelen av att kunna både utveckla och ta tillvara möjligheter som fastighetsmarknaden ger.

Med Svenska Bostadskompaniet och Vrenen etablerade sig Fastator under 2021 på bostadsmarknaden. Bolagen har varsitt fokusområde, tillväxten i södra och mellersta Sverige respektive Mälardalen. Med två innehavsbolag verksamma inom olika regioner där de håller lika hög tillväxttakt som våra övriga innehavsbolag, har Fastator därmed en mycket god position för fortsatt värdetillväxt inom bostadsmarknaden.

Point Properties fortsätter sitt segertåg. Två nya fastigheter förvärvades, därmed äger Point totalt 19 fastigheter. Detaljplaneprocesser går med rekordfart i de fem städer som konceptet hittills lanserats i, intresseanmälningarna för gröna boenden är överlägsna fyra gånger och detaljhandeln i fastigheterna visar redan idag på rekordsiffror. Det totala förädlingsvärdet för befintligt bestånd trefaldigas från 1,5 Mdkr till 4,5 Mdkr.

Studentbostäder i Norden tog klivet över till både Danmark och Norge via nya förvärv, vilket avspeglade sig i namnbytet från Studentbostäder i Sverige. Med ytterligare förvärv och nybyggnation inom Sverige har bolaget befäst sitt helhetsgrepp på marknaden och sin position som ledande i Norden. Under början av 2021 ökade Fastator sitt innehav i Studentbostäder i Norden till totalt 20,5% av aktierna.



Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

VISION, MISSION, AFFÄRSIDÉ & MÅL

Utgångspunkten är att Fastator ska skapa värde genom att bygga morgondagens marknadsledare i fastighetssverige, med starka makrotrender i ryggen. Syftet med Fastators finansiella mål är att generera avkastning till aktieägarna samt att möjliggöra framtida investeringar.

UTDELNINGSPOLICY

Stabil och långsiktig kontant utdelning samt årlig utdelning av ytterligare skattefri kontant utdelning och/eller återköp av aktier i noterade innehavsbolag

UTFALL SENASTE 3 ÅREN

2021:
Föreslagen kontant utdelning om 1 000 kronor per aktie

2020:
Kontant utdelning om 0,45 kronor per aktie

2019:
Kontant utdelning om 0,60 kronor per aktie och återköp av aktier i Offentliga Hus motsvarande 1 092 kronor per aktie

VISION

Fastator förändrar Sverige genom våra fastigheter som skapar livskraftiga och hållbara närmiljöer för människor och natur.

MISSION

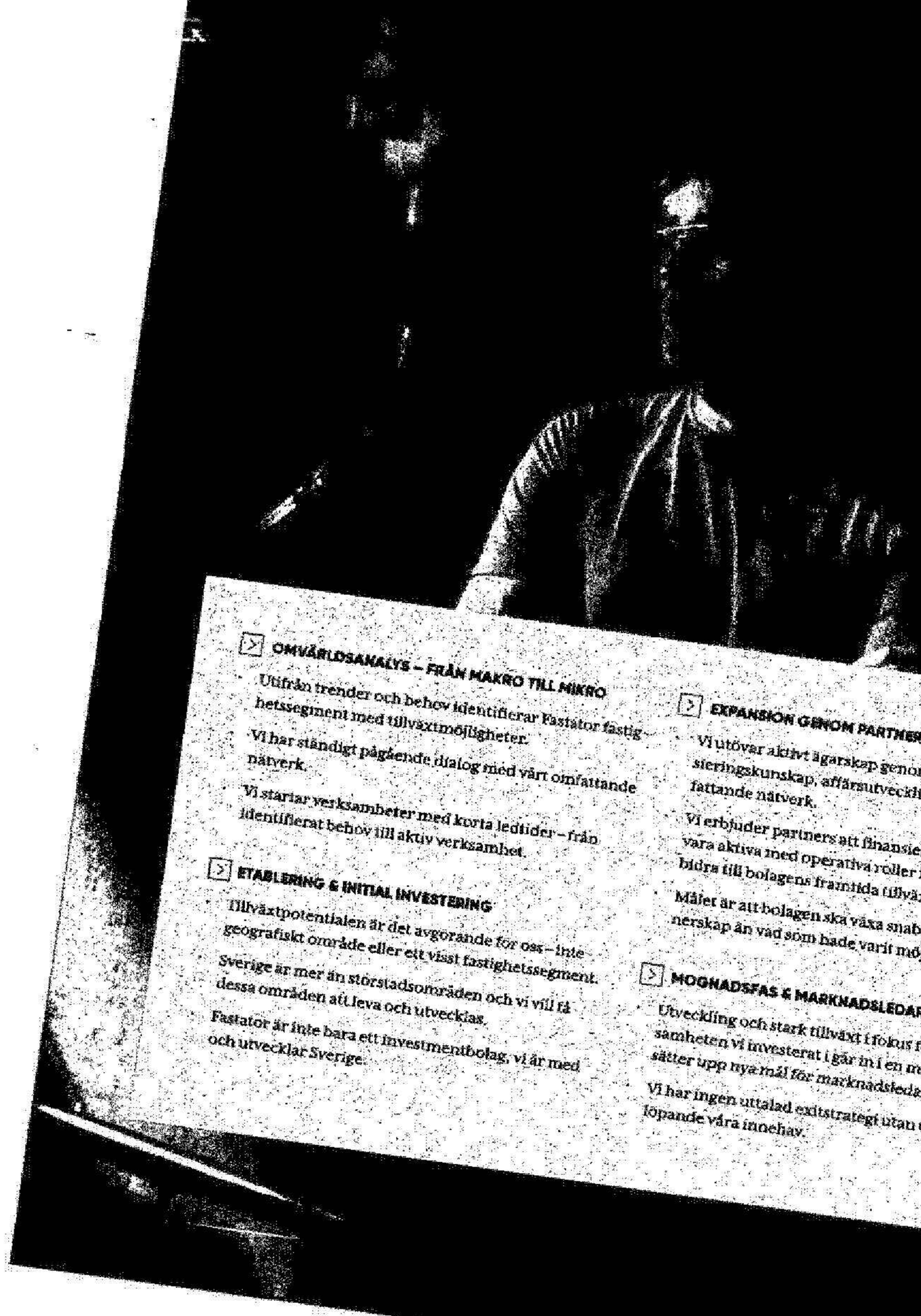
Att med nytänkande och framåtanda identifiera fastighetsrelaterade makrotrender som kan bidra till att utveckla Sverige och att omsätta dessa i lönsamma och hållbara tillväxtbolag.

AFFÄRSIDÉ

Fastator skapar värde genom att starta, utveckla och driva bolag inom nya fastighetsrelaterade segment i Sverige. Med vårt kunnande, stora nätverk och ständiga bevakning av marknad och omvärld, ser vi det andra inte ser och hittar nischerna med hållbara och goda tillväxtmöjligheter.



AFFÄRSMODELL



OMVÄRLDSANALYS – FRÅN MAKRO TILL MIKRO

- Utifrån trender och behov identifierar Fastator fastighetssegment med tillväxtmöjligheter.
- Vi har ständigt pågående dialog med vårt omfattande nätverk.
- Vi startar verksamheter med korta ledtider – från identifierat behov till aktiv verksamhet.

ETABLERING & INITIAL INVESTERING

- Tillväxtpotentialen är det avgörande för oss – inte geografiskt område eller ett visst fastighetssegment.
- Sverige är mer än storstadsområden och vi vill få dessa områden att leva och utvecklas.
- Fastator är inte bara ett investmentbolag, vi är med och utvecklar Sverige.

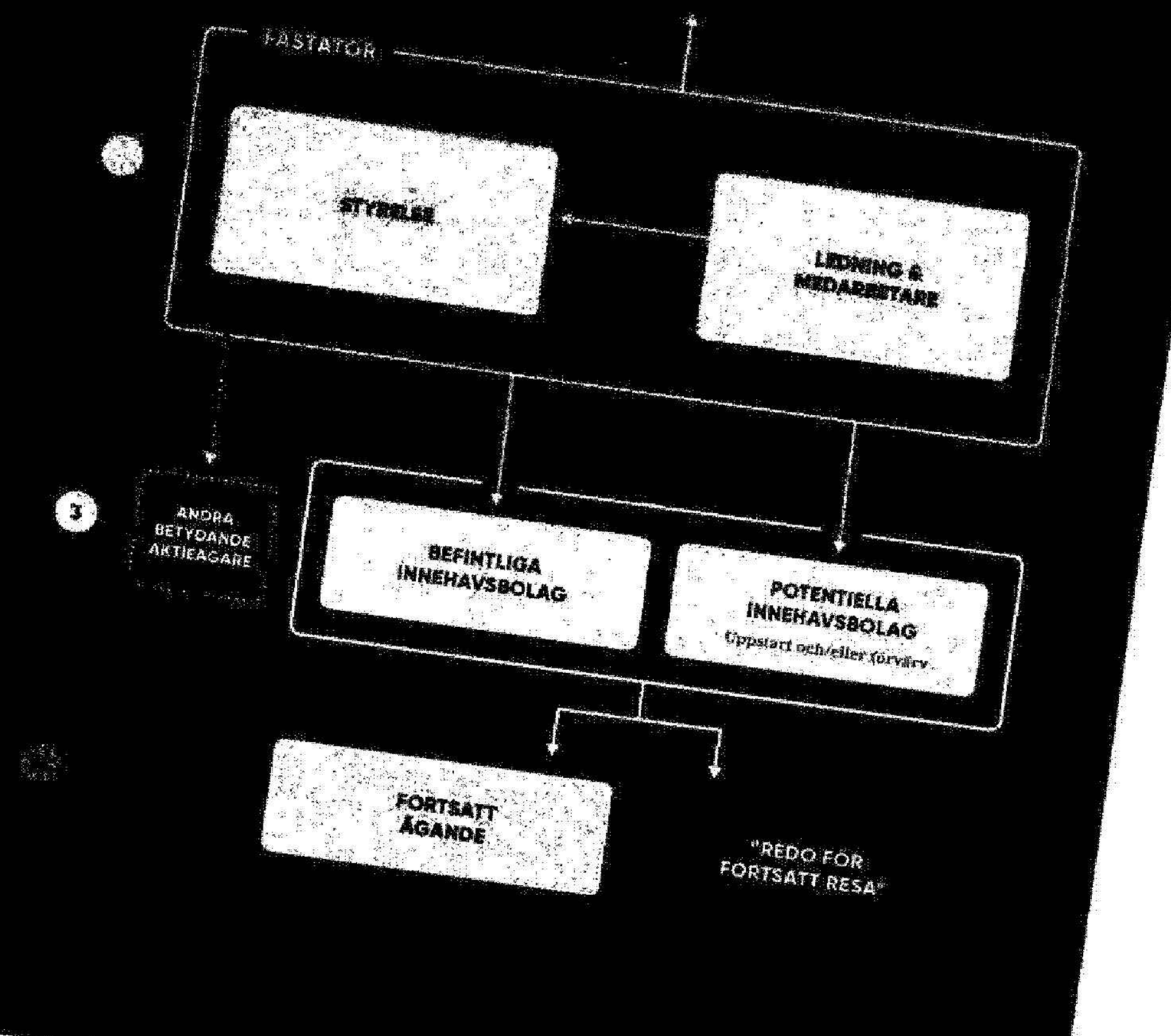
EXPANSION GENOM PARTNERSKAP

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

MOGNADSFAS & MARKNADSLEDARSKAP

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

Fastator har ett aktivt ägarskap och är inget barn av sin tid. Vi utvecklar bolagen via utveckling av kapital, expertis, ett starkt och omfattande nätverk med erfarenhet av framgångsrika strategier. Vårt mål är att alltid skapa högre värde och värdeskillnad på exit kapital jämfört med andra bolag inom fastighetssektorn.





VÅRA INNEHAVS-BOLAG

FASTATORS SUBSTANSVÄRDE FÖRDELAT PER INNEHAV

	MSEK		Andel	
Innehav	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Point Projects	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Studentbostäder i Norden	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Genova Fastator	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Nordic PM	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Vrenen	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Svenska Bostadskompaniet	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Övriga fastighetsägande bolag	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Övriga noterade aktier	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Likvida medel	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa innehavsbolag	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Övriga tillgångar och skulder	[illegible]	[illegible]		
Substansvärde	[illegible]	[illegible]		

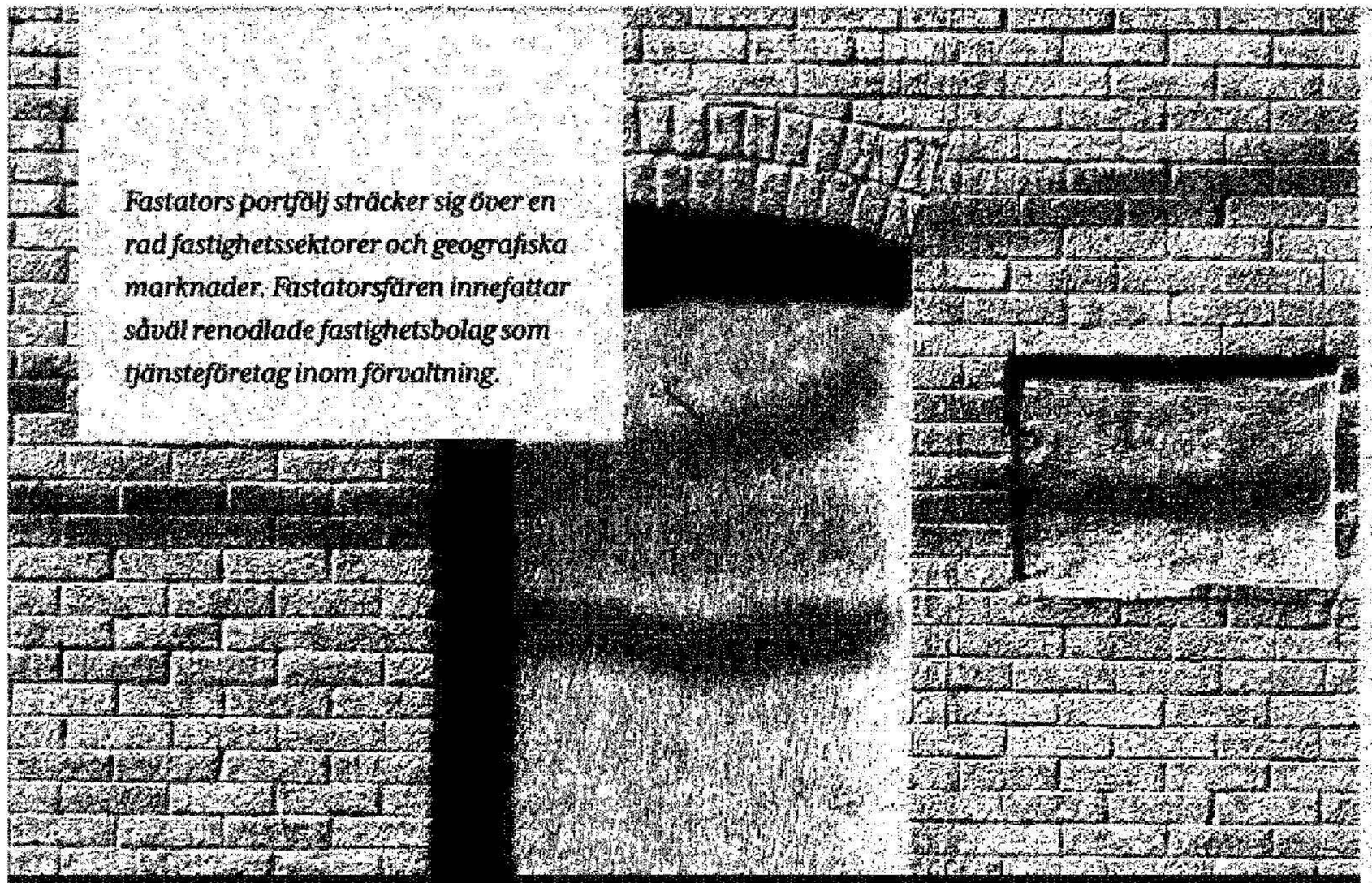
[illegible]

[illegible]

[illegible]



Fastators portfölj sträcker sig över en rad fastighetssektorer och geografiska marknader. Fastatorsfären innefattar såväl renodlade fastighetsbolag som tjänsteföretag inom förvaltning.



FöretagsParken

FÖRETAGSPARKEN

Företagsparken är ett fastighetsbolag som äger logistik- och lätt industrifastigheter. Företagsparken är verksamma i tätbefolkade regioner i Sverige. Samtliga fastigheter ligger i direkt anslutning till större städer. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 7,8 MSEK till cirka 5 MSEK.

Fastators ägarandel	77,6 % (-)
Omsättning	82,2 MSEK (72,1
Förvaltningsresultat	37,2 MSEK (-0,2
Resultat	27,1 MSEK (27,6
Avkastning på eget kapital	17,8 % (19,5
Fastighetsvärde	1 009,3 MSEK (78,2

Sektor: Logistik- och lättindustrifastigheter
Region: Hela Sverige

2

Point

POINT PROPERTIES

Point Properties äger och förvärvar centrumfastigheter i små och mellanstora städer, ofta vid städernas torg. Point Properties inriktar sig på att skapa nya förutsättningar för livskraftiga stadsmiljöer tillsammans med kommuner och andra aktörer kring samhällsservice, handel och boende. Point Properties är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger 19 fastigheter över hela landet. Under 2021 har Point Properties förvärvat en fastighet i Strömstad med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 50 MSEK samt två fastigheter i Motala med ett fastighetsvärde om cirka 147 MSEK.

Fastators ägarandel	100 % (100)
Omsättning	108,0 MSEK (86,2)
Förvaltningsresultat	33,8 MSEK (31,6)
Resultat	74,4 MSEK (18,6)
Avkastning på eget kapital	65,3 % (125,6)
Fastighetsvärde	1 516,3 MSEK (1 131,9)

Sektor: Centrumfastigheter
Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

3

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN

Studentbostäder i Norden äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, landsting och högskolor/universitet. Per den 31 december 2021 hade Studentbostäder i Norden en fastighetsportfölj om över 4 600 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 5,6 MDSEK inklusive en projektportfölj om över 2 900 studentbostäder. Bolagets ambition är att bli Nordens ledande studentbostadsbolag och det givna valet för studenter på väg mot sitt drömyrke. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier.

Fastators ägarandel	20,5 %
Omsättning	234,3 MSEK (150,5)
Förvaltningsresultat	24,6 MSEK (33,4)
Resultat	132,0 MSEK (90,7)
Fastighetsvärde	5 635,6 MSEK (3563,2)

Sektor: Studentbostäder
Region: Norden

Fastators andel av börsvärde per 31 dec 2021	
Aktiekurs 31 dec 2021 (SEK)	10,06
Totalt antal utestående aktier (st)	190 805 743
Totalt börsvärde 31 dec 2021 (MSEK)	1 919,5
Antal aktier Fastator äger (st)	39 142 536
Fastators ägarandel (%)	20,5 %
Fastators andel av börsvärden 31 dec 2021 (MSEK)	393,8

Oneflow ID 2885864 Sida 10 / 63

4

GENOVA FASTATOR NACKA

GENOVAFASTATOR HOLDING

Fastator äger 50 procent i GenovaFastator som äger en handelsfastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka, en av Stockholms läns mest expansiva kommuner. Resterande andel av innehavet ägs sedan den 1 februari 2016 av Genova Property Group. Idag är fastigheten fullt uthyrd. På längre sikt finns planer på att tillsammans med Genova Property Group bygga ett trettio våningar högt bostadshus på platsen, om totalt 25 000 kvm uthyrningsbar yta och utrymme för omkring 300 bostäder.

Sektor: Fastighetsutveckling
Region: Stockholm

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	4,5 MSEK (4,5)
Förvaltningsresultat	3,7 MSEK (3,8)
Resultat	10,2 MSEK (4,6)
Avkastning på eget kapital	6,1 % (2,7)
Fastighetsvärde	219,0 MSEK (205,0)

5

nordicpm

NORDIC PM

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

Genom Nordic PM kan Fastator erbjuda en effektivt prissatt förvaltningstjänst till alla bolag inom Fastatorsfären. Under 2021 har Nordic PM förvärvat bolag till ett värde om ca 100 MSEK genom riktad nyemission av aktier till säljarna, kontant betalning samt banklån. Genom den riktade nyemissionen till säljarna har Fastators ägarandel minskat från 64,4 till 55,5 procent. Per 31 december 2021 har Fastator i moderbolagets balansräkning värderat andelarna i dotterbolaget till 135,2 MSEK, vilket motsvarar 55,5 procent av det totala värdet om 243,7 MSEK.

Sektor: Fastighetsförvaltning
Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	55,5 % (64,4)
Omsättning	214,1 MSEK (142,3)
Rörelseresultat	6,8 MSEK (4,2)
Resultat	2,2 MSEK (1,5)
Avkastning på eget kapital	6,4 % (10,6)

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

6

VRENEN

VRENEN

Vrenen bildades i november 2021 och är ett bostadsbolag som geografiskt fokuserar på Mälardalens expansiva pendlingsorter.

Sektor: Bostäder
Region: Stockholm och Mälardalen

Fastators ägarandel	
- Stamaktier	43,1 %
- Preferensaktier	75, 8 %
Fastighetsvärde	217,7 MSEK

7

SBK

SVENSKA BOSTADSKOMPANIET

Svenska Bostadskompaniet är ett fastighetsbolag inriktat på svenska hyresrätter i södra och mellersta Sverige. Fastator investerade i bolaget under inledningen av 2021 och äger 50 procent av bolaget. I samband med att Fastator investerade i bolaget ägde Svenska Bostadskompaniet fem bostadsfastigheter i Skövde och Jönköping. Svenska Bostadskompaniet har därefter vuxit ytterligare genom förvärv i Falköping och Skövde. Efter balansdagen har bolaget förvärvat ytterligare fastigheter i centrala Skövde med sammanlagt 15 400 kvm. Genom förvärvet utökar bolaget sitt bestående av centralt belägna bostadsfastigheter till ett totalt värde om cirka 600 MSEK, tillträdet skedde den 3 januari 2022.

Sektor: Hyresrätter
Region: Södra- och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Fastighetsvärde	316,0 MSEK

Oneflow ID 2885864

FÖRETAGSPARKEN:

ATT SKAPA VÄRDE JUST DÄR VÄRDE SKAPAS

Under 2021 växte Företagsparken från 800 Mkr till 4,0 Mdkr. Vid utgången av 2023 är målet att Företagsparken ska ha ett fastighetsvärde om minst 20 Mdkr. Med alla mått mätt, det handlar om en rejäl tillväxt. Med en lika rejäl bakgrund.

FASTATORS AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Som investmentbolag helt specialiserat på fastighetsmarknaden, söker vi hela tiden efter placeringar där jordmånen för tillväxt är som mest gynnsam. Där startar, driver och utvecklar vi fastighetsbolag. Och vi ser ofta möjligheter innan någon annan ser dem, det må vara helt nya segment eller nya perspektiv inom redan befintliga. Som med Sveriges alla "stadsnära industriparker". Här såg vi ett segment där en stor del av landets tillväxt och välfärd skapas.

Redan 2016 lade Fastator grunden och strategin till vad som idag är Företagsparken. De senare årens till synes snabba utveckling, är snarare resultatet av en långsiktig strategi för tillväxt. Att skapa värde just där värde skapas.

VÄLFÄRDENS HJÄRTLAND

Stadsnära industriparker med lättindustri och logistik finns i stort sett på alla orter i landet. Här finns en rik flora av företag inom en uppsjö av branscher. Små och medelstora företag bildar något av ryggraden för svenskt näringsliv och välfärd. De står för drygt 60 procent av näringslivets omsättning och drygt en tredjedel av kommunernas skatteintäkter. Och drygt 80 procent av nya arbetstillfällen.

HELHETSGREPP

Stadsnära industriparker är en tillväxtmotor, men sett som fastighetsmarknad har det mest handlat om lokala eller regionala fastighetsägare utan någon större aktör inom segmentet. Med Företagsparken tar Fastator därmed ett större gemensamt grepp om en relativt outvecklad marknad. Istället för att se fastigheterna som spridda enheter över landet, bygger bolaget upp ett rikstäckande nät av lokala kluster. Företagsparken blir den stora fastighetsaktören på en lokal marknad. Med det följer en kedja av nytta och värde på lokalnivå för hyresgäster, samhällen och Företagsparken som ägare.

Hyresgästen kan fokusera på sin verksamhet i trygg förvissning om att Företagsparken som stor lokal fastighetsägare, därmed kan erbjuda lösningar som möter hyresgästens behov. Större eller mindre lokaler, nybyggnation eller expansion på andra orter. Det lokala stärks vilket gäller såväl ortens näringsliv som arbetsmarknad och samhälle.

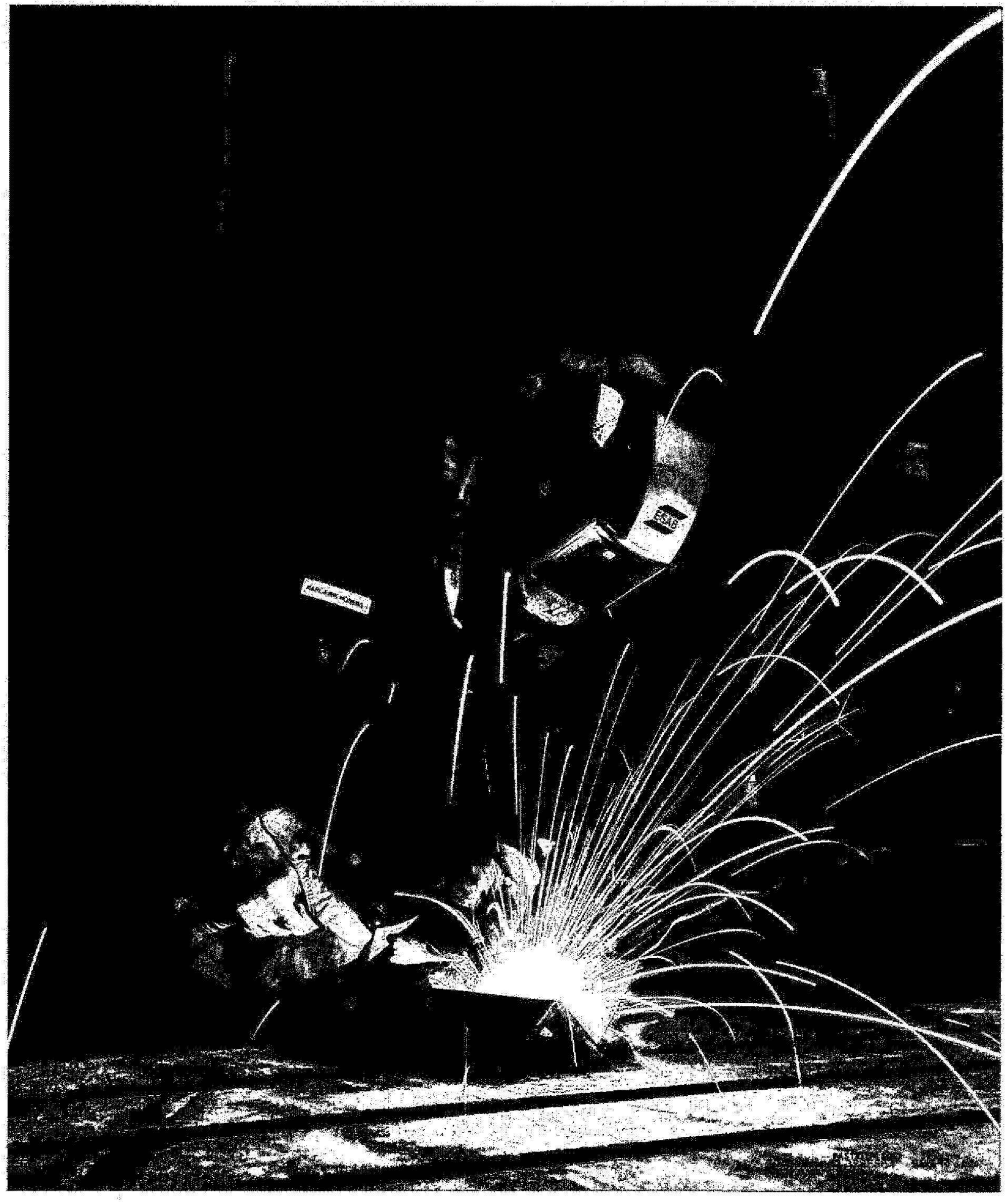
FLEXIBILITET

Storleken lokalt ger även Företagsparken fördelar. Bolaget har gott om "spelutrymme" för att behålla hyresgästerna när deras behov förändras istället för att kanske tappa dem, samtidigt som kapacitet och lösningar för nya hyresgäster finns. Värde ligger även i att arbeta med ytoptimering, nyttjandegrad, energieffektivitet och klimatsmarta byggprocesser.

TILLVÄXT

Företagsparkens affärsidé och strategi innebär stabila långsiktiga kassaflöden. En stabilitet som bygger på hyresgästerna. Här finns förmågan och historien av att framgångsrikt driva företag, inom alla typer av branscher och med långa traditioner, inte minst när det gäller hyreskontraktens längd.

Säkra kassaflöden, riskspridning, tillväxt. En mycket god jordmån för vidare värdeskapande som man finner över hela landet. Precis den som Företagsparken nu växer vidare på.



Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC



NAMN:
Leif Östling

POSITION:
Styrelseordförande
Företagsparken

KROMIKA AV LEIF ÖSTLING

LEIF ÖSTLING:

FRÅN OUT-SOURCING TILL HOMESOURCING

– svenskt näringsliv behöver stå starkt lokalt

Sedan coronapandemin startade har svenska företag och människor visat stor anpassningsförmåga och motståndskraft. Det är också något som Leif Östling har fått bekräftat under året. Han är ordförande för Företagsparken som i år fyller 25 år. Till dess årsmöte i maj har det också blivit många fler medlemmar i Sverige än i Finland.

– Det är en stolthet för oss att vi har fått så många fler medlemmar i Sverige än i Finland. Det är ju ändå ett mindre land med färre företag. Men det är också ett bevis på att vi har en bra affärsidé och att vi har en bra verksamhet, säger Leif Östling.

Företagsparken är en mötesplats för företagsledare och beslutsfattare i Sverige och Finland. Här utbyter de erfarenheter och kunskap med varandra och med andra nyckelpersoner i näringslivet och samhället i stort. Och det är just det som är Företagsparkens styrka, menar Leif Östling.

– Det är ju det som är grunden för Företagsparken. Att vi har en mötesplats där vi kan träffas och diskutera med varandra och med andra som är viktiga för oss. Det är ju det som är styrkan i det här nätverket.

Det är också det som har gjort att Leif Östling har kunnat bygga upp och utveckla sina företag under så många år. Han har alltid varit noga med att ha ett brett kontaktnät och att hela tiden lära sig nya saker.

– Det är ju det som är det roliga med att vara företagsledare. Att man hela tiden får nya utmaningar och att man hela tiden måste lära sig nya saker för att kunna hänga med i utvecklingen, säger han.

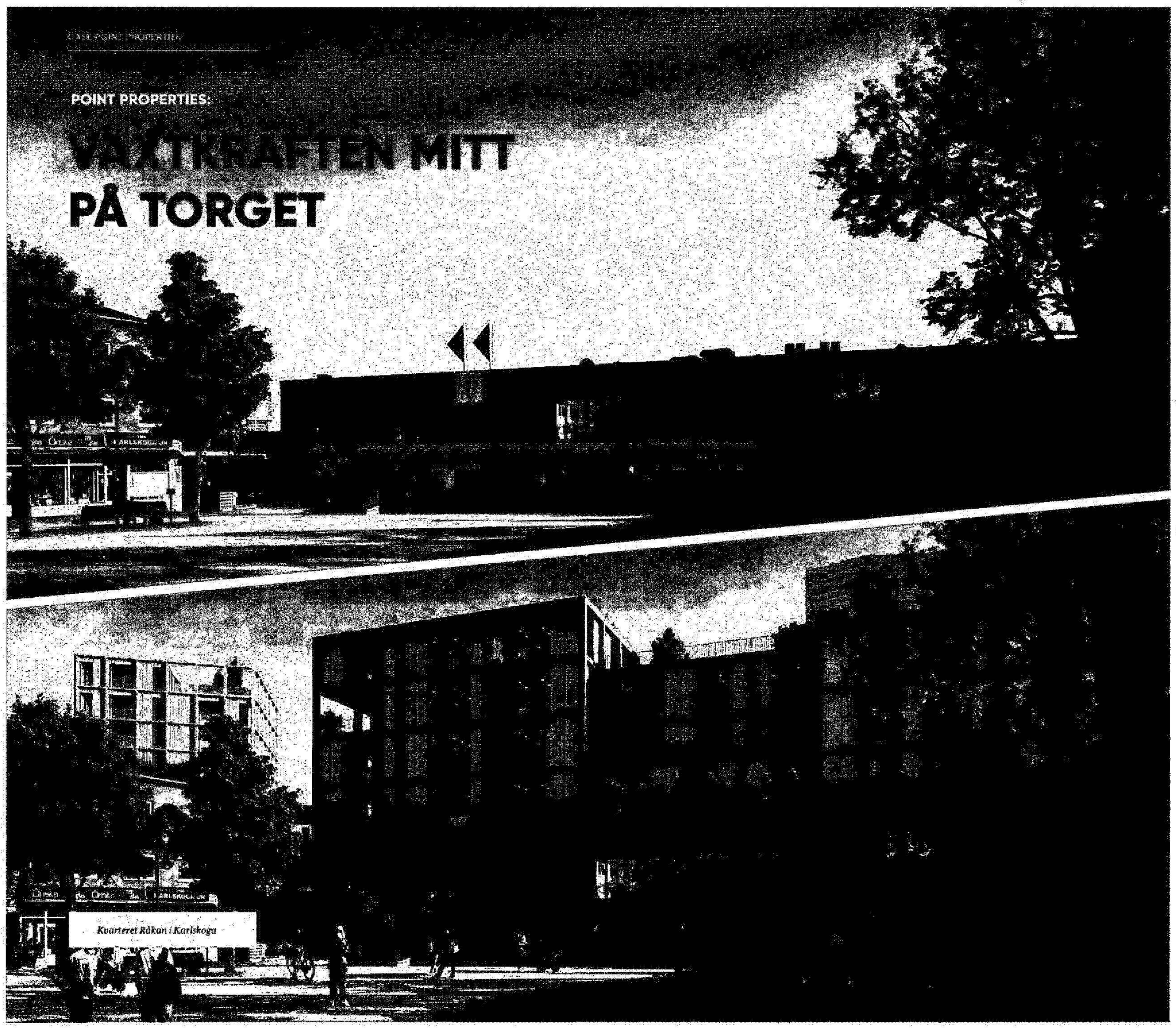
Leif Östling har under sin karriär varit med om många olika förändringar och utmaningar. Men det är ändå pandemin som har varit den största utmaningen för svenska företag i modern tid, menar han.

– Det är ju det som har varit den största utmaningen för svenska företag i modern tid. Det är ju det som har varit den största utmaningen för svenska företag i modern tid. Det är ju det som har varit den största utmaningen för svenska företag i modern tid.

Outsourcing – ett av de främsta mode-orden för 20 år sedan – börjar allt mer ersättas av homesourcing.

POINT PROPERTIES:

VÄXTKRAFTEN MITT PÅ TORGET



Kvarteret Räkan i Karlskoga

Tänk att de gamla domusbunkrarna vid städernas torg skulle innehålla sådan växtkraft?

Men vi såg just det som ingen annan sett. Att dessa centrumfastigheter faktiskt bokstavligen bär på fantastiska utvecklingsmöjligheter. För fastigheternas robusta konstruktioner med platta tak för bilar att parkera på – vore det inte en bättre idé att istället parkera människor där? Att helt enkelt bebygga fastigheterna med boende och gröna byggrätter, fylla tynande stadskärnor med liv och rörelse, återskapa attraktiva stadskärnor som nav för hela orter med människor, service och handel? Allt detta utan att ta en enda kvadratmeter ny mark i anspråk, att skapa ett hållbart bygge från första tanke till sista skruv? För att ta tillvara denna idé och växtkraft bildade vi Point 2019. Och nog har det växt.

2022100408794

Nyckeln till fastigheternas fantastiska utvecklingsmöjligheter är de platta taken och det centrala läget.

19 CENTRUMFASTIGHETER

Idag är Point ett rikstäckande fastighetsbolag med 19 centrumfastigheter i 13 kommuner, varav 5 fastigheter är i pågående detaljplan med totalt 750 lägenheter. Intresseanmälningarna för bostad överstiger antalet lägenheter med fyra gånger. Den totala värde- och förädlingstillväxten för befintligt bestånd har potential att mer än fördubblas från 1,5 till 4,5 Mdkr.

ÖVERSVALLANDE MOTTAGANDE

Mottagandet av Points koncept vid lanseringarna i de olika städerna kan bäst beskrivas som översvallande av såväl invånare som politiker. Internt kallar vi det faktiskt för rena rama glädjetåget. Det kanske inte är så konstigt, för över natt förvandlas stadskärnorna. Ena dagen ligger där en gammal betongbunker vid torget. Andra dagen står där istället visionen om ett vackert hus, som dessutom pekar på nya förutsättningar för en hel ort. Invånarna ser nog mest det vackra och kanske ny bostad. Även politikerna ser det vackra, inte minst det vackra i att nya möjligheter öppnar upp sig för kommunen.

NÄRA SAMARBETE

I Point har man en lyhörd samarbetspartner kring hur stadskärnan kan utvecklas även utöver bostäder, handel, service och mötesplatser. Vilka behov ser man från kommunen? Till exempel skola och utbildning mitt i stadskärnan? Den möjligheten diskuteras på flera orter, något som i allra högsta grad bidrar till en orts attraktionskraft. Och skola och utbildning är just vad Fastators vd Knut Pousette har stor erfarenhet av. Med fast hand öppnar Point upp dörrar för framtiden, något som är ett välkommet diskussionsämne i vilken kommun som helst.

GOD AVKASTNING

Points centrumfastigheter ger löpande god och trygg avkastning under projektens gång. Fastigheterna är attraktiva för såväl för konsumenter som detaljhandelsaktören. Under december 2021 visade butikshandeln i Point på omsättningsrekord och ökning med 25% jämfört med föregående år, långt över de 3% ökning som HUI prognostiserade för både butiks- och onlinehandel för hela landet. Men många aktörer som till exempel ankarhyresgäster som Systembolaget och Coop Nord, ser redan idag runt knuten mot framtiden. Växtkraften och möjligheten i levande stadskärnor.

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

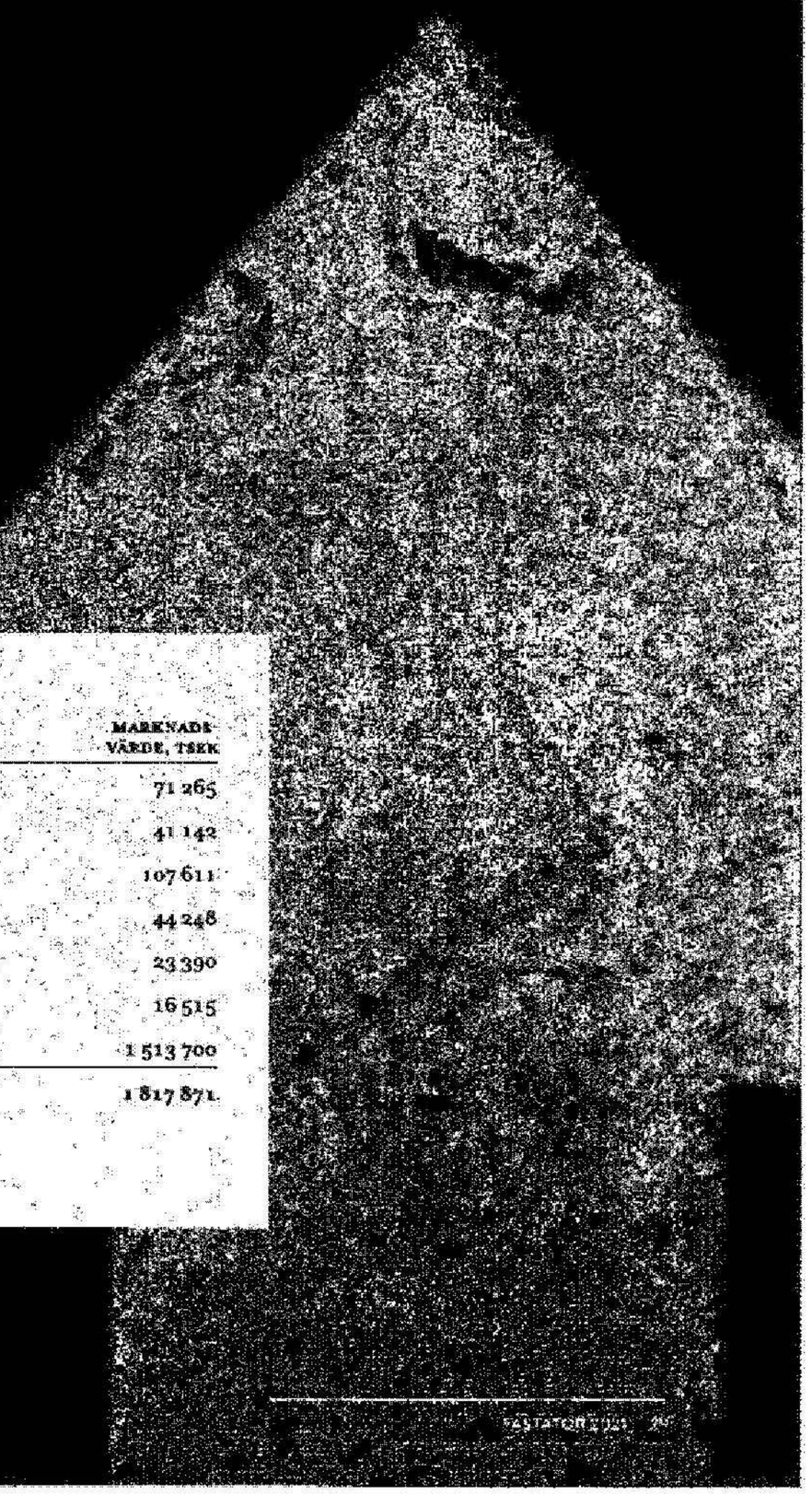


Kvarteret Råkan i Karlskoga

AKTIEN

23,60 KR
SLUTKURS
30 DECEMBER 2021

1,00 KR
FÖRESLAGEN UTDELNING
PER AKTIE



AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2021

TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE	KAPITAL- OCH RÖSTANDEL	ANTAL AKTIER
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Totalt	73,7%	57 282 760
Övriga aktieägare	26,3%	20 429 888
Totalt	100%	77 712 648

UTDELNINGSPOLICY

Stabilt ökande årlig kontant utdelning samt från tid till annan särutdelning av engångskaraktär i form av aktier i noterade innehavsbolag.

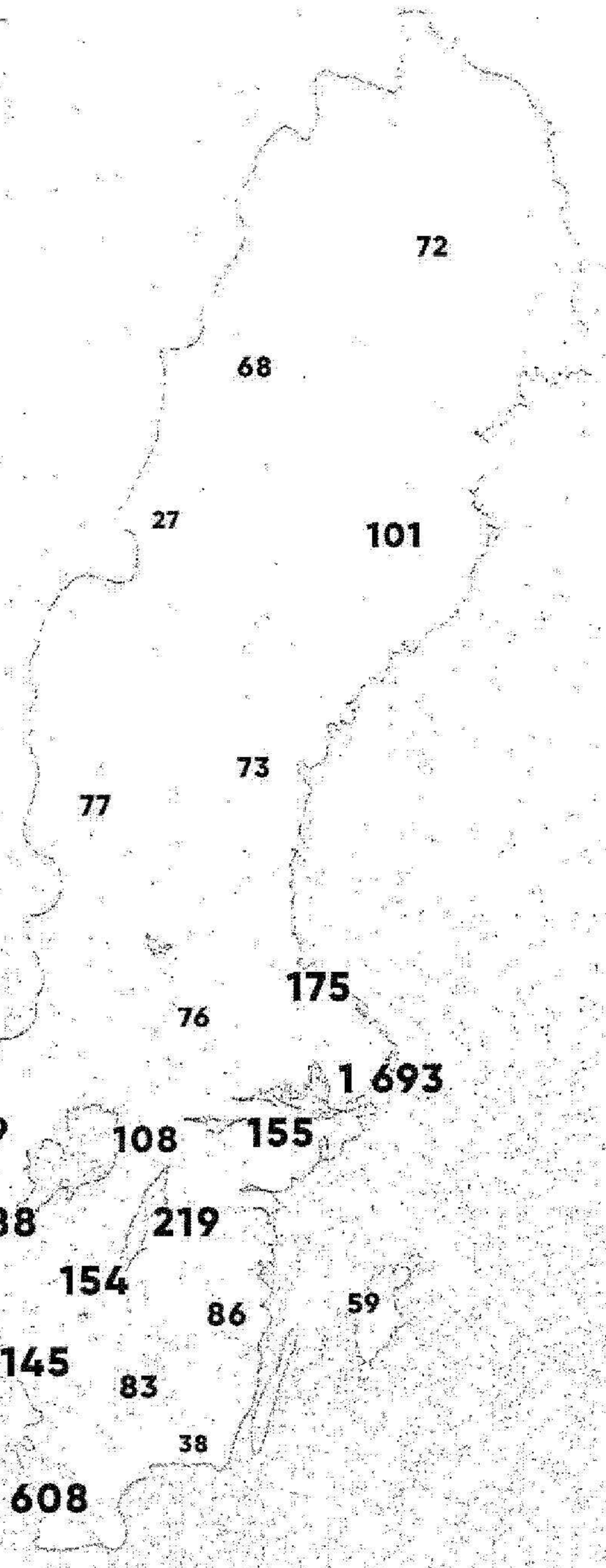
AKTIEÄGARSTRUKTUR

ANTAL AKTIER	ANTAL AKTIEÄGARE	MARKNADSVÄRDE, TSEK
1–2 500	6 340	71 265
2 501–5 000	456	41 142
5 001–25 000	419	107 611
25 001–50 000	52	44 248
50 001–75 000	16	23 390
75 001–100 000	8	16 515
100 001–	44	1 513 700
Summa	7 335	1 817 871

Källa: Euroclear

AKTIEN

97 procent av Fastators aktieägare bor i Sverige. Precis som våra innehavsbolags fastigheter är de fördelade över hela landet.



FASTATOR HÅLLBARHET

Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC



HÅLLBARHET HOS FASTATOR

Fastators vision är att med nytänkande och framåtanda identifiera fastighetsrelaterade makrotrender som kan bidra till att utveckla Sverige och att omsätta dessa till lönsamma tillväxtbolag med entreprenörsdrivna ledningar. 2020 fattade Fastators styrelse beslutet att vidareutveckla denna vision och addera en extra dimension, nämligen att integrera hållbarhet i affärsstrategin. Under 2021 har arbete och process fortgått löpande både inom Fastator och dess innehavsbolag.

Vi lever i en globaliserad värld, något som även avspeglar sig i hållbarhetsfrågor. Fastighetsbranschen har en tydlig klimatpåverkan till exempel genom exploatering av mark samt nyttjandet av resurser som bland annat betong. Dock finns det stora möjligheter till positiv förändring genom att faktiskt nyttja det vi har, återbruk, och att i större utsträckning använda förnyelsebara material i om- och nybyggnationer.

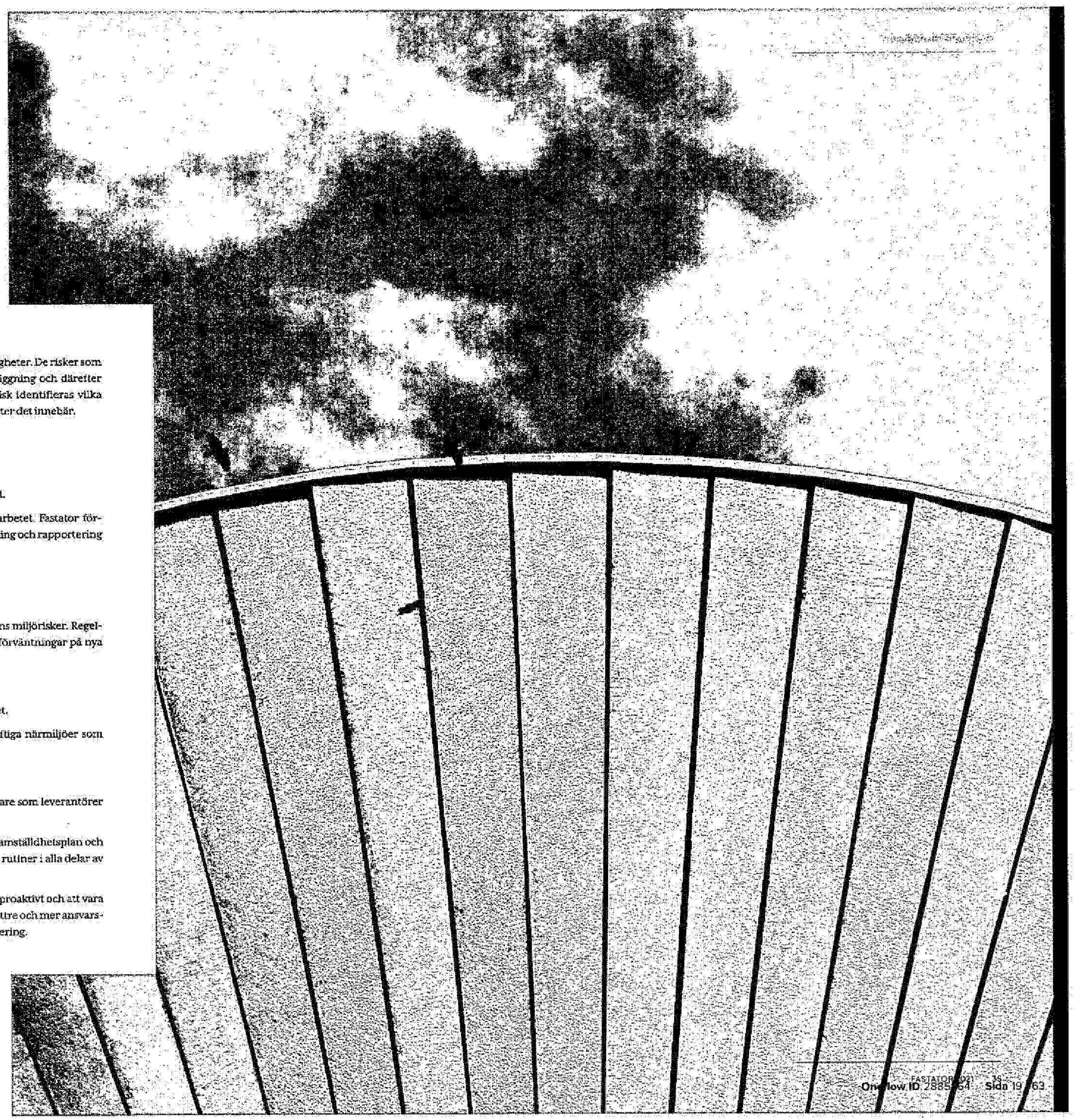
Det är därför vi tror på att de investeringar som skapar värde för samhället också är de som skapar mest värde för våra aktieägare. Vi som investmenbolag kan och ska självfallet bidra till en hållbar utveckling och främja en positiv samhällsutveckling genom våra innehavsbolag, det är här vår styrka ska ligga. Vi arbetar strukturerat med vårt hållbarhetsarbete där kraven på vårt arbete med hållbarhet, transparens och ansvarstagande inom miljö-, sociala- och bolagsstyrningsfrågor också tydliggörs. Som investmentbolag har vårt agerande en direkt och indirekt inverkan på såväl svensk fastighetsmarknad som på samhället i stort, både lång- och kortsiktigt.

Fastator har som ledande princip att aktivt och ansvarsfullt bidra till en hållbar utveckling genom att affärsverksamheten ska bedrivas på ett sätt som upprätthåller våra värderingar, visar respekt för människor, samhälle, miljö och naturresurser.

Genom att fatta beslut som balanserar anspråken från olika intressenter bidrar vi till en hållbar utveckling och tar vårt ansvar för gemensamma ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter i vår omvärld.

Intressenter räknar i allt högre grad med att bolag aktivt integrerar hållbarhet i sina affärer. Hållbarhetsarbete är en gemensam global uppgift, där vår uppgift är att arbeta målinriktat med kunskap, medvetenhet och fokus. För vår egen affärsverksamhets goda och för allas gemensamma goda.

RISKER & MÖJLIGHETER



En viktig del i Fastators hållbarhetsstrategi är att identifiera risker, hitta åtgärder och möjligheter. De risker som bedöms kunna få störst påverkan på hållbarhetsarbetet analyseras genom en riskkartläggning och därefter genom en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens för varje risk. För varje risk identifieras vilka åtgärder Fastator ska vidta för att minimera risken och om möjligt även nyttja de möjligheter det innebär.

De viktigaste identifierade riskområdena är:

1 **ÄGARSTYRNINGSRISKER**

Risker kopplade till ägarstyrning och direktiv till innehaven kopplade till hållbarhet.

Åtgärder: Kontinuerlig dialog för att säkerställa långsiktighet inom hållbarhetsarbetet. Fastator förmedlar förväntningar och krav på bolagens hållbarhetsarbete samt upprättar styrning och rapportering av arbetet.

2 **MILJÖRISKER**

Risker kopplade till den fysiska omgivningen i och runtom fastigheterna.

Åtgärder: Löpande kartläggning och uppföljning av Fastators och innehavsbolagens miljörisker. Regelbundet revidera och fastställa vår hållbarhetspolicy. Upprätta riktlinjer, krav och förväntningar på nya innehavsbolag och befintliga. Integrera miljörisker i due-diligence processen.

3 **BETYDANDE SAMHÄLLSRISKER**

Risker kopplade till stora sociala, politiska och ekonomiska förändringar i samhället.

Åtgärder: Vara en aktiv partner till andra samhällsaktörer. Vi värnar om livskraftiga närmiljöer som utvecklas gentemot Parisavtalet och FN:s globala mål till 2030.

4 **ORGANISATORISKA RISKER**

Risker kopplade till välmående på arbetsplatsen. Detta gäller såväl våra medarbetare som leverantörer och underleverantörer till såväl Fastator som innehavsbolag.

Åtgärder: Årliga medarbetarsamtal, kompetenshöjande insatser och utbildning. Jämställdhetsplan och utbildning inom mångfald och jämställdhet. Förebyggande arbetsmiljöarbete och rutiner i alla delar av verksamheten.

Vi anser att alla risker kan konverteras till möjligheter genom att ta ansvar, arbeta proaktivt och att vara lösningsorienterade i vår riskhantering. Att arbeta med våra risker gör oss till ett bättre och mer ansvarstagande och framtidssäkrat bolag samt gör Fastator till en säkrare och bättre investering.

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

Oneflow ID 2885...64 Sida 19 / 63

STRATEGI

I strategin arbetar vi i flera steg: Vi utgår från övergripande omvärldstrender som påverkar Fastator. Vi analyserar också vår marknad och dess konkurrentlandskap. Vidare skapas ett nuläge genom att utvärdera alla bolagets styrande dokument och policies, vi identifierar risker och möjligheter.

Vår strategi är anpassad för Fastator, utifrån dess påverkan och möjlighet att påverka samt ta hänsyn till, och integrera miljö-, sociala och bolagstyrningsfrågor. Vi fokuserar bland annat på de frågor som är särskilt utmärkta i svensk lagstiftning, såsom att arbeta systematiskt med mänskliga rättigheter, jämställdhet och anti-korruption. Strategin har sin utgångspunkt i fyra fokusområden. Strategin och dess mål kommer att vara avstämd och anpassad mot FN:s agenda 2030, de globala målen.

Hållbarhetsstrategin är en integrerad del av Fastators övergripande strategi och vision. Den möjliggör ett strukturerat och målorienterat arbete inom de fyra fokusområdena, ger oss förutsättningar att utveckla Fastator långsiktigt, som ägare och investerare, samt gör oss till bättre samarbetspartner till våra innehavsbolag. Det är viktigt för att vi också ska kunna integrera hållbarhet i våra due-diligence processer för att identifiera risker, möjligheter och potential i möjliga investeringar.

Fastator kommer att hålla fast vid sina grundläggande principer om att bedriva en ansvarsfull verksamhet med en sund och balanserad ekonomi. Vi värdesätter ärlighet, öppenhet och hög etik i alla affärsrelationer, vilket inkluderar att motarbeta mutor och korruption.

STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN

1. **VI BYGGER BOLAG SOM BYGGER DEN HÅLLBARA STADEN**
2. **VI UTVECKLAR DEN HÅLLBARA STADEN**
3. **VI SAMSKAPAR MED ANSTÄLLDA OCH PARTNERS**
4. **VI MINSKAR KLIMATPÅVERKAN**

▶ VÅR VÄRDEKEDJA

Vår befintliga värdekedja illustrerar de steg vi tar och de aktiviteter vi genomför i de olika faserna av vår affärsstrategi för att skapa det bästa värdet för våra intressenter. Vi integrerar hållbarhet i denna process för att ytterligare optimera vår affärsmodell. Att arbeta mer systematiskt med hållbarhet kommer att gynna Fastators verksamhet, våra intressenter och samhället i stort. Vårt hållbarhetsarbete bidrar till att identifiera risker och möjligheter i de olika faserna och på så sätt skapa förutsättningar för ett mer integrerat och framtidsorienterat arbete.

ETABLERING OCH INITIAL INVESTERING

- Utifrån [illegible] identifierar Fastator [illegible]
- Systematiskt [illegible] för att [illegible]
- Fastator är [illegible] investeringsbolag [illegible] och utvecklar [illegible]

OMVÄRLDSANALYS – FRÅN MAKRO TILL MIKRO

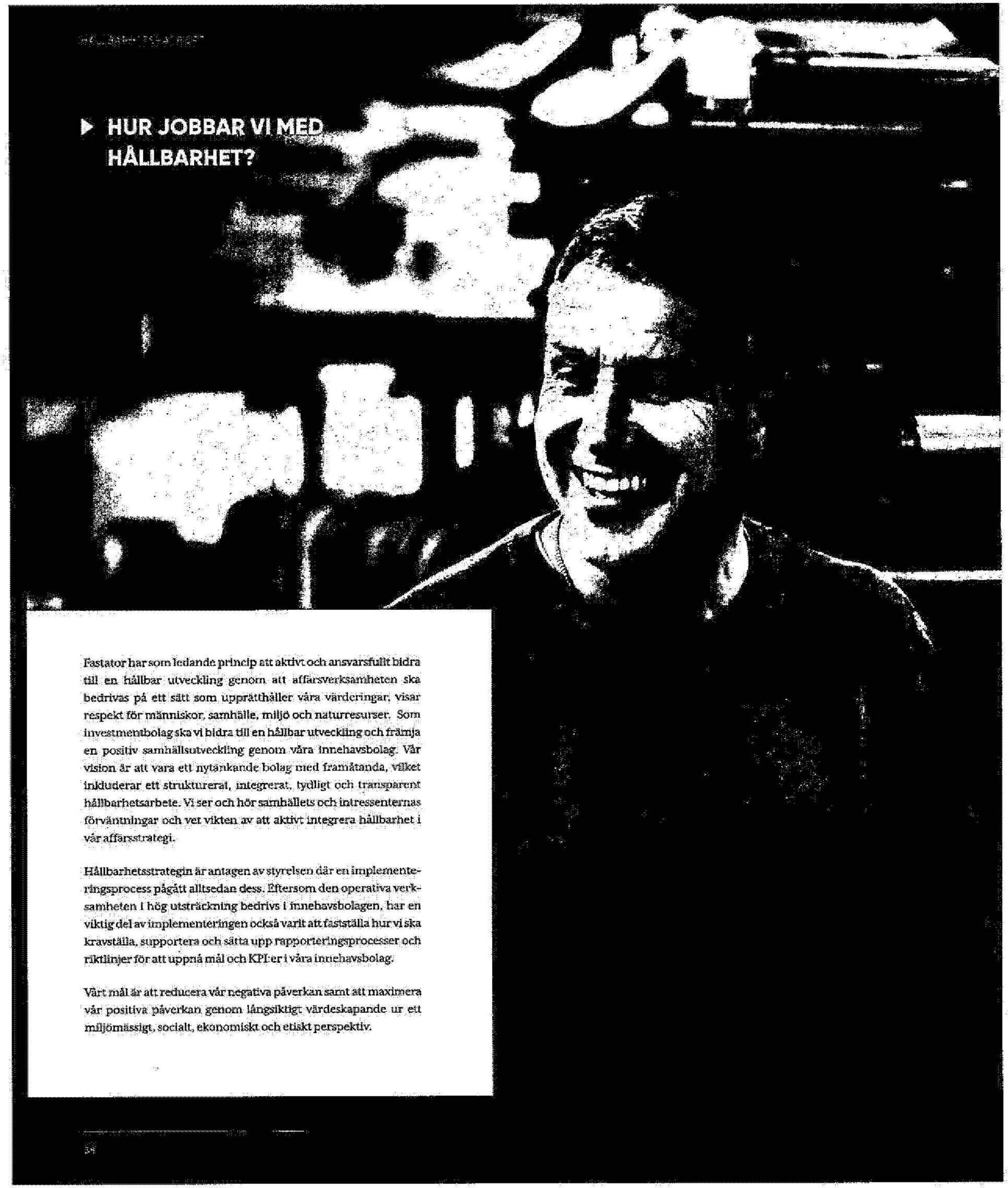
- Utifrån trender och behov identifierar Fastator fastighetssegment med tillväxtmöjligheter.
- Vi har ständigt pågående dialog med vårt omfattande nätverk.
- Vi startar verksamheter med korta ledtider - från identifierat behov till aktiv verksamhet.

EXPANSION GENOM PARTNERSKAP

- Vi utnyttjar aktivt ägarskap genom kapital och finansieringskunskap, affärsutvecklingsstöd och vårt omfattande nätverk.
- Vi erbjuder partners att finansiellt investera i eller samarbeta med öppenhet kring risker i våra bolag för att bidra till bolagens framtida tillväxt.
- Målet är att bolagen ska vara snabbare genom partnerskap än vad som hade varit möjligt på egen hand.

MOGNADSFAS OCH MARKNADSLEDARSKAP

- [illegible] tillväxtbolag [illegible] av att verksamheten [illegible] och [illegible] marknadsledarskap.
- Vi har [illegible] av [illegible] och [illegible].



HUR JOBBAR VI MED HÅLLBARHET?

Fastator har som ledande princip att aktivt och ansvarsfullt bidra till en hållbar utveckling genom att affärsverksamheten ska bedrivas på ett sätt som upprätthåller våra värderingar, visar respekt för människor, samhälle, miljö och naturresurser. Som investmentbolag ska vi bidra till en hållbar utveckling och främja en positiv samhällsutveckling genom våra innehavsbolag. Vår vision är att vara ett nytänkande bolag med framåtanda, vilket inkluderar ett strukturerat, integrerat, tydligt och transparent hållbarhetsarbete. Vi ser och hör samhällets och intressenternas förväntningar och vet vikten av att aktivt integrera hållbarhet i vår affärsstrategi.

Hållbarhetsstrategin är antagen av styrelsen där en implementeringsprocess pågått alltsedan dess. Eftersom den operativa verksamheten i hög utsträckning bedrivs i innehavsbolagen, har en viktig del av implementeringen också varit att fastställa hur vi ska kravställa, supportera och sätta upp rapporteringsprocesser och riktlinjer för att uppnå mål och KPI:er i våra innehavsbolag.

Vårt mål är att reducera vår negativa påverkan samt att maximera vår positiva påverkan genom långsiktigt värdeskapande ur ett miljömässigt, socialt, ekonomiskt och etiskt perspektiv.

Fastator verkar med etiskt ansvar. Vi vill arbeta med ett helhetsperspektiv där god affärsetik, miljö, människan och företagets framtid står i centrum. Vår värdegrund slår vakt om alla människors lika värde, rättvisa och jämlikhet. För att vår verksamhet ska vara framgångsrik förutsätts att alla medarbetare uppträder enligt värdegrunden. Vi vill uppfylla våra åtaganden efter bästa förmåga samtidigt som vi förväntar oss detsamma av våra medarbetare och affärspartners.

Under 2021 blev Fastator medlem i Swedish Green Building Council, Sveriges ledande medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande.

För att kunna vara ett hållbart och framtidsorienterat bolag så är det viktigt att lägga en stark grund i ett tydligt styrningsramverk. Det är styrelsens ansvar att fastställa övergripande mål och strategier för bolaget samt att godkänna uppförandekoder och styrdokument.

Fastator har 2021 följande godkända hållbarhetsrelevanta styrdokument:

1. Uppförandekod
2. Hållbarhetspolicy
3. Informationssäkerhetspolicy
4. HR-policy
5. Riskregister

Vår uppförandekod syftar till att förtydliga de principer som alla medarbetare inom Fastator förväntas följa, såväl anställda, styrelsemedlemmar och konsulter i deras uppdrag för Fastator. Principerna i uppförandekoden utgår från vår värdegrund samt grundläggande principer i internationellt erkända konventioner. Fastator och alla våra medarbetare har alltid ett ansvar att följa lagar och regleringar.

Uppförandekoden sätter upp riktlinjer för hur ett företag eller en organisation ska bedriva sin verksamhet på ett etiskt, socialt och ett miljömässigt riktigt sätt, därför ingår bland annat i vår kod, ställningstaganden kring mänskliga rättigheter, korruption och penningtvätt.

Vi följer FN:s konvention gällande mänskliga rättigheter och accepterar ansvaret vi har gentemot våra anställda och de samhällen där vi är verksamma. I detta ingår att Fastator aldrig anställer någon under 15 år och när applicerbart, högre lagstadgad minimiålder. På Fastator råder fackföreningsfrihet.

Fastator har nolltolerans mot mutor, penningtvätt och andra former av korruption. Våra medarbetare ska inte acceptera eller erbjuda gåvor, betalning eller andra förmåner som kan påverka affärsbeslut, strider mot lag eller god affärssed. För att undvika riskfyllda situationer förväntas alla medarbetare agera i enlighet med Institutet Mot Mutors Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet.

Vi ska arbeta för att motverka penningtvätt och alltid anmäla misstänkta transaktioner till relevanta myndigheter. Fastator och alla dess anställda ska efterleva lagstiftningen inom området för att skydda Fastator och dess rykte, samt aktivt undvika alla former av penningtvätt, finansiering av terrorism och andra illegala verksamheter.

INTRESSENTDIALOG

En central del i vår övergripande strategi är långsiktighet. För att kunna skapa en stark grund för vår hållbarhetsstrategi genomförde vi under våren 2020 en väsentlighetsanalys som inkluderade dialog med ett antal externa och interna intressenter varvid analysens delar validerades. En del av processen var att kartlägga hur Fastator påverkar och påverkas av ekonomiska, sociala och miljömässiga faktorer. För att identifiera de frågor som är viktigast för våra interna och externa intressenter har de väsentliga frågorna och vår påverkan mappats mot intressen hos finansiärer, hyresgäster, leverantörer, medarbetare och ledningsgrupp samt ägare. En ytterligare del av väsentlighetsanalysens process var sekundäranalys, det vill säga att kartlägga vår marknad genom att se till våra konkurrenter samt analysera kundernas behov. I analysen vägdes sedan vikten och betydelsen av en fråga för intressenterna mot påverkan eller effekt på samhällsutvecklingen utifrån ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

FÖRVÄNTNINGAR

FINANSIÄRER

- Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning
- Åtgärder för att anpassa fastigheterna till följd av klimatförändringar
- Låg energianvändning i byggnaderna
- Miljöcertifiering av byggnader

HYRESGÄSTER

- En långsiktig fastighetsförvaltning med god service och arbetsmiljö
- Samarbeten som syftar till att minimera negativ miljöpåverkan
- Låg energianvändning i byggnaderna
- Trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna

LEVERANTÖRER

- Cirkulär materialanvändning och materialval
- Kravställare när det gäller arbetsvillkor och arbetsmiljö hos leverantörerna
- Samverkan för ökad hållbarhet

MEDARBETARE & LEDNINGSGRUPP

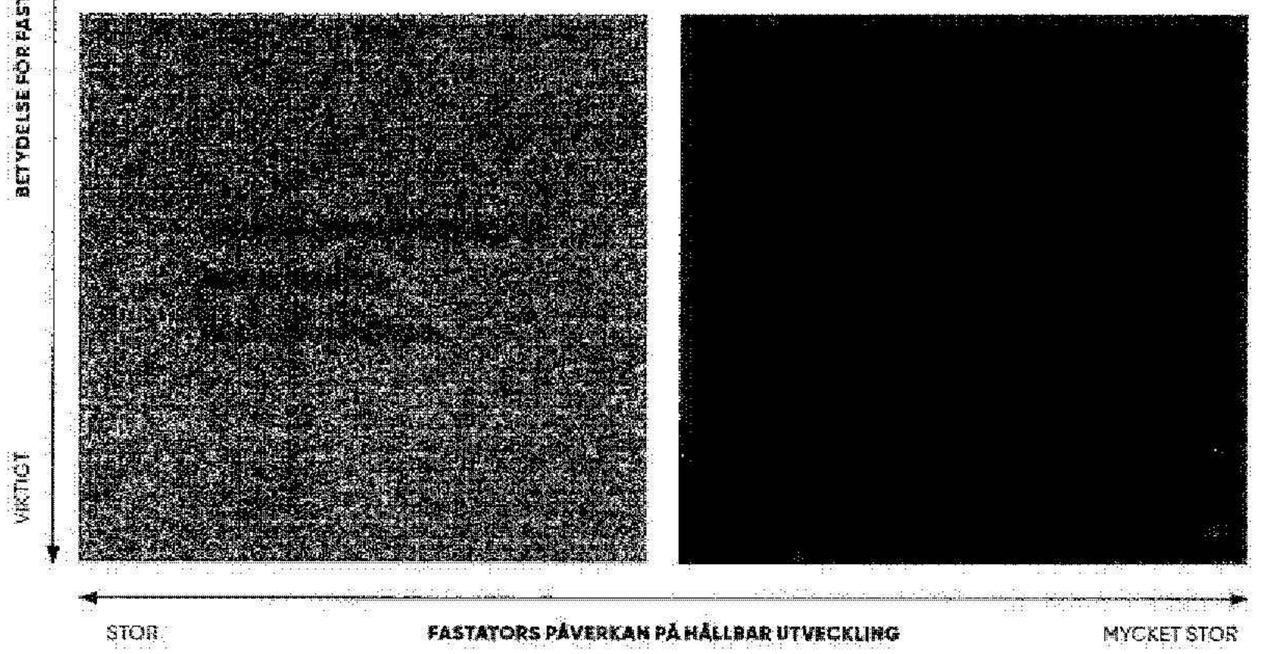
- Ansvarsfullt och etiskt företagande
- Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor
- God arbetsmiljö
- Engagemang i lokalsamhället

ÄGARE

- Långsiktig stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö
- Miljöcertifiering av byggnader
- Biologisk mångfald
- Grön finansiering

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

VÄSENTLIGHETSANALYS



20221004087798

EKONOMISKT ANSVAR

GRI 201-1 SKAPAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

Våra ägare förväntar sig att Fastator skapar en långsiktig och stabil avkastning på de investeringar som genomförs. Därför är det viktigt att vi tar ett ekonomiskt ansvar för våra investeringar och verksamheten. Det är också viktigt för att kunna fortsätta att erbjuda arbetstillfällen för våra medarbetare och leverantörer samt möta våra åtaganden gentemot finansiärer.

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

TSEK	2021
Direkt skapat värde	
Intäkter	372 846
Värdeförändringar	582 986
Investeringar	141 174
Summa direkt tillskapat värde	1 097 006
Fördelat ekonomiskt värde	
Medarbetare	150 108
Långivare	186 115
Offentliga sektorn[1]	20 688
Leverantörer	174 226
Ägarna	50 078
Bidrag till samhälle[2]	2 832
Summa fördelat värde	584 047
Behållet ekonomiskt värde	512 959

1) I posten "Offentlig sektor" ingår bland annat fastighetsskatt, tomträttsavgäld och skatt.
2) Bidrag till samhället består av sponsring till idrottsföreningar och kulturevenemang

205-3 ANTALET BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH ÅTGÄRDER

Under 2021 har inga misstankar om korruption inkommit till bolaget.

KLIMAT- & MILJÖANSVAR

Fastators mål är att bygga bolag som bygger den hållbara staden och vill på så sätt bidra till en hållbar stadsutveckling genom långsiktigt arbete. Vi ser potential i fastighetssegment som andra ser förbi. Våra innehavsbolags gemensamma nämnare är att de bidrar till en starkare samhällsutveckling. Vi är särskilt intresserade av att utveckla nischer där vi skapar mer attraktiva fastigheter och områden genom bättre utnyttjande av det befintliga beståndet. Det är en överlägsen strategi för klimat och miljö, då vi undviker att förbruka jungfruliga resurser till förmån för de som redan finns i bruk.

Innehavsbolaget Point Properties etablerades 2019 med inriktning på centrumfastigheter och utveckling av stadskärnor. Genom att bebygga fastigheterna med gröna boenden och samarbeta tillsammans med kommuner och andra aktörer kring samhällsservice, handel och boende skapar Point nya förutsättningar för livskraftiga stadsmiljöer. Idag äger Point 19 fastigheter i 13 kommuner där 5 är i detaljplaneprocesser. Utgångspunkten är att det i många mellanstora svenska städer finns en eftersatt stadskärna, i sin nuvarande form ofta skapad under 1960- eller 1970-tal. Centrumfastigheterna har dock stora möjligheter och Point Properties kan göra en stor insats genom att ta tillvara och utveckla befintliga fastigheter och därigenom skapa ett centrum som är mer attraktivt för såväl näringsidkare som medborgare. Genom att bebygga fastigheterna med gröna bostäder så återskapas levande stadskärnor med liv och rörelse, vilket i sin tur gör att stadskärnans miljö känns trygg och tilltalande.

Fastators väsentliga miljöpåverkan sker genom innehavsbolagen och vårt agerande har såväl en direkt som indirekt påverkan på fastighetsmarknaden och samhällsutvecklingen. Idag står bygg- och fastighetssektorn för en betydande del av Sveriges totala klimatpåverkan och motsvarar ca 20 procent av de inhemska utsläppen. Som investerare är det viktigt att vi etablerar ett internt engagemang kring hållbarhetsfrågor parallellt med att upprätta ett tydligt samarbete, riktlinjer samt kravställning kring miljö och klimatpåverkan tillsammans med våra innehavsbolag.

Målet för kommande perioder är att förbättra vår redogörelse för den egna och innehavsbolagens koldioxidavtryck, dels genom att utöka med rapportering på Scope 3 samt strukturera vår datainsamlingsprocess. Vi kommer även att aktivt arbeta för att miljöcertifiera Points kommande nybyggnationer.

Under 2021 har vi saknat rutiner för att granska nya leverantörer utifrån miljömässiga krav. Vi ser dock ett behov av att ställa krav på de leverantörer vi samarbetar med och har som mål att under kommande period arbeta för att införa sådana granskningsrutiner.



Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC
Oneflow ID 2885864

MILJÖPÅVERKAN

GRI 302-1 ENERGIFÖRBRUKNING INOM KONCERNEN

Fastator arbetar för att minska bolagets klimatpåverkan och det är ett arbete som pågår i hela verksamheten. Ambitionen är att arbeta effektivare för att fastighetsbeståndet ska utvecklas till att bli mer hållbart. År 2021 är vårt basår för energi och miljödata samt växthusgasutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol och GRI. Målet är att kunna jämföra och mäta data över tid och genom analys kunna identifiera förbättringsmöjligheter för att kunna uppnå och rapportera på framtida miljömål.

Avgränsning

Som fastighetsägare och investerare har Fastator möjlighet att påverka energianvändningen i fastigheterna genom att kravställa hur våra innehavsbolag med betydande inflytande ska arbeta med frågorna. Till exempel genom investeringar som görs i de tekniska systemen och i fastigheternas klimatskal. Dock påverkar hyresgästerna i slutändan hur mycket energi som går åt. Det beror bland annat på vilken typ av verksamhet som bedrivs i fastigheterna. Rapporteringen omfattar energianvändningen i samtliga fastigheter i beståndet där Fastator direkt äger fastigheten samt i de innehavsbolag där Fastator har bestämmande inflytande vid bokslutsdagen. Bränsle som förbrukat i fordon som ägs av Fastator samt innehavsbolag är även inkluderade. Det är enbart fastighetens energianvändning som rapporteras, det vill säga energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla samt fastighetsel.

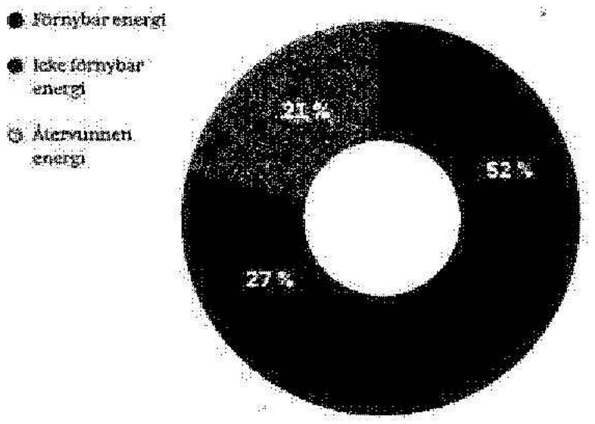
Fastator erhöll bestämmande inflytande i innehavsbolagen Företagsparken samt Abamco under december 2021. Energiförbrukning från fastigheter ägda av dessa innehavsbolag har dock inkluderats redan från och med datumet Fastator erhöll ett betydande inflytand. För Företagsparken innebär detta att data för helåret 2021 inkluderas. För Abamco inkluderas data från och med 2021-03-31. Exkluderat från rapporten är således energiförbrukning inom fastighetsbeståndet i innehavsbolagen Vrinnen, GenovaFastator, Studentbostäder i Norden samt Svenska Bostadskompaniet.

Fastigheter som förvärvats senare än 1 december 2021, samt hyresgästernas energiförbrukning har exkluderats från beräkningen.

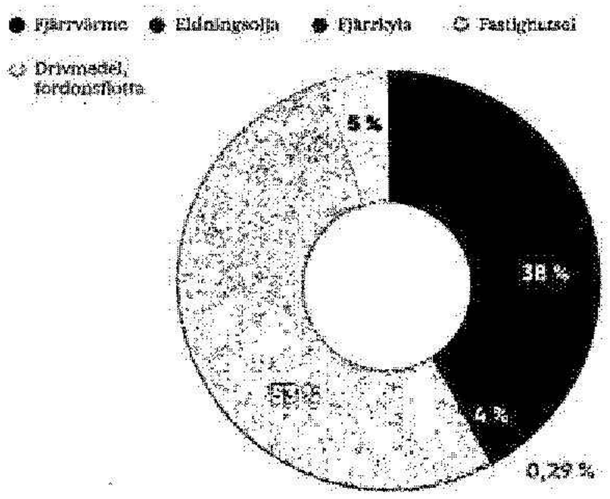
Redovisningsprincip

Insamlingen av data har skett genom kontakt med leverantörer samt granskning av fakturor. I de fall vi kunnat verifiera från elleverantören huruvida energikällan är återvunnen, förnybar eller icke-förnybar har vi utgått från leverantören. I fall där vi inte kunnat verifiera detta har vi gjort antaganden och använt oss av Nordisk Residualmix 2020 för el medan Energiföretagens Lokala miljövärden 2020 ligger till grund för energimix avseende fjärrvärme. För att omvandla drivmedel från vår fordonsflotta från liter till energimängd har vi använt oss av Trafikverket.

GRI 302-1 ENERGIFÖRBRUKNING INOM KONCERNEN



ANDEL AV OLIKA ENERGISLAG



Energiförbrukning inom koncernen, MWh	2021	Andel återvunnen energi %	Andel förnybar energi %	Andel icke förnybar energi %
Fjärrvärme	16 851	55 %	42 %	3 %
Eldningsolja	1 829	– %	– %	100 %
Fjärrkyla	1 26	– %	100 %	– %
Fastighetsel	23 179	– %	67 %	33 %
Drivmedel, fordonsflotta[1]	2 197	– %	– %	100 %
Total direkt energiförbrukning	44 182	21 %	52 %	27 %

1) En mindre andel av fordonsflottan utgörs av hybridfordon. Redovisat är enbart energiförbrukning från bensin och diesel.

GRI 302-3 ENERGIPRESTANDA

Energiintensitet kWh/kvm	2021
Energiförbrukning inom koncernen (MWh)	44 182
Fastighetsyta (LOA)	500 467
Energiintensitet kWh/kvm (LOA)	88

Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

GRI 303-5 VATTEN OCH VATTENANVÄNDNING

Under de senaste åren har tillgången till dricksvatten även blivit begränsad och aktualiserad fråga i vissa delar av Sverige där Fastator har fastigheter. Att ha en låg vattenanvändning är en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg och hjälper även till att minska driftkostnaderna.

Avgränsning

Fastator har möjlighet att påverka vattenanvändningen inom det direktägda fastighetsbeståndet eftersom det är vi som beslutar om och utför investeringar i de tekniska systemen. Även hyresgästerna påverkar vattenförbrukningen mycket genom vilken typ av verksamhet de bedriver samt hur de väljer att använda lokalerna. Rapporteringen omfattar användning i samtliga fastigheter i beståndet där Fastator direkt äger fastigheten samt i de innehavsbolag där Fastator har bestämmande inflytande vid bokslutsdagen.

Vattenförbrukning i fastigheter som förvärvats senare än 1 december 2021 har exkluderats. Rapportering omfattar inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent. Den omfattar inte heller vattenanvändningen på våra byggarbetsplatser.

För detaljerad beskrivning över vilka innehavsbolag som exkluderats från rapporteringen, se "avgränsning" GRI 302-1, sida 44 i denna rapport. Avgränsningen som anges där har applicerats konsekvent vid datainsamling till och rapportering på GRI i denna rapport.

Redovisningsprincip

Vid insamlingen av data har vi utgått från beräknad årsförbrukning av vatten i fastigheterna.

GRI 303-5

Vattenförbrukning	2021
Total vattenförbrukning (kbm)	60 419

I avgivet värde har ingen signifikant effekt på koncernens vattenpåverkan och har därför exkluderats från Fastators hållbarhetsrapport

GRI 305-1 – GRI 305-2 DIREKTA OCH INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Fastigheter står för en signifikant del av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser, både i bygg- och driftskeden. Den primära delen av Fastators direktägda fastigheter samt våra innehavsbolag är förvaltningsfastigheter i drift. Per 2021 är om- och nybyggnation begränsad inom koncernen.

År 2021 är vårt basår för energi och miljödata samt växthusgasutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol och GRI. Målet är att kunna jämföra och mäta data över tid och genom analys kunna identifiera förbättringsmöjligheter samt rapportera på framtida miljömål.

Under 2021 har Fastator saknat rutiner och process för datainsamling och kvalitetssäkring avseende Scope 3. Detta innebär att exkluderar en en andel av vår koldioxidpåverkan. Fastator arbetar aktivt med att förbättra rutiner och processer och har som målsättning att under 2022 rapportera för växthusgasutsläpp som räknas till Scope 3.

Avgränsning

Koldioxidutsläppen beräknas för Scope 1 och 2. Scope 1 avser drift- och tjänstefordon, olja, gas, pellets eller annat fossilt bränsle. Scope 2 avser el, fjärrvärme och fjärrkyla. Samtliga energislag är omräknat med koldioxidekvivalenter från Byggföretagens klimatberäkningsverktyg samt Energiföretagens Lokala miljövärden 2020.

Rapporteringen omfattar koldioxidutsläpp inom Scope 1 och och Scope 2 i beståndet där Fastator direkt äger fastigheten samt i de innehavsbolag där Fastator har bestämmande inflytande vid bokslutsdagen.

För detaljerad beskrivning över vilka innehavsbolag som exkluderats från rapporteringen, se "avgränsning" GRI 302-1, sida 44 i denna rapport. Avgränsningen som anges där har applicerats konsekvent vid datainsamling till och rapportering på GRI i denna rapport.

Redovisningsprincip

Den data som presenteras i Scope 1 och Scope 2 bygger på materialinsamling som gjorts till GRI 302-1, Energi. För att omvandla förbrukningen till koldioxidekvivalenter har Byggföretagens klimatberäkningsverktyg samt Energiföretagens Lokala miljövärden 2020 använts som beräkningsverktyg.

GRI 305-1

Direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	2021
Utsläpp eldningsolja	488
Drivmedel, fordonsflotta	408
Totalt ton CO2ekv	896

GRI 305-2

Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)	2021
Fastighetsel	618
Fjärrvärme	546
Fjärrkyla	3
Totalt ton CO2ekv	1167

GRI 305-4

Växthusgasintensitet	2021
kg CO2 ekv/kvm	4,12

Resultatet bygger på data från Scope 1 och Scope 2 och i fall där Fastator har operationell kontroll. Basår för insamlingen är 2021.

Oneflow ID 2885864 Sida 24 / 63

2022100408799

SOCIALT ANSVAR

VÅR VÄRDEGRUND

Fastator har fastställt tre kärnvärden som är vägledande i vårt sätt att arbeta och agera. Vår värdegrund ska styra bolagets beteenden både internt och externt och utgår ifrån; människors lika värde, rättvisa och jämlikhet. Fastators HR-policy klargör att vi ska vara en aktör som uppfyller våra åtaganden och verksamheten genomsyras av öppenhet, delaktighet och respekt.

Under 2021 har nyanställda givits en väl genomförd introduktion av arbetsplatsen och en beskrivning av de värderingar vi håller högt. I takt med att Fastator påbörjat ett förnyelsearbete höjs verksamhetens hållbarhetsambitioner och vår värdegrund är en viktig del av detta arbete.

AKTIVT ÄGARSKAP

Vår affärsidé innebär att vi bygger upp och investerar i bolag och verksamheter där vi ser en tydlig tillväxtpotential. När vi som investmentbolag bestämmer oss för att driva ett aktivt ägarskap kan vi etablera riktlinjer, mål och en gemensam vision, samt implementera socialt hållbarhet som del av utvecklingsprocessen.

Under 2021 har vårt mål varit att utveckla vår förmåga som aktiv ägare med ett tydligt hållbarhetsfokus. Det innebär att vi behöver utveckla såväl våra styrande dokument som processer i dessa delar av verksamheten. Det aktiva ägandeskapet ställer krav på att finna balansen mellan riktlinjer och förväntningar i relation med kontinuerlig dialog. I de bolag där vi är majoritetsägare finns stor potential att accelerera vårt sociala hållbarhetsarbete.

ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Fastator vill vara en attraktiv arbetsgivare. Välmående och friska medarbetare är en förutsättning för utveckling och långsiktig lönsamhet. Merparten av koncernens medarbetare är anställda i innehavsbolaget Nordic PM (cirka 94%).

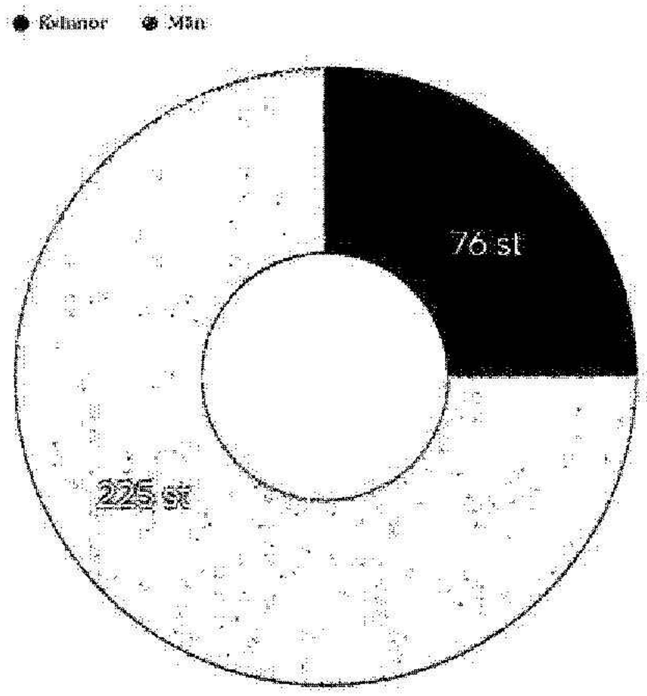
Vi arbetar med regelbundna medarbetarsamtal som ger den anställde tillfälle att påverka sin arbetssituation. Under 2021 har antalet medarbetare som haft medarbetarsamtal minskat i jämförelse med föregående år, vilket främst beror på att flertalet bolag förvärvats under året. Fastators arbetar med att implementera policy- och internstyrning i dessa bolag. Medarbetarsamtal skapar möjlighet att följa upp och säkerställa att anställda har en trivsam tillvaro där kompetens tas tillvara. I slutet av 2021 hade koncernen totalt 301 (176) anställda.

Nordic PM utför i regel årliga medarbetarundersökningar med utgångspunkt i fem parametrar: trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Nordic PM är ett av Sveriges största förvaltningsbolag och en arbetsplats med engagerade medarbetare i en trivsam arbetskultur. Tidigare års undersökningar visar att medarbetares åsikter och attityder skiljer sig till viss del beroende på åldersgrupper, geografisk plats och hur länge personen arbetat på bolaget men i sin helhet har undersökningarna visat att Nordic PM är en bra arbetsplats. 2021 karaktäriserades av Covid-19 vilket innebar att ingen medarbetarundersökning genomfördes.

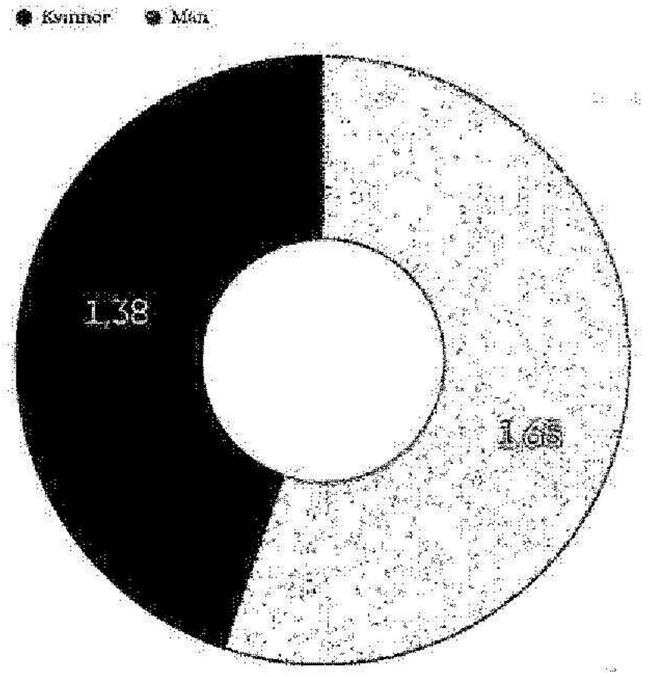
På Fastator skall samtliga medarbetare ges möjlighet till relevant kompetensutveckling och befordran. Vi använder oss till största del av tillsvidareanställningar för att ge medarbetare trygghet. Vi uppmuntrar våra kollegor och beskriver tydligt i uppförandekoden att vi stödjer fackföreningsfrihet. Majoriteten, 88 (82) procent, inom koncernen har kollektivavtal.

Utöver att applicera trygga arbetsvillkor har koncernen under 2021 genomfört kompetensutvecklade utbildningar för sina anställda, bland annat utbildning kopplad till ledarskap för byggarbetsmiljösamordnare, administration och ekonomi.

TOTALT ANTAL MEDARBETARE INOM KONCERNEN



GENOMSNITTLIG MÄNGD UTBILDNINGSTIMMAR PER ANSTÄLLD



✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC
Oneflow ID 2885864 Sida 25 / 63

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Vi önskar att arbeta tillsammans med våra anställda för att vidareutveckla bolagets jämställdhets- och mångfaldsarbete. Fastator stimulerar till kontinuerlig dialog och uppmuntrar innehavsbolagen att genomföra egna initiativ.

Fastators värdegrund slår vakt om människors lika värde, rättvisa och jämlikhet. Vi arbetar för en inkluderande arbetsplats och därför är mångfalds- och jämställdhetsarbetet en utvecklingsmöjlighet. Rekryteringen är kompetensbaserad men samtidigt vet vi att omedvetna fördomar kan påverka hur vi ser på individuella prestationer.

Under 2021 bestod Fastators samlade ledningsgrupp (dvs ledningsgrupp i moderbolag och innehavsbolag) av 19 personer, varav 12 män och 7 kvinnor. Vi använder oss delvis av individuell lönesättning samt kollektivavtalsstyrda löner och 2021 visade att kvinnor i snitt tjänar 0,17 procent mer än män i roller med liknande tjänster och befattning inom kategorin övriga medarbetare. Inom ledningsgruppen tjänar kvinnor 42,9% mindre än män. Anledningen till detta är att den högre avlönade koncernledningen enbart består av män.

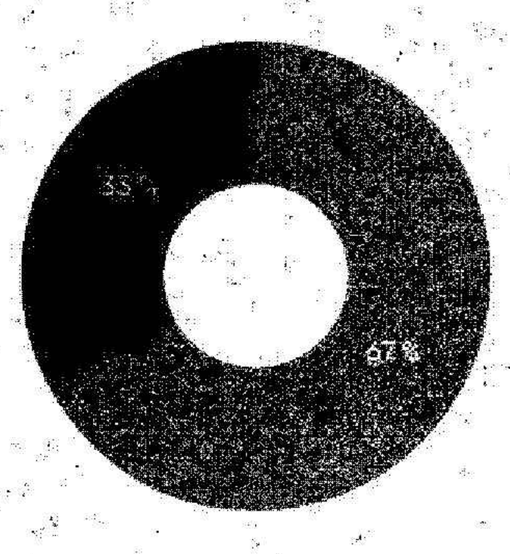
Fastators styrelse bestod av fyra manliga och två kvinnliga ledamöter per den 31 december 2021.

Könsfördelning och mångfald på ledningsgrupps- och chefsnivå påverkar anställdas utvecklingsmöjligheter, samt att styrelsearbetet har en avgörande roll för verksamhetens strategiska riktning och vilka områden som prioriteras. Vi ser ett generellt behov av att arbeta mer aktivt för att öka jämställdhet- och mångfalden i koncernen.

Vi ser positivt på att det inte har rapporterats några fall av diskriminering under 2021. Rutiner för att rapportera incidenter kan dock utvecklas ytterligare under kommande perioder för att öka medvetenheten och rapporteringsbenägenheten hos våra anställda.

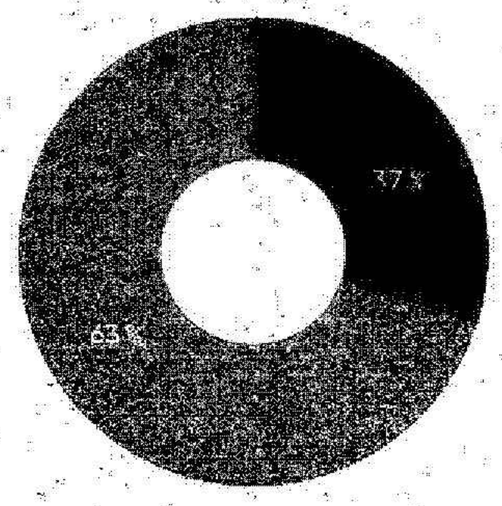
STYRELSE

● Kvinnor ○ Män



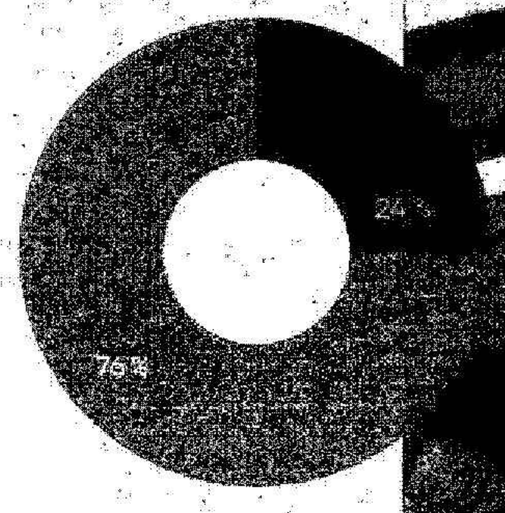
LEDNINGSGRUPP

● Kvinnor ○ Män



ÖVRIGA MEDARBETARE

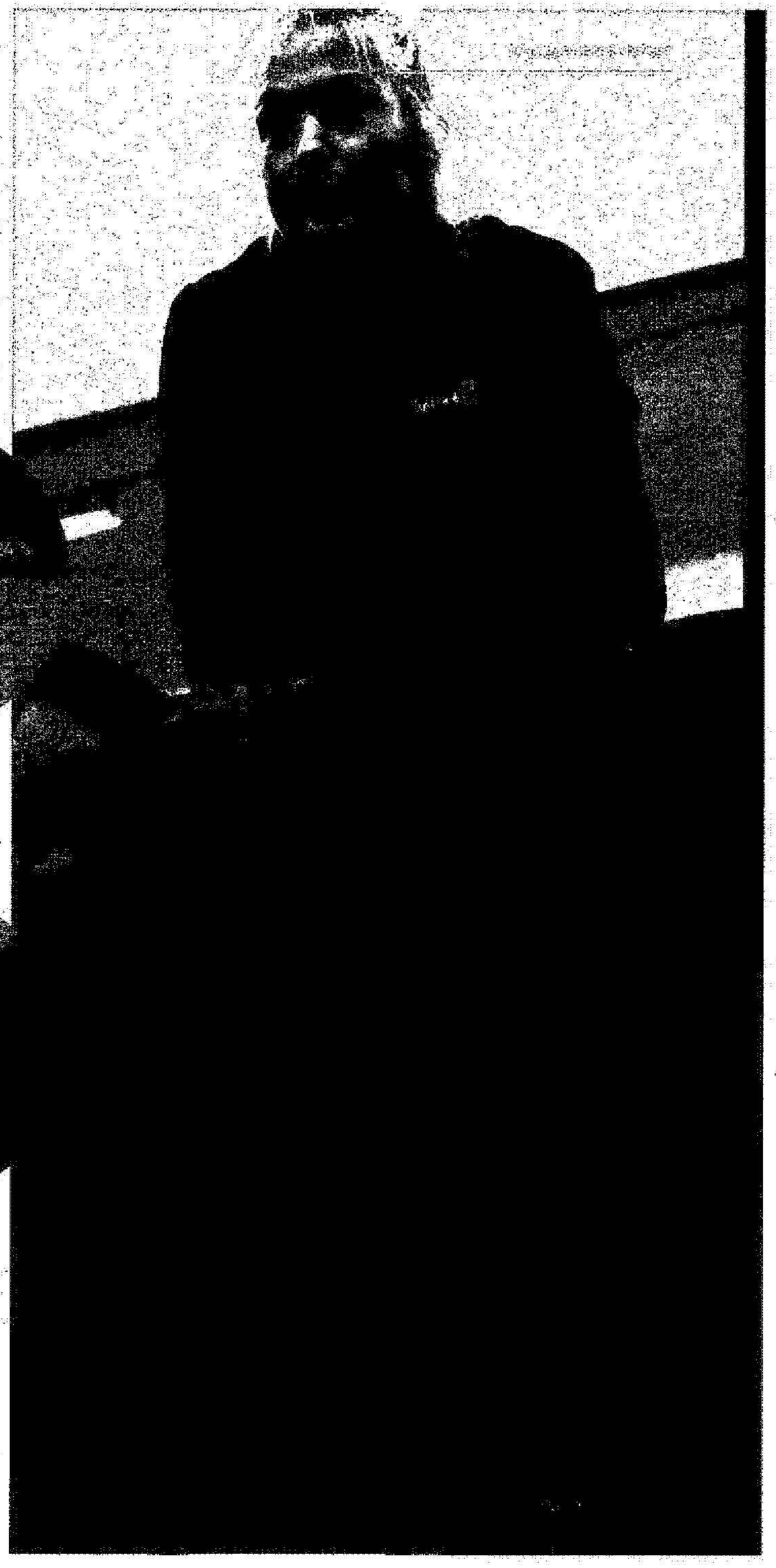
● Kvinnor ○ Män



ANSTÄLLDA MED KOLLEKTIVAVTAL

● Med ○ Utan





Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

2022100408800

DATA FÖR SOCIALT ANSVAR

GRI 102-8 INFORMATION OM ANSTÄLLNINGAR

	2021		2020[2]	
Anställningsform[3]	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Tillsvidareanställning	60	161	52	105
Visstidsanställning	16	64	8	11
Totalt	**76**	**225**	**60**	**116**
Anställningsgrad[3]				
Heltid	61	167	55	115
Deltid	15	58	5	1
Totalt	**76**	**225**	**60**	**116**

1) Data beräknad på hel- och deltidsanställningar.
2) Följande data har korrigerats från föregående år. Vi har inkluderat Nordic PM:s dotterbolag som var exkluderade från Fastators Hållbarhetsrapport 2020
3) Data beräknad på tillsvidare- och visstidsanställningar.

GRI 401-1 NYA ANSTÄLLNINGAR

	2021		2020[2]	
Per ålderskategori[1]	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
<30	6	12	7	8
30-50	7	22	7	16
>50	1	11	3	8
Totalt	**14**	**45**	**17**	**32**

1) Data beräknad på tillsvidare- och visstidsanställningar.
2) Följande data har korrigerats från föregående år. Vi har inkluderat Nordic PM:s dotterbolag som var exkluderade från Fastators Hållbarhetsrapport 2020

GRI 401-1 PERSONALOMSÄTTNING %

	2021		2020[2]	
Per ålderskategori[1]	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
<30	28 %	13 %	20 %	16 %
30-50	22 %	9 %	23 %	17 %
>50	10 %	16 %	13 %	2 %
Totalt	**20 %**	**13 %**	**20 %**	**11 %**

1) Data beräknad på tillsvidare- och visstidsanställningar.
2) Följande data har korrigerats från föregående år. Vi har inkluderat Nordic PM:s dotterbolag som var exkluderade från Fastators Hållbarhetsrapport 2020

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

GRI 401-3 FÖRÄLDRALEDIGHET

	2021		2020[2]	
	Kvinnor	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Antal anställda med rätt till föräldraledighet[1]	76	225	61	115
Antal anställda som har tagit föräldraledighet[1] under räkenskapsåret[1]	8	4	6	6
Andel anställda som har tagit föräldraledighet under räkenskapsåret[1]	11 %	2 %	10 %	5 %
Antal anställda som återgått till arbetet under räkenskapsåret, efter avslutad föräldraledighet[1]	4	3	3	6
Antal anställda som återgått till arbetet efter avslutad föräldraledighet och som fortfarande var anställda 12 månader senare[1]	2	2	6	6

1) Data beräknad på tillsvidare- och visstidsanställningar.
2) Följande data har korrigerats från föregående år. Vi har inkluderat Nordic PM:s dotterbolag som var exkluderade från Fastators Hållbarhetsrapport 2020

GRI 404-1 GENOMSNITTLIG MÄNGD UTBILDNINGSTIMMAR PER ANSTÄLLD PER ÅR

	2021		2020[2]	
Medarbetarkategori[1]	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Ledningsgrupp	-	4	1,33	4
Övriga medarbetare	1,52	1,52	0,47	1,42
Totalt	**1,38**	**1,65**	**0,56**	**1,6**

1) Data beräknad på tillsvidare- och visstidsanställningar.
2) Följande data har korrigerats från föregående år. Vi har inkluderat Nordic PM:s dotterbolag som var exkluderade från Fastators Hållbarhetsrapport 2020

GRI 404-3 ANDEL ANSTÄLLDA SOM HAFT UTVECKLINGSSAMTAL UNDER RÄKENSKAPSÅRET

	2021		2020[2]	
Medarbetarkategori[1]	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Ledningsgrupp	57 %	67 %	33 %	13 %
Övriga medarbetare	35 %	33 %	58 %	53 %
Totalt	**37 %**	**35 %**	**56 %**	**50 %**

1) Data beräknad på tillsvidare- och visstidsanställningar.
2) Följande data har korrigerats från föregående år. Vi har inkluderat Nordic PM:s dotterbolag som var exkluderade från Fastators Hållbarhetsrapport 2020

Oneflow ID 2885864 Sida 27 / 63

GRI 405–1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVIGA MEDARBETARE UTIFRÅN ÅLDER OCH KÖN

	2021		2020[2]	
Per åldersintervall[1]	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse	-%	-%	-%	-%
<30	-%	-%	-%	-%
30–50	33 %	67 %	33 %	67 %
>50	33 %	67 %	33 %	67 %
Totalt				
Ledningsgrupp	-%	-%	-%	-%
<30	21 %	26 %	29 %	43 %
30–50	16 %	37 %	14 %	14 %
>50	37 %	63 %	43 %	57 %
Totalt				
Övriga medarbetare	6 %	19 %	9 %	11 %
<30	12 %	27 %	18 %	20 %
30–50	6 %	30 %	9 %	24 %
>50	24 %	76 %	35 %	65 %
Totalt				

1) Data har baserats på tillsvidare- och visstidsanställningar.
2) Följande data har korrigerats från föregående år. Vi har inkluderat Nordic PM:s dotterbolag som har exkluderats från Fastators Hållbarhetsrapport 2020

GRI 406–1 ANTALET FALL AV DISKRIMINERING OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Under 2021 har inga fall av diskriminering inkommit. Fastator arbetar för att utveckla rutiner för att rapportera incidenter, samt öka medvetenheten och rapporteringsbenägenheten hos våra anställda.

GRI 414–1 NYA LEVERANTÖRER SOM GRANSKATS UTIFRÅN SOCIALA KRITERIER

Under 2021 har Fastator saknat rutiner för att granska leverantörer utifrån sociala kriterier. Vi ser dock ett behov av att ställa krav på de leverantörer vi samarbetar med och kommer under kommande period att arbeta för att införa rutiner för att uppnå detta.

GRI 419–1 BRISTANDE EFTERLEVNAD AV LAGAR OCH REGLER GÄLLANDE SOCIALA OCH EKONOMISKA KRITERIER

Under 2021 har inga misstankar om bristande efterlevnad av lagar och regler gällande sociala och ekonomiska kriterier inkommit till bolaget.

✓ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

OMFATTNINGAR OCH GRÄNSER FÖR HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Detta är Fastators andra hållbarhetsrapport och den inspireras av det internationellt vedertagna redovisningsramverket för icke finansiell information: Global Reporting Initiative (GRI). Fastator arbetade under 2020 fram en hållbarhetsstrategi som även godkänts av styrelsen. Målet är att fortsätta att driva hela verksamheten på ett hållbart sätt och att jobba med implementering av strategin kommande perioder.

Detta är andra året Fastator anammar en "GRI-referenced" hållbarhetsrapport som dessutom är integrerad i företagets årsredovisning.

Omfattning och avgränsning av hållbarhetsdata definieras av bolagets operationella kontroll, dvs de bolag som majoritetsägdes vid slutet av 2021. Inkluderade i hållbarhetsrapporteringen är därför Aktiebolaget Fastator, Point Properties AB, Nordic PM AB, Företagsparken och Abamco.

Basår för insamling av sociala data var år 2020.

Denna rapport refererar till följande GRI Standards 2016 koder: GRI 101, allmänna upplysningar, 102-1 till 102-8, 102-10, 102-16, 102-18, 102-40, 102-41, 102-42, 102-44 till 102-54. GRI 200 ekonomiska standarder: 201-1, 205-3. GRI 300 miljömässiga standarder: 302-1, 302-3, 303-5, 305-1, 305-2, 305-4 samt 308-1. GRI 400 sociala standarder 401-1, 401-3, 404-1, 404-3, 405-1, 405-2, 406-1, 414-1 samt 419-1.

Redovisningsperiod:
1 januari 2021–31 december 2021

Redovisningsramverk:
GRI-referenced

Redovisningscykel:
Hållbarhetsrapporten publiceras årligen i anslutning till att årsredovisningen avges.

Datum för den senaste redovisningen:
7 april 2021

Kontaktperson:
Knut Pousette (VD), knut.pousette@fastator.se

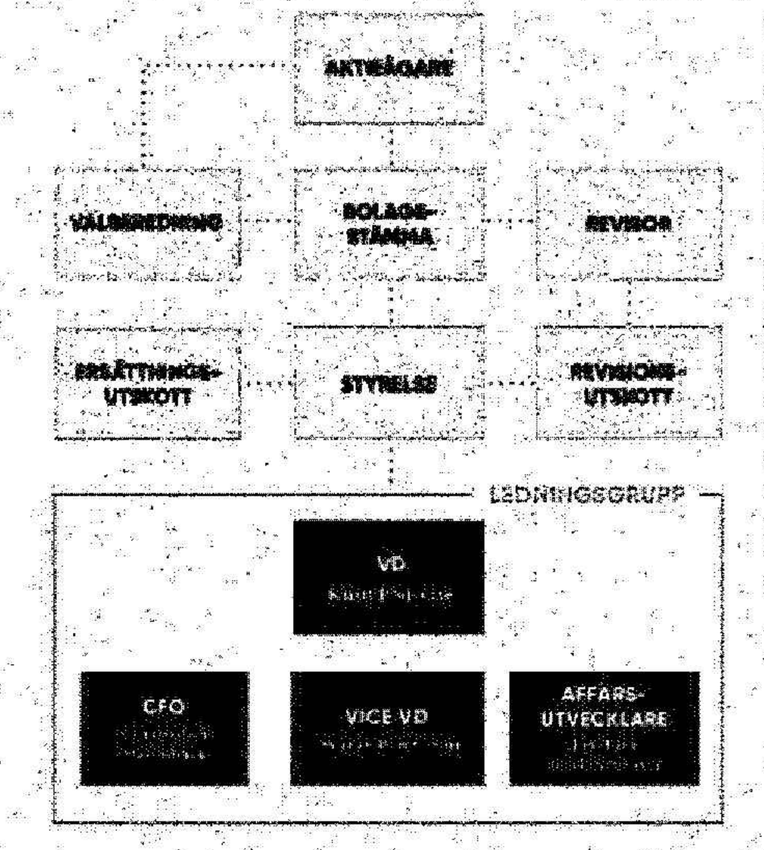
Oneflow ID 2895804 Sida 28 / 63

20221004088801

BOLAGS-STYRNING

- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- LEDNING
- STYRELSE

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 2021 7 335 aktieägare och totalt antal aktier var 77 712 648 stycken. 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 2021 hölls, mot bakgrund av den extraordinära situation som rådde till följd av covid-19-pandemin genom obligatorisk förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler den 5 maj 2021. Vid bolagsstämman deltog 6 235 rösträttigade aktier som företrädde 0,01% procent av kapitalet och rösterna. Vid årsstämman fattades beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om riktlinjer för valberedning, beslut om ändring av optionsprogram till styrelse och ledning samt bemyndigade styrelsen att besluta om nyemission. Årsstämman beslutade vidare att av disponibla vinstmedel dela ut 0,65 kronor per aktie, motsvarande 50 068 493 SEK. Återstående balanserade vinstmedeln, 1 641 127 910 SEK, balanseras i ny räkning. I övriga beslutades stämman att:

- Godkänna styrelsens förslag till incitamentsprogram för ledande befattningshavare och anställda inklusive riktad emission av teckningsoptioner och godkännande av överlåtelser av teckningsoptionerna (not 29).
- Godkänna styrelsens förslag om incitamentsprogram riktad till styrelsen inklusive riktad emission av teckningsoptioner och godkännande avöverlåtelser av teckningsoptionerna (not 29).
- Godkänna förslag om incitamentsprogram i dotterbolag och intressebolag (not 29).
- Stämman bemyndigade styrelsen att emittera aktier motsvarande maximalt 20 procent av bolagets utestående antal aktier.
- Stämman bemyndigade styrelsen att, villkorat av och från och med att Bolagets aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, och 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.
- Stämman bemyndigade styrelsen att villkorat av och från och med att Bolagets aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, 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. Avyttringen ska kunna ske i samband med eventuella förvärv eller andra strukturtransaktioner eller genom försäljning på öppna marknaden. Vid försäljning över den reglerade marknaden ska avyttring ske till gällande börskurs.

Övriga beslut framgår under rubrikerna nedan.

VALBEREDNING

Valberedningen består av Henric Bergsbjörk (utsedd av Skälsö Intressenter AB) som ordförande och sammankallande, Mats Lundberg (utsedd av Mats Invest AB), Ulf Adelsohn (nominerad av sig själv), samt av styrelsens ordförande Björn Rosengren. Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Henric Bergsbjörk, Mats Lundberg, Björn Rosengren och Ulf Adelsohn är oberoende i förhållande till bolagets största ägare. I de fall en ledamot behöver ersättas sammankallas valberedningen för att utse en ny ledamot. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter för deras uppdrag i valberedningen. Information om principer för hur valberedningen utses, dess ledamöter och deras förslag publiceras på bolagets hemsida, www.fastator.se.

STYRELSE

Enligt bolagets bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst fem och högst sju ledamöter utan suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Någon regel om längsta tid som ledamot kan ingå i styrelsen finns inte. Vid årsstämman 2021 omvaldes ledamöterna Björn Rosengren, Carl Bildt, Anders Mossberg, Mats Lundberg, Jacqueline Winberg samt Eva Hamilton. Beskrivning av styrelseledamöterna återfinns på sidan 61-62 av årsredovisningen samt på bolagets hemsida. På stämman valdes Björn Rosengren till styrelseordförande. Av styrelsen utgör Mats Lundberg representant för de största ägarna i bolaget. Anders Mossberg och Mats Lundberg är ej oberoende i förhållande till större ägare. Övriga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagets större aktieägare. Vid årsstämman 2021 fastställdes att ersättning skall ska utgå med 400 000 (400 000) kronor till styrelsens ordförande och med 300 000 (300 000) kronor till envar av övriga ledamöter. Härutöver ska ett årligt arvode om sammanlagt högst 200 000 (200 000) kronor utgå för arbete i bolagets förekommande ersättnings- och revisionsutskott.

Vid extra bolagstämma den 10 november valde stämman Helene Tillberg Wibom till ny ledamot. Eva Hamilton utträdde från styrelsen på egen begäran.

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 trettiosju (37) 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. Slutligen har styrelsen behandlat eventuella förvärv av bolag och/eller fastigheter samt närståendetransaktioner.

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro och beslutade ersättningar för 2021:

	Närvaro
Björn Rosengren	36/37
Carl Bildt	34/37
Mats Lundberg	37/37
Anders Mossberg	33/37
Jacqueline Winberg	36/37
Helene Tillberg Wibom	6/6
Eva Hamilton	25/31

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 6 i årsredovisningen för 2021.

ERSÄTTNINGSUTSKOTT

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

Ersättningsutskottet ska före beslut i styrelsen:

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

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

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC
Oneflow ID 2685864 Sida 20 / 69

2022100408802

REVISIONSUTSKOTT OCH REVISORER

Styrelsen har under 2021 utsett ett revisionsutskott bestående av styrelseledamöterna Anders Mossberg (ordförande) samt Björn Rosengren.

Revisionsutskottet har under året behandlat frågor som delårsrapporter, bokslutskommuniké, årsredovisning, riskbedömning och intern kontroll samt den externa revisionen av bolagets räkenskaper och förvaltning.

Revisorerna utses av årsstämman. Uppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under nästkommande år. Vid årsstämman 2021 omvaldes PwC till revisorer med Auktoriserade revisorn Magnus Thorling som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt löpande godkänd räkning. Revisionsutskottet har under året, i enlighet med sin instruktion, haft ett möte med bolagets revisor Magnus Thorling, PwC, där bolagsledningen inte varit närvarande.

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, ledningen och övriga medarbetare 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 informationssäkerhetspolicy
- Informationspolicy
- Uppförandekod
- Personalpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Insiderpolicy
- Närståendepolicy
- Bolagsstyrningspolicy
- Integritetspolicy

Utifrån styrdokumenten ansvarar VD och bolagsledningen 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. Förutom policydokument finns delegationsordningar, processbeskrivningar, checklistor samt uppdragsbeskrivningar för respektive anställd innehållande den anställdes ansvar och befogenheter samt standardiserade rapporteringsrutiner.

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 och är tillgängliga för alla medarbetare. Sammantaget ger dessa därmed goda förutsättningar för att leva upp till uppställda krav och förväntningar på en god kontrollmiljö. Utöver detta har Fastator väl förankrade grundvärderingar som representerar engagemang och snabbhet samt att vi är ansvarsfulla och närvarande.

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. Riskbedömningen avser såväl affärsmässiga som administrativa risker som kan påverka koncernens anseende, varumärke och möjligheter att infria affärsplanens mål. Riskbedömningen sammanfattas i en riskkarta med tillhörande kommentarer om hur risken ska hanteras samt vem som ansvarar för hanteringen. 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
- Skatterisker – tillämpning av förändrade skatteregler

Riskbedömningen följs sedan löpande upp som en fast punkt på styrelsens agenda. Finansiell rapportering följs upp och utvärderas utifrån riskernas påverkan samt justeras beroende på väsentlighet. Relevanta mål är en viktig förutsättning för intern kontroll. Skatte- och finansiella risker granskas regelbundet 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 inom en centraliserad ekonomifunktion. 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 översiktligt månadsvis och fördjupat kvartalsvis. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Finansiella rutiner och processer granskas även av externrevisionen utifrån en överenskommen revisionsplan. Utöver den fastställda revisionsplanen, om behov bedöms föreligga, kan företagsledningen, revisionsutskottet och/eller styrelsen ge revisorerna i uppdrag att utföra särskilda granskningsinsatser. 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. Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomifunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. 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 intranät, 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 Fastatorkoncernen är uppdelad på verksamhetsområdesnivå och legal struktur.

UTVÄRDERING AV BEHOVET AV EN SEPARAT INTERNREVISIONSFUNKTION

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

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har 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.
- 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 budgetutkast för det följande räkenskapsåret samt beslut om budget.
- Genomgång av bolagets och koncernens kapitalstruktur inklusive överväganden 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

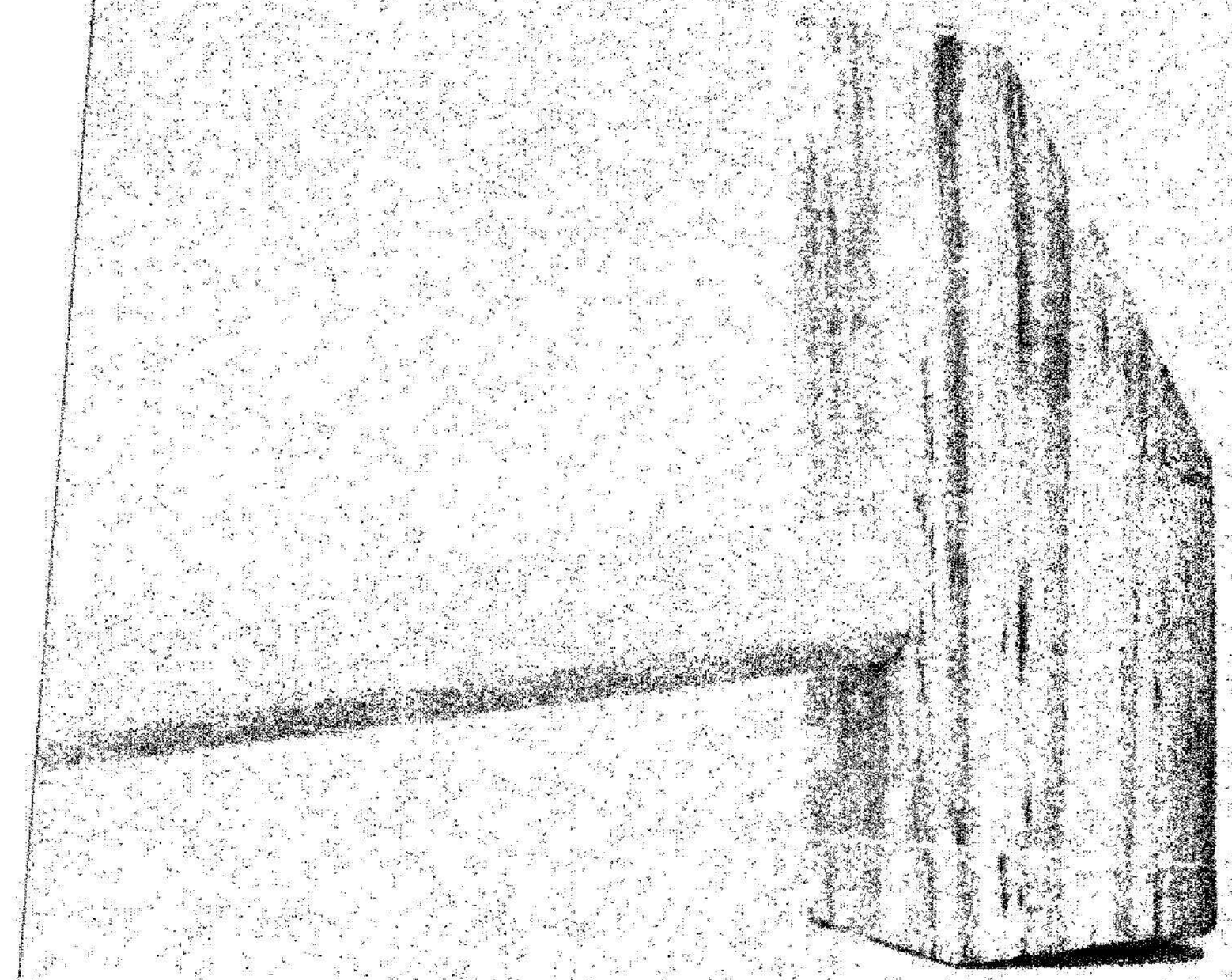
- Preliminär årsredovisning presenteras och behandlas.
- Förberedelse inför årsstämman startar.
- Bolagsstyrningsrapporten presenteras och fastställs.
- Revisorn presenterar sina iakttagelser från koncernens styrning och interna kontroll samt årsbokslutet.
- Styrelsen utvärderar kvaliteten i koncernens 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 37 möten under 2021. 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 och upptagande av obligationslån har avhandlats.

Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

Oneflow ID 2885864 Sida 31 / 63

LEDNING OCH STYRELSE



Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

LEDNING



KNUT POUSETTE (1972)

VD sedan 2021

Knut har gedigen erfarenhet från tunga poster inom fastighetsbranschen, däribland rollen som VD för fastighetskoncernen Kvalitena och genom styrelseuppdrag i bland annat noterade Stendörren Fastigheter AB och D. Carnegie Co AB. Därtill har Knut mångårig erfarenhet från ideellt arbete inom skola, bland annat som styrelseordförande, stiftare och grundare av Campus Manilla liksom Ebba Brahe skolan.

Innehav av aktier i Bolaget: 250 000 aktier, 800 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 330 000 i dotterbolag.



SVANTE BENGTSSON (1971)

Vice VD sedan 2018

Svante Bengtsson anställdes som CFO 2016 och blev utsedd till vice VD 2018. Innan dess var han under två år VD på Mistral Energi AB med verksamhet inom energieffektivisering av fastigheter, samt under sju år VD för det internationellt prisbelönta, börsnoterade cleantech-företaget Rehact AB.

Innehav av aktier i Bolaget: 1 023 555 aktier, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 320 000 i dotterbolag.



CHRISTOFFER STRÖMBÄCK (1981)

CFO sedan 2019

Christoffer kommer närmast från JLL Capital Markets och har dessförinnan arbetat på Swedbank Corporate Finance. Christoffer har varit finansiell rådgivare vid ett stort antal börsintroduktioner, nyemissioner och publika bud på den svenska fastighetsmarknaden under de senaste 15 åren.

Innehav av aktier i Bolaget: 57 320 aktier, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 280 000 i dotterbolag.



JOACHIM KUYLENSTIERNA (1969)

Chef Affärsutveckling sedan 2021

Joachim är en av Fastators grundare och har över 25 års erfarenhet av att bygga upp och driva fastighetsbolag. De senaste åren har Joachim varit verksam som entreprenör inom fastighetsbranschen, samt varit VD för ett flertal fastighetsbolag.

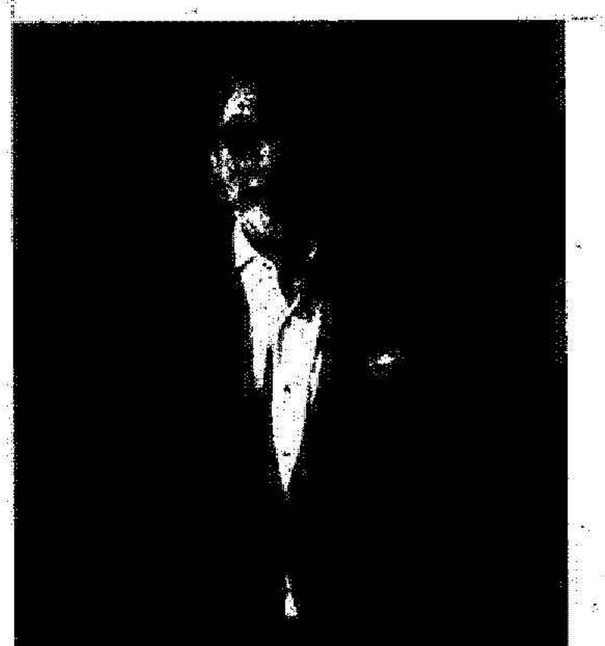
Innehav av aktier i Bolaget: 21 552 785 aktier via bolag, 400 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 310 000 i dotterbolag.

2022100408803

LEDNING OCH STYRELSE

STYRELSE

Fastators styrelse representerar tre starka kompetenser – fastighet, entreprenörskap/kapitalmarknad och samhälle. Våra styrelseledamöter är några av de främsta inom sina respektive områden.



BJÖRN ROSENGREN (1942)

Styrelseordförande sedan 2015

Björn var under 13 år rådgivare till börsnoterade Kinneviksfären, och är idag verksam som entreprenör och styrelsemedlem. Han har tidigare varit verksam i politiken som näringslivsminister, i statsförvaltningen som landshövding samt chef för TCO och på toppnivå inom fackföreningsrörelsen.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): ordförande i Priority Group AB Group och Norsk-Svenska Handelskammaren samt ledamot i Cellcomb AB.

Ledamot av Revisionsutskottet. Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget: 378 530 aktier, 150 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 110 000 i dotterbolag.

JACQUELINE WINBERG (1959)

Styrelseledamot sedan 2017

Jacqueline har en bakgrund från banksfären och var tidigare ledamot i Avanza Bank AB. Hon är även VD i executive search-firman Stanton Chase International AB, vars svenska verksamhet hon grundade 2006. Jacqueline har utöver sin bakgrund från bank mer än 20 års erfarenhet från chefsrekrytering och rådgivning i organisationsfrågor, främst rörande kompensationsfrågor, företagsstyrning och kompetensförsörjning.

Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget: 0 aktier, 100 000 teckningsoptioner.





CARL BILDT (1949)

Styrelseledamot sedan 2015

Carl har tidigare varit partiordförande (Moderata Samlingspartiet, 1986–1999), utrikesminister (2006–2014) och statsminister (1991–1994). Därtill har han haft en rad internationella uppdrag, bland annat inom FN. Idag har han uppdrag som styrelseledamot i näringslivet och inom den internationella ideella sektorn.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): ledamot i Magnora AB och den internationella stiftelsen Crisis Group samt MSAB (publ).

Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget: 206 720 aktier, 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 50 000 i dotterbolag.

MATS LUNDBERG (1953)

Styrelseledamot sedan 2011

Mats tillträdde sitt uppdrag i Fastator år 2011 och genom det omvända förvärvet av Rehact även i Fastators styrelse 2015. 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.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): ledamot i Jyma Fastigheter i Malmö AB och S:t Petri AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare men ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget: 21 367 785 aktier, 100 000 teckningsoptioner. .



HELENE TILLBERG WIBOM (1961)

Styrelseledamot sedan 2021

Helene är utbildad civilekonom från Stockholms Universitet. Helene har mångårig finansiell bakgrund som CFO för bolag ägda av internationella investment- och private equity bolag. Hon kommer senast från Office Management (ägt av Nalka Invest), ett tjänsteföretag med verksamhet inom IT & Kommunikation och Facility Management som under hennes tid som CFO omsatte drygt 1,3 miljarder kronor. Helene har som CFO även ansvarat för ett antal förberedande IPOs, förvärvs- och exitprocesser och har bred erfarenhet av styrelsearbete inom bland andra Jetpak och Selecta-koncernen.

Övriga styrelseuppdrag: ledamot i Truesec AB

Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget: 0 aktier, 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget.

ANDERS MOSSBERG (1952)

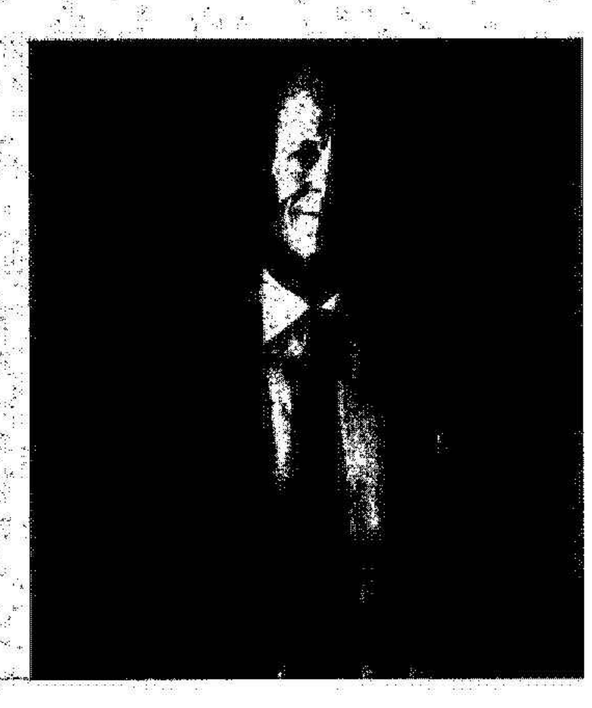
Styrelseledamot sedan 2015

Anders har över 40 års erfarenhet av ledande positioner inom finansbranschen, bland annat som vice VD för SEB (1997 – 2013) 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 Eazpac AB samt WoMo of SWF Enterprise LLC.

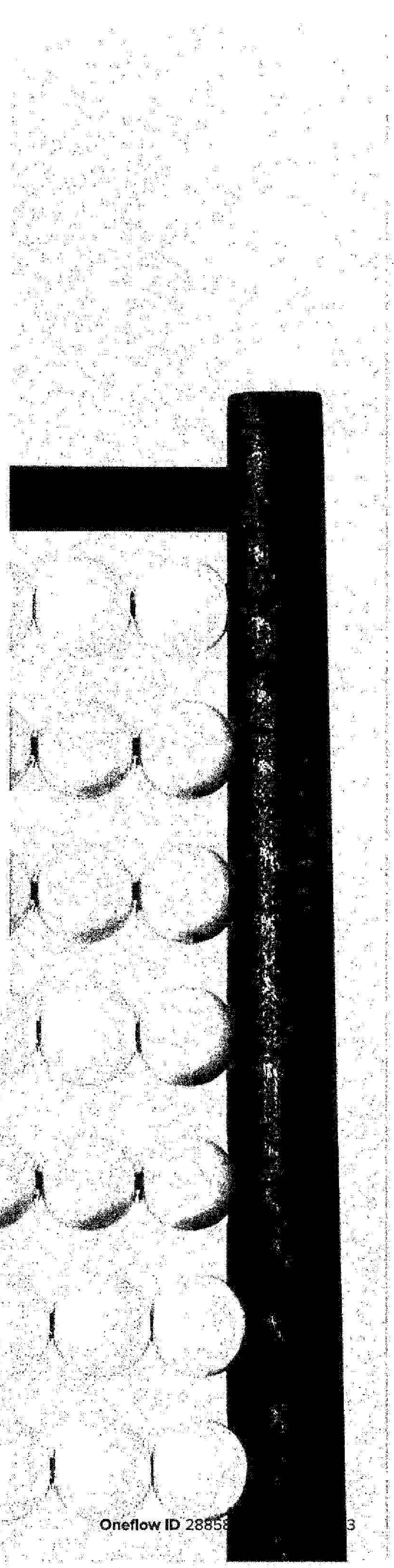
Ordförande i Revisionsutskottet. Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare men ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget: 271 015 aktier, 100 000 teckningsoptioner.



FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- FLERÅRSÖVERSIKT
- FINANSIELLA RAPPORTER
- REVISIONSBERÄTTELSE



✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC Oneflow ID 28858 3

2022100408804

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator"), org. nr 556678-6645. Linnégatan 2, 114 47 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2021.

FASTATORS VERKSAMHET

Fastator är ett börsnoterat investmentbolag 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 kapital, 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 2021 ägde Fastator sju större innehav: Företagsparken, Point Properties, Studentbostäder i Norden, Vrenen, GenovaFastator, Svenska Bostadskompanjet, samt Nordic PM.

Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.

FASTATORS RESULTAT

Fastators intäkter uppgår under 2021 till 372,8 MSEK (245,8), vilket motsvarar en ökning om 52%. De högre intäkterna beror primärt på förvärv av fastigheter och företag. Nordic PM har under 2021 förvärvat servicekoncernen Nativus samt Kom Fastighetsförvaltning, dessa förvärv har bidragit med en intäktsökning om cirka 60 MSEK i förhållande till föregående år.

Totala rörelsekostnader uppgår till -370,6 MSEK (-267,7), varav personalkostnader om -150,1 MSEK (-101,3) och övriga rörelsekostnader, inklusive råvaror och förnödenheter och fastighetskostnader om -197,7 MSEK (-151,3), där drifts- och fastighetskostnader om -117,4 MSEK (-73,5) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom Nordic PM. Avskrivningar uppgår till -22,7 MSEK (-15,0), förändringen beror på högre avskrivningar relaterade till nya kundkontrakt i samband med Nordic PM:s förvärv av Nativus och Kom Fastighetsförvaltning.

Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgår till 19,5 MSEK (68,6) och hänförs till avyttringen av Hyllinge. Totala värdet av de fastigheter som har sålts under 2021 uppgår till 233,0 MSEK. De orealiserade värdeförändringarna avseende fastigheter uppgår till 563,4 (90,3) MSEK och är främst hänförliga till omförhandlade kontrakt, men även något justerade direktavkastningskrav.

Resultat från andelar i intressebolag uppgår till 124,7 MSEK (194,6). Det lägre resultatet beror primärt på att koncernen i jämförelseperioden ägde andelar i Offentliga Hus. Innehavet avyttrades i slutet av 2020 och påverkar således inte koncernens rörelseresultat under innevarande period (not 4).

FINANSIELLA STÄLLNING

Fastighetsvärdet ökade med 4 514,1 MSEK till 5 703 MSEK (1 189), där avyttringar utgör -233,0 MSEK (-431,9) , förvärv 4 129,8 MSEK och värdeförändringar 563,4 MSEK. Se mer om förändringar i fastighetsbeståndet i not 13.

Andelar i intressebolag uppgår till 667,4 MSEK (928,7). Förändring av andelar i intressebolag beror främst på att koncernen har erhållit bestämmande inflytande i det tidigare intressebolaget Företagsparken. Företagsparken utgör per balansdagen ett konsoliderat dotterbolag och tidigare andelar har värderats till verkligt värde över resultaträkningen (not 18). Orealiserade värdeförändringar uppgår till 77,9 MSEK.

Eget kapital uppgår per balansdagen till 2 480,7 MSEK (1 621,3) motsvarande en ökning om 52,0% jämfört med samma tidpunkt förra året.

Under perioden har obligationslån om 1 002 MSEK (1 000) i Fastator emitterats och obligationslån om 372,5 MSEK (700) har amorterats, läs mer om detta i not 24.

Immateriella tillgångar i form av goodwill och kundkontrakt har ökat med 91,3 MSEK, vilket beror på att Nordic PM genomfört rörelseförvärv av bolagen Nativus och Kom fastighetsförvaltning (not 32).

SKATT

Aktuell skatt för perioden, beräknad med en nominell skattesats om 20,6 (21,4) % uppgår till -13,5 MSEK (-8,2).

Uppskjuten skatt är beräknad med en nominell skattesats om 20,6 % och förändringen över resultatet i år uppgår till -101,2 MSEK (- 17,0). Förändringen är främst hänförlig till orealiserade värdeförändringar av fastigheter.

SEGMENT

Affärsområdet Fastighetsägande bolag redovisar ett rörelseresultat under året om 641,4 MSEK (352,6). Ökningen är hänförlig till Företagsparken som i jämförelseperioden utgjorde ett intressebolag under delar av året. Point redovisar ett rörelseresultat om 194,7 MSEK (119,8) vilket beror på ett utökat fastighetsbestånd samt positiva värdeförändringar avseende fastigheterna.

Tjänstebolag avser det affärsområde där resultat från koncernens förvaltningstjänster återfinns och består i sin helhet av Nordic PM-koncernen. Affärsområdet redovisar ett rörelseresultat om 6,6 (0,7) MSEK. Intäkterna har ökat från 142,3 MSEK till 216,0 MSEK. Ökningen beror till största delen på förvärv av bolagen Nativus om Kom fastighetsförvaltning.

Affärsområdet Övrigt redovisar ett rörelseresultat om 126,4 MSEK (38,5). Förändringen beror primärt på att resultat från under året förvärvade fastigheter har redovisats inom affärsområdet fram till 1 december. Totalt ingår i detta 4 (2) stycken fastigheter samt en tomträtt i affärsområdet per balansdagen.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till 122,6 MSEK (-84,2). Det högre kassaflödet beror primärt på att koncernen erhöll kontant utdelning från intressebolag. Utöver detta har ränteinbetalningarna ökat i innevarande period och uppgår till 29,4 MSEK (17,2), vilket beror på utökad utlåning till koncernens intressebolag. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -1 987,8 MSEK (197,4). Under perioden har koncernen investerat i flertalet joint venture- och intressebolag via kapitaltillskott i form av ägarlån samt teckning av nyemitterade aktier. Fastator och konsoliderade dotterbolag har under perioden investerat i fastigheter i form av förvärv av fastigheter i bland annat Värmland, Strömstad, Motala, Hyllinge samt Stockholm och Södertälje.Totalt uppgår kassaflödeseffekten av investeringar i fastigheter, rörelseförvärv och intressebolag samt joint ventures till -2 112,8 MSEK (-495,0).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till 1 207,0 MSEK (504,8). Förändringen beror främst på att Fastator har utökat den befintliga obligationen med 200 MSEK samt att dotterbolaget Point Properties har emitterat ett nytt säkerställt obligationslån om 600 MSEK. Fastators dotterbolag Vivskå har utökat sin belåning med 600 MSEK från bolaget Calibrium. Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -626,3 MSEK (-743,2) vilket är hänförligt till att Point Properties amorterat den tidigare säkerställda obligationen om 372,5 MSEK samt att förvärvsreverser har reglerats. Koncernens soliditet uppgick till 33,5% (47,7).

MODERBOLAGETS RESULTAT

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgår till 609,3 MSEK (122,9). Det högre resultatet beror främst på ett högre resultat från andelar i dotterbolag. Under perioden har värdet på dotterbolaget Nordic PM ökat med 79,7 MSEK. Värdeförändringarna påverkas av finansiella kostnader i dotterbolagen, då de till stor del är lånefinansierade. Större delen av dessa lån är gentemot moderbolaget som därmed får ränteintäkter, vilka under perioden uppgår till 106,5 MSEK (57,8).

Moderbolaget redovisar ett resultat från intressebolag om 48,5 MSEK (164,5). Under 2020 ägde Fastator andelar i Offentliga Hus vilket påverkade resultaträkningen positivt med 150,8 MSEK. Innehavet avyttrades i december 2020. Under innevarande period har innehavsbolag GenovaFastator delats ut från dotterbolaget Vivskå till moderbolaget. Orealiserade värdeförändringar på innehavet redovisas per 2021 i bolagets resultaträkning. Periodens orealiserade värdeförändringar på GenovaFastator uppgår till 14,9 MSEK (0). Under perioden har moderbolaget anskaffat andelar i intressebolagen Svenska Bostadskompanjet samt Vrenen, vilket har bidragit med orealiserade värdeförändringar om 23,4 MSEK (0).

PERSONAL

I moderbolaget var per balansdagen 18 (11) anställda.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

- Fastator investerar i fastighetsrelaterade företag. Verksamheten innebär risker hänförliga till både Fastator och innehaven. Dessa omfattar framför allt marknadsmässiga, verksamhetsrelaterade och transaktionsrelaterade risker och kan avse både generella risker, såsom omvärldshändelser och den makroekonomiska utvecklingen, samt företags- och branschspecifika risker. Fastators framtida resultatutveckling är till stor del beroende av de underliggande innehavens framgång och avkastning, vilken också bland annat är beroende av hur framgångsrika ledningsgruppen och styrelse är på att utveckla innehavet och genomföra värdeskapande initiativ.
- *Fastator är även exponerad för olika slag av finansiella risker, främst* relaterade till lån, kundfordringar och leverantörsskulder. De finansiella riskerna består av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det är även väsentligt att Fastator har förmåga att attrahera och behålla personal med rätt kompetens och erfarenhet.

FRAMTIDA UTVECKLING

Fastators fokus de kommande åren kommer till stor del att ligga på Företagsparken samt Point Properties där målsättningen främst är att växa genom förvärv samt nybyggnation av fastigheter.

AKTIE OCH ÄGARSTRUKTUR

Fastator hade per den 31 december 2021 ca 7 300 aktieägare och totalt antal aktier var 77 712 648 stycken. Baserat på den av Euroclear förda aktieboken utgör bolagets tio största aktieägare baserat på kapitalandel följande:

Ägare	Kapitalandel & röster %
Joachim Kuylenstierna (via bolag)	27,7 %
Mats Lundberg (via bolag)	27,5 %
Nordnet Pensionsförsäkring	4,4 %
Ulf Adelsohn	3,1 %
Avanza Pension	3,0 %
Futur Pension	2,2 %
Ålandsbanken	1,9 %
Mats Hulth i Stockholm AB	1,5 %
Svante Bengtsson	1,3 %
Fredrik Grevelius	1,1 %
Totalt	73,7 %

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgick till 2 278,6 MSEK (1 677,2) per den 31 december 2021, motsvarande 29,32 kronor (21,77) per aktie före utspädning.

Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

Oneflow ID 2885864 Sida 35 / 63

Aktiekapital
Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2021 till 24 868 047 kronor. Under 2021 har en apportemission genomförts i samband med förvärvet av Åregården vilket medförde att aktiekapitalet ökade med 218 943 SEK.

Fastators aktie
Fastators aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Slutkursen per den 31 december 2021 uppgick till 23,60 kronor (20,00). Resultatet per aktie före utspädning för perioden uppgick till 6,08 kronor (3,36).

Utdelningspolicy
Fastators styrelse antog i februari 2021 en ny utdelningspolicy som innebär en stabilt ökande kontant utdelning samt från tid till annan sakutdelning av engångskaraktär i form av aktier i noterade innehavsbolag.

STYRELSE OCH LEDNING

Styrelsen skall enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst sju 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 37 gånger.

På sidorna 54-58 i årsredovisningen redogörs för Fastators Bolagsstyrningsrapport.

BOLAGSSTÄMMOR

Årsstämman kommer att avhållas den 5 maj 2022.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens utgång höll Fastator extra bolagsstämma. Bland annat beslutades att godkänna överlåtelse av teckningsoptioner i dotterbolaget Företagsparken Norden Holding AB till ledande befattningshavare och styrelseledamöter som även är ledande befattningshavare i AB Fastator.
- Fastators innehavsbolag Företagsparken har emitterat en obligation om 500 Mkr som kommer användas för ytterligare tillväxt.
- Fastators innehavsbolag Företagsparken har via Abameo förvärvat 5 fastigheter i Eskilstuna med ett underliggande fastighetsvärde om 120 MSEK.
- Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KRONOR)

Vinstdisposition moderbolaget:	
Balanserade vinstmedel	1 662 781 474
Årets resultat	603 306 430
Summa	2 266 087 905

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
Till aktieägarna utdelas 1,00 kronor per aktie	77 712 648
I ny räkning balanseras	2 188 375 257
Summa	2 266 087 905

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

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Fastator valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finn spå sidorna 31-52 i denna årsredovisning.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Avkastning på eget kapital, %	26,4%	16,2%	42,2 %	43,0 %	9,3 %
Soliditet, %	33,5%	47,7%	43,9 %	62,5 %	67,0 %
Omsättning, TSEK	372 846	245 813	218 403	111 717	47 048
Periodens resultat, TSEK	540 509	243 874	483 828	320 164	51 457
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	468 983	243 330	482 145	317 899	51 364
Substansvärde hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 278 570	1 677 225	1 439 859	915 424	584 686
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, kr	23,60	20,00	15,96	8,00	5,08
Utdelning, kr[1]	0,65	1,62	-	-	-
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	29,32	21,77	19,27	13,06	7,83
Resultat per aktie efter utspädning, kr	6,08	3,25	6,46	4,53	0,73
Antal utestående aktier i genomsnitt					
- före utspädning	77 073 438	72 496 802	70 101 605	70 101 605	70 101 605
- efter utspädning	77 073 438	74 810 261	74 714 105	70 101 605	70 101 605
Antal utestående aktier					
- före utspädning	77 712 648	77 028 450	70 101 605	70 101 605	70 101 605
- efter utspädning	77 712 648	77 028 450	74 714 105	70 101 605	70 101 605

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

Definitioner
Se redovisningsprinciper not 2.12 samt Härledning nyckeltal sida 120

2022100408805

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning		210 573	129 050
Hyresintäkter	4,5	155 358	107 981
Övriga rörelseintäkter		5 915	8 781
Summa intäkter	5	372 846	245 813
Råvaror och förnödenheter	4	-44 870	-35 531
Fastighetskostnader	4	-72 517	-37 957
Kostnader för ersättning till anställda	6	-150 108	-101 304
Övriga rörelsekostnader	4,7	-80 359	-77 849
Avskrivningar immateriella och materiella anläggningstillgångar	12, 15, 17	-22 719	-15 008
Värdeförändring fastigheter, realiserade		19 500	68 576
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	13	563 361	90 347
Resultat från intresseföretag	18	124 736	194 562
Rörelseresultat		709 870	331 649
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	131 398	72 533
Finansiella kostnader	10	-162 809	-94 542
Övriga finansiella kostnader	10	-23 306	-40 404
Summa finansiella poster		-54 717	-62 414
Resultat före skatt		655 153	269 236
Aktuell skatt	11	-13 468	-8 322
Uppskjuten skatt	11	-101 175	-17 039
Periodens resultat		540 509	243 874
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		468 983	243 330
Innehav utan bestämmande inflytande	31	71 526	544
Summa		540 509	243 874

Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	6,08	3,36
Resultat per aktie efter utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	6,08	3,25
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	29	77 073 438	72 496 802
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	29	77 073 438	74 810 261

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2021	2020
Periodens resultat	540 509	243 874
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	540 509	243 874
PERIODENS TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL:		
Moderbolagets ägare	468 983	243 330
Innehav utan bestämmande inflytande	71 526	544
Summa	540 509	243 874

Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC
Oneflow ID 2885864 Sida 37 / 63

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		59 780	6 624
Kundavtal		44 338	6 166
Summa immateriella anläggningstillgångar	12	104 118	12 790
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	5 702 961	1 188 900
Nyttjanderättstillgångar	17	42 383	40 911
Inventarier	15	23 016	7 636
Pågående nyanläggningar	14	54 882	17 178
Summa materiella anläggningstillgångar		5 823 232	1 254 625
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	18	667 438	928 731
Fordringar på intresseföretag	19	15 000	36 263
Övriga värdepappersinnehav	20	15 648	8 612
Andra långfristiga fordringar		115 161	1 961
Summa finansiella anläggningstillgångar		813 247	975 567
Summa anläggningstillgångar		6 740 597	2 242 982
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning		1 634	1 363
Kundfordringar	21	42 969	19 640
Fordringar hos intresseföretag	19	2 922	5 032
Övriga kortfristiga fordringar	19	80 165	197 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	35 363	9 645
Kortfristiga placeringar		41 917	-
Likvida medel	23	450 565	925 410
Summa omsättningstillgångar		655 534	1 158 868
SUMMA TILLGÅNGAR		7 396 131	3 401 851

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	29	24 868	24 649
Övrigt tillskjutet kapital		293 105	223 720
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 786 096	1 367 191
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 104 069	1 615 560
Innehav utan bestämmande inflytande	31	376 710	5 698
Summa eget kapital		2 480 779	1 621 258
Långfristiga skulder			
Avsatt till pensioner		361	361
Uppskjutna skatteskulder	11	174 501	61 665
Obligationslån	19, 24	1 972 074	978 747
Långfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	1 597 169	71 375
Leasingskuld	17	32 943	32 743
Övriga långfristiga skulder	19, 24	601 600	132 350
Ej räntebärande skulder		11 893	10 518
Summa långfristiga skulder		4 390 541	1 287 759
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	80 041	2 673
Obligationslån	19, 24	-	372 451
Leasingskuld	17	8 964	7 332
Leverantörsskulder		36 018	19 518
Aktuell skatteskuld	11	24 158	11 234
Övriga kortfristiga skulder	19	177 348	30 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	197 282	49 304
Summa kortfristiga skulder		524 810	492 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 396 131	3 401 851

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC
Oneflow ID 2885864 Sida 38 / 63

2022100408806

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 2020	22 433	112 095	1 248 131	1 382 659	5 155	1 387 814
Återköp av teckningsoptioner		-27 671		-27 671	-	-27 671
Inlösen av teckningsoptioner	112	3 262		3 374	-	3 374
Nyemission	2 105	141 381		143 486	-	143 486
Emissionskostader		-5 346		-5 346	-	-5 346
Utdelning			-124 270	-124 270	-	-124 270
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	2 217	111 626	-124 270	-10 427	0	-10 427
Periodens resultat, jan-dec 2020			243 330	243 330	544	243 874
Summa totalresultat	0	0	243 330	243 330	544	243 874
Utgående balans per 31 dec 2020	24 649	223 720	1 367 191	1 615 560	5 698	1 621 258
Nyemission	219	58 641		58 860	20 358	79 218
Teckningsoptioner		10 844		10 844	-	10 844
Återköp av teckningsoptioner		-100		-100	-	-100
Utdelning			-50 078	-50 078	-	-50 078
Köp av innehav utan bestämmande inflytande					279 126	279 126
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	219	69 385	-50 078	19 525	299 484	319 009
Periodens resultat, jan-dec 2021			468 983	468 983	71 526	540 509
Summa totalresultat	0	0	468 983	468 983	71 526	540 509
Utgående balans per 31 dec 2021	24 868	293 105	1 786 096	2 104 069	376 710	2 480 779

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		709 870	331 649
Avskrivningar		22 719	15 008
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-712 273	-368 434
Erhållen ränta		29 429	17 210
Erhållen utdelning		204 044	8 900
Betald ränta		-131 746	-93 304
Betalda inkomstskatter		595	4 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		122 638	-84 156
Kassaflöde från förändring av röreselkapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		176 318	186 875
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		6 976	-124 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten		305 931	-22 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	13	-820 150	-435 069
Investeringar i inventarier		-5 994	-
Investeringar i immateriella tillgångar		-	-
Investeringar i intresseföretag	18	-1 292 636	-59 940
Investeringar i övriga finansiella fordringar	19	-103 723	-179 897
Erhållen amortering från intressebolag		236 295	-
Rörelseförvärv		-54 694	-
Förändring av kortfristiga placeringar		63 089	-
Avyttring av intressebolag		-	864 080
Avyttring fastigheter		-	8 179
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 987 813	197 353
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30		
Nyemission		30 000	146 748
Emissionskostnader		-	-5 146
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-
Upptagna lån	30	1 862 271	1 200 000
Amortering av lån	30	-626 284	-743 171
Transaktionskostnader	29	-18 836	-23 301
Teckningsoptioner		10 065	-
Återköp av teckningsoptioner	29	-100	-24 296
Utdelning		-50 078	-46 007
Utdelning minoriteten		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 207 038	504 827
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-474 845	680 128
Likvida medel vid årets början		925 410	245 283
Likvida medel vid periodens slut	23	450 565	925 410

Ovanstående rapport över förändringar i kassaflöden ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

Oneflow ID 2885864 Sida 39 / 63

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		17 158	10 982
Summa intäkter		17 158	10 982
Kostnader för ersättning till anställda	6	-40 519	-26 837
Övriga rörelsekostnader	7	-29 927	-40 745
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	-309	-340
Orealiserad värdeförändring koncernföretag	8, 17	71 747	88 097
Realiserad värdeförändring koncernföretag	8, 17	480 124	-302
Resultat från intresseföretag	18	48 493	164 504
Rörelseresultat		546 967	195 360
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	106 543	57 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-78 765	-66 915
Värdeförändringar finansiella placeringar	9, 20	67 844	15 600
Övriga finansiella kostader	10	-10 317	-36 323
Summa finansiella poster		85 305	-29 838
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		-29 062	-39 800
Summa bokslutsdispositioner		-29 062	-39 800
Resultat före skatt		603 210	125 722
Skatt	11	97	-2 849
Periodens resultat		603 307	122 873

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

TSEK	2021	2020
Periodens resultat	603 307	122 873
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	603 307	122 873

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	10 229	10 229
Pågående nyanläggningar	14	2 745	2 673
Inventarier	15	2 165	2 322
Summa materiella anläggningstillgångar		15 139	15 225
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	2 329 720	1 230 694
Andelar i intresseföretag	18	305 506	-
Andra långfristiga placeringar	19	5 670	8 612
Fordringar hos koncernföretag	19	721 107	419 851
Fodringar på intressebolag		15 000	-
Andra långfristiga fordringar	19	15 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 392 003	1 659 156
Summa anläggningstillgångar		3 407 142	1 674 381
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	122	84
Fordringar hos intresseföretag	19	31	4 388
Fordringar hos koncernföretag		149 523	90 422
Kortfristiga placeringar		41 917	-
Aktuella skattefordringar	11	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	19	10 362	187 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	62 099	60 403
Kortfristiga fordringar		264 054	342 887
Likvida medel	23	248 855	864 391
Summa omsättningstillgångar		512 909	1 207 278
SUMMA TILLGÅNGAR		3 920 051	2 881 659

Oneflow ID 2885864

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29	24 868	24 649
Summa bundet eget kapital		24 868	24 649
Fritt eget kapital			
Överkursfond		465 968	448 340
Balanserat resultat		1 196 814	1 119 984
Årets resultat		603 306	122 873
Summa fritt eget kapital		2 266 088	1 691 196
Summa eget kapital		2 290 956	1 715 846
Långfristiga skulder			
Obligationslån	24	1 379 509	978 747
Skulder till kreditinstitut	19	22 560	23 365
Övriga långfristiga skulder	24	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder		1 411 787	1 011 831
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	720	635
Leverantörsskulder	19	2 184	2 620
Skulder till koncernföretag		171 593	124 800
Övriga kortfristiga skulder		2 612	4 664
Aktuell skatteskuld	11	18 289	1 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	21 911	20 015
Summa kortfristiga skulder		217 308	153 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 920 051	2 881 659

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

2022100408807

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
TSEK	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	22 433	-	336 684	1 244 254	1 603 371
Återköp av teckningsoptioner			-27 671		-27 671
Inlösen av teckningsoptioner	112		3 262		3 374
Nyemission	2 105		141 411		143 516
Emissionskostnader			-5 346		-5 346
Utdelning i enlighet med förslag på extrastämma				-124 270	-124 270
Årets resultat				122 873	122 873
Utgående balans per 31 december 2020	24 649	0	448 340	1 242 857	1 715 845
Teckningsoptioner				5 700	5 700
Återköp av teckningsoptioner				-100	-100
Nyemission	219		17 628		17 847
Emissionskostnader				-1 576	-1 566
Utdelning				-50 068	-50 078
Årets resultat				603 307	603 307
Utgående balans per 31 december 2021	24 868	0	465 968	1 800 120	2 290 956

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

Oneflow ID 2885864

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

TSEK	Not	2021	2020
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		546 967	195 360
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	15	309	340
Övriga ej likviditetspåverkande poster 1)		-600 365	-168 654
Erhållen utdelning		201 500	-
Erhållen ränta		181 713	36 236
Betald ränta		-80 601	-100 502
Betalda inkomstskatter		724	-366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		250 246	-38 086
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		155 321	-55 199
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		677 028	-766 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 082 594	-859 883
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i materiella tillgångar		-	-896
Avyttringar av materiella tillgångar		-222	46
Investeringar i intressebolag		-301 634	-
Avyttringar av intressebolag		187 231	-
Investering i dotterbolag		-1 192 265	-140 452
Avyttring av dotterbolag		233 096	-
Avyttring av övriga finansiella tillgångar		-	-129 558
Ökning / minskning av kortfristiga placeringar		-41 917	-
Investering / Avyttring i övriga finansiella anläggningstillgångar		-930 165	1 448 122
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 045 876	1 177 262
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		5 541	143 485
Emissionskostnader		-	-5 346
Återköp av teckningsoptioner		-	-24 296
Utbetald utdelning		-50 068	-46 007
Upptagna lån	30	392 394	1 000 950
Amortering av lån	30	-720	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		347 746	368 786
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-615 535	686 165
Likvida medel vid årets början		864 391	178 226
Likvida medel vid periodens slut	23	248 855	864 391

1) avser orealiserade värdeförändringar samt sakutdelning.

Ovanstående rapport över kassaflöden för moderbolaget ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

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 noterat på Nasdaq Stockholm sedan 2021.

Företagets säte är Stockholm. Företaget är moderföretag i Fastatorkoncernen, 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 intressebolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 5 april 2022 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 5 maj 2022.

NOT 2. SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för 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). Tillgångar och skulder är värderade enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde.

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för 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

Förändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7 hänförligt till referensräntereformen fas 2 trädde i kraft den 1 januari 2021 och ger vägledning kring hur effekterna av reformen ska redovisas. De ändrade redovisningsprinciperna resulterade inte i någon påverkan på de finansiella rapporterna.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Fastator resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄDER I KRAFT 2022

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Fastator resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

2.2 Klassificering

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

2.3 Koncernredovisning

2.3.1 Dotterbolag

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

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.

Oneflow ID 2885864 Sida 42 / 63

2022100408808

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 omvärderings- vinster 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 Intressebolag och joint ventures

Intressebolag och joint ventures är alla 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 intressebolag och joint ventures redovisas till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IFRS 9. Resultat av avyttring av aktier i intressebolag 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 intressebolag, 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.

Om ägarandelen i ett joint venture eller intressebolag minskas men gemensam kontroll (JV) eller betydande inflytande (intressebolag) kvarstår omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet.

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 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 intressebolag eller joint ventures. Fastighetsbolag som utgör intressebolag eller joint venture påverkar inte koncernens intäkter i och med att dessa inte konsolideras. Innehaven värderas till verkligt värde över resultaträkningen och dessa värdeförändringar inkluderas i rörelseresultatet.
- *Tjänsteförvaltande bolag* – avser underkoncernen Nordic PM som utför förvaltningstjänster för fastighetsföretag inom koncernen samt till externa kunder.
- *Övriga fastighetsbolag* – avser fastighetsbolag under utveckling. Bolag som presenteras inom detta affärsområde utgör dotterbolag där Fastator bedriver utveckling av fastighetsbeståndet men som ännu ej utgör ett eget varumärke.

2.4 Intäkter och kostnader

2.4.1 Intäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt i resultaträkningen enligt avtalens villkor. Vidarefakturerade 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 begärtsad tillgång till lokalen redovisas i den period det är avtalat och i andra fall redovisas rabatter linjärt över avtalets löptid. För jämförelseåret redovisas hyresintäkter enligt IAS 17 som operationella leasingavtal.

Intäkter från förvaltnings- och konsultjänster redovisas löpande vartefter tjänsterna utförs eller vid uppdragets slutförande beroende på vad underliggande avtal stipulerar. Dessa redovisas på raden nettoomsättning i resultaträkningen samt specificeras separat i 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 fallet 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 nyttjanderättstillgångar. 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 kassflöde från löpande verksamheten och amorteringen redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Av totala leasingtillgångar (nyttjanderättstillgångar) om 42,4 MSEK så utgörs ca 53 procent (70) 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. 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 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.

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.

Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

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.

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.

2.8 Inventarier

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

2.9 Pågående nyanläggningar

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

2.10 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna innehav i marknadsnoterade aktier, likvida medel, kundfordringar samt bland 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 enligt nedan. 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

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 regleras, 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. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas och företaget utfärdar egetkapitalinstrument till en långivare för att utsläcka hela eller en del av en skuld ("debt for equity swap") redovisas skillnaden mellan den finansiella skuldens redovisade värde och egetkapitalinstrumentets verkliga värde i resultaträkningen. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

2.10.6 Finansiella skulder redovisade till verkligt värde

Inom koncernen finns kontantreglerade syntetiska optioner utgivna. Dessa har utgivits till marknadspris. Vid den initiala inbetalningen har dessa redovisats om skuld. Per varje balansdag marknadsvärderas optionerna enligt Black & Scholes modellen och förändringen redovisas som en personalkostnad respektive förändring av skuld, se mer om optionsprogrammet i not 29.

2.10.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Nedskrivning av finansiella tillgångar görs när det finns en rimlig förväntan om att en betalning inte kommer att ske. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. 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 nedskrivningen redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning. Nedskrivningsbehov av övriga fordringar utvärderas per varje balansdag, oavsett förfall, med samma typ av analys som gällande kundfordringar.

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 och dessas redovisade värden i koncernredovisningen.

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.

Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

Oneflow ID 2885864 Sida 44 / 63

20221004088O9

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 redovisnings i moderbolag och koncern skiljer sig. Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform.

2.15.1 Andelar i dotterbolag

Fastator redovisar andelar i dotterbolag till ett bedömt marknadsvärde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på innehavens marknadsvärde. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen marknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärderingsbedömningar är analyser av bolagets objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt. För bolag utan egna investeringar motsvarar marknadsvärdet dotterbolagens substansvärde.

2.15.2 Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

2.15.3 Leasingavtal

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

2.16 Kassaflöde

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

2.17 Avrundning

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

2.18 Alternativa nyckeltal

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

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 120 för härledning och motivering till användning av alternativa nyckeltal.

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

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. Under 2021 har två väsentliga rörelseförvärv genomförts (not 32).

3.3 Verkligt värde på intressebolag

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

Bolagsvärderingarna är en portföljvärdering baserad på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten. Principerna för värdering av enskilda underliggande fastigheter framgår ovan. I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnadsmassa samt marknaden för potentiella köpare.

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 ädra 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 intressebolag eller joint ventures. Fastighetsbolag som utgör intressebolag eller joint venture påverkar inte koncernens intäkter i och med att dessa inte konsolideras. Innehaven värderas till verkligt värde över resultaträkningen och dessa värdeförändringar inkluderas i rörelseresultatet.
- *Tjänsteföretagande bolag* – avser underkoncernen Nordic PM som utför förvaltningstjänster för fastighetsföretag inom koncernen samt till externa kunder..
- *Övriga fastighetsbolag* – avser fastighetsbolag under utveckling. Bolag som presenteras inom detta affärsområde utgör dotterbolag där Fastator bedriver utveckling av fastighetsbeståndet men som ännu ej utgör ett eget varumärke.

TSEK	Intäkter		Rörelseresultat		Resultat före skatt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Företagsparken	22 671	19 208	333 371	54 154	260 421	54 154
Studentbostäder i Norden	-	-	39 308	72 299	39 308	33 737
GenovaFastator	-	-	14 865	-6 601	14 865	-
Abamco[1]	-	-	36 197	-	36 197	-
Point	108 036	86 204	194 694	119 794	101 632	119 794
Svenska Bostadskompaniet	-	-	9 823	-	9 823	-
Vrenen	-	-	13 686	-	13 686	-
Offentliga Hus[2]	-	-	-551	112 987	-551	112 987
Fastighetsägande bolag	130 707	105 412	641 394	352 633	475 381	320 672

Oneflow ID 2885864 Sida 45 / 63

Forts. förra sidan

TSEK	Intäkter		Rörelseresultat		Resultat före skatt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Nordic PM	215 960	142 271	6 751	725	2 091	725
Tjänstebolag	**215 960**	**142 271**	**6 751**	**725**	**2 091**	**725**
Värmland [3]	20 868	-	110 918	-	98 091	-
Svenska Kulturskatter	2 109	573	-4 050	-	-7 565	-
Övrigt	1 405	-	19 492	38 513	19 492	38 513
Övrigt fastighetsägande bolag	**24 382**	**573**	**126 360**	**38 513**	**109 968**	**38 513**
Koncerngemensamt	17 158	10 668	-49 274	-60 222	83 073	-90 675
Elimnering interna poster	-15 361	-13 111	-15 361	-	-15 361	-
Summa koncernen	**372 846**	**245 813**	**709 870**	**331 649**	**655 152**	**269 235**

TSEK	Förvaltningsfastigheter	
	2021-12-31	2020-12-31
Företagsparken	4 009 451	-
Studentbostäder i Norden	-	-
GenovaFastator	-	-
Abamco [2]	-	-
Point	1 516 300	1 131 900
Svenska Bostadskompaniet	-	-
Fastighetsägande bolag	**5 525 751**	**1 131 900**
Nordic PM	700	2 000
Tjänstebolag	**700**	**2 000**
Värmland [3]	-	-
Svenska Kulturskatter	158 000	40 000
Övrigt	18 500	15 000
Övrigt	**176 500**	**55 000**
Summa koncernen	**5 702 951**	**1 188 900**

1) Företagsparken emöll bestämmande inflytande per 31 december 2021. Intäkter och kostnader från bolaget redovisas i Företagsparken från och med 31 december 2021.

2) Avyttrat i december 2020.

3) Värmland har under kvartal 4 förvärvats av Företagsparken. Intäkter, Rörelseresultat samt Resultat för skatt hänförligt till perioden innan förvärvet redovisas på separat rad. Motsvarande poster för perioden efter avyttringen redovisas inom raden för Företagsparken. Fastighetsvärdet per 2021-12-31 inkluderas i segmentet Företagsparken.

Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

NOT 5. NETTOOMSÄTTNING

Nedan presenteras koncernens intäkter per intäktsslag. På raden hyresintäkter ingår även intäkter från vidaredebiterade kostnader till hyresgäster om 21,8 MSEK (16,9). Intäkter från förvaltning- och administrativa tjänster redovisas vid viss tidpunkt då prestationsåtagnandet är uppfyllt.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Förvaltningstjänster	212 035	128 053	-	-
Administrativa och andra tjänster till intressebolag och dotterbolag	1 890	9 778	14 697	7 715
Hyresintäkter	155 358	107 981	2 461	3 267
Erhållna bidrag	3 564	-	-	-
Summa	372 846	245 813	17 158	10 982

Hyresintäkter, koncernen

	Koncernen			
	2021		2020	
Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra	Antal kontrakt	Årshyra
1 år	308	54 643	127	37 903
2 år	182	58 167	61	24 043
3 år	141	50 099	33	18 676
4 år	72	26 320	22	11 959
5 år	12	7 039	6	3 582
>5 år	259	67 581	14	10 952
	974	263 850	263	107 114

NOT 6. ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Styrelse och ledande befattningshavare	12 900	12 285	12 900	11 285
Övriga	100 510	58 838	15 967	6 124
Summa löner och ersättningar	**113 410**	**71 122**	**28 867**	**17 409**
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	1 489	1 583	1 489	1 583
Pensionskostnader - övriga anställda	5 470	4 267	920	876
Sociala avgifter	29 739	20 317	9 042	4 985
Summa	150 108	97 289	40 319	24 852

Oneflow ID 2885364

Ersättning och övriga förmåner 2021

Ledande befattningshavare	Grundlön	Styrelse-arvode 1)	Sociala avgifter	Pensions-kostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelseordförande Björn Rosengren [2]		500	51	-	-	551
Styrelseledamot Carl Bildt		300	31	-	-	331
Styrelseledamot Mats Lundberg		300	31	-	-	331
Styrelseledamot Anders Mossberg [2]		400	41	-	-	441
Styrelseledamot Jacqueline Winberg		300	31	-	-	331
Styrelseledamot Helene Tillberg Wibom [2]		50	5			55
Styrelseledamot Eva Hamilton [2]		250	20	-	-	270
VD	2 750	-	1257	500	1 250	5 757
Vice VD	2 640	-	1175	501	1 100	5 416
CFO	2 160	-	961	488	900	4 509
Summa	7 550	2 100	3 603	1 489	3 250	17 992

1) Styrelsearvode redovisas allt eftersom del upparbetas.

2) Erhöhte bara under del av året då hon inte har varit styrelseledamot hela räkenskapsåret 2021.

3) Erhöhte även för sitt arbete i revisionsutskottet.

Grundlön/styrelsearvode

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

Bonus/rörliga ersättningar

Årsstämman den 5 maj 2021 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. Rörliga ersättningar avser prestationsbaserad bonus och har utgått till hela ledningsgruppen. Bonusar till ledningsgruppen fastställs enligt styrelsebeslut.

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.

Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 9 månader. Inget avgångsvederlag utgår vid uppsägning från bolagets sida. Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 0–6 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida utgår inget avgångsvederlag.

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2021		2020	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	6	2	6	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	-	3	-
Koncernen totalt	9	2	9	2

Medelantal anställda	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	16	40%	11	45 %
Dotterbolagen	285	27%	119	31 %
Koncernen totalt	301	27%	130	32 %

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

NOT 7. ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
PwC				
– Revisionsuppdraget	2 967	2 246	546	475
– Övrig revisionsverksamhet	-	286	-	-
– Övriga tjänster inkskatterådgivning	223	261	223	851
Övriga revisionsbolag	245	-	-	-
Summa	3 434	2 793	769	1 326

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	
	2021	2020
Orealiserad värdeförändring andelar i koncernföretag	71 747	88 097
Realiserad värdeförändring	480 124	-302
Summa resultat från koncernbolag	551 871	87 795

NOT 9. FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	63 455	56 933	108 449	57 800
Utdelning på kortfristiga placeringar	4 044	-	4 044	-
Värdeförändringar på finansiella placeringar	63 899	15 600	63 893	15 600
Summa finansiella intäkter	131 398	72 533	174 387	73 400

NOT 10. FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader kreditinstitut	71 988	3 890	15 935	-
Räntekostnader obligationslån	90 628	90 342	62 830	65 267
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-	969
Räntekostnader övriga	193	-	15	-
Övriga finansiella kostnader [1]	23 306	40 713	10 302	37 001
Nedskrivning fordran	-	-	-	-
Summa finansiella kostnader	186 115	134 945	89 082	103 237

1) Avser främst kostnader för lösen av tidigare obligation.

Oneflow ID 2885864 Sida 47 / 63

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	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-8 992	-3 914	-	-2 849
Justeringar avseende tidigare år	-4 477	-4 409	96	-
Aktuell skatt på årets resultat	-13 468	-8 322	96	-2 849
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-101 175	-17 039	-	-
Summa uppskjuten skatt	-101 175	-17 039	0	0
Summa inkomstskatt	-114 643	-25 361	96	-2 849

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	655 153	269 236	603 210	125 722
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6 %	-134 961	-57 516	-124 261	-26 905
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	232 188	89 766	177 024	11 557
- Ej avdragsgilla kostnader	-89 494	-77 012	-38 591	-2 789
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-39 219	-12 684	-	-2 161
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	22 495	20 809	-	6 889
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-	-32 773	-14 171	13 298
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	-	-	-	-
- Justering avseende tidigare år	-4 477	-4 409	96	-
Summa skattekostnad	-13 468	-8 323	96	-2 849
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	2,1%	3,1%	0,0%	2,3%

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	2021	2020	2021	2020
Kundavtal	-7 745	1 279	-	-
Förvaltningsfastigheter	-90 511	-18 307	-	-
Obeskattade reserver	-2 919	-11	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-101 175	-17 039	0	0

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	2021	2020	2021	2020
Kundavtal	9 125	1 380	-	-
Förvaltningsfastigheter	161 349	59 177	-	-
Obeskattade reserver	4 027	1 108	-	-
Summa uppskjuten skatt	174 501	61 665	0	0

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade tillgångsvärden. Samtliga skatteskulder beräknas 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 enligt IFRS 13 får skulden dock maximalt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen.

	Koncernen		Moderbolaget	
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter	2021	2020	2021	2020
Ingående balans	61 665	57 200	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	101 175	17 039	-	-
Förvärvad uppskjuten skattefordran	-	-12 240	-	-
Förvärvad uppskjuten skatteskuld	11 661	-334	-	-
Utgående balans	174 501	61 665	0	0

NOT 12. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR (AVSER ENDAST KONCERNEN)

	Goodwill	Kunder	Totalt
Räkenskapsår 2021			
Ingående redovisat värde	6 624	6 166	12 790
Förvärvat	53 156	48 277	101 433
Avskrivningar	-	-10 105	-10 105
Utgående redovisat värde	59 780	44 338	104 118
Per den 31 december 2021			
Anskaffningsvärde	59 780	20 123	79 903
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-	24 215	24 215
Redovisat värde	59 780	44 338	104 118
Räkenskapsår 2020			
Ingående redovisat värde	6 624	11 767	18 391
Förvärvat	-	-	-
Avskrivningar	-	-5 601	-5 601
Utgående redovisat värde	6 624	6 166	12 790
	-	-	-
Per den 31 december 2020			
Anskaffningsvärde	6 624	20 123	26 747
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-	-13 957	-13 957
Redovisat värde	6 624	6 166	12 790

Oneflow ID 2885864

2022100408811

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter består av 236 (17) 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 externt. Främst Newsec, Bryggan, Colliers, Savills, Forum och CBRE har använts vid 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 en mindre 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	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %
Direktavkastningskrav, +1%	-726.0	-13.1%
Direktavkastningskrav, -1%	953.6	16.3%
Kalkylränta, +1%	-386.3	-6.8%
Kalkylränta, -1%	367.5	6.0%
Långsiktig vakansgrad, +1%	-77.8	-1.8%
Långsiktig vakansgrad, -1%	47.5	0.4%
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-266.6	-5.0%
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	286.1	3.6%
Marknadshyra, +50 kr/kvm	421.5	6.8%
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-444.6	-8.0%

Värderingsantaganden	Genomsnitt
Inflationsantagande	2.00%
Kalkylränta - Kassaflöde	8,78%
Kalkylränta - restvärde	8,78%
Direktavkastningskrav restvärde	6,69%
Långsiktig vakansgrad	5.78%
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	194
Investeringar år 1, kr/kvm	48
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	725

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	1 188 900	1 229 498	10 229	10 229
Förvärvade fastigheter	4 129 830	292 708	-	-
Årets investeringar	53 910	7 337	-	-
Värdeförändring resultaträkning	563 361	90 347	-	-
Avyttrade fastigheter	-233 050	-430 990	-	-
Redovisat fastighetsvärde	5 702 951	1 188 900	10 229	10 229
Skattemässiga värden	1 730 876	581 836	10 229	10 229

NOT 14. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	17 178	3 802	2 673	2 650
Årets aktiveringar	87 264	20 835	114	23
Förvärvade pågående projekt	10 544	-	-	-
Omklassificerat till fastigheter	-53 910	-6 324	-	-
Avyttringar	-6 194	-1 135	-43	-
Utgående balans	54 882	17 178	2 745	2 673

NOT 15. INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
Anskaffningsvärde	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28 458	29 290	3 293	2 615
Årets inköp	5 994	1 902	152	873
Förvärvade inventarier	23 749	3 917	-	-
Försäljning	-	-2 555	-	-
Utrangerade inventarier	-1 544	-4 096	-	-195
Utgående anskaffningsvärde	56 657	28 458	3 445	3 293
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-20 822	-17 465	-971	-793
Förvärvade avskrivningar	-11 464	-3 660	-	-
Årets avskrivningar	-2 843	-2 116	-309	-326
Utrangerade inventarier	1 508	2 408	-	149
Utgående avskrivningar	-33 640	-20 822	-1 279	-971
Utgående balans	23 016	7 636	2 165	2 323

NOT 16. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående bokfört värde	1 230 695	2 067 693
Omvärdering till verkligt värde över resultaträkningen	71 747	90 671
Årets försäljning	-233 096	-302
Utdelningar	-	-1 448 122
Årets investeringar	1 260 374	520 754
Utgående bokfört värde	2 329 720	1 230 695

Koncernens dotterföretag per den 31 december 2021 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.

Oneflow ID 2885864

NOT 16. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG FORTS

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen 2021	Ägarandel som innehas av koncernen 2020	Redovisat värde i moderbolaget 2021-12-31	Redovisat värde i moderbolaget 2020-12-31
Public Properties Europe AB	559027-0087	Stockholm	100%	100%	-	-
KONYAB 1 i Sverige AB	559017-4065	Stockholm	100%	100%	-	-
Community Services Properties Sweden AB	559075-5152	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator P19 AB	559204-1676	Stockholm	100%	100%	13 000	13 000
Hyresrätten Fastigheter Sverige AB	559203-4218	Stockholm	100%	100%	-	-
NSH Holding AB	559017-4073	Stockholm	100%	100%	304 251	-
Svenska Kulturskatter AB	559196-8887	Stockholm	100%	100%	43 624	50
Värdshuset Lindgården AB	556982-9657	Stockholm	100%	0%	-	-
SK Lummelunda AB	559148-9546	Stockholm	100%	100%	-	-
Åregården AB	556971-0147	Stockholm	100%	0%	-	-
Pinnsvajn Fastigheter Holding AB	559088-1420	Stockholm	100%	100%	-	-
Svensk Stadsutveckling AB	559088-1370	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Li3rty AB	559104-1057	Stockholm	100%	100%	3 000	3 000
Fastator Södertälje 1 AB	556910-5470	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Properties Holding AB	559186-6370	Stockholm	100%	100%	230 733	126 425
Point Properties AB	559088-1438	Stockholm	100%	100%	-	-
Pointny AB	559178-4185	Stockholm	100%	100%	-	-
Pointny 1 AB	559178-4201	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Karlskoga Holding AB	559228-8673	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Motala Bas 7 AB	556284-1592	Stockholm	100%	0%	-	-
Point Platen 8 AB	556985-6938	Stockholm	100%	0%	-	-
Point Properties Portfolio 1 AB (publ)	559199-0352	Stockholm	100%	100%	-	-
Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastigheten Vretåker 2 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	556698-3660	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Karlskoga 2 AB	556684-0962	Stockholm	100%	100%	-	-
Säffletorget i Värmland AB	559109-9568	Nacka	100%	100%	-	-
Centrumhuset i Hallefors AB	559167-0717	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Örnsköldsvik 1 AB	559032-3720	Stockholm	100%	100%	-	-
Pointny 3 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%	189 901	61 525
Nordic PM AB	556970-9727	Nacka	56%	64%	-	-
Nordic PM Syd AB	559123-6228	Helsingborg	60%	60%	-	-
Svenska Installationsproffsen AB	559314-6157	Stockholm	100%	100%	-	-
Centric Service AB	556462-5878	Linköping	100%	100%	-	-
SSP Sthlm AB	556789-4646	Stockholm	100%	100%	-	-
AB Svenska Gräs	556912-8845	Stockholm	100%	100%	-	-
Nativus AB	559161-6973	Solna	100%	0%	-	-
Nativus One AB	559177-1190	Solna	100%	0%	-	-
Trädgårdstjänst Lund AB	556969-9118	Lund	100%	0%	-	-
Meliti Entreprenad AB	556833-5193	Stockholm	100%	0%	-	-
Synerco AB	559197-4281	Östersund	100%	0%	-	-
Synerco Support AB	559283-1928	Östersund	100%	0%	-	-
Emtefors El Entreprenad Aktiebolag	556519-9857	Nacka	100%	0%	-	-
CJM Network AB	559175-7074	Nacka	100%	0%	-	-
Fastator Venture	559021-3707	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 20 AB	559334-9755	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 22 AB	559344-8540	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 23 AB	559344-8532	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 24 AB	559344-8565	Stockholm	100%	0%	-	-

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen 2021	Ägarandel som innehas av koncernen 2020	Redovisat värde i moderbolaget 2021-12-31	Redovisat värde i moderbolaget 2020-12-31
Fastator Venture 25 AB	559344-8557	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 26 AB	559344-8573	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 27 AB	559344-8607	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 28 AB	559344-8599	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 29 AB	559344-8623	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 30 AB	559344-8615	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 8 AB	559322-5823	Stockholm	100%	0%	-	-
Hyresfägenheten i Sverige AB	559088-1362	Stockholm	100%	0%	-	-
Sveastaden AB	559318-2982	Stockholm	100%	0%	-	-
Dalarö Villa AB	559318-7676	Stockholm	100%	0%	-	-
Vivsk AB	556848-4603	Stockholm	100%	100%	345 362	1 026 694
Nordact AB	556971-0113	Stockholm	60%	50%	-	-
Företagsparken Norden Holding AB	559075-5145	Stockholm	78%	100%	1 199 850	0
Företagsparken Hässleholm AB	556478-2067	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Mark AB	559101-0227	Ängelholm	100%	100%	-	-
Ene Fastighet 1:6 AB	556947-3134	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Eslöv AB	556747-3128	Ängelholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 21 AB	559344-8516	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Trelleborg AB	556894-3241	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Lageråsen AB	556981-3990	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Smålandsstenar AB	556548-4333	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Vägrenen AB	559102-9805	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Helsingborg Björka AB	559178-4219	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Södertälje 2 AB	556936-9761	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Värmland AB	559232-2654	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Rosenknoppen AB	559089-7970	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Norr AB	559228-8699	Stockholm	100%	0%	-	-
Industrisamhället Väg 11 AB	559272-8744	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Mellersta AB	559228-8707	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Norrland AB	559228-8764	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Uppsala AB	559228-8731	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Väst AB	559228-8715	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Skåne AB	559228-8756	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Öst AB	559228-8723	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Ässjan AB	559273-0500	Stockholm	100%	0%	-	-
Goldcup 28658 AB (una FöretagsParken Piteå AB)	559333-2314	Stockholm	100%	0%	-	-
Goldcup 28657 AB (una FöretagsParken Vimmerby AB)	559333-2306	Vimmerby	100%	0%	-	-
Fastator Venture 21 AB	559344-8516	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Elfenbenet 2 AB	559195-5065	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Vaxmora AB	559139-5537	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Mariedal AB	559207-3869	Stockholm	100%	0%	-	-
Rosersberg Norrsundavägen AB	556893-4987	Stockholm	100%	0%	-	-
Tillverkshuset i Södertälje AB	559155-0362	Stockholm	100%	0%	-	-
Bruvik Fastighets AB	559260-6122	Upplands Väsby	100%	0%	-	-
Väsby-Vik Fastighets AB	556977-6056	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 17 AB	559334-9748	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Sala AB	559314-1384	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 18 AB	559334-9730	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Motalahus AB	559239-4968	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 2 AB	559274-9096	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Myggan AB	556720-7849	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Värmland 1 AB	556711-0357	Stockholm	100%	0%	-	-
Värmländska Bostadsfastigheter Holding AB	556852-4655	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastighetsbostäder i A-vika AB	559083-6481	Stockholm	100%	0%	-	-

Oneflow ID 2883864 Sida 50 / 63

NOT 16. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG FORTS

	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen 2021	Ägarandel som innehas av koncernen 2020	Redovisat värde i moderbolaget 2021-12-31	Redovisat värde i moderbolaget 2020-12-31
Fastator Venture 3 AB	559274-9104	Stockholm	100%	100%	-	-
Handelsfastigheter Värmland AB	556746-6296	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken i Värmland 3 AB	556742-9237	Stockholm	100%	0%	-	-
Värmländska Fastigheter Holding AB	559208-2431	Stockholm	100%	0%	-	-
Koppersberg 2 KB	969645-4447	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 5 AB	559274-9120	Stockholm	100%	100%	-	-
Kalkhyllan 1 AB	556634-2887	Stockholm	100%	0%	-	-
Kalkhyllan 2 AB	556849-3612	Stockholm	100%	0%	-	-
Kalkhyllan 3 AB	559228-1876	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 11 AB	559322-5831	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Helsingborg Stamjärnen AB	556834-6646	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Höganäs 4 AB	556709-8388	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Höganäs 12 AB	556709-8404	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Mättbandet 11 AB	556985-9571	Järfälla	100%	0%	-	-
FöretagsParken Lednyckeln 1 AB	559005-2709	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Hanviken 9:8 AB	559274-9708	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB	556106-7215	Ängelholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Lednyckeln 1 AB	559005-2709	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Hanviken 9:8 AB	559274-9708	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB	556106-7215	Ängelholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Värmland 2 AB	556720-6853	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Tjörröd AB	556712-7401	Ängelholm	100%	100%	-	-
Fastator Lomma AB	556750-8865	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 10 AB	559322-5849	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Skruvfastigheter AB	556834-6653	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 13 AB	559322-5856	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Frysen 2 AB	559109-9121	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 14 AB	559322-5880	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Kuröd AB	559005-8102	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 15 AB	559322-5872	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Grepen 2 AB	556239-8619	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 12 AB	559322-5864	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Fastighets 20 AB	559230-1039	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 9 AB	559322-5815	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Mättbandet 12 AB	556451-4692	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 19 AB	559334-9765	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken 88 Höganäs AB	556678-5373	Ängelholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 16 AB	559334-9714	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastighets AB Kabelgatan 2	556540-8720	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 20 AB	559334-9765	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastighets AB Kabelgatan 7	559295-0397	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken AC AB	559321-3340	Stockholm	100%	0%	-	-
FPAC Höganäs AB	556818-6653	Stockholm	100%	0%	-	-
AC Fastighets Finland Oy	3143662-4	Pedersöre, Finland	100%	0%	-	-
Fastator Venture 6 AB	559322-5505	Stockholm	100%	0%	-	-
FPAC Östersund AB	556862-4919	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken i Vara AB	559062-5744	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken i Emtunga AB	556769-9532	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken i Vårgårda AB	556814-8544	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Bonden AB	556709-3934	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Plåtslagaren AB	556988-2583	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Stora Jungatorp AB	556915-2068	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken i Älvängen AB	556944-7518	Stockholm	100%	0%	-	-

Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

20221004088l2

	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen 2021	Ägarandel som innehas av koncernen 2020	Redovisat värde i moderbolaget 2021-12-31	Redovisat värde i moderbolaget 2020-12-31
Företagsparken Förvaltning i Vara AB	559006-1973	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Borgå AB	559170-2591	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Skövde AB	556538-1992	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 4 AB	559274-9112	Stockholm	100%	100%	-	-
Värmländska handels- & industrifastigheter AB	559004-7006	Stockholm	100%	0%	-	-
Sundsberg 2:4 AB	556679-4748	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Fastigheter AB	559273-5145	Stockholm	50%	0%	-	-
Abamco Portfölj AB	559314-1483	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Konsumenten AB	559314-1517	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Industrihus Umeå AB	559302-3088	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Kontrollanten AB	559314-1509	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Industrihus Västerås AB	556581-6898	Västerås	100%	0%	-	-
Abamco Fastigheter Umeå AB	559316-1358	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Grishacka Holding AB	559319-6968	Stockholm	100%	0%	-	-
ST i Umeå AB	556359-2061	Umeå	100%	0%	-	-
Abamco Mätaren Holding AB	559319-6974	Stockholm	100%	0%	-	-
AB Mätaren 15	556832-9394	Umeå	100%	0%	-	-
Abamco Boländerna AB	559314-1491	Stockholm	100%	0%	-	-
Via Ventilen Fastigheter AB	559281-2720	Umeå	100%	0%	-	-
Summa bokfört värde					2 329 720	1 230 694

Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i de dotterföretag som ägs direkt av moderföretaget skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier.

NOT 17. LEASING

Av totala leasingtillgångar (nyttjanderättstillgångar) om 42,4 MSEK så utgörs ca 53 procent 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 använt 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 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 leasingavtal avseende bilar, dessa redovisas i sin helhet som övriga externa kostnader på grund av sitt ringa värde.

	Koncernen 2021	Koncernen 2020
Resultaträkning		
Avskrivningar	-7 254	-7 198
Räntekostnader	-1 593	-771
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	-3 597	-1 087
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	-1 951	-2 647
Summa kostnader	-14 395	-11 703
Balansräkning		
Långfristig leasingskuld, räntebärande	32 943	32 743
Kortfristig leasingskuld, räntebärande	8 964	7 332
Summa skulder	41 907	40 074

Oneflow ID 2885864 Sida 51 / 63

Förfallostruktur	2021	2020
1 år	9 019	7 332
2 år	8 033	7 860
3 år	5 223	7 269
4 år	52	4 806
Senare än 4 år	19 569	12 807
Summa	**41 907**	**40 074**

NOT 18. ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per den 31 december 2021. De företag som anges nedan har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	928 731	1 152 878	–	0
Årets investeringar	127 441	259 876	308 199	–
Avyttring av andelar i intresseföretag	-466 657	-840 738	-187 231	-840 738
Aktieägartillskott i befintliga bolag	–	–	–	–
Realiserade värdeförändringar	–	198 239	–	164 504
Orealiserade värdeförändringar	77 922	-3 677	41 064	–
Erhållen utdelning	–	240 416	143 473	754 497
Utdelning	–	-78 263	–	-78 263
Utgående bokfört värde	**667 438**	**928 731**	**305 506**	**0**

Koncernen både följande intresseföretag och joint ventures den 31 december 2021:			Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i koncernen	
Intresseföretag som ägs av koncernen	**Org.nr**	**Säte**	**2021**	**2020**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Nordact AB [1]	556971-0113	Stockholm	60%	50%	–	466 657
OH Management AB [2]	556969-0562	Stockholm	100 %	50%	–	–
GenovaFastator Holding AB [2]	559017-4057	Stockholm	50%	50%	158 337	143 473
Studentbostäder i Norden AB (publ)[1]	556715-7929	Uppsala	21%	21%	393 774	318 601
Vrefast AB [3]	559320-6073	Stockholm	63%	0%	66 561	–
SBK Svenska Bostadskompaniet AB [3]	559084-9880	Skövde	50%	0%	42 959	–
Västregionens Parkerings AB [4]	856948-6078	Stenungsund	49%	0%	5 806	–
Livable AB	556988-2029	Stockholm	0%	44%	–	–
Summa bokfört värde					**667 438**	**928 731**

1) Intresseföretag 2) Joint venture 3) Fastator innehar 49,5% av rösterna i Vrefast och har således gjort bedömningen att bestämmande inflytande inte föreligger. 4) Fastator har förvärvat ytterligare andelar av Nordactkoncernen per den 1 december 2021 och koncernen konsolideras per balansdagen. 5) Har förvärvat under 2021.

18.1 Finansiell information i sammandrag för intressebolag och joint venture

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

Innehavet i GenovaFastator värderas till eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt.

Studentbostäder i Norden AB är ett noterat innehav på aktiv marknad varvid observerbar marknadsdata finns. Fastator värderar innehavet enligt nivå 1 i verkligt värde hirarkin.

Bolagsvärderingarna 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.

Övriga värderingsfaktorer är betydande icke observerabara data (nivå 3 i verkligt värde hiarkin). För att säkerställa korrekt nivå på värdering av övriga värderingsfaktorer har bolaget anlitat ett externt värderingsföretag. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värdenivåerna.

En känslighetsanalys visar att en ändring av Fastators andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/- 5% skulle ge en värdeförändring med +/- 33 371 (+/- 46 436) TSEK.

Balansräkning i sammandrag	GenovaFastator AB 2021	GenovaFastator AB 2020	Vrefast AB 2021	Vrefast AB 2020	SBK Svenska Bostadskompaniet AB 2021	SBK Svenska Bostadskompaniet AB 2020
Anläggningstillgångar						
Materiella anläggningstillgångar	219 000	209 000	217 636	-	316 049	-
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	219 000	209 000	217 636	-	316 049	-
Omsättningstillgångar						
Likvida medel	1 846	1 771	8 755	-	1 686	-
Övriga omsättningstillgångar	486	328	1 606	-	4 877	-
Summa omsättningstillgångar	2 333	2 099	10 361	-	6 563	-
Långfristiga skulder						
Uppskjuten skatteskuld	8 808	5 574	1 653	-	7 302	-
Finansiella skulder	39 110	39 715	82 358	-	228 998	-
Summa långfristiga skulder	47 918	46 289	84 011	-	236 300	-
Kortfristiga skulder						
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	789	605	65 206	-	1 740	-
Övriga kortfristiga skulder	1 116	1 374	5 999	-	5 956	-
Summa kortfristiga skulder	1 905	1 979	71 205	-	7 696	-
Nettotillgångar	171 510	162 831	72 782	-	78 616	-
Avstämning mot redovisade värden						
Ingående nettotillgångar	143 473	150 072	69 799	-	33 001	-
Investering i aktiekapital			16	-		
Aktieägartillskott	-	-	52 859	-	-	-
Resultat från perioden	10 179	-6 599	2 983	-	45 615	-
Återläggning av uppskjuten skatt	9 372		1 653	-	7 302	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Utgående nettotillgångar hänförliga till Fastator)	158 338	143 473	66 561	-	42 959	-

Totalresultat i sammandrag	GenovaFastator AB 2021	GenovaFastator AB 2020	Vrefast AB 2021	Vrefast AB 2020	SBK Svenska Bostadskompaniet AB 2021	SBK Svenska Bostadskompaniet AB 2020
Intäkter	4 547	4 527	1 120	-	13 814	-
Förvaltningsresultat	3 699	3 809	-1 273	-	885	-
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-879	-692	-91	-	-4 361	-
Värdeförändring fastigheter	10 000	2 668	5 999	-	56 380	-
Orealiserade värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-
Skatt	-2 641	-1 210	-1 653	-	-7 295	-
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	10 179	4 575	2 983	-	45 615	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	10 179	4 575	2 983	-	45 615	-

Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC
Oneflow ID 2885864

2022100408813

NOT 19. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Koncernens samtliga finansiella tillgångar ingår i kategorin "Lånefordringar och kundfordringar" och samtliga finansiella skulder ingår i kategorin "Övriga finansiella skulder". Koncernen har varken finansiella tillgångar eller finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

De klassificeras i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde. Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden. Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder fastställs genom att använda information som är hänförlig till en eller flera av ovan nämnda nivåer. Klassificeringen bestäms av den lägsta nivån i hierarkin för den information som har väsentlig effekt på värdet. Koncernen redovisar innehav i noterade aktier enligt Nivå 1, se mer i not 20. Poster redovisade enligt nivå 2 avser andelar i intressebolag. Verkligt värde för de finansiella skulder som ingår i nivå 2 har fastställts i enlighet med allmänt vedertagna värderingstekniker baserade på diskontering av framtida kassaflöden, där diskonteringsräntan som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan. Övriga poster värderas enligt Nivå 3.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Fordringar på koncernföretag	-	-	870 630	510 272
Fordringar på intresseföretag, långfristiga	15 000	36 269	15 000	-
Andra långfristiga fordringar	116 161	1 961	15 000	-
Kundfordringar	42 969	19 640	122	84
Fordringar på intresseföretag, kortfristiga	2 922	5 032	31	4 388
Kassa och bank	450 565	925 410	248 855	864 391
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Andelar i dotterbolag	-	-	2 329 720	1 230 694
Andelar i intressebolag	667 438	928 731	305 506	-
Övriga värdepappersinnehav, aktier	15 648	8 612	5 670	8 612
Finansiella tillgångar	1 309 703	1 925 649	3 790 534	2 618 441

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.

	Koncernen		Moderbolaget	
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Obligationslån	1 972 074	1 351 198	1 379 509	978 747
Skulder till kreditinstitut	1 678 809	74 048	23 280	24 000
Övriga långfristiga skulder	609 743	142 573	9 718	9 718
Leverantörsskulder	36 018	19 518	2 184	2 620
Övriga kortfristiga skulder	177 348	30 322	-	-
Skulder värderade till verkligt värde				
Syntetiska optioner	3 750	295	-	-
Summa	4 477 142	1 617 955	1 414 690	1 015 085

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 och andelar består av aktieinvestering i Quartiers Properties AB (publ), org.nr. 556975-7684, noterade på First North, samt det onoterade innehavet Boxxy AB 559300-4095.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående bokfört värde	8 612	4 469	8 612	4 469
Köpta aktier och andelar	46 981	-	37 003	-
Sålda aktier och andelar	-77	-	-77	-
Omklassificering till kortfristiga värdepappersinnehav	-34 967	-	-34 967	-
Orealiserade värdeförändringar	-4 900	4 143	-4 900	4 143
Utgående bokfört värde	15 648	8 612	5 670	8 612

Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

NOT 21. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	43 959	20 660	122	84
Reservering för förväntade kreditförluster	-990	-1 019	-	-
Kundfordringar – netto	42 969	19 640	122	84

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Mindre än 2 månader	34 014	17 499	122	84
2 till 9 månader	6 659	2 465	-	-
Äldre än 9 månader	3 286	696	-	-
Summa kundfordringar	43 959	20 660	122	84

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet lika med upplupet anskaffningsvärde.
Reservering för osäkra kundfordringar görs baserat på en individuell bedömning av respektive kundfordran. Samtliga kundfordringar nedvärderas per balansdagen och reserv görs därefter.

NOT 22. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald hyra	6 008	2 195	-	1 197
Förutbetalda kostnader	14 032	4 520	2 506	1 421
Upplupna ränteintäkter	2 466	1 486	55 806	57 784
Övriga poster	12 856	1 444	3 788	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 363	9 645	62 099	60 403

NOT 23. LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick till 450 565 TSEK (925 410) och utgörs av banktillgodohavanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 248 855 TSEK (864 391).

NOT 24. UPPLÅNING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastator's kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet på 33,5 procent (47). 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. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

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 och CFO vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Marknadsrisk

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

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till VD och styrelse. Upplåning på obligationsmarknaden sker på 3 månaders stibor plus en fast ränta vilket innebär att koncernen kan vara exponerad för kortsiktiga förändringar i ränteläget. En ökning respektive en minskning av räntan med 1%-enhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 42 263 (16 133) TSEK per år. Av övriga skulder är 9 717 TSEK räntefritt.

Oneflow ID 2885864 Sida 53 / 63

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 covenanter som långivare ställer ut för att utfärda en kredit, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om som lägst 1.25 (1.5) ggr samt belåningsgrad om maximalt 65 procent. Även moderbolagsgarantier förekommer. För moderbolagets obligationslån finns en covenant om att soliditeten ska uppgå till 45 procent. Fastator eller dess dotterbolag inte har brutit mot något lånevillkor eller covenant.

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristig upplåning	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 597 189	70 538	22 560	23 366
Obligationslån	1 972 074	1 000 000	1 379 509	978 747
Leasingskulder	32 943	32 742	-	-
Övriga långfristiga skulder	601 500	142 468	-	9 718
Summa långfristig upplåning	**4 203 786**	**1 245 748**	**1 402 069**	**1 011 831**
Kortfristig upplåning				
Obligationslån	-	375 000	-	-
Leasingskulder	8 964	7 332	-	-
Skulder till kreditinstitut	81 041	2 673	720	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	121 278	19 650	-	634
Summa kortfristig upplåning	**211 283**	**404 655**	**720**	**634**
Summa upplåning	**4 415 069**	**1 650 403**	**1 402 789**	**1 012 465**

Moderbolaget har tre obligationslån om totalt 1,4 (1) MDSEK. Ett obligationslån om 500 MSEK löpt ut 22 september 2023 med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 6,50 %, ett om 700 MSEK löpt ut 22 september 2024 (ISIN SE0014855284) med en ränta om STIBOR 3m + 7,00 %. Under 2021 har Fastator nyttjat det fulla tambeloppet för obligationen ISIN SE0014855284 genom att ytterligare emittera 200 MSEK. Det tredje obligationslånet om 400 MSEK med en ram på 1 000 MSEK löper tom 23 december 2025 om STIBOR 3m+ 6,5 %. Obligationerna är noterade. Räntebetalningar erläggs kvartalsvis. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm. Emissionskostnader om 30,5 MSEK periodiseras över lånets löptid. Koncernbolaget Point Properties Portfolio 1 AB har en obligation om 600 (375) MSEK. Obligation löper till och med 31 mars 2024 med en fast ränta om 5 %. Emissionskostnader om 8,4 MSEK periodiseras över obligationens löptid. Koncernen har under perioden ingått räntesäkringsavtal avseende ca 10,20 % av den totala externa låneportföljen. Skuld till kreditinstituten förfaller fram till 2028 (2023). Den sammanvägda genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 5,61 procent (5,77 procent per år).

	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallostruktur				
Skulder som förfaller till betalning:	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
inom 1 år från balansdagen	79 764	435 986	720	-
1–5 år från balansdagen	3 995 277	1 190 488	1 422 560	1 033 538
senare än 6 år efter balansdagen	172 817	23 930	-	-
Summa förfallostruktur	**4 247 858**	**1 650 403**	**1 423 280**	**1 033 538**

	Koncernen		Moderbolaget	
Likviditetsanalys	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
6 månader eller mindre	188 310	117 834	48 428	34 490
6–12 månader	118 558	454 748	48 688	44 457
1–5 år	4 417 743	1 299 646	1 574 791	1 178 986
senare än 6 år efter balansdagen	195 970	38 700	-	-
Summa likviditetsanalys	**4 920 580**	**1 910 928**	**1 671 907**	**1 257 933**

Beloppen avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta, för respektive lån har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder.

NOT 25. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Upplupna räntekostnader	57 145	-2 718	2 702	5 079
Förutbetalda hyresintäker	53 695	13 358	57	153
Upplupna driftskostnader	39 935	4 528	-	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	28 406	19 998	17 839	7 583
Övriga poster	18 100	8 702	1 314	7 200
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**197 282**	**49 304**	**21 911**	**30 015**

Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

NOT 26. STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
För egna skulder och avsättningar	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Fastighetsinteckningar	2 570 329	810 212	-	24 376
Företagsinteckningar	7 620	7 620	-	-
Pantsatta likvida medel	25 110	11 645	-	-
Aktier i dotterbolag 1)	-	50	43 624	-
Aktier i intresseföretag	-	-	-	-
Fordringar på dotterbolag	-	-	24 000	-
Fordringar på intresseföretag	-	-	-	-
Övriga tillgångar	-	2 045	-	-
Summa ställd säkerheter	**2 603 058**	**831 573**	**67 624**	**24 376**

1) Utgörs av dotterbolags nettotillgångar

NOT 27. EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag	14 074	14 044	274 041	-
Summa ansvarsförbindelser	**14 074**	**14 044**	**274 041**	**-**

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 på nästa sida. Belopp presenteras i MSEK.

Köpare	Säljare	2021 Kv 1-4	2020 Kv 1-4	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Aktiebolaget Fastator (Publ)	Priority Group AB	1,9	2,8	Aktiebolaget Fastator (Publ) förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Nordic PM AB	17,8	4,6	Nordic PM AB utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding var ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (Publ) fram till 2021-12-01. Förvärv av Företagsparken Norden Holding skedde genom kvittningsemission per 1 december 2021.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolaget Fastator (Publ)	4,4	1,4	Aktiebolaget Fastator (Publ) tillhandahåller affärsutveckling och transaktionstjänster till intressebolaget Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding var ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (Publ) fram till 2021-12-01. Förvärv av Företagsparken Norden Holding skedde genom kvittningsemission per 1 december 2021.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Priority Group AB	0,8	0,3	Priority Group AB utför kommunikationstjänster till intressebolaget Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding var ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (Publ) fram till 2021-12-01. Förvärv av Företagsparken Norden Holding skedde genom kvittningsemission per 1 december 2021.
Skälsö AB	Nordic PM AB	0,3	0,5	Nordic PM utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Skälsö AB.	Samtliga aktier i Skälsö AB ägs av Naibaf AB (publ), org. nr. 556869-2551 som i sin tur ägs av Joachim Kuylenstierna. Så som majoritetsägare och ledande befattningshavare i Aktiebolaget Fastator (Publ) är Joachim Kuylenstierna, och bolag över vilka han utöver betydande inflytande, att betraktas som närstående.
Aktiebolaget Fastator (Publ)	Närstående familj	0,1	0,1	Hyra av övernattningslägenhet.	Familjemedlem som anses vara närstående till en ledande befattningshavare.

Oneflow ID 2685864 Sida 54 / 63

2022100408814

Finansiering
Aktiebolaget Fastator (Publ) finansierar ett antal intressebolag genom kapitaltillskott i form av lån. I tabellen presenteras utestående fordringar samt skulder mot intressebolag och övriga närstående parter per 31 december 2021. Lån till Företagsparken Norden holding, Nordact samt Abamco, som tidigare redovisats som transaktioner med närstående, utgör koncerninterna transaktioner per 31 december 2021. Belopp presenteras i MSEK.

Långivare	Låntagare	Belopp	Ränta	Grund till närståendetransaktion
Aktiebolaget Fastator (Publ)	SBK, org.nr. 559084-9880	15,0	5,0%	SBK är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (Publ).
Vivskä AB, 556848-4603	CAL Investments S.à r.l.	95,1	10,5%	CAL Investments S.à r.l. är delägare i Nordact, org.nr 556971-0113 (dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (Publ) via Vivskä AB) .

Förvärv och avyttringar
Väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts alt. har beslutats om under perioden. Flertalet förvärv från närstående parter har planerats och beslutats om av styrelsen. Transaktioner i sammandrag framgår nedan. Belopp presenteras i MSEK.

Förvärv	Förvärvande bolag	Köpeskilling	Datum	Grund till närståendetransaktion
Åregården AB, org. nr 556971-0147	Svenska kulturskatter, org. nr 559196-8887. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (Publ).	35,5	2021-12-09	Samtliga aktier i Skälsö AB (Säljaren), org.nr. 556738-2329 ägs av Naibaf AB (publ), org. nr. 556869-2561 som i sin tur ägs av Joachim Kuylenstierna. Så som majoritetsägare och ledande befattningshavare i Aktiebolaget Fastator (Publ) är Joachim Kuylenstierna, och bolag över vilka han utöver betydande inflytande, att betraktas som närstående.
Värdshuset Lindgården, org.nr 556982-9657	Svenska kulturskatter, org. nr 559196-8887. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (Publ).	9,4	2021-12-09	Samtliga aktier i Mats Invest AB, org.nr. 556738-2329 (Säljaren) ägs av Mats Lundberg. Så som majoritetsägare och styrelseledamot i Aktiebolaget Fastator (Publ) är Mats Lundberg, och bolag över vilka han utöver betydande inflytande, att betraktas som närstående.
Ene Fastighet 1:5 AB, org. 556947-3134	Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559075-5145. Bolaget är ett dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (Publ).	12,6	2021-11-30	Lulep AB (Säljaren), org.nr 556534-9320 ägs av Leif Östling som är styrelseordförande i Företagsparken Norden Holding AB och anses således utgöra nyckelperson i ledande ställning.
Fastigheten Ingarö Brunn 1:490	Fastator Venture 16 AB, org. nr 559334-9714. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559075-5145.	16,8	2021-11-29	Orthén Konsult AB (Säljaren), org.nr 556866-9740 ägs av Joakim Orthén som är Verkställande Direktör i Företagsparken Norden Holding AB och anses således utgöra nyckelperson i ledande ställning.
Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559334-9714.	Aktiebolaget Fastator (Publ), org.nr 556678-6645.	1 046,6	2021-12-01	Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559334-9714 var innan förvärvet ett intressebolag till Aktiebolag Fastator (Publ).

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

NOT 29. EGET KAPITAL

Avstämning stamaktier	Antal aktier
Per 1 januari 2019	70 101 605
Per 31 december 2019	74 714 105
Per 31 december 2020	77 028 450
Per 31 december 2021	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.

Under juni 2021 gavs sex teckningsoptionsprogram ut inom koncernen. Ett program riktades till ledningen och nyckelpersoner och ett program riktades till styrelsen i följande bolag:

- Fastator
- Point Properties
- Nordic PM

Inom Företagsparken har fyra teckningsoptionsprogram givits ut. Två program utgavs i juni 2021 och två program i december 2021. Två program riktar sig till ledning och nyckelperson och två till styrelsen.

Fastator
Serie 2021/2024-A är riktad till ledning, medarbetare och övriga nyckelpersoner (bestående av samtliga anställda i Fastator, VD i Point Properties samt VD i Företagsparken). Optionsprogrammet utgörs av 3 075 000 teckningsoptioner, varav 2 632 000 är tecknade per den 30 juni 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 26,71 SEK. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 4 457 970 SEK samt 42 750 SEK har ställts ut som lån till anställd.

Serie 2021/2024-B är riktad till styrelsen (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 650 000 teckningsoptioner, varav 550 000 är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 26,71 SEK. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 040 535 SEK.

Teckningskurs för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-B) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 1,71 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 28,5 procent, en riskfri ränta om -0,19 procent samt utspädning om 0,0 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavaren inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Point Properties
Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Point Properties (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 juni 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 14,33 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 30 september2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 316 000 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Point Properties samt Vice VD Fastator). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 140 000 är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 14,33 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 110 600 SEK.

Teckningskurs för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 0,79 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 22,5 procent, en riskfri ränta om -0,18 procent samt utspädning om 7,0 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Oneflow ID 2885864 Sida 55 / 63

Nordic PM
Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Nordic PM (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 60 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 juni 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 20,60 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 22 juni 2021. Inbetalt per den 30 juni 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 62 400 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Nordic PM samt övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 205 000 teckningsoptioner, varav 175 000 är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 20,60 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 22 juni 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 182 000 SEK.

Teckningskurs för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 1,04 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 20,5 procent, en riskfri ränta om -0,17 procent samt utspädning om 4,82 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Företagsparken
Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 460 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 38,74 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 053 400 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Företagsparken samt övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 260 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 38,74 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 595 400 SEK.

Teckningskurs för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 2,29 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om -0,18 procent samt utspädning om 4,19 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Serie 2021/2024-A:2 är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 800 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 40,00 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 29 november 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 944 000 SEK.

Serie 2021/2024-A:3 är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01–2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 40,00 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 29 november 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 972 000 SEK.

Teckningskurs för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A:2 samt Serie 2021/2024-A:3) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 2,43 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om -0,18 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

NOT 30. KASSAFLÖDE

Förändring av koncernens räntebärande nettoskulder

	2020-12-31	Periodisering finansiella kostnader	Avyttrad/ förvärvad verksamhet	Upptagna lån	Amorterade lån	2021-12-31
Obligationslån	1 351 198	-8 667		1 002 000	-372 457	1 972 074
Skulder till kreditinstitut	74 061		1 444 530	165 002	-5 384	1 678 210
Övriga räntebärande skulder	152 000			726 878	-150 000	728 878
Summa skulder	**1 577 259**	**-8 667**	**1 444 530**	**1 887 880**	**-527 841**	**4 373 161**

	2019-12-31	Periodisering finansiella kostnader	Avyttrad/ förvärvad verksamhet	Upptagna lån	Amorterade lån	2020-12-31
Obligationslån	1 053 560	-2 662		1 000 000	-700 000	1 351 198
Skulder till kreditinstitut	201 340		-148 700	24 000	-2 578	74 061
Övriga räntebärande skulder	26 931			161 831	-41 100	152 000
Summa skulder	**1 282 131**	**8 110**	**-148 700**	**1 185 831**	**-743 678**	**1 577 259**

NOT 31. INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

31.1 Innehav utan bestämmande inflytande

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

Balansräkning i sammandrag	Nordic PM Syd 2021	Nordic PM, koncern 2021	Nordact, Koncern 2021
Anläggningstillgångar	-	132 482	4 040 237
Omsättningstillgångar	240	81 314	191 695
Summa tillgångar	**240**	**213 745**	**4 232 032**
Uppskjuten skatteskuld	-	9 892	135 969
Övriga avsättningar	-	361	0
Långfristiga skulder	-	91 767	1 377 868
Kortfristiga skulder	166	58 210	415 296
Summa skulder	**166**	**160 230**	**1 929 133**
Nettotillgångar	74	53 515	2 302 899
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	30	19 660	285 492
Rapport över totalresultat i sammandrag			
Intäkter	663	214 106	122 228
Årets resultat	**622**	**2 173**	**251 423**
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat	**622**	**2 173**	**251 423**
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	249	967	70 310
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0

Oneflow ID 26958c4 Sida 56 / 63

NOT 32. RÖRELSEFÖRVÄRV

Nativus

Den 31 maj 2021 förvärvade Nordic PM servicekoncernen Nativus för 78,6 MSEK. Förvärvet har genomförts genom nyemission av aktier i Nordic PM om 31,4 MSEK samt kontant betalning om 47,2 MSEK.

Förvärvet är strategiskt viktigt för Fastator och Nordic PM eftersom det stärker företaget och tjänsteutbudet inom Facility Management över hela Sverige. Nativus har en årlig omsättning på cirka 70 MSEK.

Anskaffningsvärden, verkliga värden på förvärvade nettotillgångar och goodwill för förvärvet presenteras i nedanstående tabell.

Anskaffningsvärde	**78,6**
Varav kontant köpeskilling	47,2
Verkligt värde på förvärvade nettotillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	
- varav kundrelationer	35,3
Materiella och övriga anläggningstillgångar	7,9
Omsättningstillgångar	6,4
Summa förvärvade tillgångar	**49,6**
Långfristiga skulder	-5,5
Kortfristiga skulder	-9,9
Summa övertagna skulder	**-15,4**
Summa verklig värde på förvärvade nettotillgångar	**34,2**
Goodwill	**44,4**

Kassaflödeseffekten netto från rörelseförvärvet var 44,2 MSEK (kontant köpeskilling 47,2 betald vid förvärvstillfället minus likvida medel om 3,0 MSEK).

Förvärvsredovisningen kan därför komma att justeras. Från förvärvstidpunkten har intäkter om 36,9 MSEK och nettoresultat om -0,0 MSEK inkluderats i koncernens totalresultat. Om Nativus hade förvärvats vid ingången av 2021 hade intäkter och totalt nettoresultat i koncernen uppgått till cirka 56,1 MSEK respektive 1,9 MSEK.

Kom Fastighetsförvaltning AB

Den 18 augusti 2021 förvärvade Nordic PM servicekoncernen 60 procent av aktierna och rösterna i Kom Fastighetsförvaltning för 18,5 MSEK. Förvärvet har genomfört genom kontant betalning om hela köpeskillingen.

Förvärvet är strategiskt viktigt för Fastator och Nordic PM eftersom att det stärker företaget och tjänsteutbudet inom fastighetsförvaltning i mellersta delen av Sverige. Kom Fastighetsförvaltning har en årlig omsättning på cirka 40 MSEK.

Anskaffningsvärden, verkliga värden på förvärvade nettotillgångar och goodwill för förvärvet presenteras i nedanstående tabell.

Anskaffningsvärde	**18,5**
Varav kontant köpeskilling	18,5
Verkligt värde på förvärvade nettotillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	
- varav kundrelationer	6
Materiella och övriga anläggningstillgångar	1,4
Omsättningstillgångar	7,3
Summa förvärvade tillgångar	**14,7**
Långfristiga skulder	-
Kortfristiga skulder	-3,2
Summa övertagna skulder	**-3,2**
Summa verklig värde på förvärvade nettotillgångar	**11,5**
Goodwill	**7,0**

Kassaflödeseffekten netto från rörelseförvärvet var 17,5 MSEK (kontant köpeskilling 18,5 betald vid förvärvstillfället minus likvida medel om 1,0 MSEK).

Förvärvsredovisningen kan därför komma att justeras. Från förvärvstidpunkten har intäkter om 21,9 MSEK och nettoresultat om 3,9 MSEK inkluderats i koncernens totalresultat. Om Kom Fastighetsförvaltning hade förvärvats vid ingången av 2021 hade intäkter och totalt nettoresultat i koncernen uppgått till cirka 44,2 MSEK respektive 2,4 MSEK.

NOT 33. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

- Efter periodens utgång höll Fastator extra bolagsstämma. Bland annat beslutades att godkänna överlåtelse av teckningsoptioner i dotterbolaget Företagsparken Norden Holding AB till ledande befattningshavare och styrelseledamöter som även är ledande befattningshavare i AB Fastator.
- Fastators innehavsbolag Företagsparken har emitterat en obligation om 500 Mkr som kommer användas för ytterligare tillväxt.
- Fastators innehavsbolag Företagsparken har förvärvat 5 fastigheter i Eskilstuna med ett underliggande fastighetsvärde om 120 MSEK.
- Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten.

✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

2022100408815

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Vinstdisposition moderbolaget	**Kronor**
Balanserade vinstmedel	1 662 781 474
Årets resultat	603 306 430
Summa	**2 266 087 905**
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 1,00 kr per aktie	77 712 648
I ny räkning balanseras	2 188 375 257
Summa	**2 266 087 905**

Oneflow ID 2885864

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 koncernens står inför.

Stockholm den 5 april 2022

Björn Rosengren
Ordförande

Carl Bildt
Ledamot

Jacqueline Winberg
Ledamot

Mats Lundberg
Ledamot

Anders Mossberg
Ledamot

Helene Tillberg Wiboon
Ledamot

Knut Pousette
VD

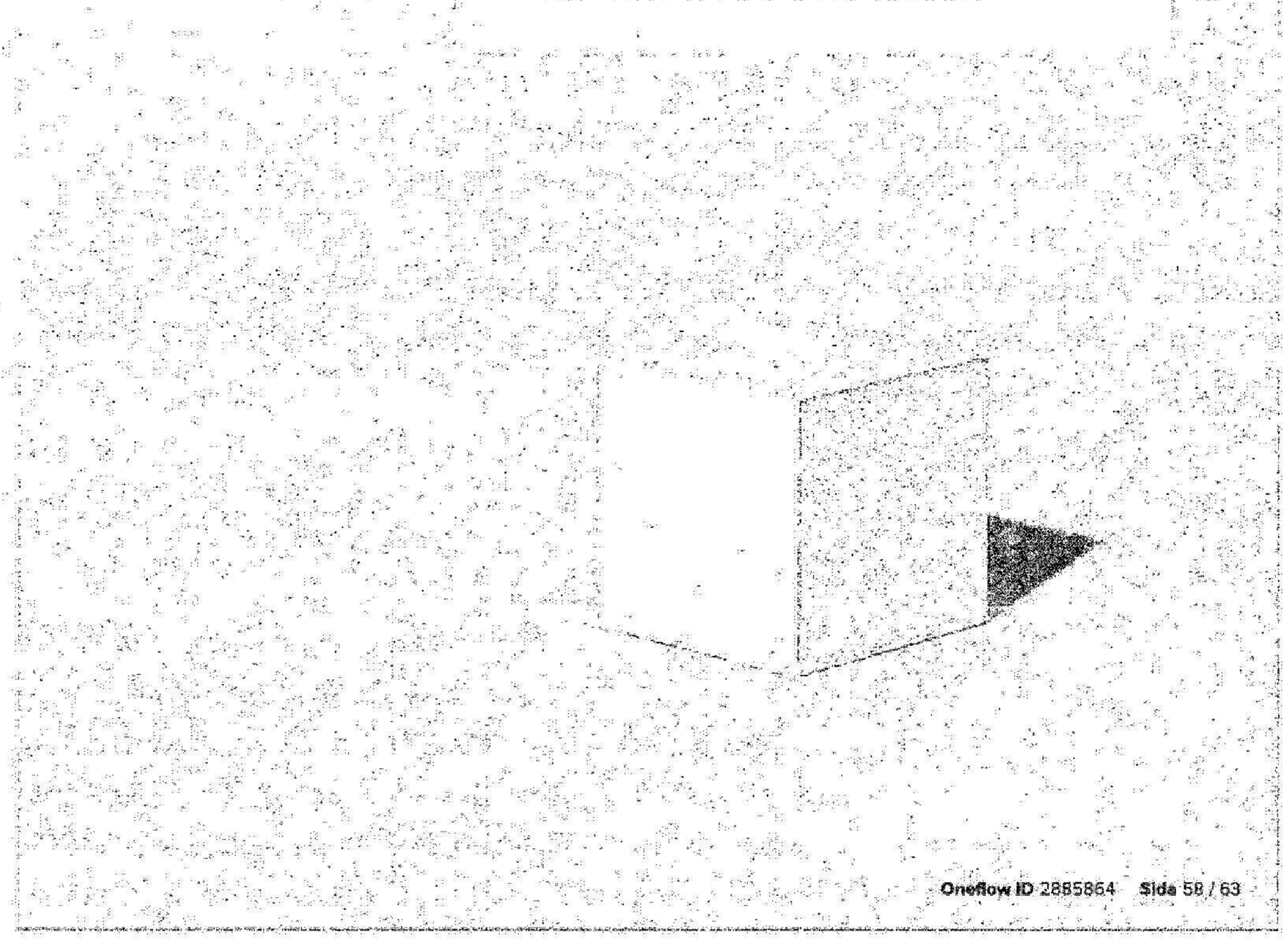
Vår revisionsberättelse har avgivits den 5 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

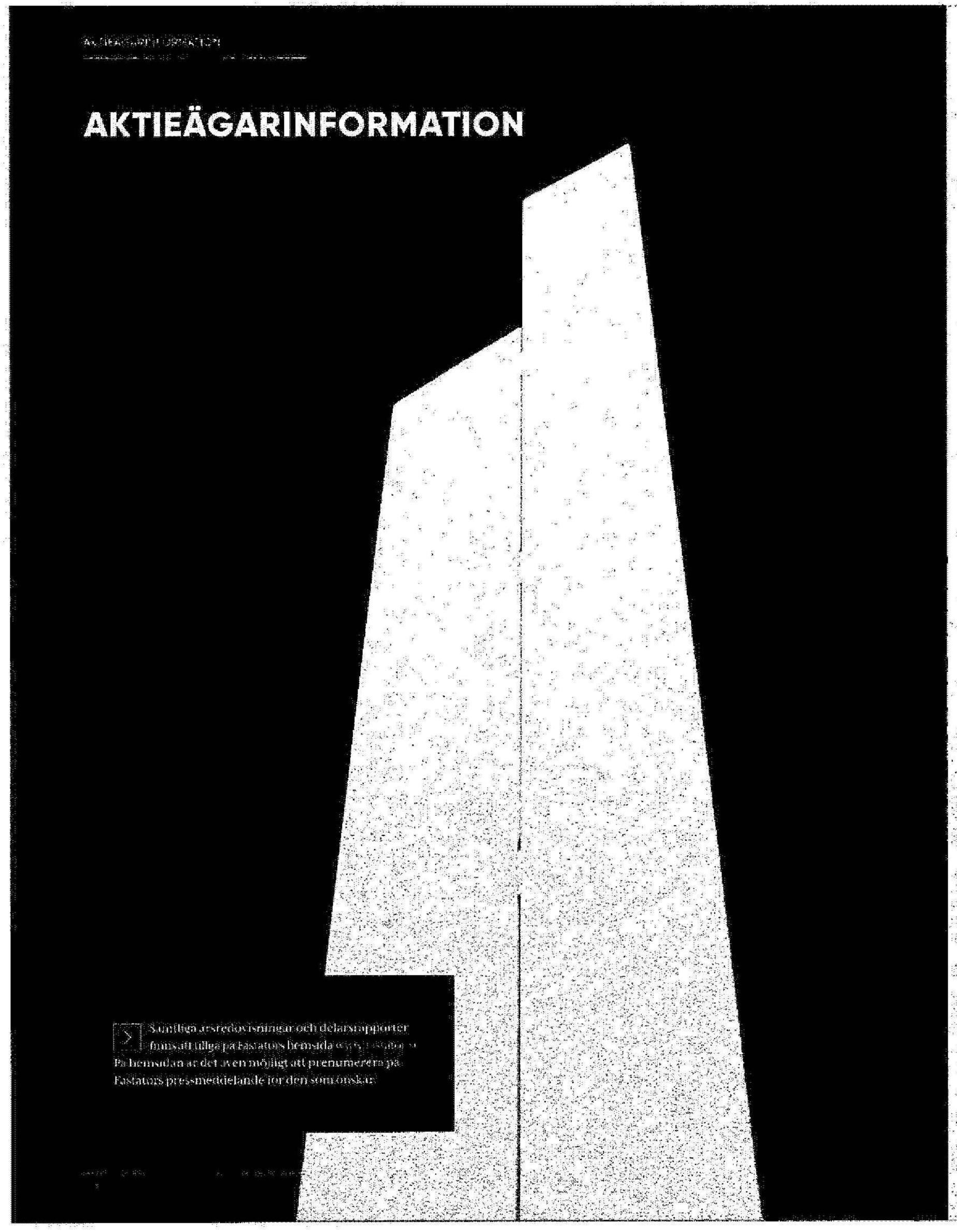
✔ Signerat 2022-04-05 19:53:08 UTC

ÖVRIG INFORMATION & BILAGOR

- AKTIEÄGARINFORMATION
- FINANSIELL KALENDER
- HÄRLEDNING NYCKELTAL



AKTIEÄGARINFORMATION



Samtliga pressmeddelanden 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.

FINANSIELL KALENDER
5 maj – Årsstämma 2022
5 maj – Delårsrapport Q1, jan – mar 2022
18 augusti – Delårsrapport Q2, jan – jun 2022
10 november – Delårsrapport Q3, jan – sep 2022
16 februari 2023 - Bokslutskommuniké, jan – dec 2022

ÅRSSTÄMMA DEN 5 MAJ 2022

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Aktiebolaget Fastator (publ) kommer att hållas onsdagen den 5 maj 2022.

Mot bakgrund av den extraordinära situation som råder till följd av covid-19-pandemin kommer årsstämman att genomföras genom obligatorisk förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler (20-22 § lagen (2020:198)). Någon stämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud kommer inte att äga rum.

DELTAGANDE

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 27 april 2022.
- dels anmäla sitt deltagande till Bolaget vid stämman genom att avge sin förhandsröst enligt instruktionerna under rubriken "Förhandsröstning" nedan, så att förhandsrösterna är Bolaget tillhanda senast den 4 maj 2022. 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 april 2021. För att detta ska kunna ske måste begäran om sådan omregistrering göras till förvaltaren i god tid före nämnda dag.

FÖRHANDSRÖSTNING

Med anledning av den senaste tidens utveckling av spridningen av coronaviruset (Covid-19) har Bolaget beslutat om vissa försiktighetsåtgärder inför årsstämman. Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid stämman endast genom att rösta på förhand, s.k. poströstning, enligt 20-22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

För förhandsröstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Bolagets webbsida www.fastator.se. Förhandsröstningsformuläret gäller som anmälan till stämman.

Det ifyllda formuläret måste vara Bolaget tillhanda senast den 4 maj 2022. Det ifyllda formuläret skickas till Aktiebolaget Fastator (publ), Att: Årsstämma, Linnégatan 2, 114 47 Stockholm.

Ifyllt formulär kan även inges elektroniskt och ska då skickas till svante.bengtsson@fastator.se. Om aktieägaren förhandsröstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret och skickas i original till ovan angiven adress. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret. Aktieägaren får inte förse förhandsrösten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är förhandsröstningen i dess helhet ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av förhandsröstningsformuläret.

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.

AKTIEÄGARKONTAKT

Knut Pousette, VD
knut.pousette@fastator.se
070-733 80 00

Svante Bengtsson, Vice VD
svante.bengtsson@fastator.se
070 - 956 67 56

Christoffer Strömbäck, CFO
christoffer.stromback@fastator.se
070 - 249 72 55

INVESTERARKONTAKT

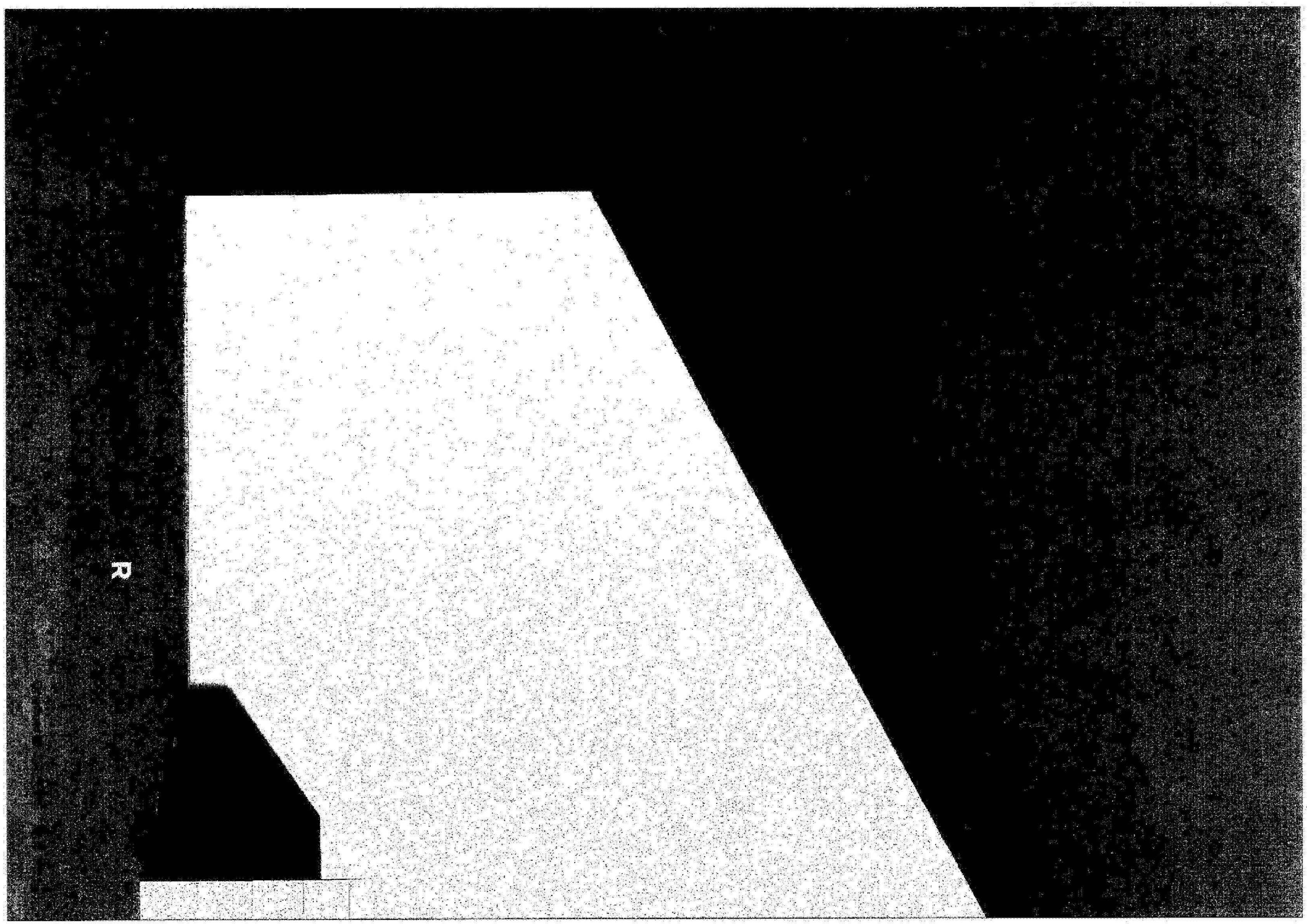
AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
LINNEGATAN 2
114 47 STOCKHOLM

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINERAS ENLIGT IFRS

	2021	2020
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	540 509	243 874
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	2 051 018	1 499 110
Avkastning på eget kapital, %	**26,4%**	**16,3%**
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	2 480 779	1 621 258
Balansomslutning, TSEK	7 396 130	3 401 851
Soliditet, %	**33,5%**	**47,7%**
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	2 104 069	1 615 560
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	174 501	61 665
Substansvärde, TSEK	**2 278 570**	**1 677 225**
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	2 104 069	1 615 560
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	174 501	61 665
Aktier före utspädning, ST	77 712 648	77 028 450
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	**29,32**	**21,77**
Substansvärde per aktie, efter utspädning		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	2 104 069	1 615 560
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	174 501	61 665
Aktier efter utspädning, ST	77 712 648	77 028 450
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	**29,32**	**21,77**

HÄRLEDNING NYCKELTAL

	2021	2020
Resultat per aktie, före utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	468 983	243 330
Aktier före utspädning, ST	77 073 438	72 496 802
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	**6,08**	**3,36**
Resultat per aktie, efter utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	468 983	243 330
Aktier efter utspädning, ST	77 073 438	74 810 261
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	**6,08**	**3,25**



Deltagare

AB FASTATOR 556678-6645 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-05 18:59:54 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS MOSSBERG — Datum

Anders Mossberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-05 05:50:31 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Folke Rosengren — Datum

Björn Rosengren

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-05 14:11:51 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Bildt — Datum

Carl Bildt

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-05 07:42:57 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE TILLBERG WIBOM — Datum

Helene Tillberg Wibom

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-05 13:33:24 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anne Jacqueline Elisabeth Winberg — Datum

Jacqueline Wibom

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-05 17:07:32 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Lundberg — Datum

Mats Lundberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-05 14:11:54 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Knut Henrik Jansson Pousette — Datum

Knut Pousette

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-05 19:53:08 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING — Datum

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20221004088818

ank=20220630-20220701115899

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 63-111 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 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.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till 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

✔ Signerat 2022-04-05 19:56:54 UTC Oneflow ID 2886203 Sida 1 / 7

ank=20220630:20220701159000

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

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 samt andelar i intresseföretag Värdering av förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag utför för Fastator ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter samt intressebolag utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkning. Förvaltningsfastigheter och andelar i intresseföretag redovisas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Fastighet- och bolagsvärderingar 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 Fastator:s 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. Investeringar i intresseföretag värderas enligt interna metoder som är baserad på substansvärden i själva intresseföretag. Investeringar i intresseföretag vars aktier är noterade värderas till aktuell börskurs per balansdagen. Koncernen låter årligen en oberoende värderare utföra värderingar av samtliga underliggande fastighetstillgångar vilket även ligger till grund för värderingen av andelar i intresseföretagen. Dessa värden gås därefter igenom och utmanas av Fastators företagsledning för att resultera i slutliga fastighets- och bolagsvärderingar. Se not 2 (Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper), not 2.3 (Koncernredovisning), not 2.7 (Förvaltningsfastigheter) not 3 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper), not 13 (Förvaltningsfastigheter) och not 18 (Andelar i intresseföretag) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.	Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Fastators interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag. Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används av Fastator. Värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvis testats. Vi har stickprovsvis utvärderat använd indata som tex. hyresintäkter och driftkostnader. Vi har för ett urval av fastigheter samt intresseföretag ifrågasatt viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget. Vi har i detta arbete biträtts av intern specialistkompetens inom fastighetsvärdering. Vi har för ett urval av fastigheter gjort en utvärdering av de använda avkastningskraven mot tillgänglig marknadsinformation såsom jämförbara aktuella marknadstransaktioner, hyrespriser och rådande kvadratmeterpriser. Vi har jämfört de externa värderingarna med Fastators koncernredovisning för att bedöma att inga väsentliga avvikelser finns. Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antaganden anses ligga inom rimligt intervall. Som ett resultat av vår granskning så har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till ledning och styrelse.

✔ Signerat 2022-04-05 19:56:54 UTC Oneflow ID 2886203 Sida 2 / 7

ank=20220630;20220701159O1

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-61 samt 118-122. 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, så 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.

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

✔ Signerat 2022-04-05 19:56:54 UTC Oneflow ID 2886203 Sida 3 / 7

ank=20220630-20220701115902

grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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 och koncernredovisningen 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 innehållet 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.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2021 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=20220630;20220701153903

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
- 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.

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 överträdelser 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.

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 Fastator (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #d77f72b05865762015cd77280a2205001e018fbcbbc5ac40f880e1dfdf80e453 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.

✔ Signerat 2022-04-05 19:56:54 UTC Oneflow ID 2886203 Sida 5 / 7

ank=20220630-20220701115904

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 ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster* och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, utsågs till Aktiebolaget Fastator (publ)s revisor av bolagsstämman den 5 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2022-04-05 19:56:54 UTC

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2022-04-05 19:56:54 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING	Datum

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20220630;20220701159O5