20240619090853

Årsredovisning

för

Aktiebolaget Fastator (publ)

556678-6645

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

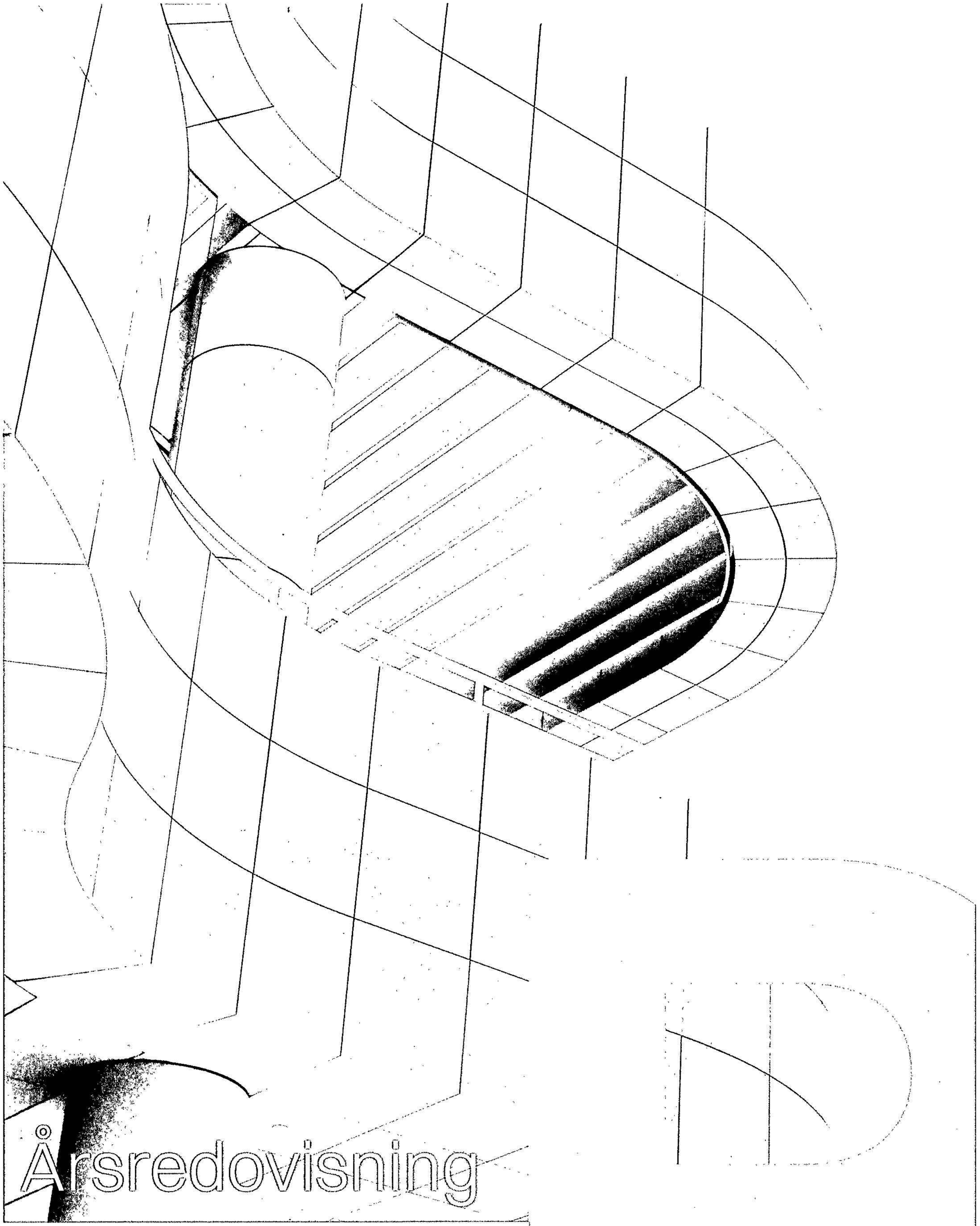
Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Fastator (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 17 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm den 17 juni 2024

Svante Bengtsson

20240619088932



Årsredovisning

2023

FASTATOR

Transaktion 09222115557515034539 Signerat BR, AM, CB, ML, HTW, JW, DA

20240610088933

Innehåll

Verksamhetsberättelse

Det här är Fastator 3
Året i korthet 2023 4
Händelser efter rapportperiodens slut 6
VD-ord 8
Affärsidé och mål 9
Aktien 10
Våra innehav 12

Hållbarhetsrapport

Hållbarhet hos Fastator 20
Hållbarhetsstrategi 21
Risker & möjligheter 23
Styrning 25
Intressentdialog 28
Väsentliga hållbarhetsområden 29
GRI-index 52
Revisorns yttrande 55

Finansiella rapporter

Bolagsstyrning 56
Ledning & styrelse 61
Förvaltningsberättelse 64
Finansiella rapporter 70
Noter 81
Förslag till vinstdisposition 123
Försäkran 124
Revisionsberättelse 125

Övrig information & bilagor

Aktieägarinformation 131
Finansiell kalender 131
Definitioner 133
Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS 134
Härledning nyckeltal 135

20240619089954

Det här är Fastator

Fastator är ett bolag specialiserat på investeringar i fastighetssektorn. Vår affärsidé är att bygga värde genom att starta, utveckla och investera i bolag inom fastighetsrelaterade segment där vi ser goda tillväxtmöjligheter. Vi investerar i både noterade och onoterade bolag, som hel- eller delägare av innehavet.

Med vår branschkunskap, stora nätverk och nära bevakning av marknaden och omvärlden hittar vi fastighetsnischerna med störst tillväxtpotential. Vi tar ett aktivt 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 finansieringsfrågor. Vårt mål är alltid att skapa högre vinst och avkastning på eget kapital jämfört med andra bolag inom fastighetssektorn.

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 fall 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 2023 ägde Fastator sex större onoterade innehav: Företagsparken, Point Properties, Vrenen, Svenska Kulturskatter, Fastator Sicklaön och NPM Group. Utöver detta äger koncernen ett noterat innehav; Studentbostäder i Norden.

- I innehaven Point Properties, Svenska Kultuskatter, NPM Group samt Fastator Sicklaön har Fastator bestämmande inflytande och innehaven konsolideras i sin helhet i räkenskaperna.
- I innehaven Vrenen och Företagssparken har Fastator inte bestämmande inflytande utan betydande inflytande och innehaven redovisas som Intresseföretag.
- Innehavet i Studentbostäder i Norden redovisas som övriga långfristiga värdepappersinnehav då koncernen saknar betydande inflytande i innehavet.

Efter rapportperiodens slut har tre av innehaven avvecklats.

- Svenska Kulturskatter avvecklades genom försäljning av de två fastigheter som innehavet ägde per 31 december 2023.
- Studentbostäder i Norden avvecklades genom försäljning av samtliga 64 112 599 aktier som Fastator ägde per 31 december 2023.
- Fastator Sicklaön avvecklades genom försäljning.

Våra innehav 2023

FöretagsParken

Säkrar robusta lokala försörjningskedjor

Point

Återskapar levande stadskärnor runtom i Sverige

VRENEN

Bostadsbolaget mitt i expansiva Målardalen

NPM GROUP

Fullservice inom fastighetsförvaltning och facility management i hela Sverige

Avvecklade innehav efter rapportperiodens slut

Svenska Kulturskatter

Anrika hotell- och restaurangverksamheter

FASTATOR SICKLAÖN

Utvecklingsfastighet i växande Stockholmskommunen Nacka

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB

Rätt förutsättningar för Nordens studenter

20240619088955

Året i korthet 2023

Fastator

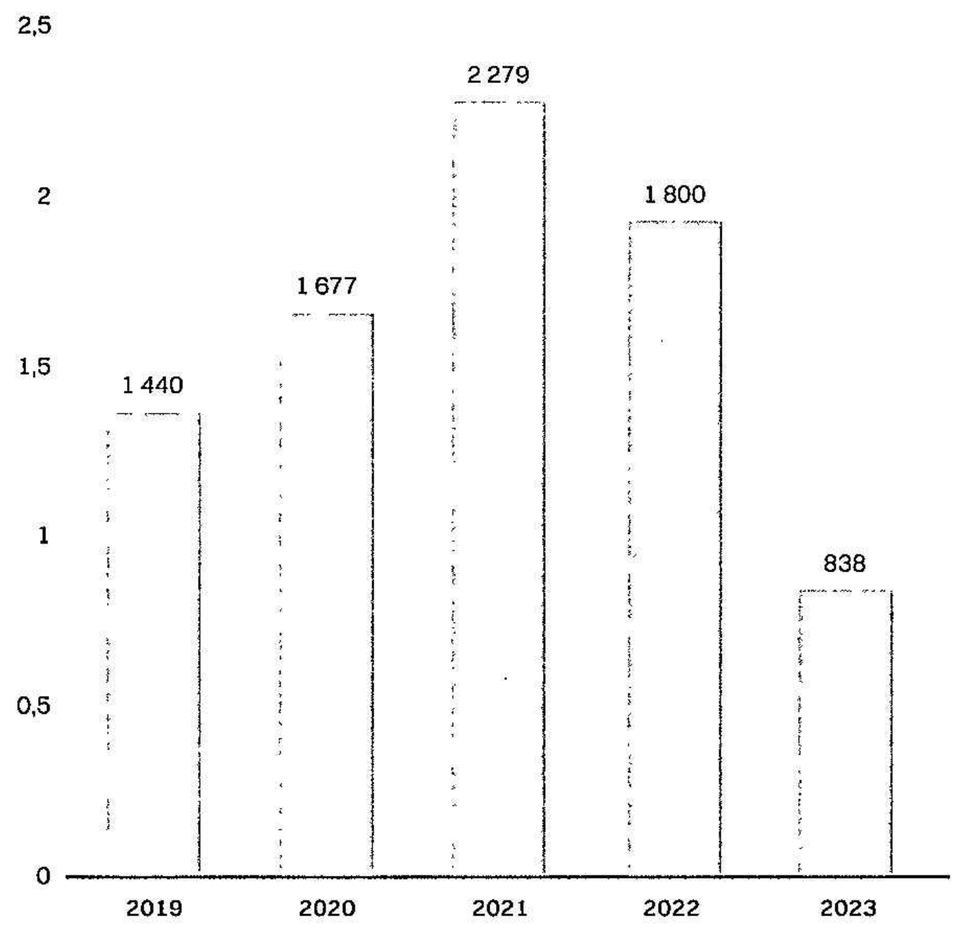
- Det har varit ett turbulent år med stora förändringar i bolagsledningen, en omvärld som fortsatt varit orolig och en fastighetsmarknad som påverkats signifikant av det rådande ränteläget. Fastators fastighetsvärden i helägda dotterbolag har skrivits ned med -368,6 MSEK (99,9), orealiserade värdeförändringar på våra innehav har påverkat resultaträkningen negativt med -367,8 MSEK (-202,6). Vilket är en konsekvens av att underliggande tillgångar har påverkats negativt utav ökade avkastningskrav och höjda räntor. Sammantaget har detta bidragit till att substansvärdet minskat med -53,4% till 838,4 MSEK.

Utöver väsentliga värdejusteringar har koncernens likvidsituation varit ansträngd. Styrelse och ledning har fokuserat på att avyttra icke-strategiska tillgångar, detta för att minska belåningsgraden och stärka den fria kassan (likvida medel som inte är låsta och säkerställda under obligationsvillkoren för obligation SE0015556535, "Point-obligationen"). En utmanande uppgift på den avsvalnade transaktionsmarknaden. Under året har flertalet tilltänkta transaktioner senarelagts på grund av den trögrörliga marknaden, vilket resulterat i att flertalet av de tilltänkta avyttringarna genomförts efter rapportperiodens utgång (not 33) samt att koncernen varit tvunget att uppta kortfristig finansiering i december 2023 för att hantera räntebetalningarna på de tre utestående obligationerna.

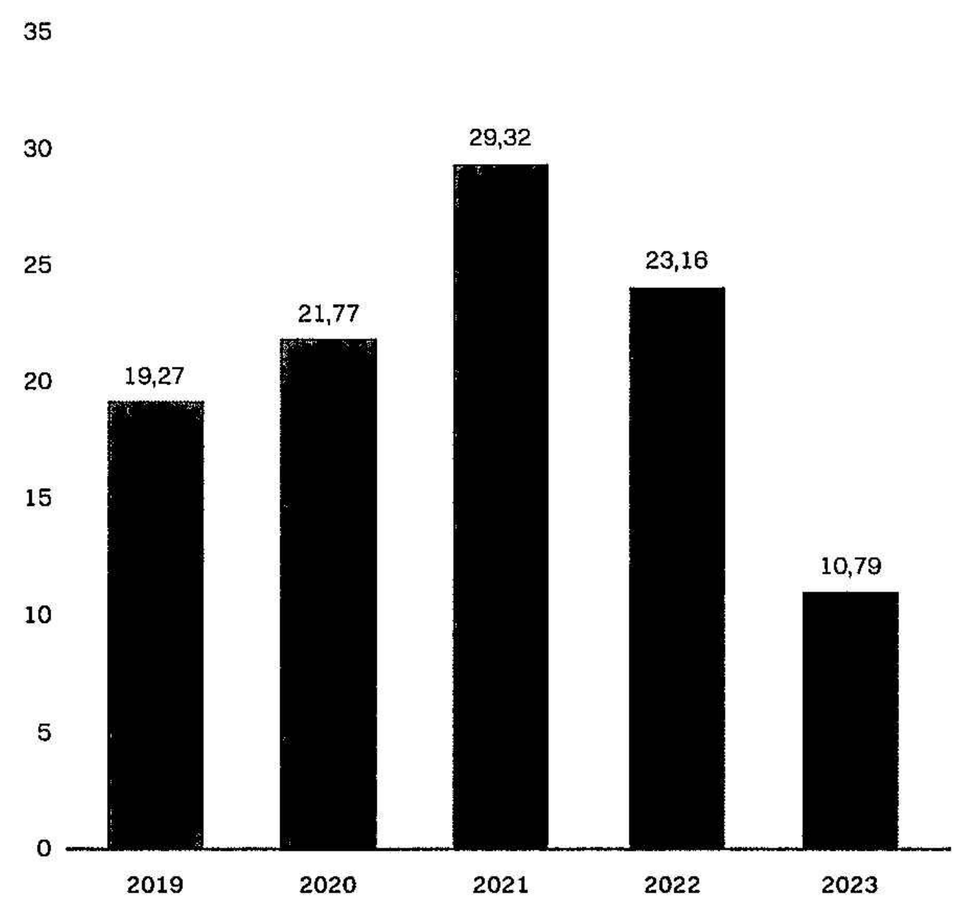
Under 2023 slutfördes en transaktion som påverkar den fria kassan. Transaktionen skedde inom innehavet Svenska Kulturskatter och avsåg försäljning utav fastigheten Åregården. Försäljningen bidrog med ett positivt kassaflöde om cirka 38 MSEK.

Trots det turbulenta året träffades den 10 november 2023 en överenskommelse med majoriteten av obligationsinnehavarna i Fastators tre utstående obligationslån om villkor för en förlängning med två år av respektive obligationslån. Det sista lånet förfaller efter genomförd villkorsändring 24 september 2027. Obligationsinnehavarna accepterade en lägre kontant ränta (5 procent fast) samt en kvartalsvis kapitaliserad uppskjuten räntekomponent om 7,5%, i utbyte mot i huvudsak säkerheter i Fastators direktägda innehav i Företagsparken, Point Properties och den fordran om nominellt 677 miljoner kronor som Fastator

Substansvärde, MSEK



Substansvärde per aktie



20240619008956

erhöll i samband med genomförd försäljning av aktier i Företagsparken till CAL Investments SARL. De omförhandlade räntevillkoren innebär en högre årlig räntekostnad i förhållande till tidigare räntevillkoren, som innebar en kreditmarginal om 6,5-7,0 % + STIBOR 3M (4,05% per balansdagen), men ett lägre årligt kassautflöde fram till slutförfall.

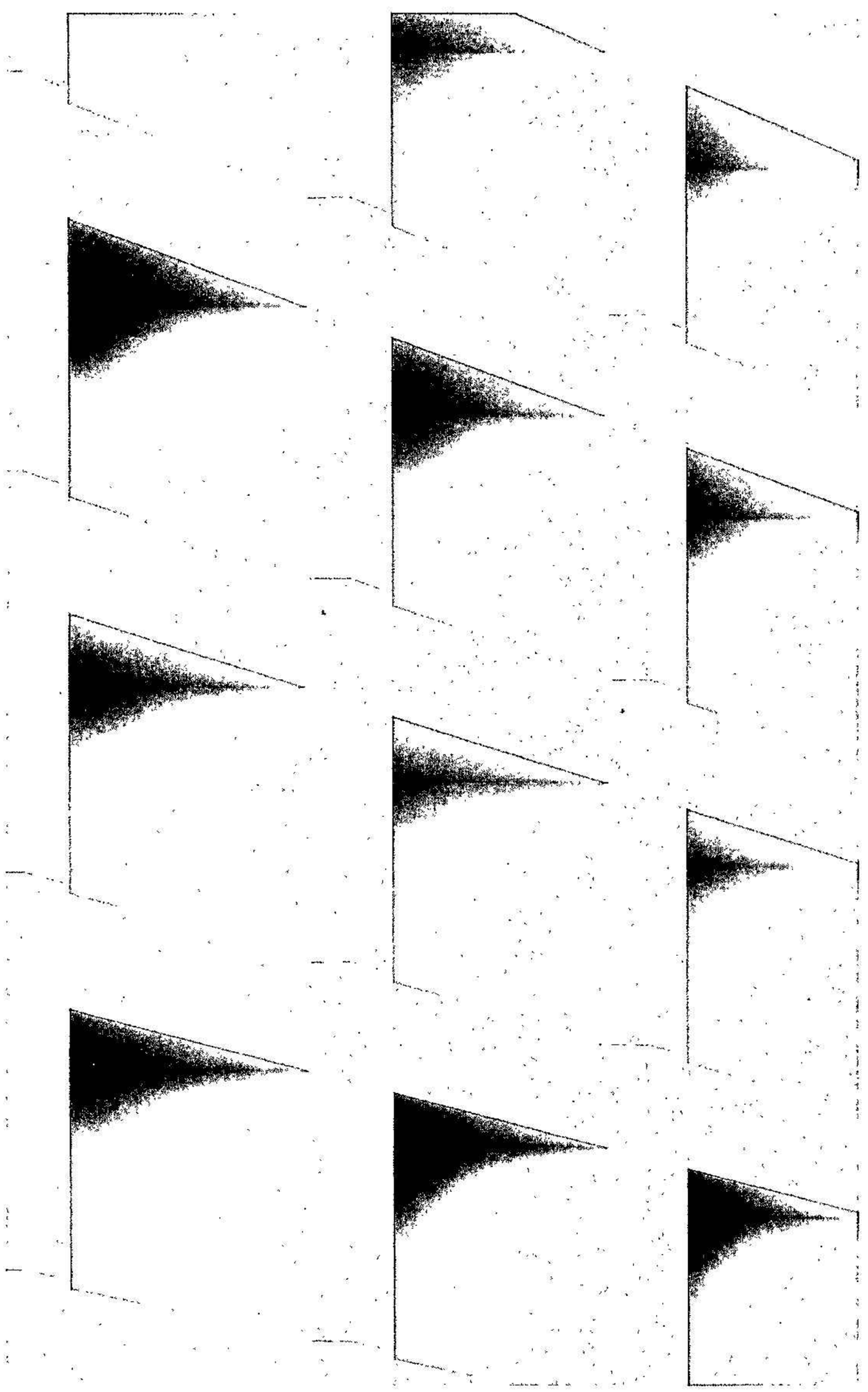
De negativa värdejusteringar som gjorts under året påverkar koncernens och moderbolagets soliditet, som vid utgången av året uppgår till 24,4% (38,5) i koncernen respektive 32,8% (50,5%) i moderbolaget. En soliditet om 32,8% i moderbolaget innebär att obligationsvillkoren i de omförhandlade obligationerna inte är uppfyllda per den sista december 2023. Soliditeten i moderbolaget ska enligt villkoren vara högre än 45 procent.

Point Properties

- Under föregående år fick Point positivt beslut om detaljplan för Motala Centrum samt Bollnäs. På grund av det rådande ekonomiska läget med ökade räntor och avkastningskrav har kapitalintensiva nybyggnationer fått stå tillbaka till förmån för vissa hyresgästanpassningar i syfte att långsiktigt förbättra driftnettot. Point har fokuserat sina resurser på att renodla och avyttra icke-strategiska fastigheter, minska belåningsgraden och säkerställa refinansiering utav obligationslånet som förföll den 22 mars 2024. Förhandlingar med de större innehavarna i obligationen färdigställdes inte under räkenskapsåret och förhandlingarna har fortsatt efter utgången av räkenskapsåret.
- Under året har två fastigheter i Timrå och Örnsköldsvik avyttrats till Hedern Fastigheter. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 165 MSEK. Likvid från avyttringen har använts till att amortera obligationslånet med cirka 100 MSEK.

Företagsparken

- För Företagsparken präglades det gångna året av starkt operativt arbete både ur ett förvaltningsperspektiv likväl som ur ett organisatoriskt perspektiv. Under 2023 har Företagsparken byggt upp en konkurrenskraftig intern organisation med genomförandekraft och fastigheter av icke-strategisk karaktär har avyttrats. Genomfört arbete har resulterat i en höjning av kvaliteten och kapaciteten i strävan att bygga ett kvalitativt och hållbart fastighetsbolag. Företagsparken är väl riggade för fortsatt tillväxt och resan vidare mot ett hållbart och kassaflödesgenererande bestånd. Trots en utmanande och turbulent omvärld klarar sig Företagsparken väl till följd av en hälsosam affärsmodell med högavkastande fastigheter i väletablerade verksamhetsområden. Hyresgäster har visat motståndskraft både mot pandemi och ett kraftigt ökat kostnadstryck de senaste åren. Hyresintäkterna för helåret ökade med 37% till 472 miljoner kronor och förvaltningsresultatet med 47% till 287 miljoner kronor. Med hänsyn tagen till under året genomförda avyttringar är den starka utvecklingen av förvaltningsresultatet särskilt glädjande. En orsak till stabiliteten i verksamheten är att 85% av hyresintäkterna är indexreglerade. Efter den senaste indexjusteringen om 6,5 % per 1 januari 2024 har hyrorna inkommit enligt avtal.
- Företagsparkens marknadsvärden utvecklades positivt under fjärde kvartalet och trenden med fallande marknadsvärden är därmed bruten, för helåret redovisas värdeförändringar om -349 miljoner kronor, vilket tillsammans med ökade hyresintäkter drivit upp fastighetsportföljens genomsnittliga avkastningskrav till 7,0%. I takt med att inflationen sjunker och med fallande styr- och marknadsräntor förväntas transaktionsmarknaden i år att bli mer likvid och Företagsparken är väl rustade för att agera på nya affärsmöjligheter.



20240619089537

Händelser efter rapportperiodens slut

Fastator

- I februari 2024 meddelar Fastator marknaden att den finansiella soliditetskovenanten i moderbolaget inte är uppfylld per den sista december 2023. Soliditeten uppgick till 33% och ska överstiga 45 procent enligt obligationsvillkoren och därmed inträffar en uppsägningsgrund. Ledningen har inlett ett skriftligt förfarande under utestående obligationslån av serie 2020/2025, 2020/2026 och 2021/2027. Ingen åtgärd har ännu vidtagits mot bolaget hänförlig till uppsägningsgrunden. Vidare meddelar Fastator att räntebetalningarna den 22 respektive den 25 mars ställs in på grund av den rådande likviditeten och de försenade försäljningarna. Den fria likviditeten (likvida medel som inte är låsta och säkerställa under obligationsvillkoren för obligation SE0015556535 "Point-obligationen") har stärkts efter rapportperiodens utgång genom att hela innehavet i Svenska Kulturskatter och Fastator Sicklaön avyttrats.

- Räntebetalningarna återupptogs den 19 mars samband med att hela innehavet i Studentbostäder avyttrades utanför börsen till ett värde om 74 öre per aktie. Försäljningen ökade den fria likviditeten i koncernen med cirka 47 MSEK och innebär att räntebetalningarna den 22 respektive den 25 mars erlades. Överskjutande fri likviditet förväntas vara tillräcklig för att täcka räntebetalningar på obligationerna per den 24 juni, givet att koncernens likvidprognoser inte avviker mer än 15% från förväntat utfall. Moderbolagets kassaflöde, exklusive försäljningar och transaktioner av engångskaraktär förväntas uppgå till cirka -30 MSEK per kvartal under 2024.

- Fastator ingick 2022 ett köpeavtal om att förvärva en fastighet i Stockholm med tillträdesdatum den 16 februari 2023. På grund av den rådande finansiella situationen saknade Fastator medel för att verkställa förvärvet och en överenskommelse träffades om att senarelägga tillträdet till den 15 mars 2024. Enligt tilläggsavtalet skulle Fastator erlägga handpenning upp till ett belopp om 90,8 MSEK. Per balansdagen har Fastator erlagt 83,3 MSEK i handpenning och efter balansdagen ytterligare 7,5 MSEK. Fastator har under räkenskapsåret och fram till mars 2024 förhandlat med flera olika parter om att delfinansiera förvärvet och det bedömdes som sannolikt att förvärvet skulle komma att genomföras till de överenskomna värdena. I mars 2024 drog sig en av parterna ur och tillträdet senarelades ytterligare en gång till den 15 maj 2024. I samband med den inträffade situationen och Fastators finansiella ställning har Fastator den 15 mars ingått avtal om att avyttra dotterbolaget som erlagt handpenning om 90,8 MSEK till en köpeskilling om cirka 22,0 MSEK, varvid en nedskrivning om cirka 68,8 MSEK kommer genomföras i 2024.

Point

- I mars 2024 meddelade bolaget att innehavet Point Properties Portfolio 1 AB har fått avslag på det skriftliga förfarandet som Point initierade den 21 februari 2024 under Points obligationslån av serie 2021/2024 med ISIN SE0015556535 ("Point-Obligationen") med en begäran om en kort förlängning av löptiden för Point-Obligationen. Obligationen om nominellt belopp 500 MSEK förföll den 22 mars 2024. Point har tillsammans med Fastator genomfört förhandlingar med större innehavare av obligationen och ingått ett avtal med innehavarna om att inte vidta verkställighetsåtgärder (så kallat standstill-avtal) för att möjliggöra förhandlingar om en långsiktig finansiell lösning. Point och Fastator meddelar att förhandlingarna för en sådan långsiktig finansiell lösning kan omfatta en förlängning av löptid, ändrade obligationsvillkor, värdepappersbyten och kan även innefatta en större uppgörelse tillsammans med Point och innehavare av Point-Obligationen.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut

- Styrelse och ledning anser att dessa händelser i sammantag utgör en väsentlig osäkerhet och betydande tvivel för bolaget och koncernens fortsatta drift ("Going Concern") och gör bedömningen att flertalet avyttringar måste genomföras för att säkerställa likviditeten 12 månader från undertecknande utav denna årsredovisning. Vidare görs bedömningen att upptagning av ny finansiering eller nyemission inte är sannolikt inom 12 månader från undertecknade av denna årsredovisning.

Koncernens primära nettotillgångar fördelat per innehav per balansdagen, justerat för genomförda försäljningar efter balansdagen utgörs utav innehavet i Företagsparken som utgör 740 MSEK av substansvärdet, innehavet i Point Properties som utgör cirka 621 MSEK av substansvärdet, Förvaltningskoncernen NPM Group som utgör 107 MSEK av substansvärdet samt innehavet i Vrenen värderat till cirka 76 MSEK. Summerat uppgår dessa tillgångar till cirka 1 543 MSEK. Den ej fördelade nettoskulden uppgår till 1 475 varvid en mindre justering av värdet på koncernens fördelade nettotillgångar skulle innebära att nettoskulden är större än fördelade nettotillgångar.

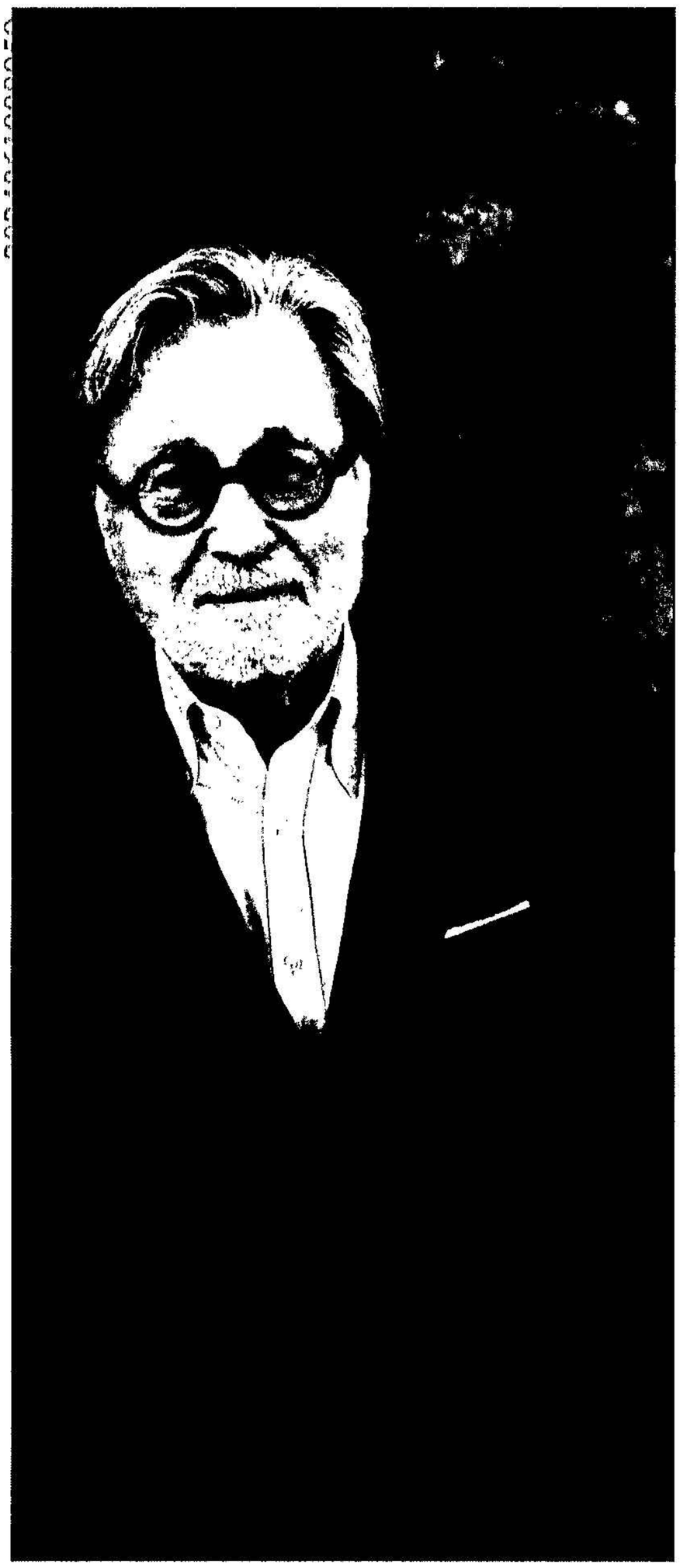
Övriga tillgångar uppgår till cirka 699 MSEK och består främst

20240619089958

utav fordran med ett nominellt belopp 677 MSEK (bokfört värde 595 MSEK) som erhölls i samband med avyttringen av cirka 28 % av Företagsparken till CAL Investments, B 260 709. Denna fordran löper utan explicit ränta och bidrar inte till löpande kassaflöden utan kassaflöden inkasseras först vid en eventuell utdelning från Företagsparken, vid slutförfall eller vid en avyttring av fordran. Slutförfall för fordran är den 24 augusti 2027.

Styrelse och ledning gör med denna bakgrund bedömningen att det finns tillräckliga nettotillgångar inom koncernen för att täcka nettoskulderna. Vidare görs bedömningen att transaktionsmarknaden kommer att återhämta sig under 2024/2025 i takt med att styrränta och inflationen förväntas minska. Vilket bedöms underlätta avyttringar av nettotillgångar, vilket krävs för att täcka moderbolagets förväntade negativa kvartalsmässiga kassaflöde om cirka -30 MSEK. Kassaflödet om -30 MSEK är exklusive försäljningar och transaktioner av engångskaraktär.





”Ett utmanande år

Om jag skulle beskriva Fastators 2023 med ett ord skulle det vara: turbulent. Det har varit ett minst sagt händelserikt år med stora utmaningar. Fastighetsmarknaden har tagit stryk av det fortsatt höga ränteläget som har pressat upp avkastningkrav och kapitalkostnader och dragit ned fastighetsvärden på flera håll i branschen. Fastator är inget undantag - när vi stänger böckerna för 2023 har orealiserade värdeförändringar i innehavsbolagen påverkat resultaträkningen negativt med -367,8 MSEK (-202,6). Framförallt är det en effekt av att byggrätter i det korta perspektivet har minskat väsentligt i värde, samt generellt ökade avkastningskrav på förvaltningsfastigheter.

2023 har präglats av ett målmedvetet arbete för att på olika sätt stärka Fastator finansiella situation. Vi har omförhandlat villkoren för flera av våra utestående obligationslån och sålt innehav som inte bedöms som strategiskt betydande på lång sikt, för att istället fokusera vår kraft på de bolag där vi ser störst tillväxt- och lönsamhetspotential. Med tanke på de senaste årens svala transaktionsmarknad, som bland annat inneburit att flera försäljningar genomfördes senare än planerat, är det glädjande att i princip alla tillgångar har avyttrats till bokfört värde.

Försäljningarna har stärkt Fastators likviditet, men den finansiella situationen är fortfarande ansträngd. Vi kommer att göra fler avyttringar under 2024.

Drygt två år har gått sedan Ryssland invaderade Ukraina, och inflations- och räntetrycket börjar nu sakta att lätta. Med stabiliserade styr- och marknadsräntor kan vi förvänta oss att transaktionsmarknaden börjar ta fart, vilket kommer att underlätta i avyttringen av tillgångar.

Några försiktigt positiva signaler syns i vårt innehavsbolag Företagsparken, som under det fjärde kvartalet 2023 såg en inbromsning i den negativa trenden med fallande marknadsvärden. Det är också glädjande att Företagsparken under året har ökat sina hyresintäkter med 37% och sitt förvaltningsresultat med 47%, och det trots att man har avyttrat flera fastigheter. Det är ett resultat av ökat fokus, internt kvalitetsarbete och en hälsosam affärsmodell. 85 procent av Företagsparkens hyresintäkter är indexreglerade och hyresgästerna har visat sig motståndskraftiga mot den vikande konjunkturen och oron i omvärlden.

Stålbadet är inte över för Fastator. Det kommande året har vi knivskarpt fokus på att stärka likviditeten och framtidssäkra bolaget. Vi är ödmjuka inför att även 2024 kommer att bli utmanande - men vi har tillförsikt.



Björn Rosengren, Tf. VD

20240619089060

Vision, mission, affärsidé & mål

Vision

Ett livskraftigt Sverige med levande 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 hittar vi fastighetsnischerna med hållbara och goda tillväxtmöjligheter.

Utdelningspolicy

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

Finansiellt mål

Årligt resultat överstigande 4,00 kronor per aktie. Årets resultat per aktie uppgår till -11,91 kronor per aktie.

Utfall de senaste 3 åren

2022

Resultat -4,13 kr per aktie. Ingen utdelningen gjordes.

2021

Resultat 6,08 kr per aktie. Kontant utdelning om 1,00 kronor per aktie.

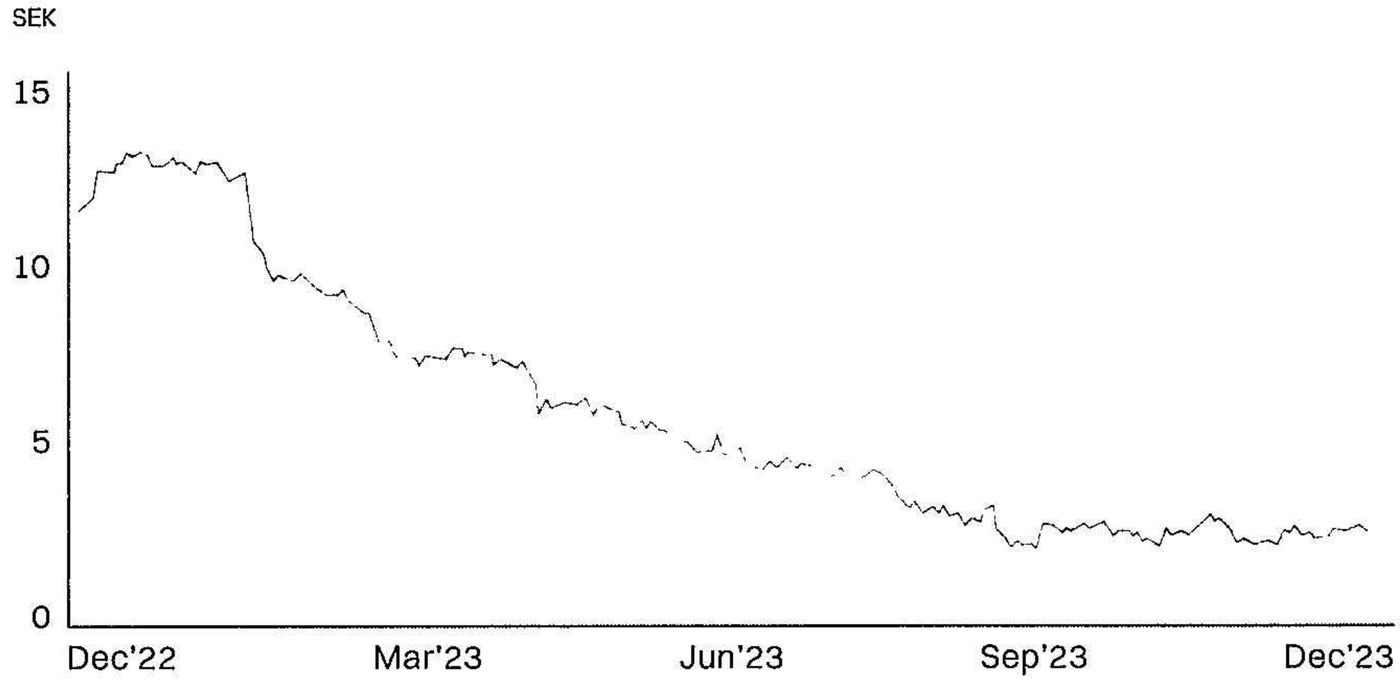
2020

Resultat 3,25 kr per aktie. Kontant utdelning om 0,65 kronor per aktie.

20240619090961

Aktien

Fastators börsvärde, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier i Fastator, uppgick per den 31 december 2023 till 209,8 MSEK (903,1). Antal utestående aktier uppgår till 77 712 648 (77 712 648). Under 2023 har totalt 27,0 miljoner (20,5) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 107 228 aktier per handelsdag (80 840). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm.



Aktieägare per den 31 december 2023

Antal aktier	Antal aktieägare	Marknadsvärde, TSEK
1-2 500	5 803	7 974
2 501-5 000	507	5 132
5 001-25 000	507	15 169
25 001-50 000	71	6 727
50 001-75 000	23	3 780
75 001-100 000	17	4 050
100 001-	43	166 992
Summa	**6 971**	**209 824**

De största aktieägarna

Tio största aktieägare	Kapital- och röstandel	Antal aktier
Joachim Kuylenstierna (via bolag)	27,7%	21 552 785
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring	4,1%	3 191 890
Avanza Pension	4,1%	3 147 938
Mats Hulth i Stockholm AB	1,5%	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%	1 111 555
Fredrik Grevelius	1,2%	968 876
Futur Pension	1,1%	876 525
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	0,9%	724 329
TPS Fastigheter	0,9%	684 198
Totalt	**70,6%**	**54 825 916**
Övriga aktieägare	**29,4%**	**22 886 732**
Totalt	**100,00%**	**77 712 648**

20240619089962

Affärsmodell

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

Omvärldsanalys - från makro till mikro

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

Etablering & initial investering

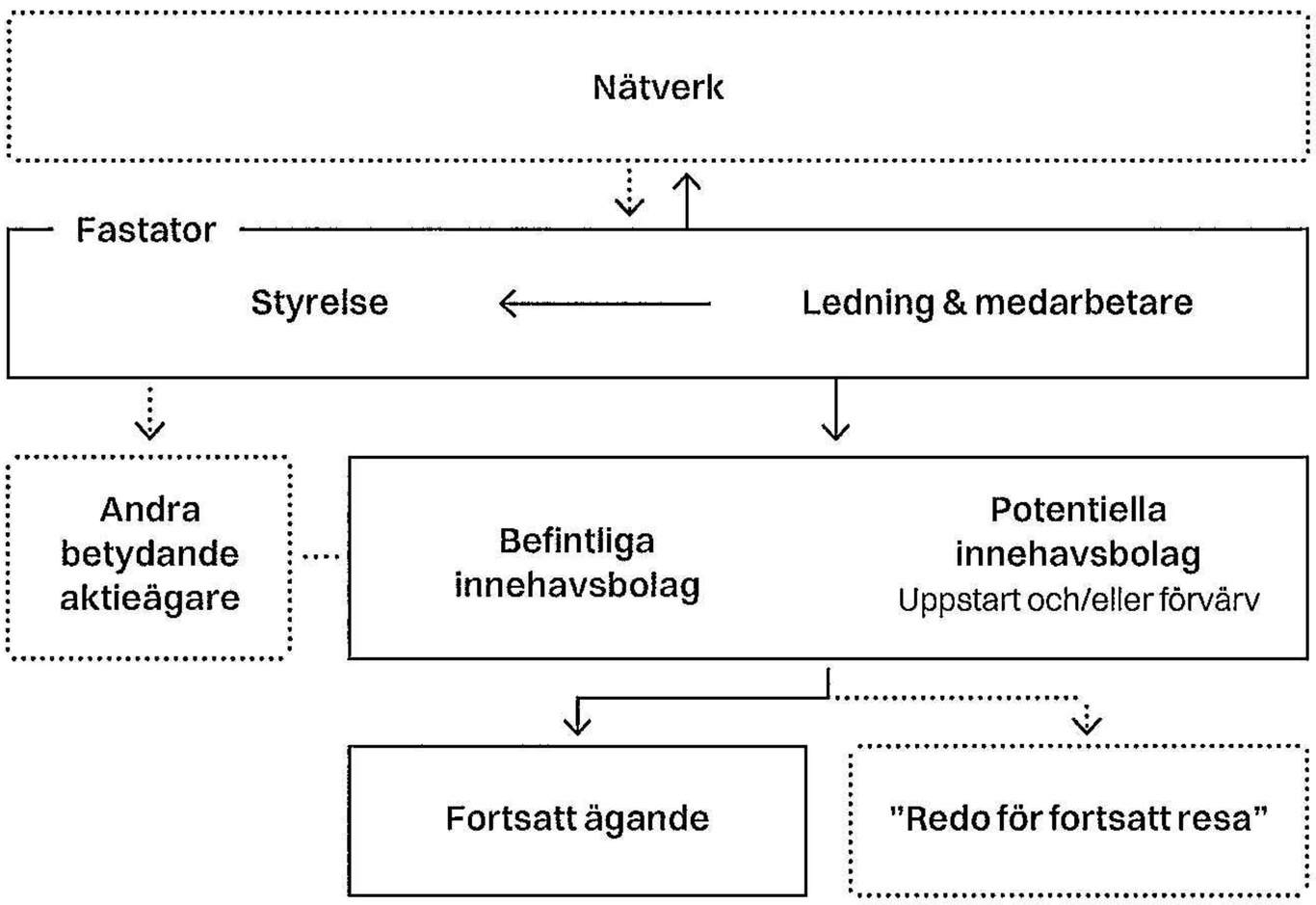
- För oss är tillväxtpotentialen det avgörande - inte geografiskt område eller fastighetssegment.
- Sverige är mer än storstadsområdena - vi startar och utvecklar verksamheter som får hela landet att leva.
- Tydligt fokus på utveckling och tillväxt i etableringsfasen.

Expansion genom partnerskap

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

Mognadsfas & marknadsledarskap

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



20240619008963

Fastators substansvärde fördelat per innehav

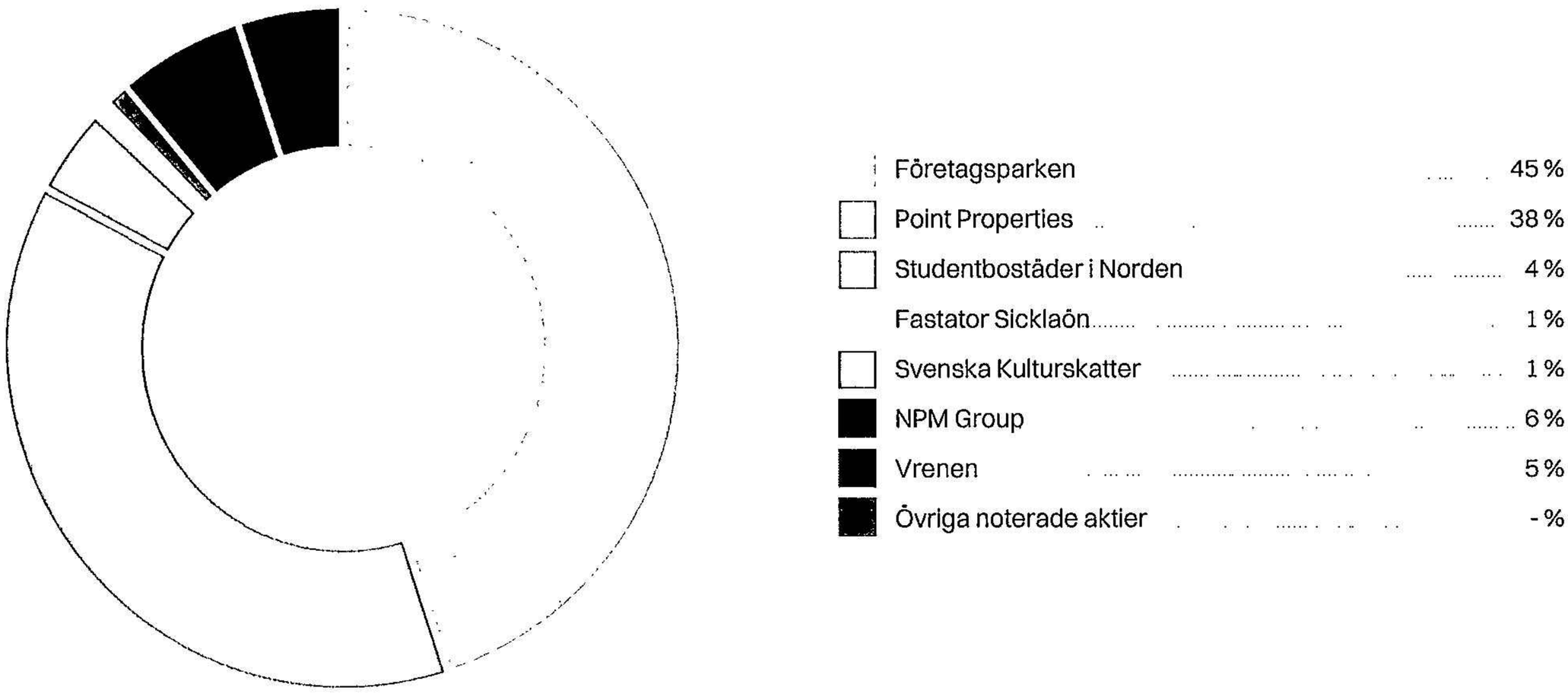
	MSEK		Andel	
Innehav	**31 dec 2023**	**31 dec 2022**	**31 dec 2023**	**31 dec 2022**
Företagsparken	740	1 588	45 %	48 %
Point Properties [1]	632	892	38 %	27 %
NPM Group [2] (f.d Nordic PM)	107	118	6 %	4 %
Vrenen	76	90	5 %	3 %
Studentbostäder i Norden	61	179	4 %	6 %
Svenska Kulturskatter	23	99	1 %	3 %
Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator)	9	155	1 %	5 %
Summa innehavsbolag	**1 649**	**3 121**	**100 %**	**99 %**
Övriga noterade aktier	-	7	-%	0%
Totalsumma		**3 281**		**100%**
Ej fördelade tillgångar och skulder				
Räntebärande nettoskuld [3]	-1 510	- 1532		
Övriga tillgångar och skulder [4]	699	205		
Koncernens substansvärde	**838**	**1 800**		

1) Inklusive ägarlån om 513 MSEK (718). Fördelat substansvärde efter rapportperiodens slut, justerat för genomförda försälningar uppgår till cirka 621 MSEK.

2) Avser NPM Groups koncernmässiga nettotillgångar.

3) Inklusive Fastators utestående obligationer om nominellt 1 500 MSEK.

4) Varav fordran mot CAL Investments om 595 MSEK (nominellt belopp 677 MSEK). Fordran värderas till verkligt värde över resultaträkningen inom "Resultat från intresseföretag och joint ventures".



20240619089064

Företagsparken

Trots en turbulent omvärld var 2023 ett starkt år för Företagsparken. Bolaget byggde upp en väloljad och konkurrenskraftig organisation med stark genomförandekraft och sålde av flera fastigheter av icke-strategisk karaktär. Med ökat fokus, höjd kvalitet och stabila hyresgäster växte förvaltningsresultatet med 47% till 287 miljoner kronor, och hyresintäkterna till 472 miljoner kronor. Utsikterna är goda inför 2024.

Från globalt till lokalt

Företagsparken äger, utvecklar och förvaltar högavkastande fastigheter och mark i industriområden nära små- och medelstora städer runtom i Sverige. Per den 31 december 2023 ägde bolaget 200 fastigheter till ett värde av cirka 5,9 miljarder kronor.

Liksom flera av Fastators innehav är idén till Företagsparken sprungen ur en omvärldsanalys. Stadsnära industriparker är ryggraden i svensk ekonomi: här skapas drygt 60 procent av näringslivets omsättning, en tredjedel av kommunernas skatteintäkter och majoriteten av nya arbetstillfällen. Industriparkerna är inte bara en tillväxtmotor - de är livsviktiga för Sveriges försörjning. De senaste åren har vi sett många exempel på hur sårbart samhället blir när vi förlitar oss på utländska leverantörer och ett fåtal stora centrallager. Pandemin, kriget i Ukraina och blockeringen av Suezkanalen har satt ljuset på behovet av ökad självförsörjning och inhemsk produktion. Samtidigt fortsätter e-handeln att växa. Stadsnära industriområden och decentraliserade "last mile"-lager kommer att bli allt viktigare - och denna rörelse från globalt till lokalt är grunden till Företagsparken.

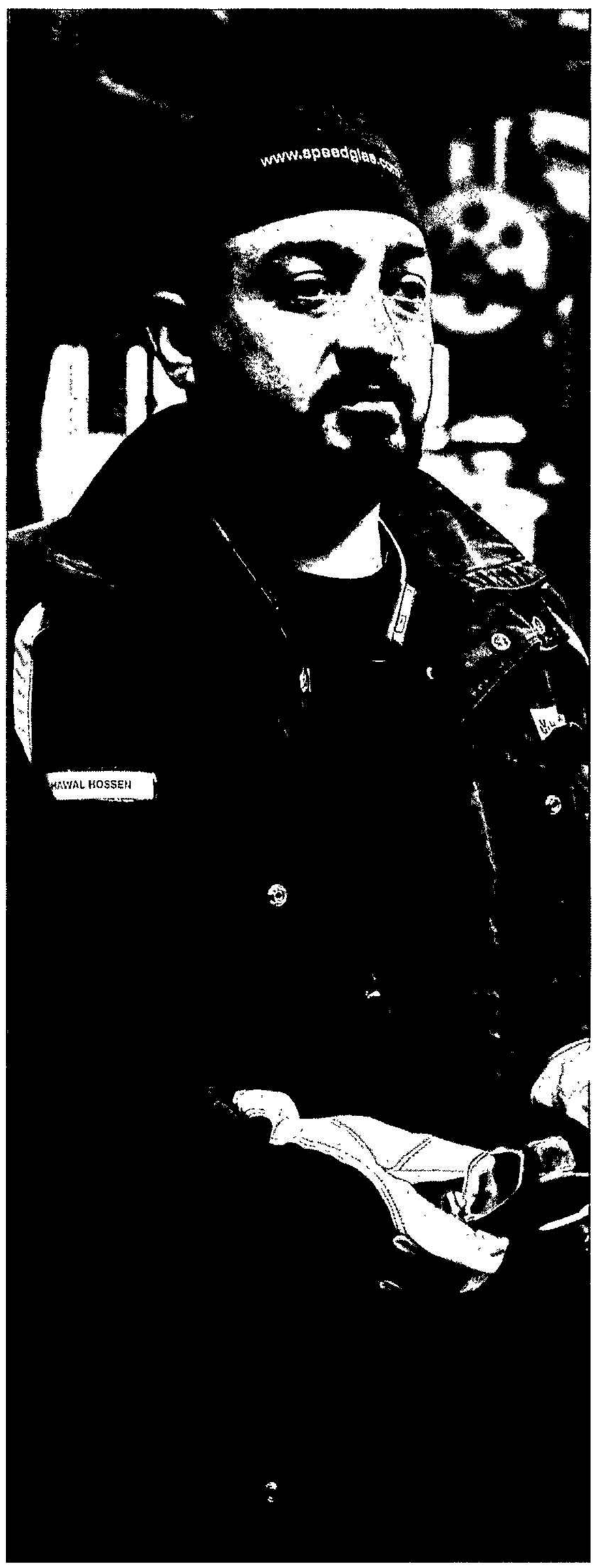
Oexploaterad marknad

Med Företagsparken tar Fastator ett större grepp om en relativt outvecklad fastighetsmarknad som länge dominerats av lokala och regionala fastighetsägare. Företagsparken är uppbyggt som ett rikstäckande nät av lokala fastighetskluster - man är en lokal aktör med musklerna hos en nationell koncern. Det har flera fördelar. Hyresgästen kan fokusera på sin verksamhet i trygg förvissning om att Företagsparken som stor lokal fastighetsägare kan erbjuda lösningar som möter hyresgästens behov: större eller mindre lokaler, nybyggnation eller expansion på andra orter. Företagsparken har å sin sida goda möjligheter att behålla hyresgästerna när deras behov förändras istället för att riskera att tappa dem. Värdet ligger även i att arbeta med ytoptimering, nyttjandegrad, energieffektivitet och klimatsmarta byggprocesser.

Stabila kassaflöden och högavkastande fastigheter

Företagsparkens affärsidé och strategi innebär stabila och långsiktiga kassaflöden. Trots utmaningar i omvärlden har bolaget klarat sig väl under 2023, tack vare en hälsosam affärsmodell med högavkastande fastigheter i väletablerade verksamhetsområden. En orsak till stabiliteten är att 85% av hyresintäkterna är indexreglerade. Hyresgästerna, små och medelstora bolag runtom i Sverige, har visat sig motståndskraftiga mot både pandemi och kostnadsökningar.

I Sveriges företagsparker finns bolagen som i generationer outtröttligt drivit sina verksamheter och bidragit till ett levande lokalsamhälle. Här finns förmågan, kunskapen och traditionen av att framgångsrikt driva företag, inom alla typer av branscher. Vi är stolta över att bidra till att det kan fortsätta.



20240619089653

FöretagsParken

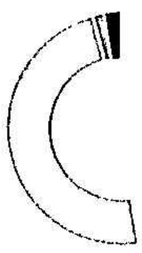
Räntebindning per period

Period (år)	MSEK	Andel
<1	2 555	86 %
1-2	330	11 %
2-3	-	- %
3-4	113	4 %
4-5	-	- %
>5	-	- %
Summa	**2 999**	**100 %**

Kapitalbindning

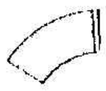
Period (år)	MSEK	Andel
<1	1 460	49 %
1-2	1 249	41 %
2-3	-	- %
3-4	75	2 %
4-5	-	- %
>5	214	7 %
Summa	**2 999**	**100 %**

Kapitalstruktur



Eget kapital 47,7 %
Räntebärande skulder 48,3 %
Uppskjuten skatt 1,6 %
Ej räntebärande skulder 2,5 %

Fördelning finansiering



Banklån 84,1 %
Obligationslån 14,8 %
Övrig finansiering 1,1 %

Väsentliga händelser under perioden

Under 2023 har Företagsparken byggt upp en konkurrenskraftig intern organisation med genomförandekraft. Fastigheter av icke-strategisk karaktär har avyttrats, under sista kvartalet lämnades exempelvis fastighetsexponering mot Finland. Genomfört arbete har resulterat i en höjning av kvaliteten och kapaciteten i strävan att bygga ett kvalitativt och hållbart fastighetsbolag. Företagsparken är nu väl riggade för fortsatt tillväxt och resan vidare mot ett hållbart- och kassaflödesgenererande bestånd.

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

Fastators ägarandel	25,04 % (53,2)
Omsättning	481,3 MSEK (345,0)
Förvaltningsresultat	287,2 MSEK (194,7)
Resultat	-275,4 MSEK (17,2)
Avkastning på eget kapital	-9,0 % (0,6)

Balansräkning

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	5 199	5 681
Utvecklingsfastigheter	623	684
Övriga anläggningstillgångar	52	73
Summa anläggningstillgångar	**5 874**	**6 438**
Kortfristiga fordringar	67	97
Kassa	169	287
Summa omsättningstillgångar	**236**	**384**
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 110**	**6 822**
Eget kapital	**2 870**	**3 251**
Varav minoriteten	*22*	*25*
Uppskjuten skatteskuld	101	127
Långfristiga räntebärande skulder	1 489	2 907
Långfristiga ej räntebärande skulder	1	1
Summa långfristiga skulder	**1 591**	**3 035**
Kortfristiga räntebärande skulder	1 468	343
Kortfristiga ej räntebärande skulder	181	192
Summa kortfristiga skulder	**1 649**	**536**
Summa eget kapital och skulder	**6 110**	**6 822**

Obligationslån

Förfallodatum	MSEK	Ränta	Typ
2025-05-09	442,5 (500)	STIBOR 3M +6,0%	Icke säkerställd



Från varuhus till attraktiv stadskärna

Point Properties

Vi såg det som ingen annan sett. Att Sveriges centrumfastigheter faktiskt bokstavligen bär på fantastiska utvecklingsmöjligheter. Fastigheternas robusta konstruktioner med platta tak för bilar att parkera på - vore det inte en bättre idé att istället parkera människor där? Helt enkelt bebygga fastigheterna med boende, fylla tynande stadskärnor med liv och rörelse, återskapa attraktiva stadskärnor som nav för hela orter, med människor, service och handel? Och allt detta utan att ta en enda kvadratmeter ny mark i anspråk? Den idén blev startskottet till att Fastator bildade Point Properties år 2019.

Sedan dess har Point vuxit till ett rikstäckande fastighetsbolag med 17 (19) centrumfastigheter i 13 kommuner, varav 5 fastigheter är i pågående detaljplan med totalt 750 lägenheter. Idag pågår utvecklingsprojekt i bland annat Motala, Trelleborg och Bollnäs.

Intresset för Points projekt har varit stort från start, både hos kommunpolitiker och lokalbefolkning. I Point har man en lyhörd samarbetspartner kring hur stadskärnan kan utvecklas även utöver bostäder, handel, service och mötesplatser. Vilka behov ser man från kommunens sida? Points ambition är att ta ett helhetsgrepp om fastighetsutvecklingen för att stärka ortens attraktivitet. Ett sådant exempel är Motala, där Point förutom utveckling av bostäder i centrum också under 2023 fick grönt ljus av kommunen att utveckla anrika Motala Rådhus till ett modernt utbildningscentrum på universitetsnivå.

Under 2023 har fastighetsmarknaden varit i gungning på grund av ökade räntor och inflation. I dagsläget är Point fokuserat på att säkra bolagets långsiktiga finansiering och omförhandla sin utestående obligation. På grund av detta har kapitalintensiva nybyggnationer pausats. Det försämrade makroläget har satt spår i fastighetsvärderingarna på hela marknaden och Point är inget undantag. Främst har det inneburit en revidering och justering av byggrättskalkylerna, vilket har bidragit till att bolagets fastighetsvärde har minskat.

20240619089967

Point

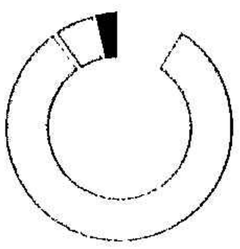
Räntebindning per period

Period (år)	MSEK	%
<1	600	95 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	32	5 %
Summa	**632**	**100**

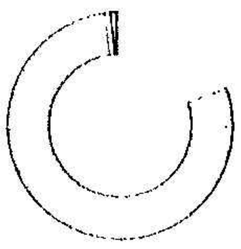
Kapitalbindning

Period (år)	MSEK	%
<1	600	95 %
1-2	-	- %
2-3	-	- %
3-4	-	- %
4-5	-	- %
>5	32	5 %
Summa	**632**	**100**

Kapitalstruktur [1]



Fördelning finansiering [1]



1) Exkl. ägarlån

Väsentliga händelser under perioden

Under föregående år fick Point positivt beslut om detaljplan för Motala centrum samt Bollnäs. På grund av det rådande ekonomiska läget med ökade räntor och avkastningskrav har kapitalintensiva nybyggnationer fått stå tillbaka till förmån för vissa hyresgästanpassningar i syfte att långsiktigt förbättra driftnettot. Innehavet har fokuserat sina resurser på att renodla och avyttra icke-strategiska fastigheter, minska belåningsgraden och säkerställa refinansiering utav obligationslånet som förföll den 22 mars 2024.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut

Obligationen om nominellt belopp 500 MSEK förföll den 22 mars 2024. Point har tillsammans med Fastator genomfört förhandlingar med större innehavare av obligationen och ingått ett avtal med innehavarna om att inte vidta verkställighetsåtgärder (så kallat standstill-avtal). Point har även i samband med avtalet åtagit sig att genomföra en återbetalning av sitt obligationslån med ett belopp om 54,1 MSEK plus upplupen och obetald dröjsmålsränta i enlighet med villkoren för obligationslånet.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 % (100%)
Omsättning	130,4 MSEK (122,8)
Förvaltningsresultat	49,9 MSEK (39,5)
Resultat	-268,0 MSEK (-54,0)[2]

[2]) Resultatet har belastats med räntekostnader på ägarlån om -60,7 MSEK (-52,6).

Balansräkning

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	1 044	1 374
Utvecklingsfastigheter	128	161
Övriga anläggningstillgångar	73	82
Summa anläggningstillgångar	**1 245**	**1 617**
Kortfristiga fordringar	21	20
Kassa	25	24
Summa omsättningstillgångar	**47**	**43**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 292**	**1 660**
Eget kapital	**71**	**96**
Ägarlån	482	696
Uppskjuten skatteskuld	48	78
Långfristiga räntebärande skulder	33	729
Summa långfristiga skulder	**563**	**1 503**
Kortfristiga räntebärande skulder	600	2
Kortfristiga räntebärande ägarlån	31	22
Kortfristiga ej räntebärande skulder	27	37
Summa kortfristiga skulder	**658**	**61**
Summa eget kapital och skulder	**1 291**	**1 660**

Obligationslån, Point Properties Portfolio 1

Förfallodatum	MSEK	Ränta	Typ
2024-03-22	500 (600)	Fast 5%	Säkerställd, delar av beståndet

20240619089968

STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

Studentbostäder i Norden äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, landsting och högskolor/universitet. Studentbostäder i Norden har en fastighetsportfölj med över 5 500 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 7,8 MDSEK och en projektportfölj om cirka 2 000 studentbostäder.

Studenbostäder i Norden genomförde under året en garanterad nyemission om 331 MSEK för att stärka kassan och säkerställa att nuvarande projekt kan färdigställas. Fastator teckande cirka 10 000 000 st aktier i nyemissionen. Efter rapportperiodens slut har Fastator avyttrat samtliga aktier i innehavet för 0,74 SEK per aktie, totalt cirka 47 MSEK.

Sektor: Studentbostäder

Region: Norden

Redovisas som: Övriga långfristiga värdepappersinnehav (redovisades vid ingången av året som ett intresseföretag)

Aktiekurs, SEK	0,96 (3,30)
Totalt börsvärde, MSEK	553,3 (728,6)
Totalt antal utestående aktier, st	578 168 936 (220 775 803)
Antal aktier Fastator äger, st	64 112 599 (54 112 597)
Fastators ägarandel, %	11,1 % (24,5)
Fastators andel av börsvärde, MSEK	61,4 (178,6)

FASTATOR SICKLAÖN

Fastator äger 100 % (50) i Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator) som äger en handelsfastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka, en av Stockholms läns mest expansiva kommuner. I dag är fastigheten fullt uthyrd. På längre sikt finns planer på att bygga ett trettio våningar högt bostadshus på platsen, om totalt 25 000 kvm uthyrningsbar yta och utrymme för cirka 300 bostäder.

Resultatförändringen är i allt väsentligt hänförlig till justerat värde av byggrätter. Efter räkenskapsårets utgång har innehavet avyttrats till en köpeskilling om 75 MSEK. Likviden från försäljningen har använts till att lösa säkerställda lån om cirka 70 MSEK.

Sektor: Fastighetsutveckling

Region: Stockholm

Redovisas som: Dotterbolag (redovisades vid ingången av året som ett Joint Venture)

Fastators ägarandel	100 % (50)
Omsättning	5,2 MSEK (4,7)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	4,4 MSEK (3,9)
Resultat	-135,5 MSEK (-2,0)
Avkastning på eget kapital	-132,9 % (-1,2)
Fastighetsvärde (Utvecklingsfastighet)	80,0 MSEK (214,0)

20240619089569

Svenska Kulturskatter.

~ LOCUS ET HOSPITIUM ~

Svenska Kulturskatter äger per balansdagen två fastigheter på Gotland. I fastigheterna bedrivs anrik hotell- och restaurangverksamhet. Innehavets förvaltningsfastigheter är per 31 december 2023 värderade till 56,0 MSEK (168,5).

Under 2023 har fastigheten Åregården avyttrats till ett överenskommet fastighetsvärde om 76,5 MSEK. Den erhållna likviden stärkte koncernens fria kassa med cirka 38,0 MSEK. Efter rapportperiodens slut har Fastator avyttrat hela innehavet genom försäljning av fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:21 och 1:51 samt Gotland Visby Kompaniet 5. Det underliggande fastighetsvärdet överensstämmer med bokfört värde per 31 december 2023.

Sektor: Hotell och restaurang

Region: Gotland och Åre

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 % (100)
Omsättning	8,6 MSEK (9,1)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	5,9 MSEK (5,9)
Resultat	-41,6 MSEK (14,5)
Avkastning på eget kapital	-142,2 % (37,7)
Fastighetsvärde	56,0 MSEK (168,5)

VRENEN

Vrenen bildades i november 2021 och är verksamma inom segmentet bostäder. Bolaget skapar i huvudsak värde genom att vara en aktiv ägare av flerbostadshus. Vrenen har efter rapportperiodens slut avyttrat fastigheter för att hantera bolagets kassaflöde.

Sektor: Bostäder

Region: Stockholm och Mälardalen

Redovisas som: Intresseföretag

Kapitalandel, %	58,2 % (58,2)
Röster, %	38,4 % (38,4)
Förvaltningsresultat innan finansiella poster	6,3 MSEK (0,6)
Resultat	-29,0 MSEK (1,8)
Avkastning på eget kapital	-26,8 % (1,9)
Fastighetsvärde	292,8 MSEK (318,0)

NPM GROUP

NPM Group ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling, fastighetstransaktioner och Facility Management. Bolaget förvaltar fastigheter från Karesuando till Malmö. Bolaget har efter rapportperiodens slut avyttrat delar av verksamheten inom Facility Managmenet.

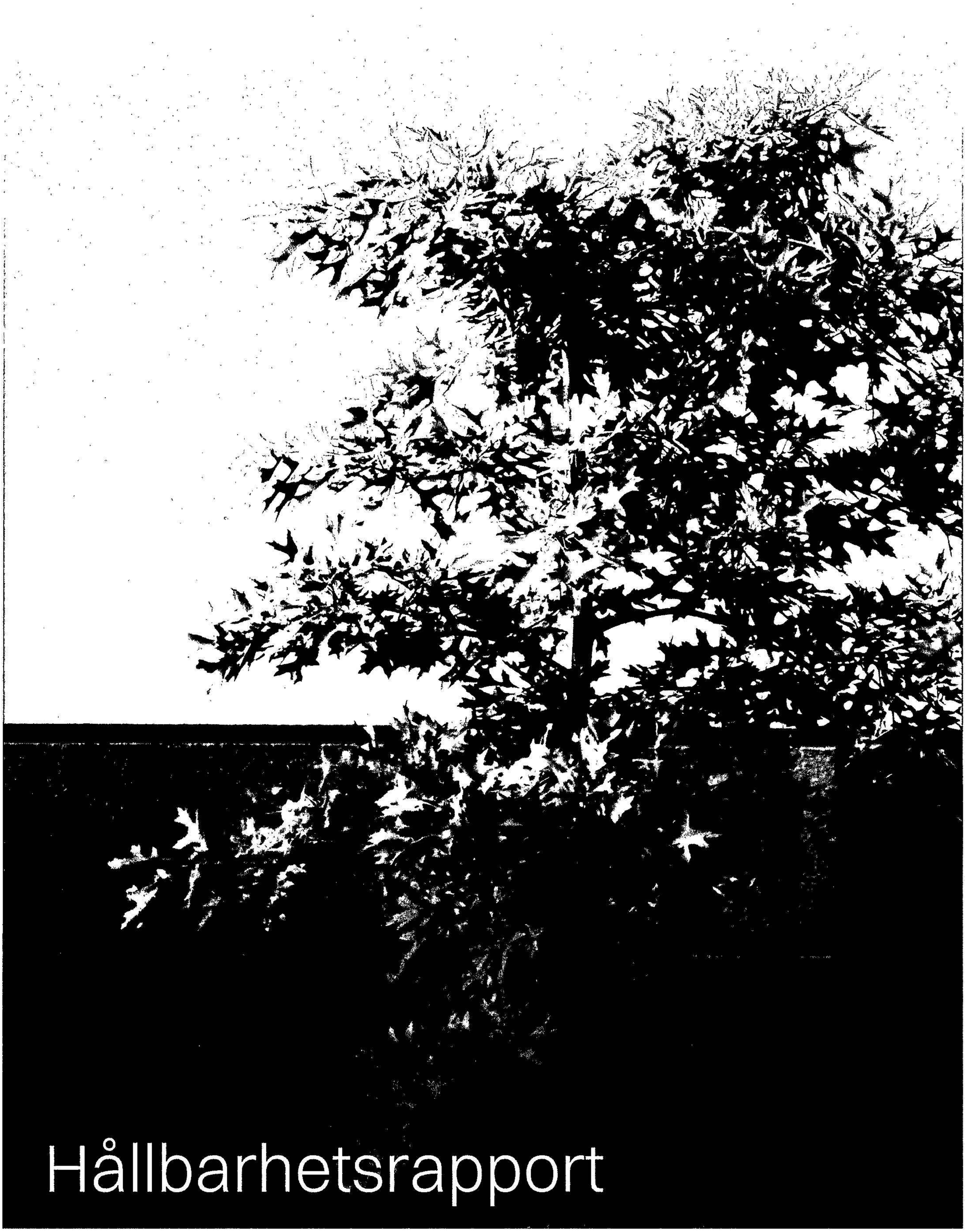
Sektor: Fastighetsförvaltning och Facility Management

Region: Hela Sverige

Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	55,5 % (55,5)
Omsättning	351,5 MSEK (345,5)
Rörelseresultat	-2,3 MSEK (21,1)
Resultat	-11,6 MSEK (8,9)
Avkastning på eget kapital	-22,8 % (16,2)

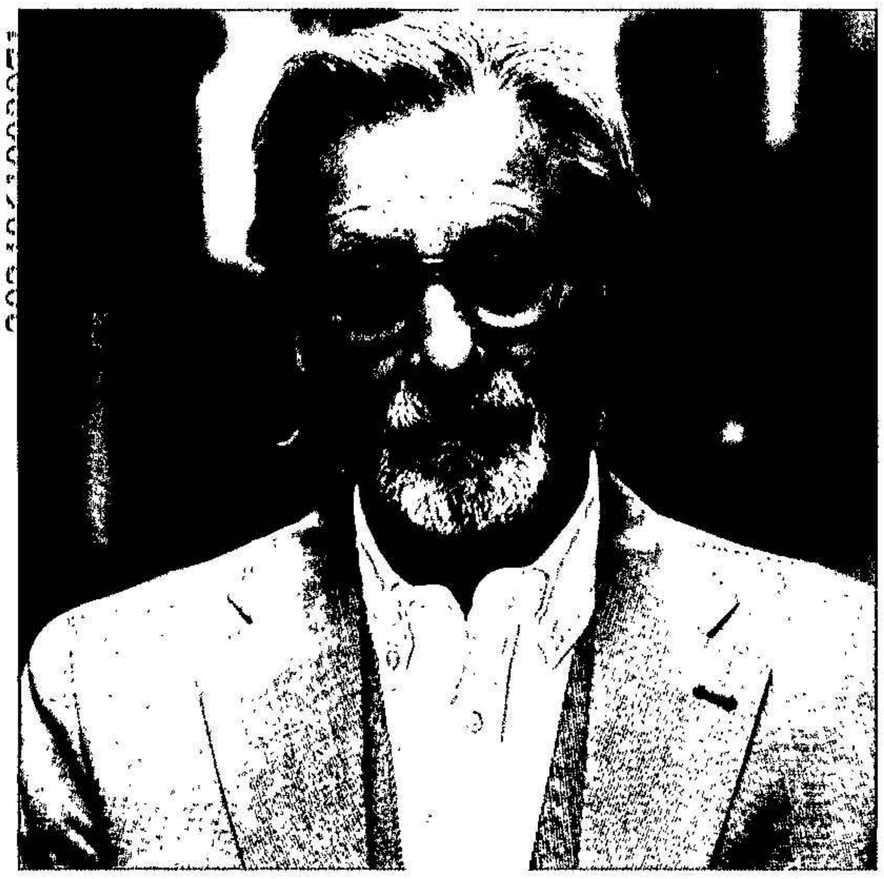
20240619008970



Hållbarhetsrapport

2023

Transaktion 09222115557515034539 Signerat BR, AM, CB, ML, HTW, JW, DA



Hållbarhet hos Fastator

Precis som i omvärlden i stort har hållbarhetsfrågorna klättrat allt högre upp på Fastators och våra innehavsbolags agenda de senaste åren. Det här är den fjärde hållbarhetsrapporten som Fastator upprättar. För varje år tar vi viktiga kliv framåt i att utveckla hållbarhetsstyrningen för att säkerställa att vi jobbar effektivt och systematiskt mot våra uppsatta mål, som tar avstamp i Parisavtalet och FN:s Agenda 2030.

Fastators hållbarhetsarbete handlar till stor del om att aktivt stötta våra innehavsbolag att bygga upp sitt eget hållbarhetsarbete för att nå - eller ännu hellre överträffa - sina hållbarhetsmål. Det är främst genom innehavsbolagen som Fastators påverkan på ekonomi, miljö och människa sker, och därför är det också där vi kan göra störst skillnad. Målet är att innehaven framöver ska stå på egna ben när det gäller att bedriva ett effektivt hållbarhetsarbete.

Under 2023 har Fastators ledning och styrelse lagt mycket av sitt fokus på att hantera koncernens finansiella situation. Hållbarhetsarbetet har därmed inte ägnats lika mycket uppmärksamhet som hade varit önskvärt. Men det har ändå gjorts flera viktiga framsteg som vi vill nämna. Företagsparken har genomfört en rad insatser för att minska sin energiförbrukning och klimatpåverkan. Bland annat har man konverterat flera fastigheter som tidigare varit beroende av fossil energi till förnybara energikällor. Man har också tecknat ett ramavtal med Fortum Energi som säkerställer att den el man själva köper upp till 100 procent kommer från vattenkraft. Företagsparken har också implementerat ett energiuppföljningssystem för att systematiskt kunna följa upp sin energiförbrukning. Med systemet på plats kommer bolaget kunna arbeta mer med att identifiera och hantera avvikelser i energiförbrukningen samt identifiera fastigheter som är strategiskt fördelaktiga att energieffektivisera.

Hållbarhet är en integrerad del av Fastators affärsmodell på så sätt att det ofta finns ett tydligt samhällsperspektiv i våra investeringar. Detta grundar sig i vår vision om ett livskraftigt Sverige med levande närmiljöer som gynnar såväl människa som natur. Företagsparken och Point Properties är två exempel på innehav där vi på olika sätt verkar för att stärka det lokala och därigenom bidra till mer hållbara närmiljöer, med lägre utsläpp och högre livskvalitet. Vi ser fram emot att fortsätta det arbetet, och våra andra hållbarhetsrelaterade aktiviteter och initiativ, tillsammans med innehavsbolagen kommande år.

Björn Rosengren
Tf. VD

20240619089772

Fastators hållbarhetsstrategi

Grunden i Fastators hållbarhetsstrategi är att vi tror på ett förändrat beteende där historisk globalisering ställs om till ett mer nationellt och lokalt beteende, boende i mindre städer och tätorter med ett stärkt nationellt näringsliv som effekt. Därför vill vi investera i bolag och fastigheter som sträcker sig över hela Sverige, inte bara de segment som är riktade till storstäderna.

Fastators vision är att vi i denna lokala omställning ska bidra till städer där människor möts i en hållbar och cirkulär närmiljö och vi vill utvecklas gentemot Parisavtalet samt FNs globala mål till 2030. Fastator vill stärka den lokala infrastrukturen genom att utveckla våra huvudsegment inom lätt industri samt stadsnära tjänster och service för att bidra till ett växande lokalt näringsliv och därmed en närhetsprincip som minskar utsläpp.

> Hållbarhetsstrategin är en integrerad del av Fastators övergripande strategi och vision.

Fastator har under föregående år utvecklat sin hållbarhetsstrategi. Detta arbete har gått ut på att Fastator utifrån FN:s globala mål till 2030 valt ut åtta fokusområden där vi anser oss ha möjlighet att göra skillnad utifrån bolagets övergripande affärsidé och vision. Fokusområdena utgår från såväl ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet inklusive mänskliga rättigheter. Inom dessa fokusområden har vi sedan identifierat mål och sedermera aktiviteter för att uppnå hållbarhetsmålen i syfte att konkretisera hållbarhetsstrategin till faktiskt förändringsarbete.

Strategin omsätts i verksamheten genom Fastators hållbarhetspolicy samt andra hållbarhetsrelaterade policys. Policyn omfattar hållbarhetsmål, och kopplat till dessa finns föreslagna aktiviteter för hur Fastator skall nå målen. Hållbarhetsstrategin är en integrerad del av Fastators övergripande strategi och vision där samtliga medarbetare på Fastator kan verka som ambassadörer. Hållbarhet skär tvärs igenom verksamheten och beslut kring hållbarhetsfrågor tas i linje med policies och mål av ledningsgrupp och VD samt av bolagsstyrelsen, som bär det yttersta ansvaret. Det möjliggör ett strukturerat och målorienterat arbete, ger oss förutsättningar att utveckla Fastator långsiktigt som ägare och investerare, samt gör oss till bättre samarbetspartner till våra innehavsbolag.

20240619008973

Fokusområden	Aktiviteter i urval	Mål
Energieffektivisering och förnybar energi	• Omställning av energi till förnybara energikällor • Energiinvesteringar i befintligt bestånd	• 80 % förnybar energi i innehavsbolagens fastigheter 2025
Jämställd arbetsplats som erbjuder en säker arbetsmiljö	• Medarbetarundersökning • Medarbetarsamtal • Utvecklings- och karriärmöjligheter	• Samtliga medarbetare upplever att de har en rimlig arbetsbelastning
Ansvarsfull leverantörskedja	• Uppförandekod för leverantörer i Fastator och dess innehavsbolag	• 100 % av alla väsentliga leverantörer i Fastator och dess innehavsbolag ska skriva under bolagets uppförandekod för leverantörer
Hållbar industri	• Lokal infrastruktur • Stadsnära tjänster och service	• Tydlig drift och underhållsinstruktion som styr mot våra hållbarhetsmål • 80 % förnybar energi i innehavsbolagens fastigheter 2025
Inkluderande och hållbara samhällen	• Hållbarhetsprogram för nybyggnationer • 15-minutersstaden	• Miljöbyggnad Silver i nybyggnationer enligt Sweden Green Building Council
Minska vår klimatpåverkan	• Energieffektivisering och förnybar energi • Hållbarhetsprogram för nybyggnationer	• Årligen minska innehavsbolagens växthusgasintensitet med 10 % • Senast 2023 rapportera på Scope 3 • Nettonollutsläpp av växthusgaser per 2030 (exkl. innehavsbolag)
Bekämpa mutor och korruption	• Insiderpolicy • Närståendepolicy • Visselblåsarpolicy • Riskanalyser	• Nolltolerans mot korruption
Aktivt ägarskap och ESG-implementering i innehavsbolag	• Due diligence • Policypaket och styrdokument • Hållbarhetsmål som styrverktyg • Hållbarhetsrapportering	• 100 % av Fastators innehavsbolag ska senast 2030 ha Science Based Targets Initiative-godkända hållbarhetsmål

20240619089974

Risker och 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.

Fastators viktigaste identifierade riskområden relaterade till hållbarhet är:

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

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.

20240619089975

Värdekedja

Fastator är ett bolag speciallserat på investeringar i fastighetssektorn. Vår befintliga värdekedja illustrerar de aktiviteter vi genomför i de olika faserna av Fastators affärsstrategi för att skapa det bästa värdet för våra intressenter. Vi integrerar hållbarhet i denna process för att ytterligare optimera vår affärsmodell samt för att involvera hållbarhet både de processer där vi har direkt kontroll och de processer där vi har inflytande. Fastator ska i första hand verka för att hantera de väsentliga hållbarhetsfrågor där vi har direkt kontroll, men det är även viktigt att vi i den mån det är möjligt tar ansvar för de led där vi har begränsat inflytande både uppströms och nedströms i vår värdekedja. 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.

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

- Korta ledtider och processer

Etablering och initial investering

- Tillväxtpotentialen är det avgörande för oss – inte geografiskt område eller fastighetssegment
- Sverige är mer än storstadsområden och vi vill få dessa områden att leva och utvecklas
- Tydligt fokus på utveckling och tillväxt i etableringsfasen

- Due diligence utifrån ett hållbarhetsperspektiv

Expansion genom partnerskap

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

- Framtagande av hållbarhetsmål som styrverktyg
- Implementering av hållbarhetsrelaterade policys och styrdokument
- Finansiellt stöd och stabilitet

Mognadsfas och marknadsledarskap

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

- Energieffektiviseringsåtgärder
- Miljöcertifierade fastigheter
- Minskad miljö- och klimatpåverkan
- Jämställdhet och mångfald
- Hållbara leverantörskedjor

20240619089976

Styrning

Målet med Fastators hållbarhetstyrning är att skapa värde och ett långsiktigt hållbarhetsarbete genom att säkerställa ett effektivt beslutsfattande som följer koncernens hållbarhetsstrategi och hållbarhetspolicy vilka styr mot de av styrelsen antagna hållbarhetsmålen. Styrningen syftar även till att säkerställa att Fastator lever upp till sina åtaganden gentemot aktieägare, kunder, medarbetare, leverantörer och omvärlden i stort.

För Fastator är det centralt att hållbarhetsarbetet genomsyrar hela organisationen. Fastators styrelse ansvarar för att anta och årligen revidera bolagets hållbarhetsstrategi, hållbarhetspolicy och mål samt ansvarar för att granska och godkänna den rapporterade informationen som anges i Fastators hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten skickas till styrelsen för godkännande två veckor innan publicering. Styrelsen har under året inte fått någon utbildning i hållbar utveckling.

Ledningsgruppens ansvar är att säkerställa att dessa hållbarhetsmål, policys och DD-processer uppfylls samt att delegera vidare ansvaret till övriga delar av organisationen för att säkerställa att antagna mål uppfylls. Fastators antagna hållbarhetsmål rapporteras kvartalsvis från ledningsgruppen till styrelsen.

Fastators dagliga hållbarhetsarbete sker genom hållbarhetsansvarig i Fastator. Fastators hållbarhetsansvarig ansvarar för att föreslå utvecklingsmöjligheter i Fastators strategi, hållbarhetsrelaterade policys och övergripande arbete. Fastators policypaket finns tillgänglig för samtliga anställda på bolagets filstruktur. I dagsläget finns policypaketet ej tillgänglig på Fastators hemsida då inga legala skyldigheter funnits till detta, men Fastator ser över möjligheten att ha våra policys publika framöver.

Utöver att föreslå utvecklingsåtgärder i det befintliga hållbarhetsarbetet till Fastators styrelse, arbetar hållbarhetsansvarig med att stötta och bygga upp innehavsbolagens egna hållbarhetsarbete där en stor del av Fastators påverkan på ekonomi, miljö och människa sker. Fastator för en kontinuerlig dialog med sina innehavsbolag för att säkerställa långsiktighet inom hållbarhetsarbetet genom att förmedla krav och förväntningar samt upprätta styrning och rapportering av arbetet.

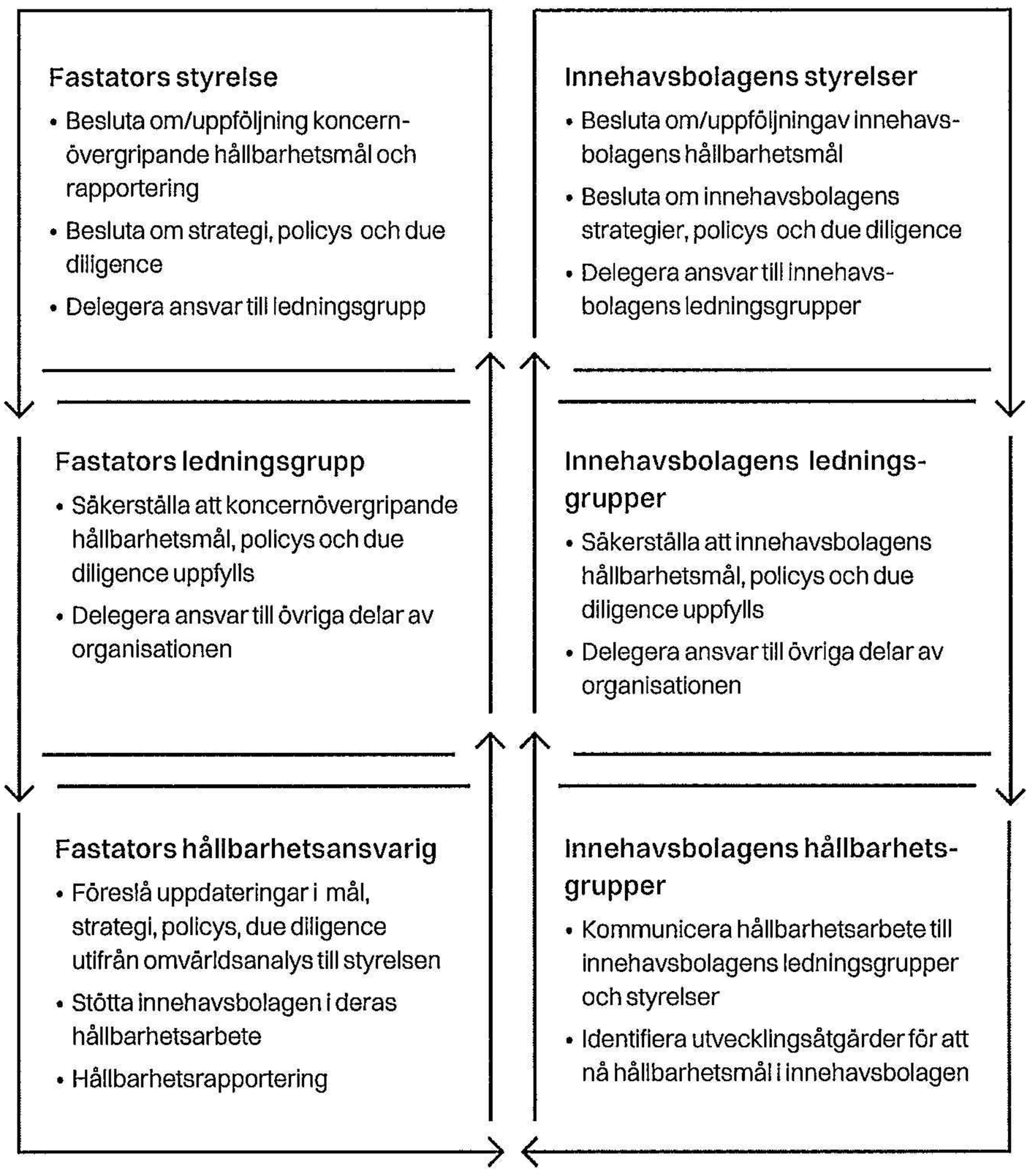
Under föregående år har även respektive innehavsbolag bildat egna hållbarhetsgrupper i syfte att effektivisera hållbarhetsarbetet i innehavsbolagen med slutmål att innehavsbolagen framgent ska stå på egna ben gällande hållbarhet. För att läsa mer om hur Fastator arbetar med styrning och information om Fastators styrelsemedlemmar hänvisar vi till årsredovisningens Bolagsstyrningsrapport som återfinns på sida 56-60. Detta är den fjärde hållbarhetsrapporten som bolaget upprättar och Fastator arbetar aktivt med att utveckla hållbarhetsstyrningen i syfte att uppnå ett effektivt och systematiskt hållbarhetsarbete.

20240619088977

Styrning forts.

Fastator har 2023 följande godkända hållbarhetsrelevanta styrdokument:

1. Hållbarhetspolicy
2. Uppförandekod
3. Informationssäkerhetspolicy
4. HR-policy
5. Personalhandbok
6. Riskregister
7. Uppförandekod för leverantörer
8. Hållbarhetsprogram för Nybyggnationer
9. Visselblåsarpolicy



20240619089978

Omfattningar och gränser för hållbarhetsrapporten

Denna hållbarhetsrapport har upprättats enligt GRI (Global Reporting Initiative). Hållbarhetsrapporten utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport och har legat till grund för tredjepartsgranskningen utförd av bolagets revisor. Fastators hållbarhetsrapport innefattar samtliga innehavsbolag där Fastator innehar bestämmande inflytande, vilket omfattar Point Properties, Svenska Kulturskatter, NPM Group samt Genova. Inkluderat är även Fastators största innehavsbolag Företagsparken där Fastator har betydande inflytande.

För bolag med betydande inflytande redovisas endast Fastators procentuella aktieägarandel. Innehavsbolag som inkluderas i den finansiella redovisningen, men är exkluderade från hållbarhetsrapporteringen är innehavsbolaget Studentbostäder i Norden AB (publ) där Fastator hänvisar vi till bolagets egen hållbarhetsrapport. Även Vrenen är exkluderat från Fastators hållbarhetsrapportering. Har ett bolag eller en fastighet förvärvats eller avyttrats under året inkluderas rapportering från förvärvsdatum, alternativt fram till avyttringsdatum.

Med anledning av EU-taxonomin som tillkommit i syfte att klassificera miljömässigt hållbara ekonomiska investeringar har Fastator under året gjort en bedömning av Taxonomin och dess rapporteringskrav. Fastator saknar fortfarande viss data och metoder för att kunna genomföra en fullständig Taxonomirapportering, men kommer fortsätta arbeta för att både få fram korrekt data samt arbeta för att ställa om våra investeringar i syfte framåt kunna vara i linje med EU-Taxonomin.

Redovisningsperiod:	1 januari 2023-31 december 2023
Redovisningsramverk:	Enligt GRI
Redovisningscykel:	Hållbarhetsrapporten publiceras årligen i anslutning till att årsredovisningen avges
Publiceringsdatum för hållbarhetsrapporten:	den 12 april 2024
Kontaktperson:	Björn Rosengren (Tf. VD), bjorn.rosengren@fastator.se

20240619089979

Intressentdialog & väsentlighetsanalys

En central del i Fastators övergripande strategi är långsiktighet. För att kunna skapa en stark grund för hållbarhetsstrategin genomfördes under våren 2022 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 Fastators mest väsentliga frågor har Fastator identifierat de största riskerna kopplade till hållbarhet och var vi bedömer Fastators påverkan på hållbar utveckling som störst. Detta har sedan kartlagts mot intressen hos finansiärer, aktieägare, innehavsbolag, medarbetare, leverantörer samt innehavsbolagens hyresgäster, kunder och partners. 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. Fastator har ännu inte genomfört en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Finansiärer

- Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning
- Energieffektivisering
- Miljöcertifierade fastigheter

Aktieägare

- Långsiktig och stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö
- Grön finansiering
- Miljöcertifierade fastigheter

Medarbetare & ledningsgrupp

- Jämställdhet
- Utvecklingsmöjligheter
- Gemenskap och kommunikation
- Goda och trygga anställningsvillkor
- Investeringar i hållbara bolag

Leverantörer

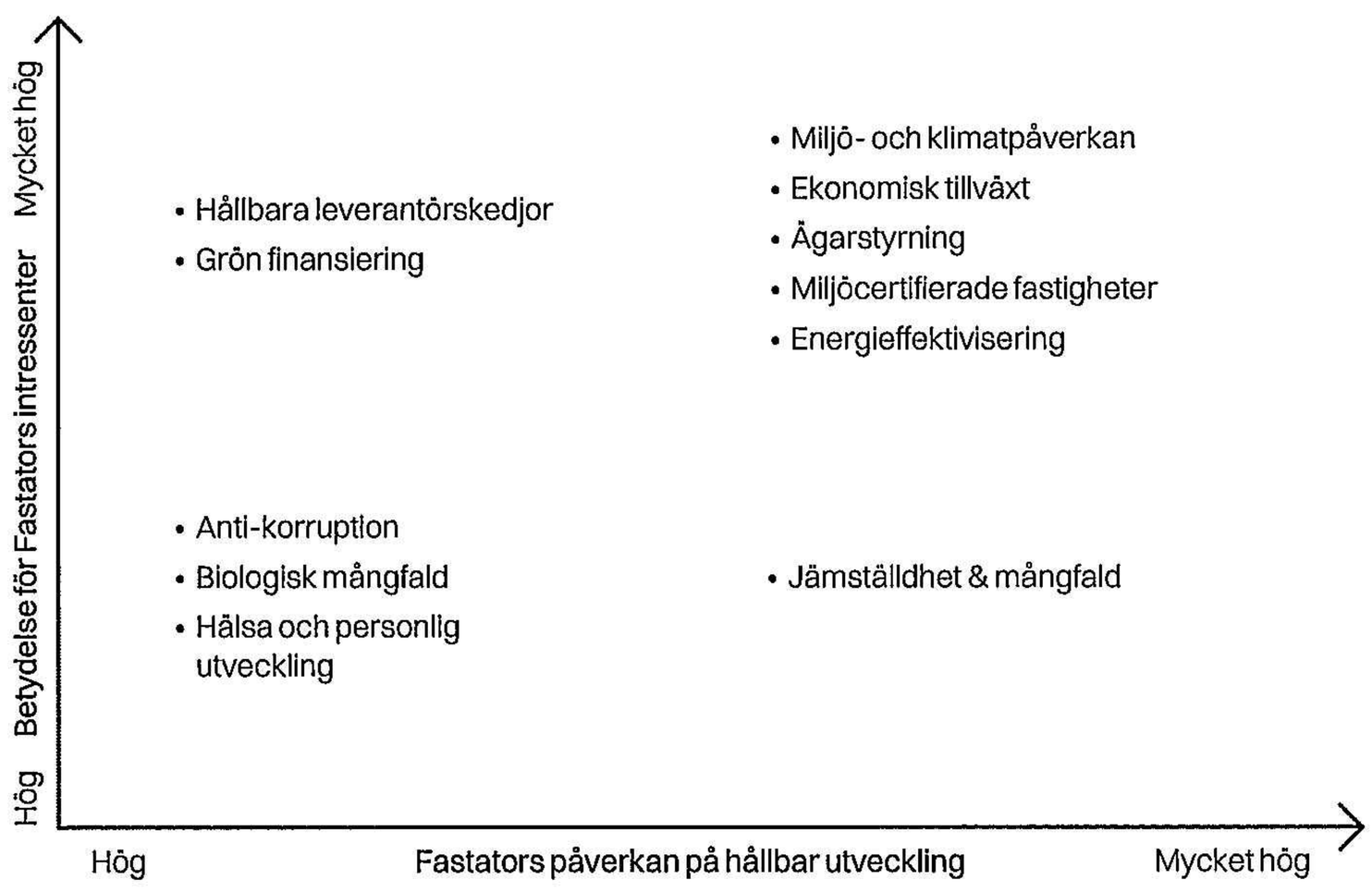
- Samverkan för ökad hållbarhet
- Goda och trygga samarbetsavtal

Innehavsbolag

- Trygga anställningsvillkor
- Aktiv ägarstyrning
- Tydlig kommunikation och direktiv
- Cirkulär materialanvändning och hållbara materialval

Innehavsbolagens hyresgäster, kunder & partners

- Samarbeten som syftar till att minimera negativ miljöpåverkan
- Sträva efter förnybar energi i fastigheterna
- Minska energiförbrukningen
- Trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna





20240619080980

Inledning

Fastators ägare förväntar sig att bolaget genererar långsiktig och stabil avkastning på sina investeringar. Därav är det av yttersta vikt att Fastator påtar sig ekonomiskt ansvar för både investeringar och verksamhet. Detta är nödvändigt för att bibehålla möjligheten att erbjuda anställningar, uppfylla åtaganden gentemot medarbetare och leverantörer, samt möta våra förpliktelser gentemot aktieägare och finansiärer.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapas inom Fastators koncern.

Styrning

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

Aktiviteter under året

Koncernen redovisar under året ett direkt tillskapat värde om -199,2 MSEK (650,8) och behållet ekonomiskt värde om -909,5 MSEK (-166,6). Minskningen beror på förändrat omvärldsläge med stigande räntor, ökade avkastningskrav och driftkostnader. För mer detaljerad information om Fastators ekonomiska värde hänvisar vi till bolagets finansiella rapport som återfinns på sida 70-80 i denna årsredovisning.

Mål och utfall

Koncernen har ett finansiellt mål om resultat överstigande 4,00 kr per aktie. Resultat per aktie har överstigit 4,00 SEK under 2018, 2019 samt 2021. För räkenskapsåret 2023 rapporteras ett resultat per aktie motsvarande -11,91 SEK (-4,13). Resultat har under de senaste två räkenskapsåren påverkats negativt av ett förändrat makroekonomiskt läge med stigande räntor samt ökade avkastningskrav för förvaltningsfastigheter.

Fördelat ekonomiskt värde

TSEK	2023	2022
Direkt skapat värde		
Intäkter	495 119	620 785
Värdeförändringar	-736 339	-102 616
Investeringar	42 008	132 664
Summa direkt tillskapat värde	**-199 212**	**650 834**
Fördelat ekonomiskt värde		
Medarbetare	193 496	183 168
Långivare	227 969	239 237
Offentlig sektor[1]	13 471	21 095
Leverantörer	272 378	293 668
Ägare	-	77 713
Bidrag till samhälle[2]	2 952	2 572
Summa fördelat värde	**710 266**	**817 453**
Behållet ekonomiskt värde	**-909 479**	**-166 619**

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

2) Bidrag till samhället består av sponsring till idrottsföreningar och kulturevenemang



20240619089881

Inledning

Att arbeta för ansvarsfulla och rättvisa organisationer och samhällen fria från korruption är väsentligt för att uppnå en god samhällsstyrning. Bygg- och fastighetsbranschen är en av de branscher i Sverige där korruptionen är som mest utbredd.

Som en del av denna bransch är det därför av största vikt att Fastator tar sitt ansvar för att verka för ett samhälle fritt från korruption.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Betydande fall av bristande efterlevnad inkluderar fall som omfattas av svenska lagar och förordningar, inklusive skattelagstiftning samt svenska och internationella redovisningslagar. Fastators arbete med antikorruption handlar först och främst om det enskilda bolaget och våra innehavsbolag, men Fastator strävar även arbeta för att involvera leverantörsledet i syfte att ta ansvar för hela vår värdekedja.

Styrning

Ledning och styrelse utgör högsta organet för att motverka korruption och säkerställa att regelefterlevnad följs. Fastator genomför på årsbasis en koncernövergripande riskanalys av hela verksamheten som bland annat inkluderar risker relaterade till regelefterlevnad och korruption. Riskanalysen genomförs utifrån fyra övergripande faser: riskidentifiering, riskutvärdering, hantering och rapportering.

Fastator har under 2023 implementerat en Visselblåsarpolicy för koncernen i syfte att skapa en trygg kanal för samtliga representanter av bolaget att anonymt rapportera missförhållanden eller olagliga handlingar utan rädsla för repressalier.

Aktiviteter under året

Moderbolag

Under hösten publicerades ett antal artiklar i media som antydde att Fastators dåvarande VD Joachim Kuylenstierna historiska agerande via tidigare arbetsgivare kan ha inkluderat affärer i strid med svensk lag. Fastators styrelse beslutade då att tillsätta en intern utredning, genomförd av oberoende advokat Björn Wendleby. Utredningen fann inget kriminellt i vare sig uppbyggnaden av Fastator eller i VD Joachim Kuylenstiernas förehavanden kopplade till hans engagemang i bolaget. Advokatutredningen i sin helhet finns tillgänglig på bolagets hemsida. Moderbolaget i övrigt rapporterar inga betydande fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar och inga böter har under året betalats ut.

Innehavsbolag

I Fastators innehavsbolag har inga betydande fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar förekommit och inga böter har betalats ut. Innehavsbolagen har vidare rapporterat 0 misstänkta fall av korruption (1) till ledningsgrupp och styrelse. Under föregående rapporteringsperiod rapporterade Fastators innehavsbolag Företagsparken att 1 misstänkt fall av korruption som påträffats i samband med ett förvärvat bolag, varpå en utredning påbörjades. Fallet var en incident som skett innan bolaget var i Företagsparkens ägande. Incidenten resulterade i ett skattetillägg för Företagsparken om cirka 3,2 MSEK.

Mål och utfall

Fastator har nolltolerans mot korruption och mutor.

20240619008987

Inledning

För Fastator som investerar inom fastighetsbranschen är energifrågan av avgörande betydelse. Med fastighetssektorn som en betydande aktör i den totala energianvändningen ställs vi inför viktiga utmaningar och möjligheter.

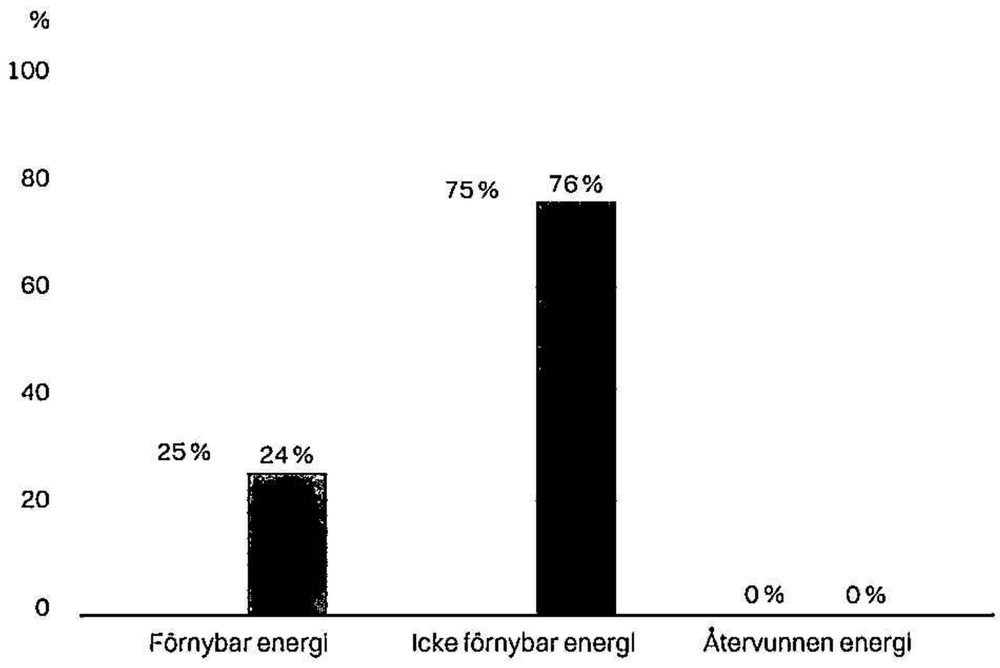
Effektiv hantering och övergång till förnybar energi inte bara minskar miljöpåverkan utan kan också bidra till ekonomisk hållbarhet genom minskade driftskostnader och ökad attraktivitet för hyresgäster. En strategisk och ansvarsfull hantering av energifrågan blir därmed central för att säkra långsiktig framgång och hållbarhet inom fastighetsinvesteringar.

Avgränsning och rapporteringsprincip

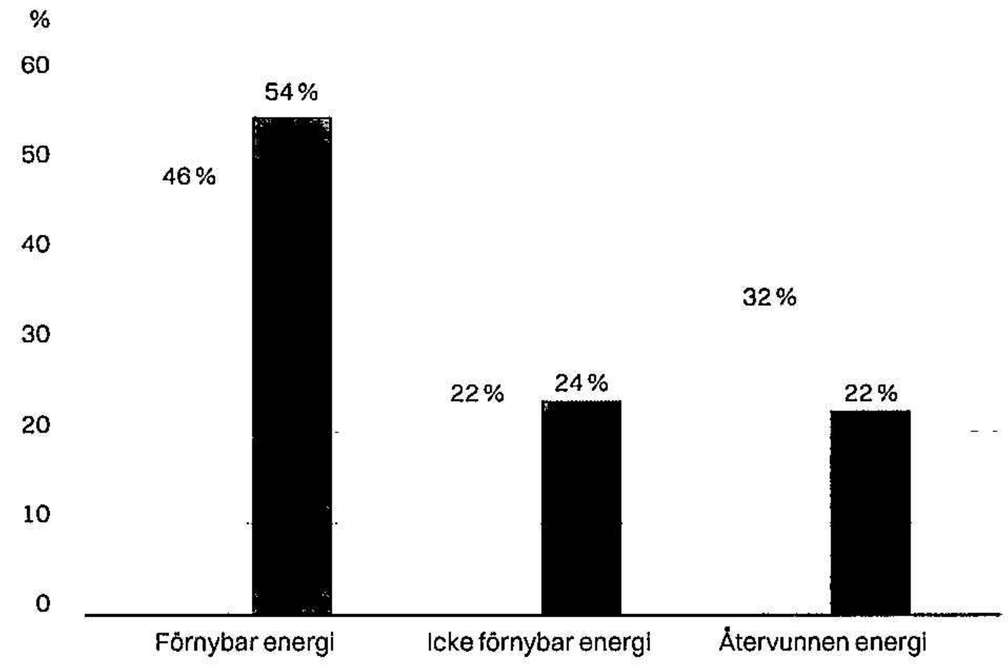
Moderbolagets direkta energiförbrukning innefattar drivmedel från bolagets tjänstefordon samt energiförbrukning för bolagets kontor. Den största delen av Fastators energiförbrukning kommer dock från Fastators innehavsbolag. I Fastators fastighetsägande innehavsbolag bygger rapporteringen på fastighetens energianvändning, det vill säga energi som går till uppvärmning, komfortkyla samt fastighetsel. Verksamhetsel är således exkluderad från rapporteringen. I vissa fall står hyresgästen även för fastighetsenergin. Fastator anser att vi har ett ansvar för även denna energiförbrukning, trots att hyresgästen står på dessa avtal. För att inkludera även denna energi har vi därför tagit fram en schablon per kWh/lokalarea (LOA) som är framtagen utifrån innehavsbolagens faktiska energiförbrukning. Fastator äger även förvaltningsbolaget NPM Group som med sin maskin- och fordonsflotta står för majoriteten av det drivmedel som presenteras. För detaljerad information om energikällor, se tabell, sida 35.

Har ett bolag eller en fastighet förvärvats eller avyttrats under året beräknas förbrukning från förvärvsdatum, alternativt fram till avyttringsdatum. Fastator redovisar enligt den finansiella kontrollmetoden, vilket innebär att Fastator redovisar 100% av innehavsbolagens energiförbrukning där bolaget har bestämmande inflytande. Energiförbrukningen redovisas som energi inom koncernen. Om Fastator endast innehar betydande inflytande redovisas energiförbrukningen som energiförbrukning utanför koncernen. Fastator redovisar då sin procentuella ägarandel av innehavsbolagets energiförbrukning.

Energikällor, moderbolaget



Energikällor, innehavsbolag







20240619008983

Styrning

Uppföljningen av energiförbrukningen i innehavsbolagens fastigheter sker av teknisk chef i samarbete med tekniska förvaltare. Det är även teknisk chef som tillsammans med fastighetschef beslutar om vilka investeringar och energieffektiviseringsåtgärder som ska prioriteras. Drivmedel från NPM Group-koncernens fordons- och maskinflotta är respektive bolags chef ansvarig för att rapportera in och följa upp.

Aktiviteter under året

Moderbolaget

Fastators direkta energiförbrukning kommer från bolagets kontor där förbrukningen till 100% kommer från förnybar el. Övrig energi kommer från drivmedel från företagets tre leasingbilar. Moderbolaget minskar sin direkta energiförbrukning från 44 MWh till 33 MWh, vilket primärt beror på att bolaget minskat sin drivmedelsförbrukning, samtidigt som man minskat sin förbrukning av verksamhetsel.

Innehavsbolagen

Energiförbrukning från innehavsbolag som redovisas i kategorin *Inom koncernen, Dotterbolag* uppgår under året till 18 458 MWh (18 772). I denna post ingår primärt Point som redovisar en total energiförbrukning om 14 810 MWh (15 141) under året. Minskningen av total energiförbrukning i Point beror främst på att bolaget avyttrat två fastigheter sista kvartalet, samt en minskad elförbrukning hänförlig till energieffektiviseringsprojekt såsom installation av LED-belysning, optimerade drifttider samt ventilationsprojekt. Däremot ökar Point sin förbrukning av fjärrvärme under året. Totalt kommer 95 % av Points energiförbrukning (96) från förnybara eller återvunna källor, och 5% (4) kommer från icke förnybar energi. I posten ingår även Svenska Kulturskatter som redovisar en total energiförbrukning om 634 MWh (626).

NPM Group står för majoriteten av det drivmedel som redovisas i kategorin *Inom koncernen, Dotterbolag* då de besitter en stor fordonsflotta. Deras totala energiförbrukning uppgår till 3 015 MWh (3 005). NPM Group ser över möjligheten att ställa om sin fordonsflotta till förnybara alternativ i form av antingen eldrivna fordon eller genom att använda en ökad mängd förnybara bränslen, exempelvis förnybar diesel. Idag är dock majoriteten av koncernens maskin- och fordonsflotta bensin- eller dieseldriven.

Energiförbrukning från innehavsbolag som redovisas i kategorin *Utanför koncernen, Investeringar* uppgår under perioden till 10 686 MWh (22 433). I posten ingår Företagsparkens energiförbrukning motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel per sista balansdag. Minskningen beror primärt på att Fastator under året sålt andelar av Företagsparken under året. Fastator äger per sista balansdag 25,4 % (53,2) av Företagsparken.

Under året har Företagsparken vidtagit flera åtgärder för att förbättra energieffektiviteten och renovera byggnader i syfte att uppnå en förbättrad energiprestanda. Under 2023 fasade företaget ut 6 olje- och gaspannor i portföljen genom att konvertera dessa till förnybara alternativ som fjärrvärme. Per sista balansdag återstår 11 fastigheter som är beroende av olja eller gas.

Företagsparken har även genomfört underhållsåtgärder såsom installation av LED-belysning och uppgradering av ventilationssystem. Ett energiuppföljningssystem har även implementerats för att framgent följa upp effekterna av energieffektivitetsåtgärderna samt i syfte kunna identifiera prioritetsfastigheter för framtida renoveringar och underhåll.

I syfte att öka andelen förnybar energi i bolaget, har solceller installerats på en av Företagsparkens största fastigheter. Vidare har bolaget säkerställt att den större delen av elförsörjningen där Företagsparken står för elavtalet kommer från 100 % förnybara källor genom att teckna avtal med Fortum Energi. Ett antal fastigheter är per sista balansdag fortfarande bundna till befintliga avtal. I dessa fastigheter pågår en gradvis övergång till Fortum Energi för att säkerställa fullständig förnybar elförsörjning. Eftersom Företagsparken i stor utsträckning använder sig av tripple-net-avtal står dock även hyresgästerna för en del av fastighetselen. För att uppmuntra hyresgästerna att använda förnybara energikällor planerar Företagsparken under kommande rapporteringsperioder införa ökat samarbete med hyresgästerna genom att exempelvis införa gröna hyresbilagor.

Mål och utfall

Under slutet av 2022 antog Fastator en koncernövergripande målsättning för 2023 om att både moderbolaget och innehavsbolagen ska rapportera på Scope 3 i syfte att Fastator i den mån det är möjligt ska kunna ta ansvar för hela sin värdekedja. Fastator har under året påbörjat arbete med att identifiera relevanta Scope 3 aktiviteter samt påbörjat rapportering inom delar av dessa, men saknar fortfarande vissa metoder och data för att kunna tillhandahålla en fullständig rapportering. Vidare har Företagsparken antagit ett mål om att 80% av deras energiförbrukning ska komma från förnybara energikällor 2025. Utfall 2023 visar att 45% (50) av Företagsparkens energiförbrukning kommer från förnybara källor. Minskningen beror på att bolaget ökar andelen återvunnen energi från fjärrvärme. 78 % (73) av Företagsparkens energiförbrukning kommer idag från förnybara eller återvunna källor.





20240619089084

	Total förbrukning, MWh		Andel återvunnen energi %		Andel förnybar energi %		Andel icke förnybar energi %	
GRI 302-1 Energiförbrukning inom koncernen Moderbolag	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Drivmedel, leasingbilar	25	34	-	-	-	-	100	100
Verksamhetsel, kontor	8	10	-	-	100	100	-	-
Total energiförbrukning, moderbolag	**33**	**44**	**-**	**-**	**25**	**24**	**75**	**76**

	Total förbrukning, MWh		Andel återvunnen energi %		Andel förnybar energi %		Andel icke förnybar energi %	
GRI 302-1 Energiförbrukning inom koncernen[1], Dotterbolag, MWh	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Drivmedel, fordon- och maskinflotta	3 033	3 006	-	-	1	-	99	100
Fastighetsel	**5 968**	**6 638**	**-**	**-**	**85**	**92**	**15**	**8**
Varav koncernens avtal	*5 755*	*6 411*	-	-	*88*	*93*	*13*	*7*
Varav hyresgästens avtal[2]	*213*	*227*	-	-	*14*	*13*	*86*	*87*
Fjärrkyla	**141**	**126**	**-**	**-**	**100**	**100**	**-**	**-**
Varav koncernens avtal	*141*	*126*	-	-	*100*	*100*	-	-
Varav hyresgästens avtal[2]	-	-	-	-	-	-	-	-
Fjärrvärme	**9 334**	**9 002**	**62**	**45**	**37**	**53**	**1**	**2**
Varav koncernens avtal	*9 019*	*8 693*	*63*	*47*	*36*	*51*	*1*	*2*
Varav hyresgästens avtal[2]	*315*	*309*	*14*	*11*	*86*	*89*	-	-
Total direkt energiförbrukning	**18 458**	**18 772**	**31**	**22**	**47**	**58**	**22**	**20**
Varav koncernens avtal	***17 931***	***18 235***	***32***	***22***	***47***	***58***	***21***	***20***
Varav hyresgästens avtal[2]	***528***	***537***	***8***	***6***	***57***	***57***	***35***	***37***

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

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

20240619081985





	Total förbrukning, MWh		Andel återvunnen energi %		Andel förnybar energi %		Andel icke förnybar energi %	
GRI 302-2 Energiförbrukning utanför koncernen, Investeringar[1], MWh	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Drivmedel, fordon- och maskinflotta	11	3	-	-	-	-	100	100
Fastighetsel	3 394	9 776	-	-	48	48	52	52
Varav Företagsparkens avtal	*1 932*	*6 680*	-	-	*75*	*64*	*25*	*36*
Varav hyresgästens avtal[2]	*1 463*	*3 096*	-	-	*14*	*16*	*86*	*84*
Eldningsolja	318	835	-	-	-	-	100	100
Varav Företagsparkens avtal	*318*	*835*	-	-	-	-	*100*	*100*
Varav hyresgästens avtal[2]	-	-	-	-	-	-	-	-
Fjärrvärme	6 880	11 819	51	43	45	56	4	1
Varav Företagsparkens avtal	*4 746*	*8 738*	*54*	*50*	*45*	*49*	*2*	*1*
Varav hyresgästens avtal[2]	*2 134*	*3 082*	*45*	*22*	*47*	*77*	*8*	*1*
Gas	82	N/R	-	N/R	37	N/R	63	N/R
Varav Företagsparkens avtal	*82*	*N/R*	-	*N/R*	*37*	*N/R*	*63*	*N/R*
Varav hyresgästens avtal[2]	-	*N/R*	-	*N/R*	-	*N/R*	-	*N/R*
Total direkt energiförbrukning	**10 686**	**22 433**	**33**	**23**	**45**	**50**	**22**	**27**
Varav Företagsparkens avtal	***7 089***	***16 256***	***36***	***27***	***51***	***52***	***13***	***21***
Varav hyresgästens avtal[2]	***3 597***	***6 177***	***27***	***11***	***33***	***46***	***40***	***43***

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

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

GRI 302-3 Energiintensitet, moderbolaget	**2023**	**2022**
Total energiförbrukning, MWh	33	44
Totalt antal medarbetare, moderbolag	16	19
Energiintensitet MWh/medarbetare	**2,06**	**2 ,31**

GRI 302-3 Energiintensitet, innehavsbolag	**2023**	**2022**
Total energiförbrukning[1], MWh	29 132	41 206
Lokalarea[2]	289 666	474 507
Energiintensitet MWh/lokalarea	**0,10**	**0,09**

1) I posten total energiförbrukning ingår total energiförbrukning från innehavsbolag inom koncernen och energiförbrukning från innehavsbolag utanför koncernen. För innehavsbolag utanför koncernen redovisas endast Fastators procentuella aktieägarandel.

2) I Lokalarea ingår både area från innehavsbolag inom koncernen och innehavsbolag utanför koncernen. För innehavsbolag utanför koncernen redovisas endast Fastators procentuella aktieägarandel.

20240515080885

Källa	Insamlingsmetod	Energikälla
Drivmedel	Primärt är förbrukning hämtad från drivmedelskort redovisat i liter. En del av förbrukningen är baserad på körd sträcka.	Bensin och diesel: 100 % icke förnybar. HVO-diesel: 100 % förnybar. Biogas: 70 % förnybar, 30 icke förnybar. Källa: respektive leverantör.
Eldningsolja	Påfylld eldningsolja under året.	Bedöms som 100 % icke-förnybar.
Fastighetsel	Faktisk förbrukning hämtad från leverantören. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 15 kWh/LOA använts. I posten ingår även el som går till uppvärmning. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 40 kWh/LOA använts för elburen uppvärmning.	Där Fastator kan säkerställa ursprungsmärkt förnybar el redovisas elen som 100 % förnybar. Där aktivt val av elavtal ej gjorts samt vid schablon har Nordisk residualmix 2022 använts. Källa Nordisk Residualmix: Energimarknadsinspektionen.
Fjärrkyla	Faktisk förbrukning hämtad från leverantören.	Hämtad från respektive leverantör.
Fjärrvärme	Faktisk förbrukning hämtad från leverantören. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 90 kWh/LOA använts.	Energiföretagen Sverige Fjärrvärmens lokala miljövärden 2022.
Investeringar	Avser energiförbrukning från innehavsbolag där moderbolaget inte innehar bestämmande inflytande, motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel.	Inrapporterad data från innehavsbolag.
Gas	Energiuppföljningssystem.	Hämtad från respektive leverantör.

20240619088987

Inledning

De senaste årens klimatförändringar har haft en stor påverkan på flera plan, däribland den globala vattenförsörjningen. Tillgången till rent vatten har länge setts som en självklarhet i Sverige, men för att säkerställa att vi även i framtiden har den tillgången är det viktigt att vi alla hjälps åt för att övergå till en mer hållbar vattenanvändning.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen avser vattenförbrukning från Fastators innehavsbolags fastigheter. Vattenförbrukning som går åt vid projekt är inte inkluderad. Vid insamlingen av data har innehavsbolagen utgått från beräknad årsförbrukning av vatten i fastigheterna.

Fastator involverar även den vattenförbrukning där hyresgästerna står på abonnemanget, eftersom Fastators innehavsbolag är ägare av fastigheten. Denna förbrukning har schablonberäknats om 0,27 kbm/LOA, en schablon som är baserad på faktisk vattenförbrukning i det övriga beståndet. Totalt är 18 % av den totala redovisade vattenförbrukningen framtagen genom schablon (19). Fastators innehavsbolag arbetar aktivt för att få fram mer exakt förbrukning.

Har ett bolag eller en fastighet förvärvats eller avyttrats under året beräknas förbrukning från förvärvsdatum, alternativt fram till avyttringsdatum. Fastator redovisar 100% av innehavsbolagets förbrukning där Fastator innehar bestämmande inflytande. Om Fastator inte innehar bestämmande inflytande redovisas Fastators procentuella aktieägarandel per sista balansdag av innehavsbolagets vattenförbrukning. Vid analys av vattenstress i beståndet har Fastator använt sig av World Resources Institute's vattenriskkarta.

GRI 303-5 Vattenförbrukning[1]	**2023**	**2022**
Total vattenförbrukning (kbm)	60 929	96 938

1) Fastator redovisar för 100% av innehavsbolagets förbrukning där Fastator innehar bestämmande inflytande. Om Fastator inte innehar bestämmande inflytande redovisas Fastators procentuella aktieägarandel av innehavsbolagets vattenförbrukning.

Vattenintensitet[1]	**2023**	**2022**
Lokalarea	287 153	474 507
kbm/Lokalarea	0,21	0,20

1) Fastator redovisar för 100% av innehavsbolagets förbrukning och lokalarea där Fastator innehar bestämmande inflytande. Om Fastator inte innehar bestämmande inflytande redovisas Fastators procentuella aktieägarandel av innehavsbolagets vattenförbrukning och lokalarea.

GRI 303-5 Vattenstress (kbm)	**2023**	**2022**
Låg (< 10 %)	46 426	65 798
Låg-medium (10-20%)	11 719	28 567
Medium-hög (20-40%)	721	2 572
Hög (40-80%)	1 356	-
Extremt hög (> 80%)	706	-
Total (kbm)	**60 929**	**96 938**

20240619008088

Styrning

Innehavsbolagens vattenförbrukning följs upp på innehavsbolagsnivå av teknisk chef i samarbete med teknisk förvaltning. Vilka investeringar som ska prioriteras beslutas av respektive ledningsgrupp i samråd med den tekniska förvaltningen.

Aktiviteter under året

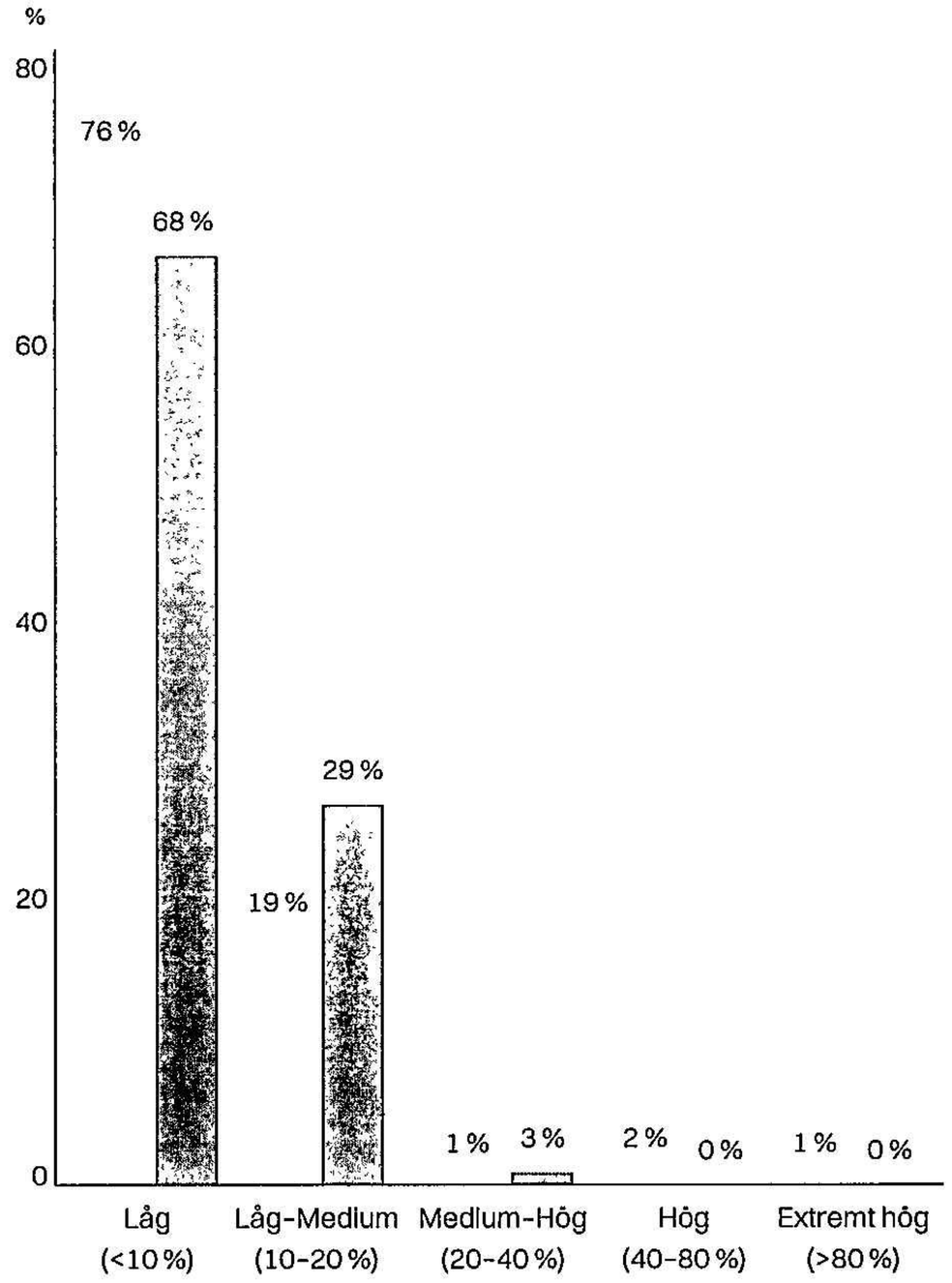
Fastators påverkan på hållbar vattenanvändning sker genom bolagets ägande av fastighetsägande innehavsbolag, där vattenförbrukningen kommer från fastigheternas förbrukning. Innehavsbolagen har möjlighet att påverka i den mån att de har möjlighet att utföra investeringar i tekniska system, exempelvis genom energisnåla kranar och spolknappar. Även hyresgästen påverkar vattenförbrukningen i stor omfattning då vattenförbrukningen är beroende av vilken typ av verksamhet som bedrivs. Vattnet kommer från kommunala vattenledningar där kommunen ansvarar för att säkerställa god vattenkvalitet, från dricksvattenförsörjning till rening av avloppsvatten och tillsyn. Under året uppgick den totala vattenförbrukningen till 60 929 kubikmeter (96 938). Den totala minskningen är främst hänförlig till att Fasatator redovisar en minskad andel vattenförbrukning från Företagsparken, då Fastator avyttrat andelar i innehavet. Vattenintensitet uppgår till 0,21 kubikmeter/lokalarea (0,20).

Fastator genomför en årlig kartläggning av innehavsbolagens fastighetsbestånd i syfte att utreda hur stor del av beståndet som ligger i områden som är utsatta för vattenstress. Bedömningen görs utifrån en femgradig ranking från låg - extremt hög. Den större delen, 95 % (97), av innehavsbolagens vattenförbrukning kommer från områden med låg, alternativt låg till medium risk för vattenstress. 4% (3) av förbrukningen kommer från områden med medium till extremt hög risk, där 1% (0) är inom områden utsatta för extremt hög risk för vattenstress. Med anledning av att en andel av Fastators bestånd är loklaliserade inom områden som bedöms utsatta för extremt hög risk för vattenstress kommer en vidare bedömning av berörda fastigheter genomföras under kommande period i syfte att identifiera riskområden och vid behov vidta åtgärder för att minimera påverkan på vatttenresurserna.

Mål och utfall

Fastator bedömer sin påverkan på vatten och vattenförbrukning genom sina fastighetsägande innehavsbolag som fortsatt låg. Fastator har därför ännu inte formulerat något mål kopplat till området, men vi fortsätter att analysera beståndet och kartlägga det i relation till omvärldsförändringar.

Andel av total vattenförbrukning i områden med risk för vattenstress %



20240619089899







Inledning

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

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

Avgränsning och rapporteringsprincip

Redovisade siffror bygger på data som presenterats under energiförbrukning (GRI 302). I Scope 1 redovisas direkta växthusgasutsläpp som sker i den egna verksamheten, såsom Fastators och innehavsbolagens leasingbilar samt Nordic PMs fordon- och maskinflotta samt köldmedieläckage. I Scope 2 redovisas indirekta växthusgasutsläpp från inköpt elektricitet, fjärrvärme och kyla. I Scope 3 redovisas växthusgasutsläpp från innehavsbolag där Fastator inte innehar bestämmande inflytande. För mer detaljerad information om respektive post se tabell på sida 40.

Fastator redovisar sitt växthusgasutläpp enligt den finansiella kontrollmetoden, vilket innebär att Fastator redovisar 100% av innehavsbolagens växthusgasutsläpp i Scope 1 och 2 där Fastator innehar bestämmande inflytande. Om Fastator endast innehar betydande inflytande redovisas innehavsbolagets Scope 1 och 2-utsläpp i Scope 3 under kategorin "Investeringar", motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel. Växthusgasutsläpp är redovisat i koldioxidekvivalenter, vilket innebär att alla relevanta växthusgaser ingår.

Fastator har under 2023 beräknat om växthusgasutsläpp från elförbrukning enligt marknadsbaserad respektive plastbaserad metod i enlighet med Greenhouse Gas Protocol. Även 2022 års siffror har korrigerats. Vidare inkluderar Fastators innehavsbolag från 2023 även köldmedieläckage, vilka tidigare inte rapporterats.

Styrning

Fastators hållbarhetsansvarig ansvarar tillsammans med innehavsbolagens hållbarhetsgrupper för uppföljningen av Fastator samt innehavsbolagens växthusgasutsläpp samt presenterar förslag på åtgärder till ledningsgrupp och styrelse i syfte att nå uppsatta hållbarhetsmål. Fastators och innehavsbolagens hållbarhetsmål som antogs i slutet av 2022 följs upp kvartalsvis av Fastators styrelse.

GRI 305-1,2 Växthusgasutsläpp, Moderbolag	**2023**	**2022**
Scope 1	6	8
Drivmedel, leasingbilar	6	8
Scope 2	0	0
Elförbrukning, kontor	0	0
Elförbrukning kontor (location based)	*1*	*1*
Total ton CO2e (Scope 1 och 2, market based)	**6**	**8**
Total ton CO2e (Scope 1 och 2, location based)	*6*	*9*

GRI 305-4 Växthusgasintensitet, Moderbolag	**2023**	**2022**
Total ton CO2e[1]	6	8
Total FTE	16	19
kgCO2e/FTE	**359**	**421**

1) Total ton CO2e inkluderar moderbolagets växthusgasutsläpp i scope 1 och scope 2

Aktiviteter under året

Moderbolaget

Moderbolaget redovisar ett totalt växthusgasutsläpp om 6 ton koldioxidekvivalenter (8) i Scope 1 och 2. Minskningen beror på en minskad mängd drivmedel förbrukats under året. Under året har moderbolaget även påbörjat identifiering samt datainsamling av växthusgasutsläpp inom Scope 3, men vissa metoder saknas fortfarande för att redovisa en fullständig Scope 3-rapportering.

Innehavsbolagen

Fastators växthusgasutsläpp hänförlig till innehavsbolag minskar under året. Totalt redovisas ett totalt utsläpp från innehavsbolag om 2 580 ton CO2e (3 855). Den primära orsaken till den totala

20240619080900

minskningen är hänförlig till att Scope 3, posten Investeringar, där Fastators innehavsbolag utan bestämmande inflytande redovisas, minskar. Posten uppgår till 1 273 (2 766) ton CO2e, och minskningen är primärt hänförlig till att Fastator sålt aktier i Företagsparken och per sista balansdag endast innehar 25,4 % (53,2) av aktierna i bolaget.

I Scope 1 och 2 redovisas Fastators innehavsbolag med bestämmande inflytande. Både växthusgasutsläpp inom Scope 1 och 2 ökar i jämförelse med föregående år. I Scope 1 redovisas ett totalt växthusgasutsläpp om 637 ton CO2e (524). Ökningen beror på att NPM Group ökat mängden drivmedel under året, vilket resulterat i ökade växthusgasutsläpp hänförlig till maskin- och fordonsflottan. Vidare inkluderas köldmedieläckage under 2023, vilket Fastator inte rapporterat tidigare år.

I Scope 2 redovisas ett totalt växthusgasutsläpp om 669 ton CO2e (565). Ökningen beror främst på att Point ökat sin fjärrvärmeförbrukning under året. Däremot minskar växthusgasutsläpp hänförliga till fastighetsel, trots en höjd emissionsfaktor för Nordisk Residualmix under 2023. Minskningen är hänförlig till att koncernens innehavsbolag redovisar en minskad elförbrukning med 10 % hänförlig till energieffektiviseringsprojekt som genomförts under året primärt inom Point, samt att majoriteten av koncernens fastighetsel kommer från förnybara källor.

Mål och utfall

Räkenskapsåret 2023 är tredje året som Fastator rapporterar bolagets och innehavsbolagens växthusgasutsläpp och vår ambition är att fortsatt förbättra kvaliteten och fullständigheten i vår rapportering. Under slutet av 2022 antog Fastator ett mål om att senast för räkenskapsåret 2023 påbörja rapportering av Scope 3 för både Fastator och innehavsbolagen i syfte att kunna rapportera en helhetsbild för Fastators och innehavsbolagens påverkan på miljön. Under året har väsentliga Scope 3 aktiviteter identifierats och insamling av data påbörjats, men fullständig rapportering finns dock ännu inte på plats.

Moderbolaget har under 2022 antagit ett mål om nettonoll växthusgasutsläpp (exklusive innehavsbolag) 2030. Utfall 2023 visar 6 ton CO2e.

Under 2022 antogs även ett mål om att årligen minska innehavsbolagens växthusgasintensitet i Scope 1 och Scope 2 med 10%. Företagsparken minskar sin växthusintensitet med 6 % i jämförelse med föregående år. NPM Group, Point och Svenska Kulturskatter har dock under 2023 ökat sin växthusintensitet.

GRI 305-1,2,3 Växthusgasutsläpp, Innehavsbolag	**2023**	**2022**
Scope 1		
Drivmedel, maskin- och fordonsflotta	561	524
Köldmedieläckage	77	-
Total ton CO2e, Scope 1	**637**	**524**
Scope 2		
Fastighetsel (market based)	256	258
Fastighetsel (location based)	*415*	*462*
Fjärrkyla	-	3
Fjärrvärme	413	304
Total ton CO2e, Scope 2, market based	**669**	**565**
Total ton CO2e Scope 2 (location based)	*829*	*769*
Scope 3		
Investeringar	1 273	2 766
Total ton CO2e, Scope 3	**1 273**	**2 766**
Total ton CO2e Scope 1, 2 och 3 market based	**2 580**	**3 855**
Total ton CO2e (Scope 1, 2 och 3 location based)	*2 003*	*2 253*

GRI 305-4 Växthusgasintensitet, Innehavsbolag	**2023**	**2022**
Total ton CO2e (market based)[1]	2 580	3 855
Lokalarea[2]	287 153	474 507
KgCO2e/lokalarea (market based)	**8,98**	**8,12**
KgCO2e/medarbetare (location based)	*6,98*	*4,75*

1) I beräkningen ingår innehavsbolagens redovisade växthusgasutsläpp i Scope 1 och Scope 2. Om Fastator innehar bestämmande inflytande redovisas 100 % av innehavsbolagets växt husgasutsläpp. Om Fastator inte innehar bestämmande inflytande redovisas innehavsbolagets växthusgas utsläpp, motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel (Se Scope 3, Investeringar).

2) Lokalarea avser 100 % av lokalarea där Fastator innehar bestämmande inflytande samt lokalarea motsvarande Fastators procentuella ägarandel för innehavsbolag där moderbolaget inte innehar bestämmande inflytande.

20240610080931

Scope	Källa	Koldioxidekvivalent
Scope 1	Drivmedel	**Bensin E10:** 2,12 kgCO2e/l **Diesel (reduktionsplikt medel):** 1,71 kgCO2e/l **HVO:** 0 kgCO2e/l **Fordonsgas:** 0,004 kgCO2e/l *Källa: Energimyndigheten Drivmedel 2022*
Scope 1	Eldningsolja	**EO1 Eldningsolja:** 268 gCO2e/KWh *Källa: Energiföretagen 2022*
Scope 2	Fastighetsel, market based	**100% ursprungsmärkt förnybar el:** 0 gCO2e/kWh **Ej ursprungsmärkt el, Nordisk residualmix 2022:** 467,62 gCO2e/kWh *Källa: Energimarknadsinspektionen*
Scope 2	Fastighetsel, location based	**Ej ursprungsmärkt el, Nordisk residualmix:** 69,6 gCO2e/kWh *Källa: Svenska Miljöinstitutet, emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export 2021*
Scope 2	Fjärrkyla	Uppgifter från respektive leverantör
Scope 2	Fjärrvärme	Energiföretagen Sverige Fjärrvärmens lokala miljövärden 2022
Scope 3	Investeringar	Avser växthusgasutsläpp (scope 1 och scope 2) från innehavsbolag där moderbolaget inte innehar bestämmande inflytande, motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel. I posten ingår Företagsparken Norden Holding AB (publ).

20240619008992

Inledning

Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare är avgörande för ett bolags framgång och långsiktiga hållbarhet. En diversifierad och kompetent arbetsstyrka främjar innovation, beslutsfattande och kreativitet.

Dessutom påverkar bolagets agerande inte bara individens karriärutveckling utan spelar också en central roll i samhällsutvecklingen genom skapande av sysselsättning och samhällsansvar.

Avgränsning och rapporteringsprincip

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

Styrning

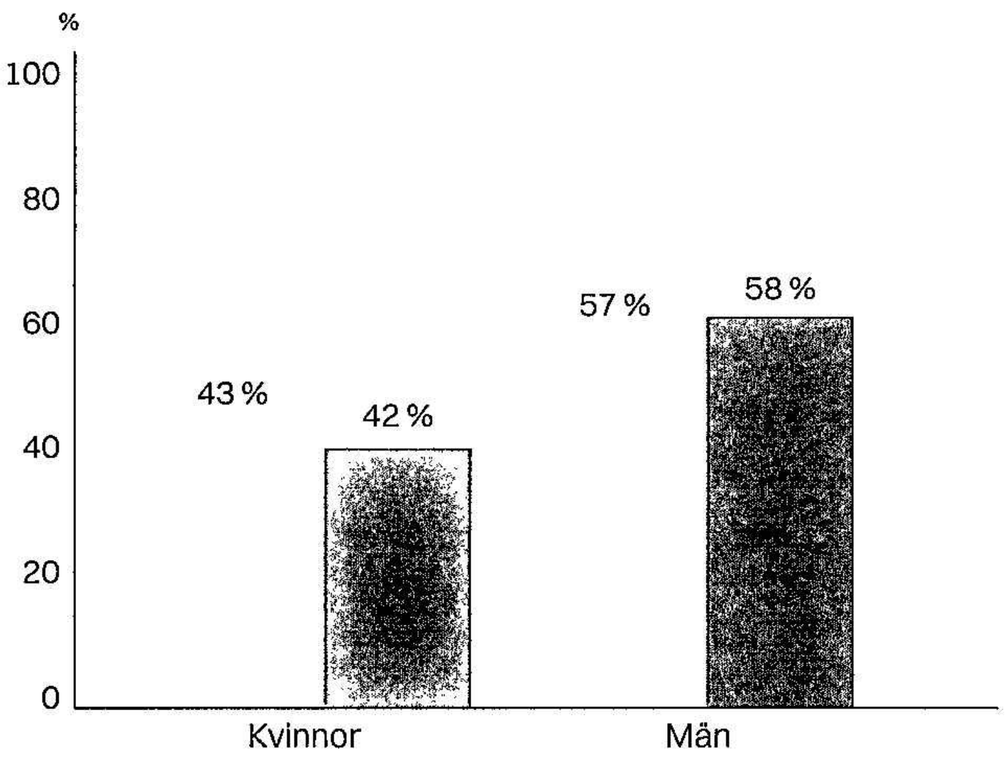
Fastators mångfalds- och jämställdhetsarbete tar sin utgångspunkt i bolagets HR-policy där all verksamhet i Fastator utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att koncernen har rättvisa förhållanden mellan individer och grupper. Fastators möjlighet att påverka sammansättningen av koncernens medarbetare sker dels vid rekrytering. Fastator strävar därför efter att alltid rekrytera kompetent personal med relevant erfarenhet och löneanspråk i proportion till rollen, utan att påverkas av fördomar. Jämställdhetsarbetet fortsätter genom insatser för att främja en genusmedveten arbetsmiljö och eliminera diskriminerande element även bland befintliga medarbetare.

Aktiviteter under året

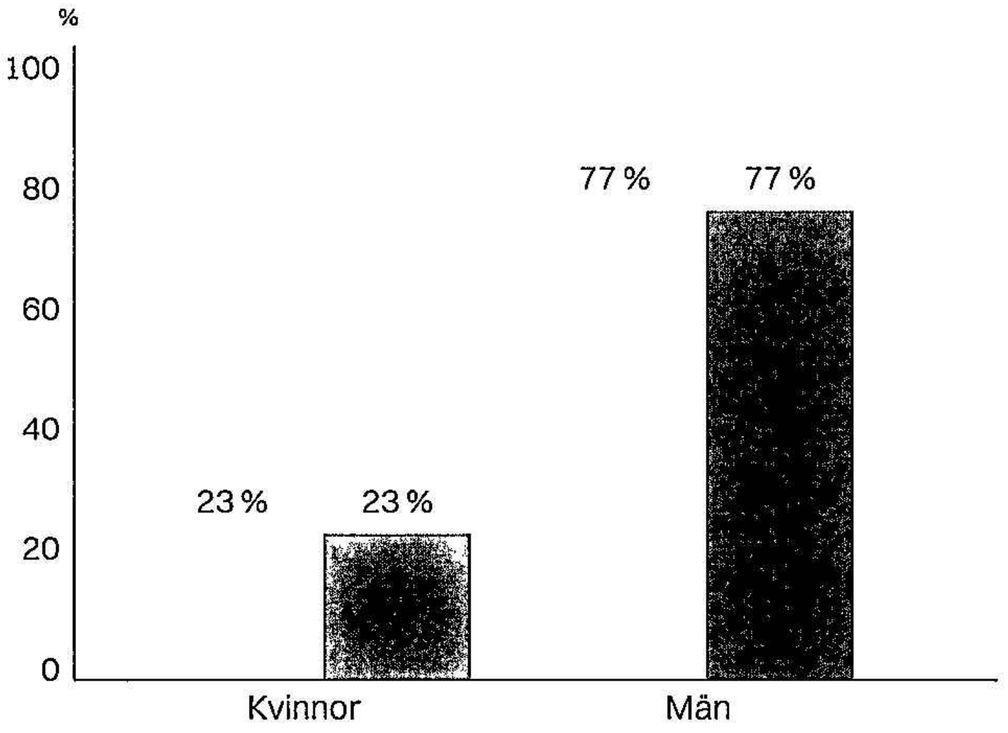
Moderbolaget

Under 2023 bestod moderbolaget av 16 personer (19) där samtliga medarbetare är heltidsanställda och innehar en tillsvidareanställning. Av dessa ingår 3 personer (4) i medarbetarkategorin "Ledningsgrupp" och 13 personer (15) i medarbetarkategorin "Övriga medarbetare".

Könsfördelning, moderbolaget



Könsfördelning, innehavsbolag



20240619088993

Köns- och åldersfördelningen inom medarbetarkategorin "Övriga medarbetare" är fortsatt jämn i jämförelse med föregående år, där 8 medarbetare (8) är kvinnor och 6 medarbetare (7) är män. Medarbetarkategorierna "Ledningsgrupp" och "Styrelse" består fortsatt av majoriteten män. Ledningsgruppen bestod 2023 av 3 män (4) och 0 kvinnor (0) medan styrelse bestod av 2 kvinnor (2) och 4 män (4).

Könsfördelning och mångfald på såväl styrelsenivå som ledningsgrupp- och chefsnivå har för organisationen en avgörande roll för verksamhetens strategiska riktning och vilka områden som prioriteras, och på individnivå kan det dessutom komma att påverka de anställas möjligheter till utveckling. Fastator ser därför ett generellt behov av att arbeta mer aktivt för att öka jämställdhet och mångfald inom såväl moderbolaget som koncernen som helhet, främst inom ledande positioner.

I moderbolaget omfattas 0% av kollektivavtal (0). Den anställdes arbetsvillkor säkerställs istället genom anställningsavtal som följer svensk lagstiftning samt genom interna policys och bolagets personalhandbok. Samtliga medarbetare innehar tjänstepension. Moderbolaget har även under räkenskapsåret haft 2 konsulter (2), redovisat i heltidsekvivalenter, där Fastator har det arbetsmiljömässiga ansvaret vilka varit verksamma inom ekonomi.

Innehavsbolag

Fastators innehavsbolag bestod 2023 av 230 medarbetare (242) konsoliderat. Av samtliga medarbetare är majoriteten anställda inom NPM Groups koncern där en del av medarbetarna innehar visstidsanställning på grund av att tjänsterna är säsongsbaserade. Innehavsbolagen visar på en jämn åldersfördelning i både ledningsgrupp och övriga medarbetare. Även i innehavsbolagen är majoriteten av medarbetarna män. Inom kategorin "Övriga medarbetare" är 166 (176) personer män och 48 (51) personer kvinnor. "Ledningsgrupp" bestod konsoliderat av 5 (4) kvinnor och 10 (11) män.

I Fastators innehavsbolag omfattas 99,7 % (95 %) av samtliga medarbetare av kollektivavtal. Per sista balansdag är det endast innehavsbolaget Point med två anställda som inte omfattas av kollektivavtal. Likt moderbolaget säkerställs arbetsvillor genom anställningsavtal och koncernens policys som följer svensk lagstiftning.

Mål och utfall

Fastator har fram till 2023 ännu inte formulerat mål som följs upp på styrelsenivå kopplat till jämställdhet och mångfald.

GRI 2-7 Totalt antal medarbetare[1]

	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2023		2022		2023		2022	
Anställningsform	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Tillsvidareanställd	8	9	8	11	40	129	45	135
Visstidsanställd	-	-	-	-	13	47	10	52
Totalt antal medarbetare	**8**	**9**	**8**	**11**	**54**	**176**	**55**	**187**

1) Redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).

GRI 2-7 Totalt antal medarbetare[1]

	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2023		2022		2023		2022	
Anställningsgrad	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Heltidsanställda	8	9	8	11	44	156	48	172
Deltidsanställda	-	-	-	-	10	20	6	15
Totalt antal medarbetare	**8**	**9**	**8**	**11**	**54**	**176**	**55**	**187**

1) Redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).

20240519089094

GRI 405-1 / **Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare**

GRI 405-1 Styrelse	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2023		2022		2023		2022	
Ålder	Kvinnor %	Män %	Kvinnor %	Män %	Kvinnor %	Män %	Kvinnor %	Män %
<30	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50	-	-	-	-	-	31	-	35
>50	33	67	33	67	8	62	10	55
Totalt antal medarbetare	**33**	**67**	**33**	**67**	**8**	**92**	**10**	**90**

GRI 405-1 Ledningsgrupp	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2023		2022		2023		2022	
Ålder	Kvinnor %	Män %	Kvinnor %	Män %	Kvinnor %	Män %	Kvinnor %	Män %
<30	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50	-	41	-	75	31	38	19	42
>50	-	59	-	25	5	26	6	33
Totalt antal medarbetare	**-**	**100**	**-**	**100**	**36**	**64**	**25**	**75**

GRI 405-1 Övriga medarbetare	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2023		2022		2023		2022	
Ålder	Kvinnor %	Män %	Kvinnor %	Män %	Kvinnor %	Män %	Kvinnor %	Män %
<30	15	14	13	20	3	11	5	12
30-50	39	21	33	20	11	35	9	33
>50	4	8	7	7	8	32	8	33
Totalt antal medarbetare	**58**	**42**	**53**	**47**	**23**	**77**	**22**	**78**

GRI 2-21 Årlig total ersättningsgrad[1]	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Total ersättning till högst betalda medarbetare[2], TSEK	7 164	5 064	7 164	5 064
Medelvärde/Medianvärde total årlig ersättning för alla medarbetare (exklusive högst betalda medarbetare), TSEK	582	520	768	490
Förhållande mellan högst betalda medarbetare och medelvärde/medianvärde (exklusive högst betalda medarbetare)	12	10	9	10
Procentuell ökad årlig ersättning högst betalda medarbetare	41%	13%	41%	13%
Medel/Median ökad årlig ersättning alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), %	12%	6%	57%	10%
Förhållande ökning mellan högst betalda medarbetare och medelvärde/medianvärde (exklusive högst betalda medarbetare)	4	2	0,7	1

1) I posten ingår både fast och rörlig ersättning som betalats ut under året. Sociala avgifter ingår ej i rapporteringen. Vid beräkningen har Fastator redovisat medelantalet antställda i heltidsekvivalenter. På grund av utmaningar med att erhålla medianersättning från befintligt lönesystem redovisas ersättningsgraden för koncernen utifrån medelvärde. För moderbolaget har medianvärde använts. För mer information om ersättning till anställda, se Not 6 i årsredovisningen.

2) Svante Bengtsson, Vice verkställande direktör (1/1-19/1 2023 samt 23/8-31/12 2023 Verkställande Direktör (20 jan -21/8 2023).

20240619088995

Inledning

Personalomsättning är en naturlig del av en organisation och kan innebära en möjlighet för bolaget att rekrytera personal som kan bidra med nya perspektiv och synsätt. En för hög personalomsättning är däremot både kostsam och bidrar till ineffekivitet för bolaget och det kan skapa oro hos den enskilde medarbetaren.

Det är därför väsentligt för Fastator och dess innehavsbolag att sträva efter en välhanterad personalomsättning genom att arbeta aktivt med medarbetare och säkerställa att samtliga medarbetare trivs på arbetsplatsen.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen omfattar samtliga medarbetare i moderbolaget och innehavsbolag där Fastator har bestämmande inflytande, redovisat i heltidsekvivalenter. Personalomsättningen är beräknad enligt antalet med avslutad anställning dividerat med medelantalet anställda.

Styrning

På Fastator ser vi en väl genomförd introduktion av nya medarbetare som en viktig investering. Närmaste chef med personalansvar tar ansvar för att introduktionen genomförs, vilket framgår i bolagets HR-policy. Personalansvarig bär huvudansvaret för introduktionen men samtliga medarbetare har ett ansvar för att få nyanställda att känna sig välkomna på arbetsplatsen.

Fastator värderar professionella och värdiga avslut med medarbetare som av olika anledningar lämnar bolaget. I Fastators personalhandbok finns information om processen vid avslut av anställning. Bland annat ska alla medarbetare som väljer att avsluta sin anställning hos Fastator erbjudas en avslutsintervju. Personalansvarig ansvarar för att avslutsintervjun hålls tillsammans med medarbetarens närmaste chef.

Aktiviteter under året

Moderbolaget

Moderbolaget har under året anställt 0 nya medarbetare (3) och 2 medarbetare (2) har avslutat sin anställning. Totalt resulterar det i en personalomsättning om 15 % (12), som Fastator bedömer vara inom ramen för en normal personalomsättning.

Innehavsbolag

I Innehavsbolagen har totalt 48 medarbetare (61) anställts under året, varav 15 kvinnor (13) och 33 män (48). Totalt antal medarbetare som avslutat sin anställning inom koncernen uppgår till 53 medarbetare (38), varav 16 är kvinnor (10) och 37 är män (28). Detta resulterar i en personalomsättning om 23 % (16). Av de som avslutat in anställning under året är majoriteten anställda i NPM Group-koncernen. Anledningen till den något högre personalomsättningen inom koncernen beror främst på att ett flertal medarbetare arbetar säsongsbaserat. Vidare har koncernen på grund av rådande makroekonomiskt läge behövt genomföra personalnedskärningar för att anpassa och säkerställa företagets långsiktiga stabilitet.

Mål och utfall

Varken Fastator eller innehavsbolagen har ännu formulerat mål kopplade till nyanställningar och personalomsättning.

20240516086996

GRI 401-1 / **Nyanställningar och personalomsättning**

GRI 401-1 Antal nyanställda[1]	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2023		2022		2023		2022	
Ålder	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
<30	-	-	-	1	4	10	6	11
30-50	-	-	1	1	8	17	4	21
>50	-	-	-	-	3	6	3	17
Totalt antal nyanställda	**-**	**-**	**1**	**2**	**15**	**33**	**13**	**48**

1) redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).

GRI 401-1 Antal med avslutad anställning[1]	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2023		2022		2023		2022	
Ålder	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
<30	-	1	-	1	3	8	5	8
30-50	-	1	1	-	9	19	3	11
>50	-	-	-	-	4	10	2	10
Totalt antal med avslutad anställning	**-**	**2**	**1**	**1**	**16**	**37**	**10**	**28**

1) redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).

GRI 401-1 Personal-omsättning %[1]	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2023		2022		2023		2022	
Ålder	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**
<30	-	45	-	37	42	32	44	30
30-50	-	27	21	-	32	24	13	13
>50	100	-	-	-	22	14	12	13
Personalomsättning %	**6**	**22**	**13**	**10**	**30**	**21**	**19**	**15**

1) redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).



20240619088997

Inledning

Fastator strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare och ägare, med medarbetarnas välmående som en central byggsten för att nå detta mål. En sund arbetsstyrka är en grundläggande förutsättning för organisationens tillväxt och långsiktiga ekonomiska framgång.

Därför har Fastator som målsättning att erbjuda en trygg och trivsam arbetsmiljö för samtliga medarbetare.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Fastators arbete med hälsa och säkerhet avser primärt samtliga anställda hos Fastator samt i Fastators innehavsbolag. Rapporteringen innefattar även det ansvar som Fastator samt Fastators innehavsbolag tar för arbetare som inte är anställda av organisationen, men vars arbete kontrolleras av organisationen såsom konsulter.

Styrning

Moderbolag

Fastators systematiska arbetsmiljöarbete grundar sig i bolagets HR-policy och personalhandbok, vilka följer Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Både HR-policy och personalhandbok är tillgängliga för Fastators medarbetare och utgör en naturlig del av introduktionen för nyanställda.

I egenskap av ett kunskapsföretag identifierar Fastator sina primära arbetsmiljörisker som psykosociala, hög arbetsbelastning och stress, samt ergonomiska risker vid arbetsstationer. Ledningens fokus ligger på att skapa en god organisatorisk och social arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Psykosociala och stressrelaterade risker hanteras genom att följa upp medarbetarens mående genom regelbundna medarbetarsamtal och årliga medarbetarundersökningar. Ergonomiska risker åtgärdas genom tillhandahållande av justerbara kontorsredskap för varje medarbetare.

De konsulter som är anställda av Fastator utsätts för liknande arbetsmiljörisker som övriga medarbetare. För att säkerställa deras hälsa och säkerhet genomförs introduktioner vid nyanställning och regelbundna medarbetarsamtal, samt regelbunden kontakt med ansvarig levarantör, i syfte att så tidigt som möjligt fånga upp tecken på ohälsa.

På Fastator strävar vi efter att främja välbefinnande och hälsa bland våra medarbetare. Genom sjukvårdsförsäkringen erbjuder Fastator tillgång till olika medicinska och psykologiska vårdtjänster. Dessutom tillhandahåller vi alla medarbetare ett generöst friskvårdsbidrag om 5 000 SEK. Under året har Fastator även organiserat regelbunden gemensam gruppträning. För närvarande samarbetar bolaget inte med någon företagshälsovård och har heller inget skyddsombud på plats.

Innehavsbolag

En betydande andel av personalstyrkan inom Fastators innehavsbolag är anställda inom tjänstekoncernen NPM Group. NPM Group har en ambitiös strategi för förebyggande arbetsmiljö- och friskvårdsarbete på alla nivåer för att säkerställa medarbetarnas välbefinnande och minimera riskerna för ohälsa och olycksfall. Arbetsmiljöarbetet är grundat i bolagets Arbetsmiljöpolicy, som utformats i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter vilken är tillgänglig för samtliga medarbetare på NPM Group via bolagets intranät.

NPM Group genomför regelbundna genomgångar av arbetsmiljön genom risk- och konsekvensanalyser, särskilt vid större organisatoriska förändringar, där varje chef har ansvaret med stöd från HR. Årliga skyddsronder och kontinuerliga dialoger på arbetsplatsmöten, medarbetarsamtal och årliga medarbetarundersökningar används för att ytterligare säkerställa arbetsmiljöns kvalitet. Utifrån risk- och konsekvensanalysen har inga allvarliga arbetsrelaterade faror identifierats. Arbetsmiljöarbetet följs upp genom årliga medarbetarsamtal, ledningsmöten, arbetsplatsmöten, skyddsronder samt kommunikation via intranät och policys. För närvarande finns ingen arbetstagarkommitté eller skyddsombud på plats.

Medarbetare som utför arbetsuppgifter med potentiella arbetsmiljömässiga risker erbjuds extern utbildning inom det specifika området. Utbildningar har bland annat erbjudits till medarbetare som utför brandfarliga heta arbeten, arbete på väg samt för medarbetare som är i behov av fallskyddskompetens.

Samtliga medarbetare erbjuds privat sjukvårdsförsäkring, och NPM Group samarbetar även med en extern företagshälsovård som



20240619088998

kan avropas vid behov, exempelvis för samtalsstöd, rehabiliteringssamordnare och medicinska utredningar.

För arbetskraft som inte är direkt anställda inom organisationen men där arbetet kontrolleras av NPM Group ligger huvudansvaret på leverantören. NPM Group tar dock ansvar genom att introducera medarbetaren för arbetsuppgifterna och informera denne om identifierade risker och arbetsmiljö samt tillhandahålla nödvändig skyddsutrustning.

Under 2021 förvärvade NPM Group ett antal tjänstebolag, vilka har varierande grad av systematiskt arbetsmiljöarbete och dokumentation. Bolaget arbetar aktivt med att implementera sina rutiner gällande arbetsmiljö och hälsa inom de förvärvade tjänstebolagen för att uppnå en enhetlig och systematisk arbetsmiljö inom hela NPM Group-koncernen.

Aktiviteter under året

Moderbolaget

Under 2023 har moderbolaget 0 rapporterade arbetsrelaterade skador (0) och 0 arbetsrelaterade sjukdomar. Med bakgrund av hot som riktades mot ledande befattningshavare inom moderbolaget under hösten 2023 har Fastator under året behövt ta ett ytterligare ansvar för medarbetarnas hälsa och säkerhet. Bolaget har under denna period upprätthållit nära samarbete med både säkerhetsföretag och polis för att säkerställa tryggheten för berörda individer. Såväl externt säkerhetsföretag som polis genomförde en riskanalys för att utvärdera säkerhetsläget för samtliga medarbetare. Resultatet av riskanalysen indikerade att hotet enbart var riktat mot ledande befattningshavare, varpå åtgärder vidtogs. Ingen direkt fara förelåg för övriga medarbetare eller den fysiska arbetsplatsen.

Innehavsbolag

Under 2023 har Fastators innehavsbolag konsoliderat rapporterat 0 arbetsrelaterade skador (1) och 1 arbetsrelaterad sjukdom till följd av stress.

Mål och utfall

Fastator har under 2023 inte formulerat något mål som följs upp på styrelsenivå kopplat till hälsa och säkerhet.



20240619008999

Inledning

Utbildning och utveckling är avgörande för ett bolag ur flera perspektiv. Individuellt sett möjliggör det för medarbetare att ständigt förbättra sina färdigheter och karriärmöjligheter, vilket främjar arbetsglädje och engagemang. På bolagsnivå säkerställer det att företaget är rustat för framtidens krav och kan hålla sig konkurrenskraftigt genom kompetenta och motiverade team.

Från ett samhällsperspektiv bidrar företagets investering i utbildning till att skapa en kvalificerad och dynamisk arbetskraft, vilket i sin tur främjar ekonomisk tillväxt och samhällsutveckling. Utbildning och utveckling är därmed en strategisk och hållbar investering för långsiktig framgång.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen omfattar samtliga anställda i moderbolaget och innehavsbolag där Fastator har bestämmande inflytande. Rapporteringen är redovisad i heltidsekvivalenter. Rapportering från externa utbildningar är hämtade från leverantörsreskontrasystem. Interna utbildningar bygger på utbildningsprotokoll. Medarbetarsamtalen inrapporteras från respektive avdelningschef med personalansvar.

Styrning

Varje medarbetare på Fastator har rätt till ett medarbetarsamtal och ett uppföljningssamtal med sin närmsta chef, vilket framgår i organisationens HR-policy som är antagen av Fastators styrelse. Hos både Fastator och innehavsbolagen är det respektive avdelningschefs ansvar att se till att leda och genomföra medarbetarsamtalet där både chef och medarbetare har möjlighet att lyfta den önskade utvecklingen där chefen fungerar som en stöttepelare i den processen. Under medarbetarsamtalen fångas även kompetensutvecklingsmöjligheter upp vilket ligger till grund för den utbildning som erbjuds till medarbetare.

Aktiviteter under året

Moderbolag

Fastator som arbetsgivare värnar om den anställdes personliga utveckling, välmående och anser att det är viktigt att den anställde har en trygg och god relation till sin närmsta chef. Under året har Fastator erbjudit utbildningar till sina medarbetare inom bland annat ekonomi, redovisning och hållbarhetsfrågor. Bolaget erbjuder både externa utbildningar och interna utbildningar i syfte att sprida vidare den kunskap som redan finns internt till samtliga medarbetare.

Fastators målsättning är att genomföra minst ett årligt medarbetarsamtal som en del av den anställdes personliga utveckling. Under det gångna året har bolaget stött på utmaningar och bristande stabilitet, vilket påverkat våra interna rutiner. Detta har resulterat i färre genomförda medarbetarsamtal under året än önskat. Totalt har 80 % av de kvinnliga medarbetarna i moderbolaget (100) och 22 % av männen (100) genomfört minst ett medarbetarsamtal.

Innehavsbolag

I Fastators innehavsbolag där Fastator har bestämmande inflytande är 99% anställda i NPM Groups koncern. De erbjudna utbildningarna till medarbetare fokuserar huvudsakligen på områden som rör fastighetsunderhåll och drift. Dessa utbildningar är avsedda att ge medarbetarna de färdigheter och kunskaper som krävs för att säkerställa en säker och effektiv arbetsmiljö. Även innehavsbolagen redovisar färre genomförda medarbetarsamtal jämfört med föregående år. Minskningen är främst hänförlig till att färre antal medarbetarsamtal genomförts i de tjänstebolag som NPM Group förvärvade 2021, där NPM Group fortfarande arbetar med att implementera rutiner gällande arbetsmiljö och hälsa, inklusive årliga medarbetarsamtal. Vidare är ett antal medarbetare ej återkommande säsongsanställda, där medarbetarsamtal i dagsläget inte genomförs.

Mål och utfall

Fastators mål är att samtliga medarbetare i både Fastator och i Fastators innehavsbolag årligen ska genomföra minst ett medarbetarsamtal. Utfall visar att 49 % (100 %) inom moderbolaget och 49 % (69 %) i innehavsbolagen genomfört minst ett medarbetarsamtal under året.



20240619090000

GRI 404-3 Andel medarbetare[1] som haft medarbetarsamtal under året

	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2023		2022		2023		2022	
Medarbetarkategori	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**
Ledningsgrupp	-	-	-	100	50	28	82	83
Övriga medarbetare	80	36	100	100	46	51	77	65
Total andel medarbetare	**80**	**22**	**100**	**100**	**47**	**50**	**77**	**66**

1) redovisat i heltidsekvivalenter.

GRI 404-1 Utbildningstimmar per medarbetare[1]

	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2023		2022		2023		2022	
Medarbetarkategori	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Ledningsgrupp	-	4	-	8	-	-	2	3
Övriga medarbetare	14	3	14	7	3	2	1	2
Utbildningstimmar per medarbetare, snitt	**14**	**3**	**14**	**7**	**2**	**2**	**1**	**2**

1) redovisat i heltidsekvivalenter.





20240619090901

Inledning

Fastator strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare genom att aktivt främja en arbetsmiljö fri från diskriminering. Att skapa en inkluderande arbetsplats inte bara stärker den psykiska hälsan hos våra medarbetare utan utgör också en grundläggande förutsättning för långsiktig organisationell framgång och lönsamhet. Vi tror på att investera i en diskrimineringsfri arbetsplats för att skapa en kultur av mångfald och innovation, vilket i sin tur stärker vår konkurrenskraft som arbetsgivare.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen omfattar samtliga medarbetare inom moderbolaget och innehavsbolag där Fastator har bestämmande inflytande. Fall av diskriminering baseras på rapporterade fall till personalchefer, ledningsgrupp, styrelse eller HR-avdelning.

Styrning

All verksamhet i Fastator utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att vi har rättvisa förhållanden mellan individer och grupper. Ingen ska diskrimineras eller utsättas för kränkande särbehandling på grund av kön, könsöverskridande identitet eller utryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Utifrån diskrimineringslagens krav verkar Fastator aktivt för lika rätt och möjlighet för alla i fråga om arbete, utvecklingsmöjligheter i arbetet och anställningsvillkor genom att skapa inkluderande miljöer där alla ska känna sig sedda och uppskattade. Fastator strävar efter ett arbetsklimat där alla är välkomna, respekterade och uppskattade - både kunder, samarbetspartners och medarbetare.

En medarbetare som utsätts för, eller som uppmärksammar en annan person som utsätts för, diskriminering eller trakasserier ska anmäla detta till närmaste chef, VD, styrelsens ordförande eller genom visselblåsarpolicy. Anonymitet för den som anmäler ska alltid garanteras.

Aktiviteter under året

Moderbolag

Under rapporteringsperioden har totalt 1 fall av diskriminering (0) rapporterats till Fastators rapporteringskanaler. Fallet var en förekommen inicident mellan två medarbetare på bolaget. Incidenten har granskats och hanterats av organisationen och är inte lägre föremål för åtgärder.

Innehavsbolag

Under rapporteringsperioden har totalt 0 fall av diskriminering (0) rapporterats till innehavsbolagens ledningsgrupper, HR-avdelning eller styrelser.

Mål och utfall

Fastator har nolltolerans mot all typ av diskriminering på arbetsplatsen i både moderbolaget i sina innehavsbolag.

20240619090002



Inledning

För att verka för en hållbar framtid avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är det viktigt att Fastator och dess innehavsbolag tar ansvar för hela vår värdekedja. En stor del av Fastators både miljömässiga och sociala påverkan ligger utanför organisationens direkta gränser, nämligen hos leverantören och det är därför väsentligt att Fastator ställer krav på de leverantörer vi väljer att samarbeta med. Genom ökade krav på våra leverantörer har vi även möjlighet att utveckla branschen som helhet till att bli mer hållbar.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen omfattar i första hand de leverantörer till moderbolaget och innehavsbolag där Fastator har bestämmande inflytande tecknar avtal med. Underleverantörer som leverantören i sin tur samarbetar med är mer utmanande att kontrollera.

Styrning

Fastighetschef och teknisk chef samt projektchef ansvarar för upphandling av tjänster och inköp vid större upphandlingar och är de som ansvarar för val av leverantörer och att varje leverantör framåt skriver under innehavsbolagens uppförandekoder för leverantörer. Uppförandekoden täcker leverantörens hantering av miljö, arbetsmiljö och sociala villkor samt efterlevnad av lagar och förordningar. Till uppförandekoden finns även en självuppskattningseknät som leverantören årligen fyller i. Fastatorkoncernen har ännu inte genomfört några interna eller externa revisioner av någon av våra leverantörer.

Aktiviteter under året

Innehavsbolagens styrelser antog under slutet av året en uppförandekod för leverantörer som innehavsbolagen under året arbetat för att implementera och använda vid upphandling.
I Företagsparken har 16 leverantörer (0) under året signerat uppförandekoden och i Point har 12 leverantörer (0) signerat uppförandekoden.

Mål och utfall

Fastators mål är att 100 % av alla väsentliga leverantörer i Fastator och dess innehavsbolag ska skriva under bolagets uppförandekod för leverantörer.

		Utelämnanden			
Upplysning	**Sidhänvisning**	**Krav som utelämnats**	**Orsak**	**Kommentar**	**GRI Sektor Standard Ref. No.**
Allmänna upplysningar					
Organisationen och dess redovisningsmetoder					
2-1 Organisatoriska detaljer	64, 81				
2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsrapportering	27				
2-3 Rapporteringsperiod, rapporteringsfrekvens och kontaktperson	27				
2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	38				
2-5 Extern granskning	27				
Aktiviteter och medarbetare					
2-6 Aktiviteter, värdekedja och affärsrelationer	3, 24				
2-7 Medarbetare	42				
2-8 Medarbetare som inte är anställda	37	2-8 a-c	Information ofullständig	Information ej rapporterad från innehavsbolag då systematisk uppföljning saknats under året.	
Styrning					
2-9 Sammansättning och struktur för styrning	25, 57, 62-63				
2-10 Nominering och val av styrelse	56-57				
2-11 Styrelseordförande	57				
2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	25-26				
2-13 Delegering av ansvar för att hantera organisationens påverkan	25-26				
2-14 Styrelsens roll inom hållbarhetsredovisningen	25-26				
2-15 Intressekonflikter	50-55, 107				
2-16 Kommunikation av kritiska frågor	30				
2-17 Styrelsens samlade kunskap om hållbar utveckling	25				
2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	57				
2-19 Ersättningspolicyer	57-58, 93-94				
2-20 Process för att fastställa ersättning	57-59				
2-21 Årlig total ersättning	43, 93-94				
Strategi, policies och praxis					
2-22 Uttalande om hållbarhetsstrategi	20				
2-23 Policyåtaganden	21-22, 25-26				
2-24 Implementering och efterföljning av policyåtaganden	21-22, 25-26				
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	-	2-25 a-e	Information ej tillgänglig	Systematisk uppföljning har saknats under året.	
2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	30				
2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	30				

Transaktion 09222115557515034539 Signerat BR, AM, CB, ML, HTW, JW, DA

		Utelämnanden			
Upplysning	**Sidhänvisning**	**Krav som utelämnats**	**Orsak**	**Kommentar**	**GRI Sektor Standard Ref. No.**
2-28 Medlemskap i organisationer	-	2-28 a	Ej applicerbart	Fastator har inga betydande medlemskap 2023.	
Stakeholder engagement					
2-29 Metod för intressentengagemang	28				
2-30 Kollektivavtal	42				
Väsentliga upplysningar					
3-1 Process för att bestämma väsentliga upplysningar	28				
3-2 Lista över väsentliga upplysningar	28-51				
EKONOMI					
Ekonomisk tillväxt					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	29				
201-1 Skapat och fördelat ekonomiskt värde	29				
Antikorruption					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	30				
205-3 Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	30				
MILJÖ					
Energi					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	31-32				
302-1 Energiförbrukning inom koncernen	32-33				
302-2 Energiförbrukning utanför koncernen	32, 34				
302-3 Energiintensitet	34				
Vatten och avloppsvatten					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	36-37				
303-1 Vatten som en knapp resurs	36-37				
303-2 Ledningssystem för påverkan av utloppsvatten	36-37				
303-5 Vattenförbrukning	36-37				
Utsläpp					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	38-39				
305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	38-39				
305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	38-39				
305-3 Andra indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	39				
305-4 Växthusgasintenitet	38-39				
Leverantörsbedömningar avseende miljö					

Transaktion 09222115557515034539 Signerat BR, AM, CB, ML, HTW, JW, DA

		Utelämnanden			
Upplysning	**Sidhänvisning**	**Krav som utelämnats**	**Orsak**	**Kommentar**	**GRI Sektor Standard Ref. No.**
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	51				
308-1 Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	51				
SOCIALT					
Anställning					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	44				
401-1 Nyanställningar och personalomsättning	44-45				
Hälsa och säkerhet					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	46-47				
403-1 Ledningssystem för arbetsmiljö och säkerhet	46-47				
403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	46-47				
403-3 Företagshälsovård	46-47				
403-4 Medarbetarnas medverkan, konsultation och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	46-47				
403-5 Utbildning inom hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	46-47				
403-6 Främjande av arbetstagarnas hälsa	46-47				
403-7 Förebyggande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	46-47				
403-10 Arbetsrelaterade skador	46-47				
Utveckling och utbildning					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	48				
404-1 Genomsnittlig mängd utbildningstimmar per år per medarbetare	48-49				
404-3 Andel medarbatere som har regelbundna utvecklingssamtal	48-49				
Mångfald och lika möjligheter					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	42-43				
405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	42-43				
Diskriminering					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	50				
406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	50				
Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	51				
414-1 Nya leverantörer som granskats utifrån sociala hållbarhetskriterier	51				

Transaktion 09222115557515034539 Signerat BR, AM, CB, ML, HTW, JW, DA

20240619090005

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhets-rapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 19-54 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson

Auktoriserad revisor

20240619090007

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 2023 6 971 aktieägare (7 781) och totalt antal aktier var 77 712 648 stycken (77 712 648). Samtliga aktier är stamaktier.

Lagstiftning om bolagsstyrning

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

Bolagsstämma

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

Extra bolagsstämma hölls den 19 januari 2023 kl. 11.00 på Linnégatan 2 i Stockholm. Stämman beslutade att godkänna samtliga incitamentsprogram i NPM Group AB, enligt det beslutsunderlag som framgick av kallelsen samt godkänna att bemyndiga styrelse att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier, konvertibler eller teckningsoptioner eller kombinationer därav, s.k. units. Bemyndigandet får högst omfatta eller kunna innebära emission av aktier motsvarande maximalt 20 procent av bolagets utestående antal aktier.

Årsstämman 2023 hölls kl 11.00 den 16 maj på Linnégatan 2 i Stockholm. Vid bolagsstämman deltog 46 231 928 röstberättigade aktier som företrädde 59,48 % procent av kapitalet och rösterna. Vid årsstämman fattades beslut om riktlinjer för valberedning, beslut om att godkänna incitamentsprogram till ledning och anställda samt bemyndigade styrelsen att besluta om nyemission samt förväv av egna aktier. Årsstämman beslutade vidare att av disponibla vinstmedel om 1 722 324 767 SEK balanseras i ny räkning. I övrigt beslutade 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).
- 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 kurssintervallet.
- 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.

20240619090008

Valberedning

I enlighet med de av årsstämman 2023 beslutade principerna kring tillsättande av valberedning fastställdes att Henric Bergsbjörk (utsedd av Skälsö Intressenter AB), Mats Lundberg (utsedd av Mats Invest AB) samt Mats Hulth (nominerad av sig själv), tillsammans med styrelsens ordförande Björn Rosengren, utgör ledamöter av valberedning avseende perioden 2023/2024. Till valberedningens ordförande utsågs Henric Bergsbjörk. Valberedningen utgörs av styrelseordföranden samt representanter utsedda av bolagets tre största aktieägare baserat på av bolaget kända ägarförhållanden per den sista augusti. Valberedningens mandatperiod löper till dess att ny valberedning utsetts i enlighet med beslut om utseende av valberedning vid årsstämman 2023.

Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Henric Bergsbjörk, Mats Lundberg, Björn Rosengren och Mats Hulth är oberoende i förhållande till bolagets största ägare. Björn Rosengren och Mats Lundberg är ledamöter av bolagets nuvarande styrelse.

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.

Valberedningen har vid val av styrelse beaktat bolagets verksamhet, dess utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund hos styrelseledamöterna. Vidare har valberedningen diskuterat ovanstående kriterier utifrån kravet på en balanserad könsfördelning och ett mångfaldhetsperspektiv. Vid en bedömning av de föreslagna styrelseledamöternas oberoende har valberedningen funnit att dess förslag till styrelse i bolaget uppfyller de krav på oberoende som uppställs i Svensk kod för bolagsstyrning.

Vid årsstämman 2023 omvaldes Björn Rosengren som styrelsens ordförande och Carl Bildt, Anders Mossberg, Mats Lundberg, Jacqueline Winberg samt Helene Tillberg Wibom som styrelseledamöter.

Beskrivning av styrelseledamöterna återfinns på sidan 62-63 i årsredovisningen samt på bolagets hemsida. 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, men oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Övriga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagets större aktieägare.

Vid årsstämman 2023 fastställdes att ersättning skall ska utgå med 600 000 (600 000) kronor till styrelsens ordförande och med 300 000 (300 000) kronor till envar av övriga ledamöter. Härutöver ska revisionsutskottets ordförande ersättas med ett årligt arvode om 100 000 (100 000) kronor och övriga ledamöter i revisionsutskottet med 60 000 kronor (60 000).

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

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

Styrelsens arbete

Styrelsen arbetar enligt en arbetsordning för styrelsen och utfärdar en VD-instruktion som bland annat anger rapporteringsskyldigheter mot styrelsen. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens ansvar, arbetsfördelning samt vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Under verksamhetsåret har styrelsen haft tjugoåtta (28) protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, årsbokslut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Därpå har styrelsen behandlat eventuella förvärv av bolag och/eller fastigheter samt närståendetransaktioner.

Avslutningsvis ingår en del i styrelsens arbete i att årligen genomföra en självutvärdering i linje med Koden för Bolagsstyrning. Utvärderingen genomförs av en extern part i syfte att identifiera styrkor och svagheter i styrelsearbetet för att kunna utveckla styrelsearbetet på ett fokuserat och prioriterat sätt. Utvärderingen innefattar ett urval frågor om styrelsens kunskap och systematiska uppföljning av bolagets strategier och mål, finansiella rapportering, omvärldsbevakning samt samhällsansvar, miljö och etik. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att förbättra sitt arbete utifrån denna utvärdering.

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro och beslutade ersättningar för 2023:

	Närvaro
Björn Rosengren	28/28
Mats Lundberg	25/28
Jacqueline Winberg	28/28
Helene Tillberg Wibom	28/28
Anders Mossberg	26/28
Carl Bildt	12/28

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 6 i årsredovisningen för 2023.

20240619090002

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 fast lön och arvode. Rörliga ersättningar i form av maximalt sex extra månadslöner, pensionsavsättningar och andra ekonomiska förmåner. Ersättningsutskottet ska, genom fortlöpande kontakter med Fastators ekonomifunktion och verkställande direktören, säkerställa att ersättningsnivåerna är korrekta utifrån gällande ekonomiska förutsättningar samt kontrollera huruvida de förutbestämda och mätbara kriterier som rörliga ersättningar är kopplade till uppfylls. Ordföranden ska efter varje möte i utskottet, rapportera till styrelsen om ersättningsutskottets aktiviteter och beslut. Ordföranden ansvarar för att de förslag som ersättningsutskottet bereder föreläggs för styrelsen. Ersättningsutskottet har arbetat efter den av styrelsen fastställda instruktionen för ersättningsutskottet och har behandlat ersättning till VD, Vice VD, CFO samt affärsutvecklingsansvarig.

Revisionsutskott och revisorer

Styrelsen har under 2023 utsett revisionsutskott bestående av styrelseledamöterna Anders Mossberg (ordförande), Helene Tillberg Wibom samt Björn Rosengren. Revisionsutskottet har under året behandlat frågor som delårsrapporter, bokslutskommuniké, årsredovisning, riskbedömning och intern kontroll, likviditet 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 2023 omvaldes PwC till revisorer med Auktoriserade revisorn Daniel Algotsson 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 Daniel Algotsson 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 informationsäkerhetspolicy
- Informationspolicy
- Uppförandekod
- Personalpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Insiderpolicy
- Närståendepolicy
- Bolagstyrningspolicy
- Visselblåsarpolicy

20240619090019

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 materiallseras 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*
- **Legala- och skatterisker** - *tillämpning av förändrade lagar och skatteregler*

Finansiell rapportering följs upp och utvärderas utifrån riskernas påverkan samt justeras beroende på väsentlighet. Relevanta mål är en viktig förutsättning för intern kontroll. Skatte-, legala- 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 filstruktur, tillsammans med koncerngemensamma policyer och instruktioner.

20240619090117

Uppföljning av intern kontroll

Fastators styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen och revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, revisionsutskott, ledning och ekonomifunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen, revisionsutskottet och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare. Den interna rapporteringen i Fastator-koncernen är uppdelad på verksamhetsområdesnivå och legal struktur.

Utvärdering av behovet av en separat Internrevisionsfunktion

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

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har 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 likvidprognos för det följande räkenskapsåret samt beslut om likvidprognos.
- 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.

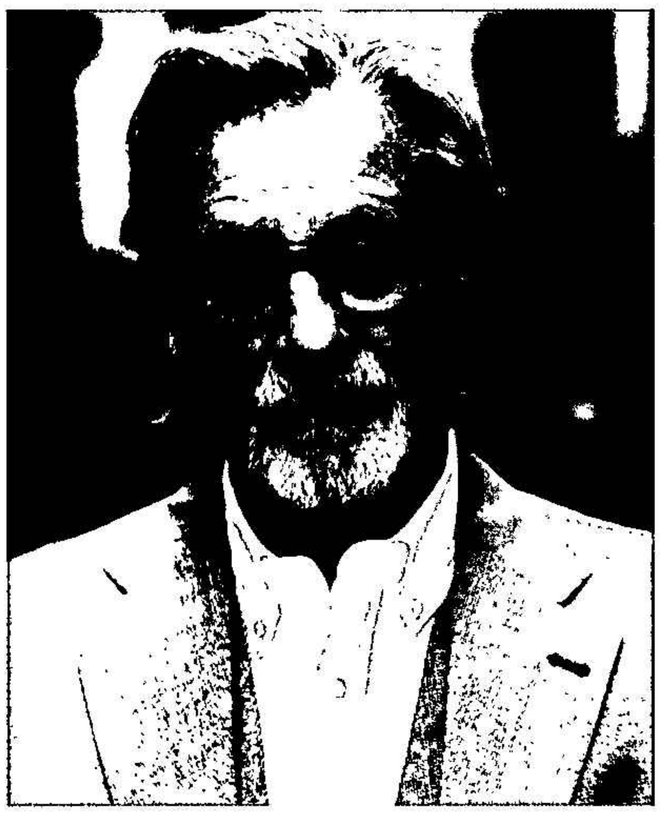
Styrelsesammanträde i mars

- 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 28 möten under 2023. På mötena har bland annat väsentliga köp och försäljningar avhandlats då de enligt beslut alltid skall godkännas av styrelsen innan de kan slutföras. Även lösen, villkorsförändringar och upptagande av obligationslån har avhandlats.

20240619090012

Ledning



Björn Rosengren (1942)

Tf. VD

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.

Innehav av aktier i Bolaget:

413 556 aktier, 150 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 50 000 i dotterbolag.



Svante Bengtsson (1971)

Vice VD

Svante Bengtsson har varit anställd sedan 2016, först som CFO, sedan vice VD. 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 cleantechföretaget Rehact AB.

Innehav av aktier i Bolaget:

1 111 555 aktier, 550 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 320 000 i dotterbolag samt intresseföretag och joint ventures.

20240619090913

Styrelse



Anders Mossberg (1952)

Tf. Styrelseordförande

Anders har över 20 års erfarenhet av ledande positioner inom finansbranschen, bland annat som vice VD för SEB-koncernen (1997–2003) och som chef för SEB Trygg Liv (1990–2011). Idag är han verksam som konsult och styrelsemedlem i ett flertal bolag.

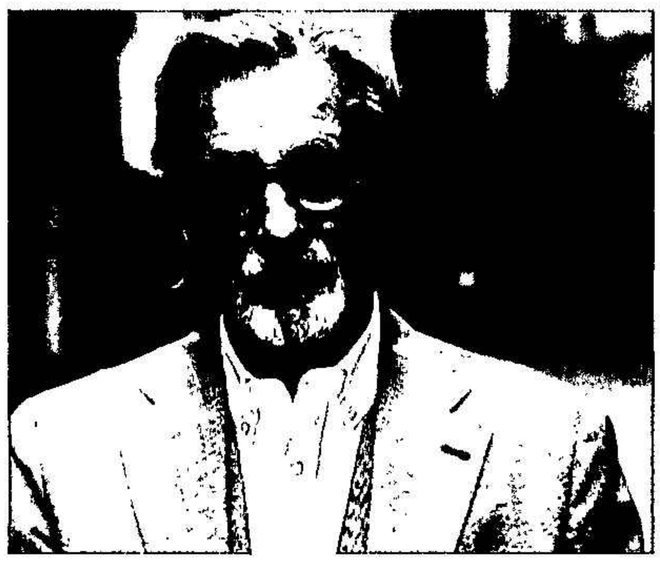
Anders har studerat juridik vid Stockholms Universitet.

Övriga styrelseuppdrag (i urval):

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

Innehav av aktier i Bolaget:

371 015 aktier, 100 000 teckningsoptioner.



Björn Rosengren (1942)

Tf VD, Styrelseledamot

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.

Innehav av aktier i Bolaget:

413 556 aktier, 150 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 50 000 i dotterbolag.



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.

Innehav av aktier i Bolaget:

206 720 aktier, 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 50 000 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 searchfirman 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 organsiationsfrågor.

Övriga styrelseuppdrag (i urval):

Avanza Bank AB

Innehav av aktier i Bolaget:

0 aktier, 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget.

20240619090914

Styrelse



Mats Lundberg (1953)

Styrelseledamot sedan 2011

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

Mats är utbildad civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola.

Övriga styrelseuppdrag (i urval):

Ledamot i Jyma Fastigheter i Malmö AB, S:t Petri AB och Fastighets AB Gärda.

Innehav av aktier i Bolaget:

21 367 785 aktier, 100 000 teckningsoptioner.



Helene Tillberg Wibom (1961)

Styrelseledamot sedan 2021

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.

Övriga styrelseuppdrag (i urval):

Ledamot i Truesec AB

Innehav av aktier i Bolaget:

5 349 aktier, 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget.

20240619090015

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator"), org. nr 556678-6645, Linnégatan 2, 114 47 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Fastators verksamhet

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

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

Per den 31 december 2023 ägde Fastator sex större onoterade innehav: Företagsparken, Point Properties, Vrenen, Svenska Kulturskatter, Fastator Sicklaön och NPM Group. Utöver detta äger koncernen ett noterat innehav; Studentbostäder i Norden.

- I innehaven Point Properties, Svenska Kultuskatter, NPM Group samt Fastator Sicklaön har Fastator bestämmande inflytande och innehaven konsolideras i sin helhet i räkenskaperna.
- I innehaven Vrenen och Företagssparken har Fastator inte bestämmande inflytande utan betydande inflytande och innehaven redovisas som Intresseföretag.
- Innehavet i Studentbostäder i Norden redovisas som övriga långfristiga värdepappersinnehav då koncernen saknar betydande inflytande i innehavet.

Efter rapportperiodens slut har tre av innehaven avvecklats.

- Svenska Kulturskatter avvecklades genom försäljning av de två fastigheter som innehavet ägde per 31 december 2023.
- Studentbostäder i Norden avvecklades genom försäljning av samtliga 64 112 599 aktier som Fastator ägde per 31 december 2023.
- Fastator Sicklaön avvecklades genom försäljning.

Fastators resultat

Intäkter

Intäkterna under perioden uppgår till 495,1 MSEK (620,8). De lägre intäkterna beror primärt på att koncernen förlorade bestämmande inflytande över Företagsparken under andra hälften av 2022. Intäkter och kostnader hänförliga till innehavet inkluderades i koncernens resultaträkning fram till frånträdet den 30 juni 2022.

Rörelsekostnader

Totala rörelsekostnader uppgår till -508,8 MSEK (-520,4), varav personalkostnader om -193,5 MSEK (-183,2) och övriga rörelsekostnader om -104,4 MSEK (-114,1), fastighetskostnader om -65,5 MSEK (-98,3) samt råvaror och förnödenheter som i sin helhet avser driftskostnader för förvaltningskoncernen NPM Group om -119,0 MSEK (-105,0). De lägre kostnaderna beror likt intäkterna främst på att kostnader från Företagsparken inkluderats i koncernens resultaträkning fram till frånträdet den 30 juni 2022.

Koncernens avskrivningar uppgår till -26,5 MSEK (-19,9).

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till -368,6 MSEK (99,9). Fastighetsvärdet i koncernen per den 31 december 2023 uppgår till 1 309,0 MSEK (1 704,2).

Resultat från intresseföretag uppgår till -367,8 MSEK (-202,5). Det lägre resultatet beror primärt på värdeförändringar på innehavet i Företagsparken och Studentbostäder i Norden (not 4).

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -209,9 MSEK (-229,6). De finansiella kostnaderna uppgår till -229,8 MSEK (-272,5). Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgår till -1,8 MSEK (-33,3) MSEK. De finansiella intäkterna uppgår till 19,9 MSEK (42,9), varav orealiserade värdeförändringar på räntesäkringsinstrument om - MSEK (17,9).

Skatt och totalresultat

Periodens skattekostnad uppgår till 33,0 MSEK (-22,6), varav aktuell skatt om -5,2 MSEK (-7,9). Den uppskjutna skatten beror främst på förändring av uppskjuten skatt relaterat till temporära skillnader mellan marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter och det skattemässiga restvärdet på dessa.

Koncernens totalresultat uppgår till -926,9 MSEK (-254,5), varav -925,2 MSEK (-321,2) är hänförligt till moderbolagets aktieägare och -1,7 MSEK (66,7) till innehav utan bestämmande inflytande.

Finansiell ställning

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar i form av goodwill, kundavtal och övriga immateriella tillgångar har minskat med -10,5 MSEK (2,3), vilket beror på att NPM Group har avyttrat bolagen Elit Parkering AB och Robur AB varvid allokerade övervärden i form av goodwill har utrangerats från koncernens balansräkning . I övrigt uppgår periodens avskrivningar till -10,7 MSEK (-12,1) och årets aktivering avseende interna IT-system till 2,0 MSEK (-).

20240619090136

Förvaltningsfastigheter

Värdet av förvaltningsfastigheter och utvecklingsfastigheter i dotterbolag uppgår per 31 december 2023 till 1 309,0 MSEK (1 704,2). Förändringen hänför sig till Fastators förvärv av det tidigare Joint Venturebolaget GenovaFastator, ägare av en förvaltningsfastighet i Nacka som vid förvärvstidpunkten var värderad till 180 MSEK, avyttringar om av fastigheter inom Point Properties och Svenska Kulturskatter (-293 MSEK) samt justerade värden på byggrätter och ökade avkastningskrav (-310 MSEK) samt investeringar i befintligt bestånd (27 MSEK). Se mer om förändringar i fastighetsbeståndet i not 13.

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Värdet av innehav i intresseföretag och joint ventures uppgår per 31 december 2023 till 816,5 MSEK (2 017,3). Förändringen sedan 31 december 2022 hänför sig till orealiserade värdeförändringar, avyttring utav cirka 28% av innehavet i innehavsbolaget Företagsparken samt att det tidigare Joint Venturebolaget GenovaFastator förvärvats och utgör ett helägt dotterbolag från och med den 30 juni 2023. I kvartal 4 har 61,3 MSEK omklassificerats till *Övriga långfristiga värdepappersinnehav* då innehavet i Studentbostäder i Norden inte längre utgör ett intresseföretag efter den av bolaget genomförda riktade nyemission vilket innebar att Fastators kapital- och röstandel uppgår till 11,1% (24,5), vilket innebar att Fastator förlorade betydande inflytande.

Eget kapital

Eget kapital uppgår per balansdagen till 802,5 MSEK (1 731,9) motsvarande en minskning om -53,7 % jämfört med samma tidpunkt föregående år. Förändring i det egna kapitalt hänförs till årest resultat.

Räntebärande skulder

Fastators redovisade räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, uppgick vid periodens utgång till 2 290,5 MSEK (2 509,6) av vilket 1 984,5 MSEK (2 081,2) utgörs av börsnoterade säkerställda obligationslån. Utav obligationslån förfaller 500 MSEK (498,0) inom 12 månader. Resterade obligation förfaller enligt nedan tabell men har klassificerats som kortfristig då Fastator inte uppfyller lånevillkoren avseende soliditeten i moderbolaget per gällande obligationsvillkor på balansdagen.

Nedan redovisas koncernens finansiering till nominellt belopp i sammandrag, inklusive leasingskulder.

Fördelning finansiering	MSEK	%
Banklån	226	9,8 %
Obligationslån	2 000	86,9 %
Övrig finansiering	75	3,3 %
Summa	**2 301**	**100 %**

Kapitalbindning	MSEK	%
<1	751	33 %
1-2	529	23 %
2-3	700	30 %
3-4	300	13 %
4-5	-	- %
>5	22	1 %
Summa	**2 301**	**100 %**

Obligationslån

Slutförfall	Låntagare	MSEK	%	MSEK
2024-03-22[1]	Point Properties Portfolio AB (publ)	500	Fast 5,0%	Säkerställd, delar av beståndet
2025-09-26	Aktiebolaget Fastator (publ)	500	5% kontant ränta (7,5% upplupen ränta)	Säkerställd
2026-09-25	Aktiebolaget Fastator (publ)	700	5% kontant ränta (7,5% upplupen ränta)	Säkerställd
2027-09-27	Aktiebolaget Fastator (publ)	300	5% kontant ränta (7,5% upplupen ränta)	Säkerställd

1) I mars 2024 meddelade Fastator att innehavet Point Properties Portfolio 1 AB har fått avslag på det skriftliga förfarandet som Point initierade den 21 februari 2024 under Points obligationslån av serie 2021/2024 med ISIN SE0015556535 ("Point-Obligationen") med en begäran om en kort förlängning av löptiden för Point-Obligationen. Obligationen om nominellt belopp 500 MSEK förföll den 22 mars 2024. Point har tillsammans med Fastator genomfört förhandlingar med större innehavare av obligationen och ingått ett avtal med innehavarna om att inte vidta verkställighetsåtgärder (så kallat standstill-avtal)

Segment

Affärsområdet Fastighetsägande bolag, med segementen Företagsparken, Point Properties, Studentbostäder i Norden, Fastator Sicklön, Svenska Kulturskatter samt Vrenen, redovisar ett rörelseresultat under året om -700,1 MSEK (24,1). Affärsområdet påverkas av makroekonomiska faktorer så som inflation och räntehöjningar. Det försämare makroekonomiska faktorerna återspeglas i ökade avkastningskrav som direkt påverkar värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Detta har påverkat segmentens bidrag till koncernens rörelseresultatet i inom detta affärsområde, oavsätt segementet är börsnoterat eller konsoliderat.

Tjänstebolag avser det affärsområde där resultat från koncernens förvaltningstjänster återfinns och består i sin helhet av segmentet NPM Group. Affärsområdet redovisar ett rörelseresultat om -2,7 (24,8) MSEK. Intäkterna har ökat från 373,8 MSEK till 384,1 MSEK. Ökningen beror på organisk tillväxt samt på prisjusteringar på befintliga avtal. Resultatet i segmentet har påverkats negativt av kostnader om cirka -7,5 MSEK (-) av engångskaraktär kopplade till omstrukturering inom segementet.

20240619090917

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -100,4 MSEK (-118,6). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till 105,9 MSEK (-987,2).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till -68,5 MSEK (887,3). Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -117,3 MSEK (-213,6).

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 68,4 MSEK (184,5), varav 24,3 MSEK (19,6) är låsta likvida medel under obligationsvillkoren i Point Properties Portfolio 1 AB koncernen.

Moderbolagets resultat

Resultat före skatt för perioden uppgår till -915,0 MSEK (-467,6). Moderbolaget redovisar ett minskat resultat från koncernföretag om -516,3 MSEK (-269,9) samt minskat resultat från intresseföretag om -261,1 MSEK (-78,1). Värdeförändringarna hänförs till ett minskat värde i underliggande tillgångar på grund av ökade avkastningskrav samt justerade byggrättsvärden.

Moderbolaget erhåller ränteintäkter genom utlåning till dotterbolag och intresseföretag, dessa uppgår till 74,6 MSEK (68,7) i perioden. Finansiella kostnader uppgår till -155,5 MSEK (-154,5). Posten består av räntekostnader om -146,5 MSEK (-112,0) och värdeförändringar på finansiella placeringar om -1,8 MSEK (-33,3), samt övriga finansiella kostnader om -7,2 MSEK (-9,2).

Personal

Moderbolaget var per balansdagen 15 (19) anställda.

Risker och osäkerhetsfaktorer

- **Refinansiering- och likviditetsrisk**
  Riskerna är främst kopplade till obligation- och lånefinansiering. Fastator har skulder som förfaller till återbetalningen inom 12 månader. Företagsledningen bedömer att det finns en signifikant risk kopplad till refinansieringen av dessa skulder i och med osäkerheten på den finansiella markanden samt de händelser som beskrivs i händelser efter balansdagen kopplat till de skriftliga förfarandena för att förlänga obligationen med ISIN SE0015556535 ("Point-obligationen") om nominellt värde 500 MSEK samt att moderbolaget per balansdagen inte uppfyller obligationsvillkoren under obligationerna med ISIN SE0014855276, ISIN SE0014855284 ISIN SE0017159916 avseende kovenantvillkor om soliditet överstigande 45%. För att mitigera effekterna av denna risk arbetar styrelse och ledning främst med att avyttra tillgångar och frigöra likviditet till att minska belåningsgraden samt för att täcka kvartalsmässiga räntebetalningarna.

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

  Vidare är likviditeten i koncernen och moderbolaget mycket ansträngd. Moderbolagets kassaflöde, exklusive försäljningar och transaktioner av engångskaraktär förväntas uppgå till cirka -30 MSEK per kvartal under 2024. Sammantaget gör ledning och styrelse bedömningen att det föreligger en signifikant likviditets- och refinansieringsrisk och att avyttringar av tillgångar behöver ske för att likviditeten och framtida finansiering ska säkerställas 12 månader från undertecknande av denna årsredovisning.

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

Aktie och ägarstruktur

Fastators börsvärde, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier i Fastator, uppgick per den 31 december 2023 till 209,8 MSEK (903,1). Antal utestående aktier uppgår till 77 712 648 (77 712 648). Under 2023 har totalt 27,0 miljoner (20,5) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 107 228 aktier per handelsdag (80 840)

Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm.

Tio största aktieägare	Kapital- och röstandel	Antal aktier
Joachim Kuylenstierna (via bolag)	27,7%	21 552 785
Mats Lundberg (via bolag)	27,5%	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring	4,1%	3 191 890
Avanza Pension	4,1%	3 147 938
Mats Hulth i Stockholm AB	1,5%	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%	1 111 555
Fredrik Grevelius	1,2%	968 876
Futur Pension	1,1%	876 525
Handelsbanken Liv	0,9%	724 329
TPS Fastigheter AB	0,9%	684 198
Summa	**70,6%**	**54 825 916**
Övriga aktieägare	29,4%	22 886 732
Totalt	**100,0%**	**77 712 648**

20240619090018

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgår till 838,4 MSEK (1 800,1) per den 31 december 2023, vilket motsvarar 10,79 SEK (23,16) per aktie före utspädning.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2023 till 24 868 047 kronor. Under räkenskapsåret har ingen förändring av aktiekapitalet skett.

Fastators aktie

Resultatet per aktie efter utspädning för räkenskapsåret uppgår till -11,91 SEK (-4,13), baserat på det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsåret om 77 712 648 (77 712 648).

Slutkursen den 31 december 2023 var 2,70 SEK (11,62).

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

Utdelningspolicy

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

Styrelse och Ledning

Under räkenskapsåret publicerades ett antal artiklar i media som antydde att Fastators dåvarande VD Joachim Kuylenstierna historiska agerande via tidigare arbetsgivare kan ha inkluderat affärer i strid med svensk lag. Fastators styrelse beslutade att tillsätta en intern utredning, genomförd av oberoende advokat Björn Wendleby. Utredningen fann inget kriminellt i vare sig uppbyggnaden av Fastator eller i VD Joachim Kuylenstiernas förehavanden kopplade till hans engagemang i bolaget. Advokatutredningen i sin helhet finns tillgänglig på bolagets hemsida.

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 28 gånger.

På sidorna 56-60 i årsredovisningen redogörs för Fastators Bolagsstyrningsrapport.

Bolagsstämmor

Årsstämman kommer att avhållas den 17 juni 2024.

Händelser efter rapportperiodens slut

Fastator

- I februari 2024 meddelar Fastator marknaden att den finansiella soliditetskovenanten i moderbolaget inte är uppfylld per den sista december 2023. Soliditeten uppgick till 33% och ska överstiga 45 procent enligt obligationsvillkoren och därmed inträffar en uppsägningsgrund. Ledningen har inlett ett skriftligt förfarande under utestående obligationslån av serie 2020/2025, 2020/2026 och 2021/2027. Ingen åtgärd har ännu vidtagits mot bolaget hänförlig till uppsägningsgrunden. Vidare meddelar Fastator att räntebetalningarna den 22 respektive den 25 mars ställs in på grund av den rådande likviditeten och de försenade försäljningarna. Den fria likviditeten (likvida medel som inte är låsta och säkerställa under obligationsvillkoren för obligation SE0015556535 "Point-obligationen") har stärkts efter rapportperiodens utgång genom att hela innehavet i Svenska Kulturskatter och Fastator Sicklaön avyttrats.
- Räntebetalningarna återupptogs den19 mars samband med att hela innehavet i Studentbostäder avyttrades utanför börsen till ett värde om 74 öre per aktie. Försäljningen ökade den fria likviditeten i koncernen med cirka 47 MSEK och innebär att räntebetalningarna den 22 respektive den 25 mars erlades. Överskjutande fri likviditet förväntas vara tillräcklig för att täcka räntebetalningar på obligationerna per den 24 juni, givet att koncernens likvidprognoser inte avviker med än 15% från förväntat utfall. Moderbolagets kassaflöde, exklusive försäljningar och transaktioner av engångskaraktär förväntas uppgå till cirka -30 MSEK per kvartal under 2024.

- Fastator ingick 2022 ett köpeavtal om att förvärva en fastighet i Stockholm med tillträdesdatum den 16 februari 2023. På grund av den rådande finansiella situationen saknade Fastator medel för att verkställa förvärvet och en överenskommelse träffades om att senarelägga tillträdet till den 15 mars 2024. Enligt tilläggsavtalet skulle Fastator erlägga handpenning upp till ett belopp om 90,8 MSEK. Per balansdagen har Fastator erlagt 83,3 MSEK i handpenning och efter balansdagen ytterligare 7,5 MSEK. Fastator har under räkenskapsåret och fram till mars 2024 förhandlat

20240619090919

med flera olika parter om att delfinansiera förvärvet och det bedömdes som sannolikt att förvärvet skulle komma att genomföras till de överenskomna värdena. I mars 2024 drog sig en av parterna ur och tillträdet senarelades ytterligare en gång till den 15 maj 2024. I samband med den inträffade situationen och Fastators finansiella ställning har Fastator den 15 mars ingått avtal om att avyttra dotterbolaget som erlagt handpenning om 90,8 MSEK till en köpeskilling om cirka 22,0 MSEK, varvid en nedskrivning om cirka 68,8 MSEK kommer genomföras i 2024.

Point

- I mars 2024 meddelade bolaget att innehavet Point Properties Portfolio 1 AB har fått avslag på det skriftliga förfarandet som Point initierade den 21 februari 2024 under Points obligationslån av serie 2021/2024 med ISIN SE0015556535 ("Point-Obligationen") med en begäran om en kort förlängning av löptiden för Point-Obligationen. Obligationen om nominellt belopp 500 MSEK förföll den 22 mars 2024. Point har tillsammans med Fastator genomfört förhandlingar med större innehavare av obligationen och ingått ett avtal med innehavarna om att inte vidta verkställighetsåtgärder (så kallat standstill-avtal) för att möjliggöra förhandlingar om en långsiktig finansiell lösning. Point och Fastator meddelar att förhandlingarna för en sådan långsiktig finansiell lösning kan omfatta en förlängning av löptid, ändrade obligationsvillkor, värdepappersbyten och kan även innefatta en större uppgörelse tillsammans med Point och innehavare av Point-Obligationen.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut

- Styrelse och ledning anser att dessa händelser i sammantag utgör en väsentlig osäkerhet och betydande tvivel för bolaget och koncernens fortsatta drift ("Going Concern") och gör bedömningen att flertalet avyttringar måste genomföras för att säkerställa likviditeten 12 månader från undertecknande utav denna årsredovisning. Vidare görs bedömningen att upptagning av ny finansiering eller nyemission inte är sannolikt inom 12 månader från undertecknade av denna årsredovisning.

Koncernens primära nettotillgångar fördelat per innehav per balansdagen, justerat för genomförda försäljningen efter balansdagen utgörs utav innehavet i Företagsparken som utgör 740 MSEK av substansvärdet, innehavet i Point Properties som utgör cirka 621 MSEK av substansvärdet, Förvaltningskoncernen NPM Group som utgör 107 MSEK av substansvärdet samt innehavet i Vrenen värderat till cirka 76 MSEK. Summerat uppgår dessa tillgångar till cirka 1 543 MSEK. Den ej fördelade nettoskulden uppgår till 1 475 varvid en mindre justering av värdet på koncernens fördelade nettotillgångar skulle innebära att nettoskulden är större än fördelade nettotillgångar.

Övriga tillgångar uppgår till cirka 699 MSEK och består främst utav fordran med ett nominellt belopp 677 MSEK (bokfört värde 595 MSEK) som erhölls i samband med avyttringen av cirka 28 % av Företagsparken till CAL Investments, B 260 709. Denna fordran löper utan explicit ränta och bidrar inte till löpande kassaflöden utan kassaflöden inkasseras först vid en eventuell utdelning från Företagsparken, vid slutförfall eller vid en avyttring av fordran. Slutförfall för fordran är den 24 augusti 2027.

Styrelse och ledning gör med denna bakgrund bedömningen att det finns tillräckliga nettotillgångar inom koncernen för att täcka nettoskulderna. Vidare görs bedömningen att transaktionsmarknaden kommer att återhämta sig under 2024/2025 i takt med att styrränta och inflationen förväntas minska. Vilket bedöms underlätta avyttringar av nettotillgångar, vilket krävs för att täcka moderbolagets förväntade negativa kvartalsmässiga kassaflöde om cirka -30 MSEK. Kassaflödet om -30 MSEK är exklusive försäljningar och transaktioner av engångskaraktär.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Vinstdisposition moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	1 722 324 767
Årets resultat	-914 974 248
Summa	**807 350 519**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:

Till aktieägarna utdelas 0,00 kronor per aktie	-
I ny räkning balanseras	807 350 519
Summa	**807 350 519**

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

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

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

Hållbarhetsrapport

Fastators hållbarhetsredovisning finns på sidorna 19-55. Hållbarhetsredovisningen utgör Fastators lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen. På sidorna 52-54 återfinns Fastators GRI-Index.

20240619090020

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	-73,1 %	-12,1 %	26,4 %	16,2 %	42,2 %
Soliditet, %	24,4 %	38,5 %	33,5 %	47,7 %	43,9 %
Omsättning, TSEK	495 119	620 785	372 846	245 813	218 403
Periodens resultat, TSEK	-926 931	-254 478	540 509	243 874	483 828
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	-925 191	-321 225	468 983	243 330	482 145
Substansvärde hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	838 447	1 800 059	2 278 570	1 677 225	1 439 859
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, kr	2,70	11,62	23,60	20,00	15,96
Utdelning, kr [1]	-	1,00	0,65	1,62	-
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	10,79	23,16	29,32	21,77	19,27
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-11,91	-4,13	6,08	3,25	6,45
Antal utestående aktier i genomsnitt					
- före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 073 438	72 496 802	70 101 605
- efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 073 438	74 810 261	74 714 105
Antal utestående aktier					
- före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 028 450	70 101 605
- efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 712 648	77 028 450	74 714 105

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

Definitioner

Se redovisningsprinciper not 2 samt Härledning nyckeltal sida 134-135

20240619090211

Koncernens resultaträkning

TSEK	Not	2023	2022
Förvaltningsintäkter	4,5	339 556	314 597
Hyresintäkter	4,5	139 872	283 161
Övriga rörelseintäkter	5	15 691	23 028
Summa intäkter		**495 119**	**620 785**
Råvaror och förnödenheter	4	-118 957	-104 987
Fastighetskostnader	4	-65 451	-98 274
Kostnader för ersättning till anställda	6	-193 496	-183 168
Övriga rörelsekostnader	4, 7	-104 393	-114 074
Avskrivningar immateriella och materiella anläggningstillgångar	12, 15,17	-26 521	-19 860
Värdeförändring fastigheter, realiserade		-57 312	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	13	-311 249	99 915
Resultat från intresseföretag och joint ventures, realiserat		51 314	21 397
Resultat från intresseföretag och joint ventures, orealiserat	18	-419 093	-223 928
Rörelseresultat		**-750 039**	**-2 193**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	19 856	42 894
Finansiella kostnader	10	-217 462	-255 463
Övriga finansiella kostnader	10	-12 298	-17 077
Summa finansiella poster		**-209 904**	**-229 646**
Resultat före skatt		**-959 943**	**-231 840**
Aktuell skatt	11	-5 199	-7 873
Uppskjuten skatt	11	38 210	-14 765
Periodens resultat		**-926 931**	**-254 478**
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-925 191	-321 225
Innehav utan bestämmande inflytande	31	-1 740	66 747
Summa		**-926 931**	**-254 478**
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	-11,91	-4,13
Resultat per aktie efter utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	-11,91	-4,16
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	29	77 712 648	77 712 648
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	29	77 712 648	77 712 648

20240619090922

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2023	2022
Periodens resultat	-926 931	-254 478
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**-926 931**	**-254 478**
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	-925 191	-321 225
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 740	66 747
Summa	**-926 931**	**-254 478**

Transaktion 09222115557515034539 Signerat BR, AM, CB, ML, HTW, JW, DA

20240619090923

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		72 283	74 120
Kundavtal		21 673	32 257
Övriga immateriella tillgångar		1 974	-
Summa immateriella anläggningstillgångar	**12**	**95 930**	**106 377**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	1 308 950	1 704 200
Nyttjandrättstillgångar	17	26 152	24 967
Maskiner och Inventarier	15	23 499	28 402
Pågående nyanläggningar	14	48 299	63 984
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 406 900**	**1 821 553**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	18	816 476	2 017 294
Fordringar på intresseföretag och joint ventures	19	17 756	7 613
Övriga värdepappersinnehav	18, 20	71 441	20 866
Andra långfristiga fordringar	19	631 225	26 670
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 536 897**	**2 072 443**
Summa anläggningstillgångar		**3 039 727**	**4 000 374**
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning		2 042	1 111
Kundfordringar	21	59 288	57 402
Fordringar hos intresseföretag	19	124	189 922
Övriga kortfristiga fordringar	19	101 620	29 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	17 896	39 886
Kortfristiga placeringar		-	-
Likvida medel	23	68 364	184 454
Summa omsättningstilllgångar		**249 334**	**502 704**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 289 061**	**4 503 077**

20240619090024

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	29	24 868	24 868
Övrigt tillskjutet kapital		295 139	295 139
Balanserat resultat inklusive årets resultat		463 948	1 387 159
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**783 955**	**1 707 165**
Innehav utan bestämmande inflytande	31	18 565	24 730
Summa eget kapital		**802 519**	**1 731 895**
Långfristiga skulder			
Avsatt till pensioner		2 560	2 068
Uppskjutna skatteskulder	11	54 492	92 893
Obligationslån	19, 24	-	1 584 226
Långfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	49 010	169 070
Leasingskuld	17	18 236	17 225
Övriga räntebärande skulder	19, 24	509	38
Övriga ej räntebärande skulder		-	449
Summa långfristiga skulder		**124 807**	**1 865 969**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	176 168	64 999
Obligationslån	19, 24	1 984 517	496 961
Leasingskuld	17	8 052	7 064
Leverantörsskulder		43 106	40 817
Aktuell skatteskuld	11	-	3 498
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	19	54 274	170 047
Övriga ej räntebärande kortfristiga skulder	19	33 379	40 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	62 238	81 090
Summa kortfristiga skulder		**2 361 734**	**905 211**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 289 061**	**4 503 077**

Transaktion 09222115557515034539 Signerat BR, AM, CB, ML, HTW, JW, DA

20240619090925

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 2022	24 868	293 105	1 786 097	2 104 069	376 710	2 480 779
Nyemission	-	-	-	-	55 534	55 534
Teckningsoptioner	-	2 133	-	2 133	-	2 133
Återköp av teckningsoptioner	-	-100	-	-100	-1 203	-1 303
Utdelning	-	-	-77 713	-77 713	-10 375	-88 088
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-486 272	-486 272
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	23 589	23 589
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**-**	**2 033**	**-77 713**	**-75 679**	**-418 727**	**-494 406**
Periodens resultat, jan-dec 2022	-	-	-321 225	-321 225	66 747	-254 478
Summa totalresultat	**-**	**-**	**-321 225**	**-321 225**	**66 747**	**-254 478**
Utgående balans per 31 dec 2022	**24 868**	**295 139**	**1 387 159**	**1 707 165**	**24 730**	**1 731 895**
Teckningsoptioner	-	-	318	318	258	576
Utdelning	-	-	1 662	1 662	-4 684	-3 022
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**-**	**-**	**1 981**	**1 981**	**-4 426**	**-2 446**
Periodens resultat, jan-dec 2023	-	-	-925 191	-925 191	-1 740	-926 931
Summa totalresultat	**-**	**-**	**-925 191**	**-925 191**	**-1 740**	**-926 931**
Utgående balans per 31 dec 2023	**24 868**	**295 139**	**463 948**	**783 955**	**18 565**	**802 519**

20240619090926

Rapport över kassaflöden för koncernen

TSEK	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-750 039	-2 193
Avskrivningar	12, 15	26 521	19 860
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	33	787 653	102 616
Erhållen ränta		-	4 600
Erhållen utdelning		51 314	1 654
Betald ränta		-204 967	-217 520
Betalda inkomstskatter		-10 922	-27 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-100 439**	**-118 599**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-69 219	-48 645
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		16 191	1 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-153 467**	**-166 177**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	13	-11 049	-822 867
Investeringar i inventarier	12,14	-5 471	-1 364
Investeringar i intresseföretag		-	-124 254
Rörelseförvärv	32	-323	-13 533
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	19	-9 533	-42 675
Erhållen amortering från intresseföretag		1 682	72 000
Förändring av kortfristiga placeringar		-	6 894
Avyttring av dotterbolag		130 617	-223 983
Avyttring av intresseföretag		-	88 105
Avyttring fastigheter		-	74 480
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**105 923**	**-987 197**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**30**		
Nyemission		-	79 123
Emissionskostnader		-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-
Upptagna lån	30	51 156	1 109 027
Amortering av lån	30	-117 255	-213 629
Transaktionskostnader	29	-	-
Teckningsoptioner		576	2 133
Återköp av teckningsoptioner	29	-	-1 303
Utdelning till moderbolagets aktieägare		1 662	-77 713
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-4 684	-10 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-68 545**	**887 263**
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-116 090	-266 111
Likvida medel vid periodens början		184 454	450 565
Likvida medel vid periodens slut	**23**	**68 364**	**184 454**

Transaktion 09222115557515034539 Signerat BR, AM, CB, ML, HTW, JW, DA

20240619090027

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2023	2022
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter	5	11 304	19 511
Summa intäkter		**11 304**	**19 511**
Kostnader för ersättning till anställda	6	-41 717	-35 551
Övriga rörelsekostnader	7	-32 379	-30 784
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	-288	-285
Orealiserade resultat från koncernföretag	8	-627 401	-266 209
Realiserad resultat från koncernföretag	8	111 061	4 608
Realiserad resultat från intresseföretag och joint ventures	18	-48 316	21 397
Orealiserat resultat från intresseföretag och joint ventures	18	-212 737	-99 468
Rörelseresultat		**-840 474**	**-386 781**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	74 632	68 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-153 990	-111 979
Värdeförändringar finansiella placeringar	10, 20	-1 791	-33 304
Övriga finansiella kostnader	10	318	-9 226
Summa finansiella poster		**-80 830**	**-85 791**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		6 383	4 953
Summa bokslutsdispositioner		**6 383**	**4 953**
Resultat före skatt		**-914 921**	**-467 619**
Skatt	11	-53	-
Periodens resultat		**-914 974**	**-467 619**

Moderbolagets rapport över totalresultatet

TSEK	2023	2022
Periodens resultat	-914 974	-467 619
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**-914 974**	**-467 619**

20240619090928

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		-	-
Pågående nyanläggningar		-	-
Inventarier	15	1 980	2 268
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 980**	**2 268**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	383 839	786 838
Andelar i intresseföretag	18	816 476	1 541 372
Andra långfristiga placeringar	19	21 331	6 888
Fordringar hos koncernföretag	19	521 671	886 240
Fodringar på intresseföretag	19	10 143	-
Andra långfristiga fordringar	19	612 758	20 895
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 366 218**	**3 242 233**
Summa anläggningstillgångar		**2 368 197**	**3 244 501**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19,21	159	81
Fordringar hos intresseföretag	19	123	22
Fordringar hos koncernföretag		110 438	50 583
Kortfristiga placeringar		-	-
Aktuella skattefordringar	11	3 634	3 217
Övriga kortfristiga fordringar	19	5 938	14 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	16 545	18 512
Kortfristiga fordringar		**136 835**	**86 517**
Likvida medel	19,23	33 301	129 059
Summa omsättningstillgångar		**170 136**	**215 576**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 538 333**	**3 460 077**

20240619090029

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29	24 868	24 868
Summa bundet eget kapital		**24 868**	**24 868**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		465 968	465 968
Balanserat resultat		1 256 357	1 723 976
Årets resultat		-914 974	-467 619
Summa fritt eget kapital		**807 351**	**1 722 325**
Summa eget kapital		**832 219**	**1 747 193**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	19, 24	-	988 257
Skulder till kreditinstitut	19, 24	-	-
Avsättning till pension		2 560	1 707
Skulder till koncernföretag	19, 24	118 559	168 537
Övriga långfristiga skulder	19. 24	-	-
Summa långfristiga skulder		**121 119**	**1 158 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 24	21 840	22 560
Obligationslån	19. 24	1 485 187	496 961
Leverantörsskulder	19	6 977	2 223
Skulder till koncernföretag	19	21 261	1 980
Aktuell skatteskuld	11	-	-
Övriga kortfristiga skulder	24	31 794	17 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	17 938	12 768
Summa kortfristiga skulder		**1 584 996**	**554 384**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 538 333**	**3 460 077**

20240619090939

Rapport över förändringar i moderbolagets eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
TSEK	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Balanserat resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2022	**24 868**	**465 968**	**1 800 120**	**2 290 956**
Teckningsoptioner	-	-	1 668	1 668
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-100	-100
Utdelning	-	-	-77 713	-77 713
Årets resultat	-	-	-467 619	-467 619
Utgående balans per 31 december 2022	**24 868**	**465 968**	**1 256 357**	**1 747 193**
				0
Årets resultat	-	-	-914 974	-914 974
Utgående balans per 31 december 2023	**24 868**	**465 968**	**341 383**	**832 219**

20240619090331

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

TSEK	Not	2023	2022
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		-840 474	-386 781
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	15	288	285
Övriga ej kassaflödespåverkande poster [1]	33	828 699	365 677
Erhållen utdelning	33	51 306	1 500
Erhållen ränta		1 207	10 301
Betald ränta		-143 179	-110 090
Betalda inkomstskatter		471	-6 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-101 682**	**-125 521**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-42 818	76 641
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-51 318	-12 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-195 818**	**-61 145**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i materiella tillgångar		-	-548
Avyttringar av materiella tillgångar		-	-
Investeringar i intresseföretag		-3 465	-124 254
Avyttringar av intresseföretag		-	87 926
Investering i koncernföretag		-1 184	-
Avyttring av koncernföretag		-	-
Avyttring av övriga finansiella tillgångar		-10 143	-142 999
Ökning / minskning av kortfristiga placeringar		-	6 894
Investering / Avyttring i övriga finansiella anläggningstillgångar		66 573	103 857
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**51 780**	**-69 123**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	-
Teckningsoptioner		-	1 668
Emissionskostnader		-	-
Återköp av teckningsoptioner		-	-100
Utbetald utdelning		-	-77 817
Upptagna lån		49 000	96 617
Amortering av lån		-720	-9 898
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**48 280**	**10 471**
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-95 758	-119 797
Likvida medel vid periodens början		129 059	248 855
Likvida medel vid periodens slut	**23**	**33 301**	**129 059**

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

Transaktion 09222115557515034539 Signerat BR, AM, CB, ML, HTW, JW, DA

20240619090932

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1. Allmän information

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

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

Verksamheten i moderbolaget består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag och intresseföretag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 12 april 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 17 juni 2024.

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) men med en väsentliga osäkerhetsfaktorer och betydande tvivel kopplat till den finansiella ställningen samt händelser efter rapportperiodens slut (not 34) . Tillgångar och skulder är värderade enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats 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

Ändring i IAS 12, med avseende på uppskjuten skatt på leasingavtal, trädde i kraft den 1 januari 2023 och innebär att företag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Förändringen har marginell påverkan på de finansiella rapporterna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Fastators resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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,

20240619090033

- aktier som emitterats av koncernen,
- tillgångar eller skulder som är en följd av ett avtal om villkorad köpeskilling,
- tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget.

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

Goodwill avser det belopp varmed:

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

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

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

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

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

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

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

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

20240619090934

innehaven separat. Koncernen presenterar segmentsinformation per bolag men inkluderar även totalt per affärsområde i de externa finansiella rapporterna. Detta bedöms vara den mest relevanta uppdelningsgrunden för att kategorisera intäkter och värdeförändringar inom koncernen. Denna uppdelning ger upplysning om det mest primära analysbehovet för koncernen samt ger läsaren möjlighet att få förståelse för de olika affärsområden och segment som Fastator är involverad i för att kunna bedöma konjunkturkänslighet för koncernen samt andra ekonomiska faktorer som kan påverka intäkterna och värdeförändringarna.

- *Fastighetsägande bolag* - avser dotterbolag som förvaltar fastigheter samt fastighetsbolag som innehas i investeringsändamål och klassificeras som intresseföretag, joint ventures eller övriga värdepappersinnehav. Fastighetsbolag som utgör intresseföretag, joint venture eller övriga värdepappersinnehav påverkar inte koncernens intäkter i och med att dessa inte konsolideras. Innehaven värderas till verkligt värde över resultaträkningen och dessa värdeförändringar inkluderas i rörelseresultatet.
- *Tjänsteförvaltande bolag* - avser underkoncernen NPM Group som utför förvaltningstjänster för fastighetsbolag inom koncernen samt till externa kunder.
- *Övriga fastighetsbolag* - avser fastighetsbolag under utveckling. Bolag som presenteras inom detta affärsområde utgör dotterbolag där Fastator bedriver utveckling av fastighetsbeståndet men som ännu ej utgör ett eget varumärke.

2.4 Intäkter och kostnader

2.4.1 Intäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt i resultaträkningen enligt avtalens villkor. Vidaredebiterade kostnader till hyresgäster, såsom mediakostnader och fastighetsskatt, redovisas som hyresintäkt i resultaträkningen och belopp särskilis i not 5. Lämnade rabatter som hänförs till att hyresgästen har en begränsad tillgång till lokalen redovisas i den period det är avtalat och i andra fall redovisas rabatter linjärt över avtalets löptid.

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

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

2.4.2 Personalkostnader

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

2.4.3 Finansiella intäkter och kostnader

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

2.5 Leasingavtal

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

Av totala leasingtillgångar (nyttjanderättstillgångar) om 26,2 MSEK (24,3) så utgörs ca 55 procent (53) av kontorslokaler och resterande del av tomträttsavtal. Hyreskontrakten för kontorslokaler innehåller normalt även en eller flera förlängningsoptioner. Utnyttjande av en förlängningsoption har inkluderats i beräkningen om det bedöms sannolikt att optionen kommer att utnyttjas. Rörliga kostnader såsom moms och fastighetskostnader och som underhållskostnader, el, värme och vatten etc. exkluderas ur leasingskuldberäkningen i den mån kostnaderna går att separera från hyreskostnaden. För att beräkna leasingskulden (nuvärdet av framtida leasingavgifter) hänförlig till lokaler används den implicita/marginella låneräntan. Majoriteten av hyreskontrakten innehåller någon form av indexuppräkning, vanligen konsumentprisindex. Bolagen har använts sig av lättnadsregeln att inte inkludera tillgångar av lågt värde, det vill säga leasingkontrakt som understiger 50 TSEK eller respektive bolags materialitetsnivå.

Det initiala anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar motsvarar det initiala värdet på leasingskulden minus direkta utgifter och åtaganden. Avtalen har löptider som varierar mellan 3 och 5 år. Flertalet av avtalen ger bolagen en ensidig rätt till förlängning. Rätt till förlängning kan endast utnyttjas av bolagen och inte av leasegivaren. De ger möjlighet till förlängning upprepade gånger efter löptidens utgång och innehåller inget slutgiltigt slutdatum i den mening att det inte finns något hinder för ytterligare förlängning. Bolagen omprövar årligen huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kom-

20240619090935

mer att utnyttjas. Förändringar kan ske i framtiden till följd av förändringar av hyresperiodernas längd i samband med omförhandling av avtal, samt i händelse av förtida upphörande av hyreskontrakt. När så är fallet kommer leasingskuld och nyttjanderättstillgång att justeras.

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

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

Koncernen som leasgivare

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

2.6 Immateriella tillgångar

2.6.1 Goodwill

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

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

2.6.2 Kundavtal

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

2.7 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

2.7.1 Byggrätter

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

2.8 Maskiner och Inventarier

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

2.9 Pågående nyanläggningar

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

2.10 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångar i innehav i marknadsnoterade aktier, likvida medel, kundfordringar samt skulderna leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Klassificeringen av finansiella tillgångar styrs av affärsmodellen för att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och huruvida de avtalsenliga kassaflödena enbart

20240619090936

utgörs av kapitalbelopp och ränta.

2.10.1 Marknadsnoterade aktier

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

2.10.2 Likvida medel

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

2.10.3 Finansiella instrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Kundfordringar

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

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

2.10.4 Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

2.10.5 Upplåning

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

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har 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. 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 tillgångar

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

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

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

20240619090937

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

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

2.10.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar

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

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

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

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

2.10.8 Nedskrivningar och riskexponering

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

2.11 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en

20240619090038

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

2.12 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

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

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

2.13 Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

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

Resultat per aktie efter utspädning

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

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

2.14 Eventualförpliktelse

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

2.15 Moderbolagets redovisningsprinciper

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

2.15.1 Andelar i dotterbolag

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

2.15.2 Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

2.15.3 Leasingavtal

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

2.16 Kassaflöde

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

2.17 Avrundning

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

2.18 Alternativa nyckeltal

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

Beskrivning av finansiella resultatmått som inte återfinns i IFRS-regelverket

Avkastning på eget kapital, %

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

20240619090039

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 134-135 för härledning och motivering till användning av alternativa nyckeltal.

Not 3. Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

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

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv
När ett företag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. I Fastatorkoncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Under 2023 har inga väsentliga rörelseförvärv genomförts. Under 2022 genomfördes ett väsentligt rörelseförvärv (not 32).

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

<u>Noterade intresseföretag och värdepappersinnehav - Värdering av finansiella instrument i nivå 1</u>

Noterade innehav värderas utifrån innehavens börskurs (köpkurs, där sådan finns noterad) på balansdagen. Per balansdagen värderas innehaven i följande bolag enligt denna princip:

- Studentbostäder i Norden (not 20)

<u>Onoterade intresseföretag - Värdering av finansiella instrument i nivå 3</u>

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

- Företagsparken (not 18)
- Vrenen (not 18)

<u>Finansiella fordringar</u>

Per balansdagen redovisar koncern och moderbolag en finansiell tillgång med en motpart till verkigt värde över resultaträkningen. Den finansiella tillgången är en fordran med motpart CAL Investments som erhölls vid avyttringen av cirka 28 % av innehavet i Företagsparken den 11 november 2023. Den finansiella fordran har ett nominellt värde om 677 MSEK och har per balansdagen värderats till 595 MSEK. Fordran löper utan explicit ränta och ränta på lånet uppgår till ett belopp motsvarande all utdelning och andra ersättningar som Nordact AB, 556971-0113 erhåller på ägandet av 17 824 199 aktier i Företagsparken Norden Holding AB (publ), 559075-5145. Fordran är säkerställd genom att Fastator har pant över samtliga (100%) aktier i Vivskä AB, 556848-4603 och hälften (50%) av aktierna i Nordact AB, ytterligare pant i 5 236 158 aktier i

20240619090949

Företagsparken samt second ranking sercurity i 26 449 701 aktier i Företagsparken. Fastator har per balansdagen värderat fordran genom antagande om en genomsnittlig ränta om 5,81 % samt att utdelningen om cirka 1,08 kr per aktie kommer erhållas i juni 2025, 2026 och 2027 (not 19).

Not 4. Segmentsredovisning

Fastator har delat upp verksamheten i tre affärsområden; Fastighetsägande bolag, Tjänstebolag samt Övriga fastighetsbolag. Varje affärsområde består av en till flera bolag där ägande varierar från ca 10 procent till helägda. Varje bolag anses möta definitionen att utgöra ett separat segment eftersom respektive bolag kan ådra sig intäkter/kostnader, det finns finansiell information tillgänglig och högste verkställande beslutsfattare (HVB) följer upp innehaven separat. Koncernen presenterar segmentsinformation per bolag men inkluderar även totalt per affärsområde i de externa finansiella rapporterna. Detta bedöms vara den mest relevanta uppdelningsgrunden för att kategorisera intäkter och värdeförändringar inom koncernen. Denna uppdelning ger upplysning om det mest primära analysbehovet för koncernen samt ger läsaren möjlighet att få förståelse för de olika affärsområden som Fastator är involverad i för att kunna bedöma konjunkturkänslighet för koncernen samt andra ekonomiska faktorer som kan påverka intäkterna och värdeförändringarna.

- *Fastighetsägande bolag* - avser dotterbolag som förvaltar fastigheter samt fastighetsbolag som innehas i investeringsändamål och klassificeras som intresseföretag, joint ventures eller övriga värdepappersinnehav. Fastighetsbolag som utgör intresseföretag, joint ventures eller övriga värdepappersinnehav påverkar inte koncernens intäkter i och med att dessa inte konsolideras. Innehaven värderas till verkligt värde över resultaträkningen och dessa värdeförändringar inkluderas i rörelseresultatet.
- *Tjänsteförvaltande bolag* - avser underkoncernen NPM Group som utför förvaltningstjänster för fastighetsföretag inom koncernen samt till externa kunder.
- *Övriga fastighetsbolag* - avser fastighetsbolag under utveckling. Bolag som presenteras inom detta affärsområde utgör dotterbolag där Fastator bedriver utveckling av fastighetsbeståndet men som ännu ej utgör ett eget varumärke.

Förvaltningsfastigheter per segment

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
Svenska Kulturskatter	56 000	168 500
Point Properties	1 172 250	1 535 000
Fastator Sicklaön (f.d GenovaFastator)	80 000	-
Fastighetsägande bolag	**1 308 250**	**1 703 500**
NPM Group	700	700
Tjänstebolag	**700**	**700**
Summa koncernen	**1 308 950**	**1 704 200**

20240619090411

	Intäkter		Rörelseresultat		Resultat före skatt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
TSEK	**kv 1-4**	**kv 1-4**	**kv 1-4**	**kv 1-4**	**kv 1-4**	**kv 1-4**
Företagsparken	-	149 804	-207 808	248 833	-207 808	228 788
Studentbostäder i Norden	-	-	-127 222	-290 202	-127 222	-290 202
Fastator Sicklaön *(f.d. GenovaFastator)*	3 030	-	-111 274	-2 847	-117 646	-2 847
Point Properties	130 388	122 817	-203 457	32 548	-297 573	-58 264
Svenska Kulturskatter	8 553	9 103	-36 872	19 635	-47 723	14 640
Svenska Bostadskompaniet	-	-	-	19 897	-	19 897
Vrenen	-	-	-13 449	-3 731	-13 449	-3 731
Fastighetsägande bolag	**141 971**	**281 724**	**-700 082**	**24 133**	**-811 422**	**-91 719**
NPM Group	384 060	373 759	-2 673	24 780	-11 591	18 829
Tjänsteförvaltande bolag	**384 060**	**373 759**	**-2 673**	**24 780**	**-11 591**	**18 829**
Övrigt	-	-	-	-27	-	-121
Övriga fastighetsbolag	**-**	**-**	**-**	**-27**	**-**	**-121**
Koncerngemensamt	10 684	19 511	-63 088	-51 080	-136 930	-158 828
Eliminering interna poster	-41 596	-54 209	15 804	-	-	-
Summa koncernen	**495 119**	**620 785**	**-750 039**	**-2 193**	**-959 943**	**-231 840**

20240619090942

Not 5. Intäkter

Nedan presenteras koncernens intäkter per intäktsslag. På raden hyresintäkter ingår även intäkter från vidaredebiterade kostnader till hyresgäster om 31,2 MSEK (30,1). Intäkter från förvaltning- och administrativa tjänster redovisas vid viss tidpunkt då prestationsåtagnandet är uppfyllt. Samtlig försäljning sker inom den geografiska marknaden Sverige. Förvaltningstjänster avser i sin helhet intäkter från förvaltningsverksamheten inom NPM Group. Intäkter från förvaltningstjänster redovisas ned med avdrag för koncernintern försäljning.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Förvaltningstjänster	339 556	314 597	-	-
Administrativa och andra tjänster till intresseföretag och dotterbolag	9 126	19 602	9 992	19 220
Hyresintäkter inklusive vidaredebiterade kostnader	139 872	283 161	1 313	291
Erhållna bidrag	6 565	3 426	-	-
Summa	**495 119**	**620 785**	**11 304**	**19 511**

Intäkter fördelat per segment och intäktsslag - Koncernen 2023

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

Intäkter fördelat per segment och intäktsslag - Koncernen 2022

	Förvaltnings-tjänster	Administrativa och andra tjänster till intresse-företag och dotterbolag	Hyresintäkter	Erhållna bidrag	Total
Fastator Sicklaön	-	-	149 804	-	149 804
Point Properties	-	-	122 817	-	122 817
Svenska Kulturskatter	-	-	9 103	-	9 103
NPM Group	314 596	-	1 433	3 426	319 455
Intern försäljning	*54 209*	-	-	-	*54 209*
Koncerngemensamt	-	19 602	-	-	19 602
Intern försäljning	-	-	-	-	-
Summa	**314 597**	**19 602**	**283 161**	**3 426**	**620 785**

20240619090943

Hyresintäkter, koncernen

	Koncernen			
		2023		2022
Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra	Antal kontrakt	Årshyra
1 år	179	31 349	117	27 419
2 år	63	27 425	111	38 144
3 år	52	20 122	50	25 122
4 år	42	26 754	24	6 546
5 år	9	15 629	7	5 018
> 5 år	17	17 060	18	25 917
Summa	**362**	**138 339**	**327**	**128 167**

Intäktsredovisning från avtal inom förvaltningstjänster

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

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

Koncernens tjänster

Intäkter från abonnemangsavtal

Med abonnemangsavtal avses ett avtal som koncernen har tecknat avseende regelbunden leverans av tjänster under en längre tidsperiod. Abonnemangsavtalen kan innehålla en tjänst eller kombinerade tjänster för att möta kundens behov och önskemål. Varje enskilt avtal kan därmed innehålla flertalet prestationsåtaganden som levereras. Tjänsterna levereras till kunden under avtalsperioden och kunden mottar och konsumerar tjänsten i takt med att den levereras. Samtliga prestationsåtaganden fullgörs över tid och intäkterna redovisas i takt med att tjänsterna utförs. Priset för de tjänster som koncernen utför inom ramen för abonnemangsavtal är som regel fasta till sin karaktär och utgår från vissa kostnadsdrivare, exempelvis antal kvm för en lokal. Fakturering för tjänsterna sker främst i samband med leverans av tjänsten och kontrollen för de olika prestationsåtaganden har överlämnats till kunden och därmed anses som utförda. Abonnemangsavtalen innehåller främst kundanpassade lösningar inom fastighetsförvaltning och har en generell löptid om 12 månader.

Intäkter från uppdragsavtal

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

Avtalstillgångar och avtalsskulder

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

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

20240619090944

Not 6. Ersättning till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Styrelse och ledande befattningshavare	17 534	18 429	17 534	18 429
Övriga	121 916	111 558	10 272	4 144
Summa löner och ersättningar	**139 450**	**129 987**	**27 805**	**22 573**
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	2 757	2 832	2 757	2 832
Pensionskostnader - övriga anställda	7 634	9 608	935	2 465
Sociala avgifter	43 655	40 741	10 219	7 682
Summa	**193 496**	**183 168**	**41 717**	**35 551**

Ersättning och övriga förmåner 2023

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

20240619090945

Ersättning och övriga förmåner 2022

Ledande befattningshavare	Grundlön	Styrelse-arvode[1]	Sociala avgifter	Pensions-kostnad	Övriga ersättningar/ rörlig ersättning[3]	Summa
Styrelseordförande Björn Rosengren[2]	-	660	67	-	-	727
Styrelseledamot Carl Bildt	-	300	31	-	-	331
Styrelseledamot Mats Lundberg	-	300	31	-	-	331
Styrelseledamot Anders Mossberg[2]	-	400	-	-	-	400
Styrelseledamot Jacqueline Winberg	-	300	94	-	-	394
Styrelseledamot Helene Tillberg Wibom	-	300	94	-	-	394
VD	3 000	-	943	814	1 250	6 007
Vice VD	2 820	-	886	705	1 250	5 661
CFO	2 520	-	792	544	1 079	4 935
Affärsutvecklare	3 000	-	943	770	1 250	5 962
Summa	**11 340**	**2 260**	**3 880**	**2 832**	**4 829**	**25 141**

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

Grundlön/styrelsearvode

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

Bonus/rörliga ersättningar

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

Rörliga ersättningar avser prestationsbaserad bonus och har utgått till hela ledningsgruppen 2022. För räkenskapsåret 2023 har ingen prestationsbaserad rörlig bonus utgått. Bonusar till ledningsgruppen fastställs enligt styrelsebeslut. Den prestationsbaserade bonusen som erlades under 2022 har inte baserats på ledningsgruppens prestationer i relation till hållbar utveckling.

Avgiftsbestämd pension

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

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

Avgångsvederlag

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Fast lön under uppsägningstid och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år. Avgångsvederlag ska inte utgå vid egen uppsägning. För räkenskapsåret 2023 har avgångsvederlag om 3 180 TSEK utgått till VD i samband med återgång till posten som Vice VD. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande.

20240619090946

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2023		2022	
	Antal på balansdagen	**Varav kvinnor**	**Antal på balansdagen**	**Varav kvinnor**
Styrelseledamöter	6	2	6	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	-	4	-
Koncernen totalt	**8**	**2**	**10**	**2**

Medelantal anställda	**Antal anställda**	**Varav kvinnor**	**Antal anställda**	**Varav kvinnor**
Moderbolaget	16	46%	19	42 %
Dotterbolagen	230	23%	242	23 %
Koncernen totalt	**246**	**25%**	**261**	**24 %**

Not 7. Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
PwC				
- Revisionsuppdraget	3 394	8 246	2071	4 816
- Övrig revisionsverksamhet	23	-	-	-
- Övriga tjänster ink skatterådgivning	-	371	-	35
Övriga revisionsbolag	245	245	-	-
Summa	**3 662**	**8 862**	**2 071**	**4 851**

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	
	2023	**2022**
Orealiserad värdeförändring	- 627 401	-266 209
Erhållen utdelning	109 238	-
Realiserad värdeförändring	1 822	4 608
Summa resultat från koncernföretag	**-516 340**	**-261 601**

Not 9. Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter	19 856	23 496	74 633	67 250
Värdeförändringar finansiella instrumnet	-	17 930	-	-
Utdelning på kortfristiga placeringar	-	71	-	71
Värdeförändringar på finansiella placeringar	-	1 397	-	1 397
Summa finansiella intäkter	**19 856**	**42 894**	**74 633**	**68 717**

20240619090947

Not 10. Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Räntekostnader kreditinstitut och reserver	20 160	64 940	1 605	714
Räntekostnader obligationslån	171 527	147 978	141 846	111 363
Räntekostnader intresseföretag och joint ventures / dotterbolag	17 855	9 099	10 017	891
Räntekostnader övriga	3 017	144	523	-990
Kreditförluster på långfristiga fordringar	3 113	-	-	-
Övriga finansiella kostnader[1]	12 298	17 077	-318	9 226
Realiserat värdeförändringar på finansiella placerringar	1 791	33 303	1 791	33 304
Summa finansiella kostnader	**229 760**	**272 540**	**155 463**	**154 509**

1) Avser effektivränta på finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Not 11. Inkomstskatt

Noten visar en analys av koncernens inkomstskatt, belopp redovisade direkt i eget kapital samt hur inkomstskatten påverkas av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Den förklarar också väsentliga uppskattningar som har gjorts i förhållande till koncernens skatteposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Aktuell skatt	-5 146	-6 104	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-53	-1 768	-53	-
Aktuell skatt på årets resultat	**-5 199**	**-7 873**	**-53**	**-**
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	38 210	-14 765	-	-
Summa uppskjuten skatt	38 210	-14 765	-	-
Summa inkomstskatt	**33 011**	**-22 638**	**-53**	**-**

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

20240619090948

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Resultat före skatt	**-959 943**	**-231 840**	**-914 921**	**-467 619**
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6 %	197 748	47 759	188 474	96 330
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	49 237	962	29 535	341
- Ej avdragsgilla kostnader	-146 584	-23 446	-190 460	-77 313
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-49 954	-27 988	-16 184	-9 423
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-17 383	-18 155	-11 365	-9 934
- Justering avseende tidigare år	-53	-1 768	-53	-
Summa skattekostnad	**33 011**	**-22 637**	**-53**	**-**
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	**-3,4%**	**9,8%**	**0,0%**	**0,0%**

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Kundavtal	-2 180	-2 480	-	-
Förvaltningsfastigheter	-34 338	18 666	-	-
Obeskattade reserver	-1 692	-1 421	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**-38 210**	**14 765**	**-**	**-**

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Kundavtal	4 465	6 645	-	-
Förvaltningsfastigheter	49 113	83 642	-	-
Obeskattade reserver	914	2 606	-	-
Summa uppskjuten skatt	**54 492**	**92 893**	**-**	**-**

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. amtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent och uppskjuten skatt med 20,6 procent. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den skattesats som förväntas förelligga vid en eventuell försäljning. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen.

Inom koncernen finns sparade underskott om 205,1 MSEK (132,6) varav modebolaget har ett sparat utgående underskott om 131,6 MSEK (76,5). Varken moderbolaget eller övriga konsoliderade dotterbolag redovisar uppskjutna skattefordringar avseende dessa sparade underskott. Spärrade underskott uppgår till 0,7 MSEK (0,7).

20240619090949

	Koncernen		Moderbolaget	
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående balans	92 893	174 501	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-38 210	14 765	-	-
Avyttrad uppskjuten skatteskuld	-190	-96 373	-	-
Förvärvad uppskjuten skatteskuld	-	-	-	-
Utgående balans	**54 492**	**92 893**	**-**	**-**

Not 12. Immateriella tillgångar (avser endast koncernen)

Nedskrivning av goodwill

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde, med avdrag för försäljningskostnader, och nyttjande värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassa flöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Väsentliga antaganden

Det bedömda värdet på kassagenererande enheten NPM Group (all goodwill är allokerade till denna kassagenererande enhet) baseras på beräkning av nyttjandevärde där antaganden om framtida tillväxt och rörelsemarginaler är viktiga variabler. Det beräknade värdet utgår från budget för året därpå och finansiella prognoser för de fyra följande åren därefter. Rörelsemarginalen i nyttjandevärdeberäkningarna återspeglar ledningens tidigare erfarenheter tillsammans med rimliga antaganden och bästa kunskap om bolagen och de ekonomiska förhållanden som förväntas råda. En tillväxttakt på 2,0 procent (2,0 procent i före gående års nedskrivningsprövning) har använts för att extrapolera kassaflödesprognoser bortom prognosperioden. Diskonteringsräntan som används vid nedskrivningsprövning av goodwill uppgår till 10,08% (8,34).

	Goodwill	Kundavtal	IT-system	Totalt
Räkenskapsår 2023				
Ingående redovisat värde	74 120	32 257	-	106 377
Avyttrat	-1 837	-	-	-1 837
Förvärvat	-	-	2 125	2 125
Avskrivningar	-	-10 584	-151	-10 735
Utgående redovisat värde	**72 283**	**21 673**	**1 974**	**95 930**
Per den 31 december 2023				
Anskaffningsvärde	72 283	63 750	2 125	138 158
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-	-42 077	-151	-42 228
Redovisat värde	**72 283**	**21 673**	**1 974**	**95 930**
Räkenskapsår 2022				
Ingående redovisat värde	59 780	44 338	-	104 118
Förvärvat	14 340	-	-	14 340
Avyttrat	-	-6 630	-	-6 630
Avskrivningar	-	-5 451	-	-5 451
Utgående redovisat värde	**74 120**	**32 257**	**-**	**106 377**
Per den 31 december 2022				
Anskaffningsvärde	74 120	63 750	-	137 870
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-	-31 493	-	-31 493
Redovisat värde	**74 120**	**32 257**	**-**	**106 377**

20240610090950

Not 13. Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 21 (23) fastigheter.

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

Värdering förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Nedan framgår en känslighetsanalys samt värderingsantaganden.

Känslighetsanalys	2023 Värdepåverkan MSEK	2023 Värdepåverkan %	2022 Värdepåverkan MSEK	2022 Värdepåverkan %
Direktavkastningskrav, +1%	-91,5	-7,8%	-193,5	-11,4%
Direktavkastningskrav, -1%	120,1	10,2%	262,6	15,4%
Kalkylränta, +1%	-48,6	-4,1%	-103,5	-6,1%
Kalkylränta, -1%	55,7	4,8%	120,5	7,1%
Långsiktig vakansgrad, +1%	-16,6	-1,4%	-24,9	-1,5%
Långsiktig vakansgrad, -1%	16,7	1,4%	23,5	1,4%
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-38,0	-3,2%	-41,8	-2,4%
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	50,2	4,3%	41,7	2,4%
Marknadshyra, +50 kr/kvm	88,2	7,5%	83,5	4,9%
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-88,1	-7,5%	-83,5	-4,9%

20240619090531

Värderingsantaganden	2023 Genomsnitt	2022 Genomsnitt
Inflationsantagande	2,0%	2,0%
Kalkylränta - Kassaflöde	9,43%	9,04%
Kalkylränta - restvärde	9,43%	9,04%
Direktavkastningskrav restvärde	7,40%	6,90%
Långsiktig vakansgrad	9,13%	5,30%
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	486	600
Investeringar år 1, kr/kvm	-	-
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	1305	1 281

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	1 704 200	5 702 951	-	10 229
Förvärvade fastigheter [1]	180 000	746 297	-	-
Årets investeringar	28 699	50 737	-	-
Orealiserade värdeförändringar resultaträkning [2]	-311 249	99 061	-	-
Avyttrade fastigheter	-292 500	-74 480	-	-10 229
Förlust av bestämmande inflytande i innehavsbolaget	-	-4 820 365	-	-
Redovisat fastighetsvärde	**1 308 950**	**1 704 200**	**-**	**-**
Skattemässiga värden	1 070 533	1 298 172	-	-
Intäkter från Förvaltningsfastigheter	139 872	283 161	-	-
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	-65 451	-98 274	-	-

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

2) 2022-12-31: I koncernens resultaträkning redovisas orealiserad värdeförändring inom Företagsparken Norden Holdings AB (publ) koncern fram till 30 juni 2022. Efter 30 juni 2022 har koncernen inte bestämmande inflytande varvid intäkter och kostnader inte redovisas i koncernens resultaträkning.

Not 14. Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	63 984	54 882	-	2 745
Årets aktiveringar	14 829	82 355	-	-
Omklassificerat till fastigheter	-27 180	-47 027	-	-
Avyttringar	-3 334	-26 225	-	-2 745
Utgående balans	**48 299**	**63 984**	**-**	**-**

20240619090052

Not 15. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Anskaffningsvärde	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	66 768	56 657	3 832	3 445
Årets inköp	5 471	5 546	-	388
Förvärvade inventarier	446	7 108	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Utrangerade inventarier	-4 720	-2 542	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**67 964**	**66 768**	**3 832**	**3 832**
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-38 366	-33 640	-1 564	-1 279
Årets avskrivningar	-6 099	-5 682	-288	-285
Utrangerade inventarier	-	956	-	-
Utgående avskrivningar	**-44 466**	**-38 366**	**-1 853**	**-1 564**
Utgående balans	**23 499**	**28 402**	**1 980**	**2 268**

Not 16. Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående bokfört värde	786 839	2 329 720
Omvärdering till verkligt värde över resultaträkningen	-627 401	-266 209
Förvärv	-	19
Försäljning	-675 497	-19
Omklassificering till andelar i intresseföretag	-	-1 276 672
Årets investeringar	899 899	-
Utgående bokfört värde	**383 839**	**786 839**

Koncernens dotterbolag per den 31 december 2023 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.

20240619090533

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen 2023	Ägarandel som innehas av koncernen 2022	Redovisat värde i moderbolaget 2023-12-31	Redovisat värde i moderbolaget 2022-12-31
Public Properties Europe AB	559027-0087	Stockholm	100%	100%	-	-
KONYAB 1 i Sverige AB	559017-4065	Stockholm	100%	100%	-	-
Community Services Property Sweden AB	559075-5152	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator P19 AB	559204-1676	Stockholm	100%	100%	-	11 115
Hyresrätten Fastigheter Sverige AB	559203-4218	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Sicklaön Holding AB	**559017-4057**	**Stockholm**	**100%**	**50%**	**36 476**	**-**
Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB	556872-0931	Stockholm	100%	50%	-	-
NSH Holding AB	559017-4073	Stockholm	100%	100%	35 400	5 287
Svenska Kulturskatter AB	**559196-8887**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**11 807**	**54 141**
Värdshuset Lindgården AB	556982-9657	Stockholm	100%	100%	-	-
SK Lummelunda AB	559148-9546	Stockholm	100%	100%	-	-
Åregården AB	556971-0147	Stockholm	0%	100%	-	-
Pinnsvajn Fastigheter Holding AB	**559088-1420**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**92**	**-**
Svensk Stadsutveckling AB	559088-1370	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Li3erty AB	**559104-1057**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**219**	**219**
Fastator Södertälje 1 AB	556910-5470	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Properties Holding AB	**559186-6370**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**118 816**	**174 101**
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 Bas 7 AB	556284-1592	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Platen 8 AB	556385-6938	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Strömtad AB	559322-3497	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Properties Portfolio 1 AB	**559199-0352**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**-**	**-**
Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastigheten Vretåker AB	556889-1963	Stockholm	100%	100%	-	-
Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826	Stockholm	0%	100%	-	-
Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	Stockholm	100%	100%	-	-
Kronan Shopping AB	556759-7371	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Karlskoga 1 AB	556698-9660	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Karlskoga 2 AB	556684-0962	Stockholm	100%	100%	-	-
Säffletorget i Värmland AB	559109-9568	Nacka	100%	100%	-	-
Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Örnsköldsvik 1 AB	559032-3720	Stockholm	0%	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%**	**180 951**	**114 543**
NPM Group AB	**559407-1788**	**Stockholm**	**56%**	**56%**		
Nordic PM AB	**556970-9727**	**Nacka**	**100%**	**100%**	**-**	**-**
Kom Fastighetsförvaltning AB	556398-6198	Borlänge	60%	60%	-	-
Nativus AB	**559161-6973**	**Solna**	**100%**	**100%**	**-**	**-**
Nordic PM Syd AB	559123-6228	Helsingborg	100%	100%	-	-
Nativus One AB	559177-1190	Solna	100%	100%	-	-
Trädgårdstjänst Lund AB	556969-9118	Lund	100%	100%	-	-
Centric Service AB	556462-5878	Linköping	100%	100%	-	-

20240619090534

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen 2023	Ägarandel som innehas av koncernen 2022	Redovisat värde i moderbolaget 2023-12-31	Redovisat värde i moderbolaget 2022-12-31
Meliti Entreprenad AB	556833-5193	Stockholm	100%	100%	-	-
Elit Parkering Sverige AB	559252-4218	Uppsala	0%	70%	-	-
Carl-Philip Bos Mark och Trädgårdsservice AB	556864-2705	Varberg	90%	90%	-	-
SSP Sthlm AB	**556789-4646**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**-**	**-**
AB Svenska Gräs	556912-8845	Stockholm	100%	100%	-	-
Synerco AB	**559197-4281**	**Östersund**	**100%**	**100%**	**-**	**-**
Synerco Support AB	559283-1928	Östersund	100%	100%	-	-
Emtefors El Entreprenad AB	**556519-9857**	**Nacka**	**100%**	**100%**	**-**	**-**
CJM Network AB	559175-7074	Nacka	100%	100%	-	-
Fastator Venture	**559021-3707**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**-**	**-**
Fastator Venture 22 AB	559344-8540	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 30 AB	559344-8615	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 34 AB	559368-5018	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 35 AB	559368-5042	Stockholm	0%	100%	-	-
Fastator Venture 38 AB	559368-5083	Stockholm	0%	100%	-	-
Fastator Venture 40 AB	559369-8573	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 43 AB	559380-9360	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 44 AB	559380-9352	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 45 AB	559380-9386	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 46 AB	559380-9378	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 47 AB	559380-9402	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 48 AB	559380-9394	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 49 AB	559380-9428	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 50 AB	559380-9410	Stockholm	100%	100%	-	-
Femtonminutersstaden AB	559383-7783	Stockholm	100%	100%	-	-
15 minutersstaden AB	559383-7775	Stockholm	100%	100%	-	-
Fifteen minute city AB	559383-7809	Stockholm	100%	100%	-	-
15 minute city AB	559383-7791	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 8 AB	559322-5823	Stockholm	100%	100%	-	-
Hyreslägenheten i Sverige AB	559088-1362	Stockholm	100%	100%	78	-
Sveastaden AB	559318-2982	Stockholm	100%	100%	-	-
Dalarö Villa AB	559318-7676	Stockholm	0%	0%	-	-
Vivskä AB	**556848-4603**	**Stockholm**	**0%**	**100%**	**-**	**427 433**
Nordact AB	**556971-0113**	**Stockholm**	**0%**	**50%**	**-**	**-**
Företagsparken Norden Holding AB	**559075-5145**	**Stockholm**	**25%**	**53%**	**-**	**-**
Summa					**383 839**	**786 838**

Koncernens dotterbolag per 31 december 2023 och 2022 anges ovan. Om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen.

20240619090055

Not 17. Leasing

Av totala leasingtillgångar (nyttjanderättstillgångar) om 26,2 MSEK (24,3) så utgörs ca 55 procent (53) av kontorslokaler och resterande del av tomträttsavtal. Hyreskontrakten för kontorslokaler innehåller normalt även en eller flera förlängningsoptioner. Utnyttjande av en förlängningsoption har inkluderats i beräkningen om det bedöms sannolikt att optionen kommer att utnyttjas. Rörliga kostnader såsom moms och fastighetskostnader som underhållskostnader, el, värme och vatten etc. exkluderas ur leasingskuldberäkningen i den mån kostnaderna går att separera från hyreskostnaden. För att beräkna leasingskulden (nuvärdet av framtida leasingavgifter) hänförlig till lokaler används den implicita/marginella låneräntan. Majoriteten av hyreskontrakten innehåller någon form av indexuppräkning, vanligen konsumentprisindex. Bolagen har använts sig av lättnadsregeln att inte inkludera tillgångar av lågt värde, det vill säga leasingkontrakt som understiger 50 TSEK eller respektive bolags materialitetsnivå samt korttidsleasingavtal. Det initiala anskaffningsvärdet för 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 billeasingavtal, dessa redovisas i sin helhet som övriga externa kostnader på grund av sitt ringa värde.

	Koncernen	
Resultaträkning	**2023**	**2022**
Avskrivningar [1]	8 947	8 727
Räntekostnader	839	514
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	5 472	3 877
Kostnader hänfliga till leasingavtal av lågt värde	2 555	2 970
Summa kostnader	**17 813**	**16 088**

1) Avser endast avskrivningar på tillgångslaget Lokaler

Upplysningar avseende kassaflöde	**2023**	**2022**
Kassautflöde för leasingavtal, räntor	839	514
Kassautflöde för leasingavtal, amortering	9 674	13 321
Kassautflöde för leasingavtal, tillgångar av lågt värde och korttidsleasingavtal	8 027	6 847
Summa	**18 540**	**20 682**

Balansräkning	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Långfristig leasingskuld, räntebärande	18 236	17 225
Kortfristig leasingskuld, räntebärande	8 052	7 064
Summa skulder	**26 288**	**24 289**

Förfallostruktur	**2023-12-31**	**2022-12-31**
1 år	8 052	8 124
2 år	2 348	5 304
3 år	1 824	58
4 år	1 383	62
5 år	1 480	-
Senare än 5 år	11 201	10 740
Summa	**26 288**	**24 282**

20240619090056

Not 18. Andelar i Intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per den 31 december 2023. De företag som anges nedan, med undantag för innehavet i Vrenen, har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Innehavet i Vrenen består dels av stammatkier samt preferensaktier.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående bokfört värde	**2 017 294**	**667 437**	**1 541 372**	**305 506**
Årets investeringar	10 000	124 100	3 465	124 100
Avyttring av andelar i intresseföretag	-588 378	-65 438	-352 408	-65 438
Aktieägartillskott i befintliga bolag	-	-	-	-
Oreliserade värderförändring	-419 093	-223 928	-212 737	-99 468
Omklassificering från intresseföretag till övriga långfristiga värdepappersinnehav	-61 349	-	-21 217	-
Omklassificering från intresseföretag till dotterbolag	-141 999	-	-141 999	-
Omklassificering från dotterbolag till intresseföretag	-	1 515 123	-	1 276 672
Utgående bokfört värde	**816 475**	**2 017 294**	**816 476**	**1 541 372**

Koncernen hade följande intresseföretag och joint ventures den 31 december 2023 och 2022			**Ägarandel som innehas av koncernen**		**Redovisat värde i koncernen**	
Intresseföretag som ägs av koncernen	**Org.nr**	**Säte**	**2023**	**2022**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Nordact AB [3]	556971-0113	Stockholm	-%	50%	-	353 296
Företagsparken Norden Holding AB (publ) [4]	559075-5145	Stockholm	25%	35%	740 320	1 234 524
OH Management AB [3]	556969-0562	Stockholm	-%	50%	-	-
GenovaFastator Holding AB [2]	559017-4057	Stockholm	100%	50%	-	155 491
Studentbostäder i Norden AB [1]	556715-7929	Solna	11%	25%	-	178 572
Vrefast AB [6]	559320-0073	Stockholm	58%	58%	76 155	89 605
Västregionens Parkerings AB [5]	556948-6078	Stenungsund	50%	50%	-	5 806
Summa bokfört värde					**816 475**	**2 017 294**

1) Studentbostäder i Norden har under räkenskapsåret genomfört nyemission i vilken koncernen har tecknat 10 000 000 aktier. Efter genomförd nyemission uppgår Fastators kapital- och röstandel till 11,1 % och innehavet redovisas som Övriga långfristiga värdepapper.

2) Fastator har under räkenskapsåret förvärvat samtliga aktier i bolaget varvid innehavet konsolideras och redovisas som ett dotterbolager per balansdagen.

3) Koncernen har under räkenskapsåret avyttrat samtliga aktier i Nordact AB

4) Intresseföretag

5) Joint Venture

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

18.1 Finansiell information i sammandrag för intresseföretag och joint ventures

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för de joint venture-företag och intresseföretag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för respektive intresseföretag och joint venture-företag och inte Fastators andel av dessa belopp. Den finansiella informationen har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av värdering till verkligt värde inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förvärvet samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.

Fastator redovisar andelar i intresseföretag till ett bedömt marknadsvärde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på innehavens marknadsvärde utförda av oberoende värderingsman. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri marknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla

20240619090957

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

Bolagsvärdering är en portföljvärdering baserade på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten. Principerna för värdering av enskilda underliggande fastigheter framgår av not 13 ovan. I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnadsmassa samt marknaden för potentiella köpare.

Innehavet i Företagsparken Norden Holding AB (publ) värderades 2022 enligt ovan princip med tillägg för en portföljpremie om 5 % på hela beståndet. Per 2023 värderas innehavet till Fastators ägarandel utav det redovisades långsiktiga susbstansvärdet i innehavet samma värderingsprincip används för innehavet i Vrefast AB.

En känslighetsanalys visar att en ändring av Fastators andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/-5% skulle ge en värdeförändring med +/- 40,9 MSEK (+/-100,9).

	Vrefast AB		Företagsparken Norden Holding AB (publ)	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Balansräkning i sammandrag				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	292 839	331 075	5 836 548	6 378 255
Finansiella anläggningstillgångar	2 015	-	37 609	59 747
Summa anläggningstillgångar	**294 854**	**331 075**	**5 874 156**	**6 438 002**
Omsättningstillgångar				
Likvida medel	1 693	1 902	169 406	286 612
Övriga omsättningstillgångar	1 499	13 430	66 616	97 303
Summa omsättningstillgångar	**3 192**	**15 332**	**236 021**	**383 915**
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	4 947	8 369	101 300	127 101
Finansiella skulder	200 148	207 806	1 490 049	2 908 335
Summa långfristiga skulder	**205 095**	**216 174**	**1 591 349**	**3 035 436**
Kortfristiga skulder				
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	3 191	3 191	1 468 208	343 394
Övriga kortfristiga skulder	11 450	8 196	180 846	192 330
Summa kortfristiga skulder	**14 641**	**11 387**	**1 649 055**	**535 724**
Nettotillgångar	**78 310**	**118 846**	**2 869 774**	**3 250 757**
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-24 247	-24 285
Nettotillgångar hänförliga till moderbolagets aktieägare	**78 310**	**118 846**	**2 845 527**	**3 226 072**
Avstämning mot redovisade värden				
Ingående redovisat värde	**89 605**	**66 561**	**1 234 524**	**0**
Andelar värderader i nivå 3				
Avdrag marknadsvärde uppskjuten skatt	-	-	-	-25%
Portföljpremie	-	-	-	5%
Övriga förändringar i eget kapital	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-96 491	-
Avyttring	-	-	-669 344	-
Aktieägartillskott	-	30 975	352 408	-
Resultat från perioden hänförligt till Fastator	-12 135	1 772	-67 817	-
Återläggning av uppskjuten skatt hänförligt till Fastator	-1 315	4 863	-4 613	-
Återläggning av derivat hänförligt till Fastator	-	-	-8 347	-
Förändring av ägarandel	-	-10 532	-	-
Redovisat värde hänförliga till Fastator	**76 155**	**89 605**	**740 320**	**1 234 524**

Transaktion 09222115557515034539 Signerat BR, AM, CB, ML, HTW, JW, DA

20240619090938

	Vrefast AB		Företagsparken Norden Holding AB (publ)	
	2023	2022	2023	2022
Totalresultat i sammandrag				
Intäkter	21 283	14 982	481 270	345 369
Förvaltningsresultat	-2 000	553	287 211	194 689
Finansiella intäkter	3	1	12 652	-
Finansiella kostnader	-11 238	-5 198	-176 010	-104 148
Värdeförändring fastigheter	-19 142	11 279	-348 601	-90 160
Värdeförändring intresseföretag	-	-	-	-
Oreallserade värdeförändringar derivat	-	-	-34 173	22 845
Skatt	3 354	-4 863	-11 914	-6 025
Omräkning av utländska dotterbolag	-	-	-	-
Periodens resultat	**-29 023**	**1 772**	**-270 835**	**17 201**
Övrigt totalresultat	-	-	-4 119	4 523
Summa totalresultat	**-29 023**	**1 772**	**-274 954**	**21 725**

Not 19. Finansiella tillgångar och skulder

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

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

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

Per balansdagen är det en finansiell tillgång med en motpart som har bedömts innehas under denna affärsmodell. Den finansiella tillgången är en fordran med motpart CAL Investments, B 260 709 som erhölls vid avyttringen av cirka 28 % av innehavet i Företagsparken den 10 november 2023. Den finansiella fordran som erhölls uppgår till ett nominellt belopp om 677 MSEK och har per balansdagen värderats till 595 MSEK. Ränta på lånet uppgår till ett belopp motsvarande all utdelning och andra ersättning som Nordact AB, 556971-0113 erhåller på ägandet av 17 824 199 aktier i Företagsparken Norden Holding AB (publ), 559075-5145. Fordran är säkerställd genom att Fastator har pant över samtliga (100%) aktier i Vivskä AB, 556848-4603 och hälften (50%) av aktierna i Nordact AB, ytterligare pant i 5 236 158 aktier i Företagsparken samt second ranking sercurity i 26 449 701 aktier i Företagsparken. Detta innebär sammantaget att fordran är säkerställd genom aktiepant i Företagsparken. Fastator har per balansdagen värderat fordran genom en DCF-modell med antagande om en genomsnittlig ränta om 5,81 % samt att utdelningen om cirka 1,08 kr per aktie kommer att erhållas i juni 2025, 2026 och 2027.

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

Övriga värdepappersinnehav

- Består dels av noterade aktier (innehavet i Studentbostärder i Norden). Då aktierna handlas på en aktiv marknadsplats sätts priset per aktie, och därmed totala redovisade värdet, till balansdagens kurs enligt handelsplatsen samt,
- En lägenhet i Villefranche-sur-Mer som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisat värde och verkligt värde

För de finansiella instrumenten kundfordringar, leverantörsskulder och likvida medel överensstämmer verkligt värde med bokfört värde. Verkligt värde för övriga finansiella instrument fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket i dagsläget ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Redovisning till verkligt värde skulle minska koncernens skulder med 539 MSEK (77,7).

20240619090959

	Koncernen				Moderbolaget			
	2023-12-31		2022-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde								
Fordringar på koncernföretag	-	-	-	-	632 108	632 108	936 823	936 823
Fordringar på intresseföretag, långfristiga	17 756	17 756	7 613	7 613	10 143	10 143	-	-
Andra långfristiga fordringar	36 402	36 402	26 670	26 670	17 935	17 935	20 895	20 895
Kundfordringar	59 288	59 288	57 402	57 402	159	159	81	81
Fordringar på intresseföretag, kortfristiga	124	124	189 922	189 922	123	123	22	22
Kassa och bank	68 364	68 364	184 454	184 454	33 301	33 301	129 059	129 059
Finansiella tillgångar värderade via resultaträkningen till verkligt värde								
Andelar i dotterbolag	-	-	-	-	383 839	383 839	786 838	786 838
Andelar i intresseföretag	816 476	816 476	2 017 294	2 017 294	816 476	816 476	1 541 372	1 541 372
Andra långfristiga fordringar[1]	594 823	594 823	-	-	594 823	594 823	-	-
Övriga värdepappersinnehav	71 441	71 411	20 866	20 866	21 331	21 331	6 888	6 888
Finansiella tillgångar	**1 664 674**	**1 664 674**	**2 504 220**	**2 504 220**	**2 510 238**	**2 510 238**	**3 421 977**	**3 421 977**

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

1) Inklusive fordran mot CAL Investments om 594,8 MSEK.

Not 19. Finansiella tillgångar och skulder per nivå

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

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument
Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1
Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

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

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

20240619090960

Koncernen 2022-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Andelar i dotterbolag	-	-	-	-
Andelar i intresseföretag och joint ventures	178 572	-	1 838 723	2 017 294
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	-
Övriga värdepappersinnehav, aktier	6 888	-	13 978	20 866
Total	**185 459**	**-**	**1 852 701**	**2 038 160**

Moderbolag 2022-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Andelar i dotterbolag	-	-	786 838	786 838
Andelar i intresseföretag och joint ventures	178 572	-	1 362 800	1 541 372
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	-
Övriga värdepappersinnehav, aktier	6 888	-	-	6 888
Total	**185 459**	**-**	**2 149 638**	**2 335 098**

	Koncernen				Moderbolaget			
	2023-12-31		2022-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**
Obligationslån	1 984 517	1 444 852	2 081 187	2 007 452	1 485 187	940 852	1 485 218	1 407 452
Skulder till kreditinstitut	225 178	225 178	234 069	234 069	21 840	21 840	22 560	22 560
Övriga långfristiga skulder	509	509	487	487	-	139 820	170 517	170 517
Leverantörsskulder	43 106	43 106	40 817	40 817	6 977	-	2 223	2 223
Övriga kortfristiga skulder	87 653	87 653	210 783	210 783	31 794	6 977	17 892	17 892
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	139 820	31 794	1 980	1 980
Summa	**2 340 963**	**1 801 298**	**2 567 343**	**2 452 791**	**1 685 617**	**1 141 283**	**1 700 390**	**1 622 642**

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

Not 20. Andra långfristiga värdepappersinnehav och andelar

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående bokfört värde	20 866	15 648	6 888	5 670
Förvärv aktier och andelar	-	4 000	-	-
Sålda aktier och andelar	-8 789	-	-4 789	-
Omklassificering till kortfristiga värdepappersinnehav[1]	61 349	-	21 217	-
Orealiserade värdeförändringar	-1 985	1 217	-1 985	1 217
Utgående bokfört värde	**71 441**	**20 866**	**21 331**	**6 888**

1) Under året genomförde Studenbostäder I Norden en nyemission om 331 MSEK. Fastator teckande cirka 10 000 000 st aktier i nyemissionen och Fastator kapital- och röstandel efter nyemission uppgår till 11,1% (24,5). Fastators gör bedömningen att betydande inflytande inte föreligger per balansdagen och således har innehavet omklassificierats till övriga långfristiga värdepappersinnehav.

20240619090951

Not 21. Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kundfordringar	61 593	57 865	159	81
Reservering för förväntade kreditförluster	-2 305	-463	-	-
Kundfordringar - netto	**59 288**	**57 402**	**159**	**81**

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Mindre än 2 månader	45 604	45 376	159	81
2 till 9 månader	6 944	6 676	-	-
Äldre än 9 månader	6 741	5 349	-	-
Summa kundfordringar	**59 288**	**57 402**	**159**	**81**

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

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Förutbetald hyra	2 835	2 979	1 585	1 368
Förutbetalda kostnader	1 646	4 607	1 453	-
Upplupna ränteintäkter	2 270	20 865	13 492	15 728
Övriga poster	11 144	11 435	15	1 415
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**17 896**	**39 886**	**16 545**	**18 512**

Not 23. Likvida medel

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 68,4 MSEK (184,5), varav 24,3 MSEK (19,6) är låsta likvida medel under obligationsvillkoren i Point Properties Portfolio 1 AB koncernen. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 33,3 MSEK (129,1).

Not 24. Upplåning och finansiell riskhantering

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastators kapital tillgodoses genom en mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet på 24,4 procent (38,5). Räntekostnader är också en av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Fastator att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Koncernens genomsnittliga ränta uppgår till 8,49% (7,85). Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

Koncernen har kortfristiga obligationslån om nominellt belopp 500 MSEK (497,0) som förfaller inom 12 månader från balansdagen. Per balansdagen uppfylls inte den finansiella soliditetskovenanten i moderbolaget. Soliditeten uppgick till 33% och ska uppgå till högre än 45 procent enligt obligationsvillkoren, därmed inträffade en uppsägningsgrund. Ledningen har inlett ett skriftligt förfarande under utestående obligationslån av serie 2020/2025, 2020/2026 och 2021/2027. Ingen åtgärd har ännu vidtagits mot bolaget hänförlig till uppsägningsgrunden.

20240619090962

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

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.

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

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till VD och styrelse. Upplåning skedde tidigare på obligationsmarknaden på 3 månaders stibor plus en fast ränta vilket innebar att koncernen var exponerad för kortsiktiga förändringar i ränteläget. Under 2023 omförhandlades obligationerna av serie 2020/2025 med ISIN SE0014855276, ISIN SE0014855284 ISIN SE0017159916 med total nominellt värde om 1 500 MSEK. Omförhandling innebar förändrade räntevillkor från STIBOR 3M samt marginal (6,5-7) till en kontant ränta om 5% samt en kvartalsvis kapitaliserad uppskjuten räntekomponent om 7,5% som ska erläggas i samband med slutförfallet. Förändringen i räntevillkoren innebär en högre årlig räntekostnad (i förhållande till kreditmarginal 6,5-7,0% + STIBOR 3M om 4,05%) men en lägre årligt kassautflöde fram till slutförfall.

En ökning respektive en minskning av marknadsräntan (STIBOR) med 1%-enhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 1,7 MSEK (16,5) per år.

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

Kreditrisk

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

Lånevillkor

Lånevillkor eller kovenanter som långivare ställer ut för att utfärda en kredit, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om som lägst 1,25 (1,25) ggr samt belåningsgrad om maximalt 65 procent. Även moderbolagsgarantier förekommer. För moderbolagets obligationslån finns en kovenant om att soliditeten ska uppgå till 45 procent samt villkor om likvida medel om 30 MSEK per vid utgången av varje kvartal. Det finansiella soliditetskovenanten i moderbolaget inte är uppfyllt per den sista december 2023. Soliditeten uppgick till 32,8% och ska uppgå till högre än 45 procent enligt obligationsvillkoren, därmed inträffar en uppsägningsgrund. Ledningen har inlett ett skriftligt förfarande under utestående obligationslån av serie 2020/2025, 2020/2026 och 2021/2027. Ingen åtgärd har ännu vidtagits mot bolaget hänförlig till uppsägningsgrunden.

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

20240619090063

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristig upplåning	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	49 010	169 070	-	-
Obligationslån	-	1 584 226	-	988 257
Leasingskulder	18 236	17 225	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	118 559	168 537
Övriga långfristiga skulder	509	38	-	-
Summa långfristig upplåning	**67 755**	**1 770 559**	**118 559**	**1 156 794**
Kortfristig upplåning				
Obligationslån[1]	1 984 517	496 961	1 485 187	496 961
Leasingskulder	8 052	7 064	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	21 261	1 980
Skulder till kreditinstitut	176 168	64 999	21 840	22 560
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	54 274	170 047	24 000	-
Summa kortfristig upplåning	**2 223 011**	**739 071**	**1 552 288**	**521 501**
Summa upplåning	**2 290 766**	**2 509 630**	**1 670 847**	**1 678 294**

[1] Moderbolaget har tre obligationslån om totalt 1,5 (1,5) MDSEK. Ett obligationslån om 500 MSEK (ISIN SE0014855276) tom 22 september 2025, ett om 700 MSEK tom 22 septemer 2026 (ISIN SE014855284). Det tredje obligationslånet om 300 MSEK med en ram på 1 000 MSEK löper tom 23 december 2027. Samtliga obligationer i moderbolaget har klassificerats som kortfristiga på grund av att det föreligger en uppsägningsgrund under obligationsvillkoren kopplad till soliditetskovenaten som ska överstiger 45% i moderbolaget. Per balansdagen uppgår moderbolagets soliditet till 32,8%. Ränta för samtliga obligationer uppgår till en kontant ränta om 5% samt en kvartalsvis kapitaliserad uppskjuten räntekomponent om 7,5 % som ska erläggas i samband med slutförfall. Räntebetalningar 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 500 MSEK (600). Obligationen löpte till och med 22 mars 2024 med en fast ränta om 5 %. Emissionskostnader om 8,4 MSEK periodiseras över obligationens löptid. Koncernen har under perioden ingått räntesäkringsavtal avseende -% (-) av den totala externa skuldportföljen. Skulden till kreditinstituten förfaller fram till 2058 (2058). Den sammantagna genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 8,49 procent (7,85 procent per år).

20240619090964

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

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

2023

Förfallostruktur	**Koncernen**				
Skulder som förfaller till betalning:	**Obligationer**	**Leasingskuld**	**Skulder till kreditinstitut**	**Övriga skulder**	**Total**
inom 1 år från balansdagen	500 004	8 052	176 168	54 783	739 007
1-5 år från balansdagen	1 500 000	7 034	32 121	-	1 539 156
senare än 6 år efter balansdagen	-	11 201	16 889	-	28 090
Summa förfallostruktur	**2 000 004**	**26 288**	**225 178**	**54 783**	**2 306 253**
Likviditetsanalys					
6 månader eller mindre	543 802	4 026	105 409	56 455	708 942
6-12 månader	38 625	4 026	82 184	-	123 710
1-5 år	1 987 882	7 034	40 590	-	2 035 506
senare än 6 år efter balansdagen	-	11 201	29 385	-	40 586
Summa likviditetsanalys	**2 570 309**	**26 288**	**257 567**	**56 455**	**2 908 743**

2023

Förfallostruktur	**Moderbolaget**				
Skulder som förfaller till betalning:	**Obligationer**	**Skulder till kreditinstitut**	**Övriga skulder**	**Skulder till koncern-företag**	**Total**
inom 1 år från balansdagen	-	21 261	24 000	21 261	66 522
1-5 år från balansdagen	1 500 000	-	-	118 559	1 618 559
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	-	-
Summa förfallostruktur	**1 500 000**	**21 261**	**24 000**	**139 820**	**1 685 081**
Likviditetsanalys					
6 månader eller mindre	38 250	22 358	24 041	26 586	110 485
6-12 månader	38 625	-	-	-	37 500
1-5 år	1 987 882	-	-	154 127	2 142 009
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	-	-
Summa likviditetsanalys	**2 064 757**	**22 358**	**24 041**	**180 713**	**2 289 994**

20240619090653

2022

Förfallostruktur

Skulder som förfaller till betalning:	Koncernen				
	Obligationer	**Leasingskuld**	**Skulder till kreditinstitut**	**Övriga skulder**	**Total**
inom 1 år från balansdagen	500 000	7 064	64 999	170 047	742 110
1-5 år från balansdagen	1 600 000	6 024	169 070	-	1 775 094
senare än 6 år efter balansdagen	-	11 201	-	-	11 201
Summa förfallostruktur	**2 100 000**	**24 289**	**234 069**	**170 047**	**2 528 405**
Likviditetsanalys					
6 månader eller mindre	85 638	3 532	8 618	-	97 788
6-12 månader	574 550	3 532	68 604	191 033	837 719
1-5 år	1 729 005	6 024	146 388	-	1 881 418
senare än 6 år efter balansdagen	-	11 201	30 125	-	41 326
Summa likviditetsanalys	**2 389 194**	**24 289**	**253 735**	**191 033**	**2 858 251**

2022

Förfallostruktur

Skulder som förfaller till betalning:	Moderbolaget				
	Obligationer	**Skulder till kreditinstitut**	**Övriga skulder**	**Skulder till koncern företag**	**Total**
inom 1 år från balansdagen	498 740	21 840	-	1 980	522 560
1-5 år från balansdagen	1 000 000	-	-	168 537	1 168 537
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	-	-
Summa förfallostruktur	**1 498 740**	**21 840**	**-**	**170 517**	**1 691 097**
Likviditetsanalys					
6 månader eller mindre	70 638	921	-	59	71 619
6-12 månader	559 550	22 729	-	2039	584 319
1-5 år	1 106 587	-	-	219 098	1 325 686
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	-	-
Summa likviditetsanalys	**1 736 776**	**23 650**	**-**	**221 197**	**1 981 623**

20240619090965

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Upplupna räntekostnader	8 636	13 693	10 852	3 700
Förutbetalda hyresintäker	16 044	23 307	-	-
Upplupna driftskostnader	3 945	3 915	-	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	22 163	28 263	2 828	3 736
Övriga poster	11 450	11 912	4 258	5 332
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**62 238**	**81 090**	**17 938**	**12 768**

Not 26. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
För egna skulder och avsättningar	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	1 185 271	1 464 935	-	-
Företagsinteckningar	8	8	-	-
Pantsatta likvida medel	24 285	19 578	-	-
Aktier i dotterbolag[1]	48 245	84 497	130 623	655 675
Aktier i intresseföretag	-	-	-	-
Fordringar på dotterbolag	-	-	488 136	24 000
Fordringar på intresseföretag	-	-	-	-
Övriga tillgångar	-	-	677 320	-
Summa ställd säkerheter	**1 257 808**	**1 569 018**	**1 296 079**	**679 675**

1) Utgörs av dotterbolags nettotillgångar

Not 27. Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31[1]**	**2023-12-31**	**2022-12-31[1]**
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag och dotterbolag	2 305 175	2 810 510	2 273 682	2 779 017
Summa ansvarsförbindelser	**2 305 175**	**2 810 510**	**2 273 682**	**2 779 017**

1) Fastator har i denna årsredovisning korrigerat upplysningen avseende 2022 för koncernen och moderbolaget. Detta då upplysning om eventualförpliktelser i form av borgensåtaganden för lån i innehavsbolaget Företagsparken inte inkluderats korrekt i noten i årsredovisningen 2022.

20240619090067

Not 28. Upplysningar om närstående

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

Köpare	Säljare	2023 (MSEK)	2022 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Aktiebolaget Fastator (publ) (koncern)	Priority	3,2	1,0	Aktiebolaget Fastator (publ) förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	Tf VD och styrelseledamot har ett betydande inflytande.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolaget Fastator (publ) (koncern)	9,6	15,9	Aktiebolaget Fastator (publ) säljer administrativa tjänster till Företagsparken	Företagsparken Norden Holding är ett intresseföretag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	NPM Group	35,5	34,8	NPM group utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighets-relaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding är ett intresseföretag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Skålsö	NPM Group	0,5	0,8	NPM Group utför förvaltnings-tjänster samt övriga fastighetsre-laterade konsulttjänster.	Samtliga aktier i Skålsö AB ägs av Prfx AB (publ), org. nr. 556869-2551 som i sin tur ägs av Joachim Kuylenstierna. Så som ägare utav mer än 20% av röster och kapital i Fastator är Joachim Kuylenstierna, och bolag över vilka han utöver bety-dande inflytande, att betraktas som närstående till Fastator.

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 (exklusive dotterbolag) per 31 december 2023. Belopp presenteras i MSEK.

Långivare	Låntagare	Kapital-belopp	Upplupen ränta	Ränta (genomsnitt)	Grund till närståendetransaktion
Point Properties AB	Västregionens Parkerings AB, org. nr 556948-6078	7,6 MSEK	0,4 MSEK	2,5%	Långivare är ett dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (publ). Låntagare är ett intressebolag till Point Properties AB.
Svenska Kulturskatter AB, org.nr 559196-8887	DGF Restauranger AB, 556022-5772	1,6 MSEK	0,2 MSEK	10,0%	Joachim Kuylenstierna är ledande befattningshavare i både DGF Restauranger AB, org. nr. 556022-5772 och Svenska Kulturskatter AB, org. nr. 559196-8887.
Anders Mossberg, Styrelseordförande	Fastator Sicklaön Holding AB	30,0 MSEK[1]	0,8 MSEK	12,0%	Långivaren är nyckelperson i ledande ställning i Aktiebolaget Fastator (publ) och låntagare är ett helägt dotterbolag till Fastator.

20240619090968

Långivare	Låntagare	Kapital-belopp	Upplupen ränta	Ränta (genomsnitt)	Grund till närståendetransaktion
Anders Mossberg, Styrelseordförande[1]	Aktiebolaget Fastator (publ), 556678-6645	2,0 MSEK	0,0 MSEK	10%	Långivaren är nyckelperson i ledande ställning i Fastator.
Mats Invest AB, org nr 556738-2329[1]	Aktiebolaget Fastator (publ), 556678-6645	10,0 MSEK	0,0 MSEK	10%	Verklig huvudman i långivaren äger mer än 20 % av röster och kapital i Fastator.
Björn Rosengren, Styrelseledamot[1]	Aktiebolaget Fastator (publ), 556678-6645	2,0 MSEK	0,0 MSEK	10%	Långivaren är nyckelperson i ledande ställning i Fastator.
Prfx AB, org nr 556869-2551[1]	Aktiebolaget Fastator (publ), 556678-6645	10,0 MSEK	0,0 MSEK	10%	Verklig huvudman i långivaren äger mer än 20 % av röster och kapital i Fastator.

[1] Lån har amorterats i sin helhet efter balansdagen.

Förvärv och avyttringar

Under perioden har Aktiebolaget Fastator (publ) genomfört förvärv av ytterligare 50 % av aktier och röster i det tidigare Joint Venture bolaget GenovaFastator Holding AB, org.nr 559017-4057. Köpeskilling uppgick till 1,2 MSEK, i enlighet med tidigare ingånget avtal.

Studentbostäder i Norden AB, 556715-7929 genomförde en riktad nyemission av aktier till emissionsgaranter. Fastator tecknade 10 000 000 aktier. Kontant ersättning uppgick till 10 000 000 SEK. Studentbostäder i Norden AB klassificerades som ett intresseföretag innan nyemission då Fastators ägande- och röstandel uppgick till 24,5%. Efter den genomförda nyemissionen uppgår Fastators röst- och äganderandel till 11,1%

20240619090969

Not 29. Eget kapital

Avstämning stamaktier	Antal aktier
Per 1 januari 2020	74 714 105
Per 31 december 2020	77 028 450
Per 31 december 2021	77 712 648
Per 31 december 2022	77 712 648
Per 31 december 2023	77 712 648

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

Optionsprogram

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

- Fastator
- Point Properties
- NPM Group

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

Fastator

Serie 2021/2024-A är riktad till ledning, medarbetare och övriga nyckelpersoner (bestående av samtliga anställda i Fastator, VD i Point Properties AB samt VD i Företagsparken Norden Holding AB). Optionsprogrammet utgörs av 3 075 000 teckningsoptioner, varav 2 632 000 är tecknade per den 31 december 2023. 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 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 4 457 970 SEK samt 19 400 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 608 500 var tecknade per den 31 december 2023. 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 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 040 535 SEK.

Optionspremie 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.

Serie 2022/2025:1 är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 1 160 000 teckningsoptioner, varav 840 000 är tecknade per den 30 juni 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 21,09 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 13 maj 2022. Inbetalt per den 31 december 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 649 000 SEK.

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

20240610090070

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 var tecknade per den 31 december 2023. 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 2023 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 30 december 2023. 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 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 110 600 SEK.

Optionspremie 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.

Serie 2022/2025-A är riktad till styrelsen i Point Properties (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 175 000 tecknade per den 31 december 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substans-värdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 december 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 325 500 SEK.

Serie 2022/2025-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,6 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 december 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 139 500 SEK.

Teckningskurs på för båda optionsprogrammen (Serie 2022/2025-A samt Serie 2022/2025-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 1,86 SEK per option.

Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om 1,65 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Point Properties. Om optionsinnehavaren inte kvarhåller sin position äger Point Properties rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

NPM Group

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

Serie 2023/2026-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner. Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav 107 000 är tecknade per den 31 december 2023. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2026-06-01—2026-06-30, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 29,46 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 31 december 2022. Inbetalt per den 31 december 2023 avseende detta optionsprogram uppgår till 371 290 SEK.

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

20240619090731

Not 30. Kassaflöde

Förändring av koncernens räntebärande nettoskulder

	2022-12-31	Periodiserng finansiella kostnader[1]	Avyttrad/ förvärvad verksamhet[1]	Upptagna lån	Amorterade lån	2023-12-31
Obligationslån	2 081 187	3 325	-	-	-99 996	1 984 517
Skulder till kreditinstitut	234 069	-	4 676	2 156	-15 724	225 178
Leasingskuld	24 289	-	-	3 505[1]	-1 506	26 288
Övriga räntebärande skulder	170 085	5 000	-169 302	49 000	-	54 783
Summa skulder	**2 509 630**	**8 325**	**-164 626**	**54 661**	**-117 226**	**2 290 766**

1) Ej kassaflödespåverkande poster

	2021-12-31	Periodiserng finansiella kostnader[1]	Avyttrad/ förvärvad verksamhet[1]	Upptagna lån	Amorterade lån	2022-12-31
Obligationslån	1 972 074	680	-491 568	600 000	-	2 081 187
Skulder till kreditinstitut	1 678 210	912	-1 698 467	338 942	-85 527	234 069
Leasingskuld	41 907	-	-12 395	-	-5 223	24 289
Övriga räntebärande skulder	722 878	-	-600 000	170 085	-122 878	170 085
Summa skulder	**4 415 068**	**1 593**	**-2 802 430**	**1 109 027**	**-213 629**	**2 509 630**

1) Ej kassaflödespåverkande poster

Not 31. Innehav utan bestämmande inflytande

31.1 Innehav utan bestämmande inflytande

Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterbolag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen. De belopp som anges för respektive dotterföretag inklusive koncern före koncerninterna eliminer-ingar. Under 2022 avyttrades dotterbolaget Företagsparken Norden Holding AB (publ) och minoritetens andel av koncernens eget kapital har minskat med -486,3 MSEK. Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i koncernens resultaträkningen fram till avyttrngsdatumet och uppgår till 60,5 MSEK.

	NPM Group, koncernen	
Balansräkning i sammandrag	**2023**	**2022**
Anläggningstillgångar	130 992	139 571
Omsättningstillgångar	80 857	97 788
Summa tillgångar	**211 850**	**237 359**
Uppskjuten skatteskuld	5 063	7 558
Övriga avsättningar	-	361
Långfristiga skulder	90 144	88 234
Kortfristiga skulder	77 568	84 973
Summa skulder	**172 776**	**181 126**
Nettotillgångar	**39 074**	**56 233**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	18 565	24 730
Rapport över totalresultat i sammandrag		
Intäkter	351 490	345 442
Årets resultat	**-11 590**	**8 932**
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**-11 590**	**8 932**
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1 740	6 261
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-4 684	10 375
Kassaflödesanalys i sammandrag		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 132	11 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 326	-19 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 632	-1 500
Minskning/ökning av likvida medel	**-16 090**	**-9 574**

20240619090972

Not 32. Rörelseförvärv

Inga rörelseförvärv har genomförts under 2023.

Carl-Philip Bos Mark & Trädgårdsservice AB

Den 1 februari 2022 förvärvade NPM Group servicekoncern Nativus bolaget Carl-Philip Bos Mark & Trädgårdsservice för 13,5 MSEK. Förvärvet har genomförts med kontant betalning om 13,5 MSEK.

Förvärvet år strategiskt viktigt för NPM Group eftersom att det stärker företaget och tjänsteutbudet inom utemiljöer.

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

Från förvärvstidpunkten har intäkter om 10,9 MSEK och nettoresultat om 3,5 MSEK inkluderats i koncernens totalresultat. Om Carl-Philip Bos Mark & Trädgårdsservice AB hade förvärvats vid ingången av 2022 hade intäkter och totalt nettoresultat för Fastator uppgått till cirka 11,6 MSEK respektive 3,2 MSEK.

Anskaffningsvärde	**13,5**
Varav kontant köpeskilling	13,5
Verkligt värde på förvärvade nettotillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	
- varav kundrelationer	-
Materiella och övriga anläggningstillgångar	1
Omsättningstillgångar	2
Summa förvärvade tillgångar	**3**
Långfristiga skulder	-
Kortfristiga skulder	-2
Summa övertagna skulder	**-1**
Summa verklig värde på förvärvade nettotillgångar	**1**
Goodwill	**13**

Not 33. Avstämning ej kassaflödespåverkande poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisade ej kassaflödespåverkande poster i kassaflödet	**787 653**	**102 616**	**828 699**	**365 677**
Värdeförändring enligt resultaträkningen	-736 339	-102 616	-777 393	-339 672
Varav kassaflödespåverkande värdeförändringar	51 314	-	51 306	26 005
Summa	**-787 653**	**-102 616**	**-828 699**	**-365 677**

Not 34. Händelser efter rapportperiodens slut

Fastator

- I februari 2024 meddelar Fastator marknaden att den finansiella soliditetskovenanten i moderbolaget inte är uppfylld per den sista december 2023. Soliditeten uppgick till 33% och ska överstiga 45 procent enligt obligationsvillkoren och därmed inträffar en uppsägningsgrund. Ledningen har inlett ett skriftligt förfarande under utestående obligationslån av serie 2020/2025, 2020/2026 och 2021/2027. Ingen åtgärd har ännu vidtagits mot bolaget hänförlig till uppsägningsgrunden. Vidare meddelar Fastator att räntebetalningarna den 22 respektive den 25 mars ställs in på grund av den rådande likviditeten och de försenade försäljningarna. Den fria likviditeten (likvida medel som inte är låsta och säkerställa under obligationsvillkoren för obligation SE0015556535 "Point-obligationen") har stärkts efter rapportperiodens utgång genom att hela innehavet i Svenska Kulturskatter och Fastator Sicklaön avyttrats.

- Räntebetalningarna återupptogs den 19 mars samband med att hela innehavet i Studentbostäder avyttrades utanför börsen till ett värde om 74 öre per aktie. Försäljningen ökade den fria likviditeten i koncernen med cirka 47 MSEK och innebär att räntebetalningarna den 22 respektive den 25 mars erlades. Överskjutande fri likviditet förväntas vara tillräcklig för att täcka räntebetalningar på obligationerna per den 24 juni, givet att koncernens likvidprognoser inte avviker med än 15% från förväntat utfall. Moderbolagets kassaflöde, exklusive försäljningar och transaktioner av engångskaraktär förväntas uppgå till cirka -30 MSEK per kvartal under 2024.

- Fastator ingick 2022 ett köpeavtal om att förvärva en fastighet i Stockholm med tillträdesdatum den 16 februari 2023. På grund av den rådande finansiella situationen saknade Fastator medel för att verkställa förvärvet och en överenskommelse träffades om att senarelägga tillträdet till den 15 mars 2024. Enligt tilläggsavtalet skulle Fastator erlägga handpenning upp till ett belopp om 90,8 MSEK. Per balansdagen har Fastator erlagt 83,3 MSEK i handpenning och efter balansdagen ytterligare 7,5 MSEK. Fastator har under räkenskapsåret och fram till mars 2024 förhandlat med flera olika parter om att delfinansiera förvärvet och det bedömdes som sannolikt att förvärvet skulle komma att genom-

20240619090973

föras till de överenskomna värdena. I mars 2024 drog sig en av parterna ur och tillträdet senarelades ytterligare en gång till den 15 maj 2024. I samband med den inträffade situationen och Fastators finansiella ställning har Fastator den 15 mars ingått avtal om att avyttra dotterbolaget som erlagt handpenning om 90,8 MSEK till en köpeskilling om cirka 22,0 MSEK, varvid en nedskrivning om cirka 68,8 MSEK kommer genomföras i 2024.

Point

- I mars 2024 meddelade bolaget att innehavet Point Properties Portfolio 1 AB har fått avslag på det skriftliga förfarandet som Point initierade den 21 februari 2024 under Points obligationslån av serie 2021/2024 med ISIN SE0015556535 ("Point-Obligationen") med en begäran om en kort förlängning av löptiden för Point-Obligationen. Obligationen om nominellt belopp 500 MSEK förföll den 22 mars 2024. Point har tillsammans med Fastator genomfört förhandlingar med större innehavare av obligationen och ingått ett avtal med innehavarna om att inte vidta verkställighetsåtgärder (så kallat standstill-avtal) för att möjliggöra förhandlingar om en långsiktig finansiell lösning. Point och Fastator meddelar att förhandlingarna för en sådan långsiktig finansiell lösning kan omfatta en förlängning av löptid, ändrade obligationsvillkor, värdepappersbyten och kan även innefatta en större uppgörelse tillsammans med Point och innehavare av Point-Obligationen.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut

- Styrelse och ledning anser att dessa händelser i sammantag utgör en väsentlig osäkerhet och betydande tvivel för bolaget och koncernens fortsatta drift ("Going Concern") och gör bedömningen att flertalet avyttringar måste genomföras för att säkerställa likviditeten 12 månader från undertecknande utav denna årsredovisning. Vidare görs bedömningen att upptagning av ny finansiering eller nyemission inte är sannolikt inom 12 månader från undertecknade av denna årsredovisning.

Koncernens primära nettotillgångar fördelat per innehav per balansdagen, justerat för genomförda försäljningen efter balansdagen utgörs utav innehavet i Företagsparken som utgör 740 MSEK av substansvärdet, innehavet i Point Properties som utgör cirka 621 MSEK av substansvärdet, Förvaltningskoncernen NPM Group som utgör 107 MSEK av substansvärdet samt innehavet i Vrenen värderat till cirka 76 MSEK. Summerat uppgår dessa tillgångar till cirka 1 543 MSEK. Den ej fördelade nettoskulden uppgår till 1 475 varvid en mindre justering av värdet på koncernens fördelade nettotillgångar skulle innebära att nettoskulden är större än fördelade nettotillgångar.

Övriga tillgångar uppgår till cirka 699 MSEK och består främst utav fordran med ett nominellt belopp 677 MSEK (bokfört värde 595 MSEK) som erhölls i samband med avyttringen av cirka 28 % av Företagsparken till CAL Investments, B 260 709. Denna fordran löper utan explicit ränta och bidrar inte till löpande kassaflöden utan kassaflöden inkasseras först vid en eventuell utdelning från Företagsparken, vid slutförfall eller vid en avyttring av fordran. Slutförfall för fordran är den 24 augusti 2027.

Styrelse och ledning gör med denna bakgrund bedömningen att det finns tillräckliga nettotillgångar inom koncernen för att täcka nettoskulderna. Vidare görs bedömningen att transaktionsmarknaden kommer att återhämta sig under 2024/2025 i takt med att styrränta och inflationen förväntas minska. Vilket bedöms underlätta avyttringar av nettotillgångar, vilket krävs för att täcka moderbolagets förväntade negativa kvartalsmässiga kassaflöde om cirka -30 MSEK. Kassaflödet om -30 MSEK är exklusive försäljningar och transaktioner av engångskaraktär.

20240619090974

Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	**Kronor**
Balanserade vinstmedel	1 722 324 767
Årets resultat	-914 974 248
Summa	**807 350 519**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0,00 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	807 350 519
Summa	**807 350 519**

20240619090075

Försäkran

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

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

Stockholm den 12 april 2024

Anders Mossberg
Tf. Ordförande

Carl Bildt
Ledamot

Jacqueline Winberg
Ledamot

Mats Lundberg
Ledamot

Björn Rosengren
Tf. VD

Helene Tillberg Wibom
Ledamot

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

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

20240619090976

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Fastator (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 64-124 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 2023 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 2023 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

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på styckena i Förvaltningsberättelsen; Risker och osäkerhetsfaktorer, Händelser efter rapportperiodens slut och Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter räkenskapsårets slut samt Not 34 Händelser efter rapportperiodens slut. Som framgår av årsredovisningen uppfyller moderbolaget per balansdagen inte sina obligationsvillkor och det föreligger därmed en uppsägningsgrund. Vidare har obligationslånet med nominellt belopp 500 MSEK i dotterbolaget Point Properties Portfolio 1 AB förfallit till betalning den 22 mars 2024. Förhandlingar med obligationsinnehavare om en långsiktig finansiell lösning pågår. Utkomsten av en sådan förhandling är till sin natur ytterst osäker och skulle kunna föranleda nedskrivningar av tillgångar.

Vidare är moderbolagets och koncernens likviditet ansträngd och styrelsen och ledningen gör bedömningen att flera avyttringar behöver genomföras för att säkerställa likviditeten det närmaste året.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

20240619090977

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

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

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

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

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

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

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

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

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

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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

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

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

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

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

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

20240619090078

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-63 samt 131-135. 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 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.

20240619090979

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 de under året verkställande direktörernas förvaltning för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2023 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 de under året verkställande direktörerna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum melse 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

20240619090950

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 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esefrapporten 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 koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Aktiebolaget Fastator (publ)s revisor av bolagsstämman den 16 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 17 juni 2015.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson

Auktoriserad revisor

20240619090831

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 56-60 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

20240619090082

Aktieägar-information

Finansiell kalender

- 17 maj - Delårsrapport Q1, jan-mar 2024
- 17 juni - Årsstämma 2024
- 16 augusti - Delårsrapport Q2, jan-jun 2024
- 15 november - Delårsrapport Q3, jan-sep 2024
- 14 februari 2025 - Bokslutskommuniké, jan-dec 2024
- 11 april 2025 - Årsredovisning, jan-dec 2024
- 16 maj 2025 - Årsstämma 2025

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

Årsstämma den 17 juni 2024

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Aktiebolaget Fastator (publ) kommer att hållas onsdagen den 17 juni 2024.

Deltagande

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena den 7 juni 2024.
- Anmäla sig till bolaget skriftligen på adressen Aktiebolaget Fastator (publ), Att: bolagsstämma, Linnégatan 2, 114 47 Stockholm, eller elektroniskt till svante.bengtsson@fastator.se, senast den 13 juni 2024. Ombud samt företrädare för juridiska personer ombeds att i god tid före bolagsstämman till bolaget inge fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar.
- Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i bolagsstämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB i så god tid att omregistreringen är utförd senast den 13 juni 2024. För att detta ska kunna ske måste begäran om sådan omregistrering göras till förvaltaren i god tid före nämnda dag.

Kallelse till årsstämman

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

20240619090083

Kontaktuppgifter

Aktieägare och investerarkontakt

Björn Rosengren, Tf. VD
bjorn.rosengren@fastator.se
+46 (0) 70 - 714 11 11

Aktiebolaget Fastator (publ)
Linnégatan 2
114 47 Stockholm

20240619090984

Definitioner

Finansiella

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genom snittligt eget kapital.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats för bolagets räntebärande skulder per balansdagen.

Räntebärande skulder

Skulder som löper med avtalad ränta.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie

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

Långsiktigt substansvärde per aktie

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

Genomsnittligt antal aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Resultat per stamaktie

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

Fastighetsrelaterade

Fastighetskostnader

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

20240619090835

Finansiella mått som inte defineras enligt IFRS

	2023	2022
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	-926 931	-254 478
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	1 267 207	2 106 337
Avkastning på eget kapital, %	**-73,1%**	**-12,1%**
Soliditet		
Soliditet betraktar Fastator som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.		
Eget kapital, TSEK	802 519	1 731 895
Balansomslutning, TSEK	3 289 061	4 503 077
Soliditet, %	**24,4%**	**38,5%**
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	783 955	1 707 165
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	54 492	92 893
Substansvärde, TSEK	**838 447**	**1 800 059**
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	783 955	1 707 165
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	54 492	92 893
Aktier före utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	**10,79**	**23,16**
Substansvärde per aktie, efter utspädning		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	783 955	1 707 165
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	54 492	92 893
Aktier efter utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	**10,79**	**23,16**

20240619090086

Härledning nyckeltal

	2023	2022
Resultat per aktie, före utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-925 191	-321 225
Aktier före utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	**-11,91**	**-4,13**
Resultat per aktie, efter utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-925 191	-321 225
Aktier efter utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	**-11,91**	**-4,13**

20240619090987

Verifikat

Transaktion 09222115557515034539

Dokument

Fastator_Arsredovisning_2023
Huvuddokument
135 sidor
Startades 2024-04-12 10:10:29 CEST (+0200) av Sebastian Rylander (SR)
Färdigställt 2024-04-12 14:03:50 CEST (+0200)

Initierare

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

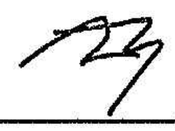
Signerare

Björn Rosengren (BR)
Identifierad med svenskt BankID som "Björn Folke Rosengren"
Personnummer 420414-0059
bjorn.rosengren@fastator.se



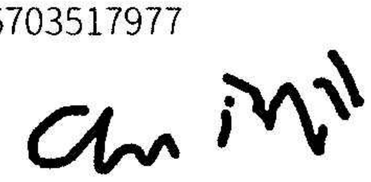
Signerade 2024-04-12 11:54:50 CEST (+0200)

Anders Mossberg (AM)
Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS MOSSBERG"
Personnummer 521122-0115
anders@monter.se



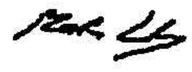
Signerade 2024-04-12 12:24:14 CEST (+0200)

Carl Bildt (CB)
Personnummer 490715-4613
carlbildt@me.com
+46703517977



Signerade 2024-04-12 13:56:21 CEST (+0200)

Mats Lundberg (ML)
Identifierad med svenskt BankID som "Mats Lundberg"
Personnummer 530107-3952
mats@frugorvel.se



Signerade 2024-04-12 10:33:42 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240619090888

Verifikat

Transaktion 09222115557515034539

Helene Tillberg Wibom (HTW)
Identifierad med svenskt BankID som "HELENE TILLBERG WIBOM"
Personnummer 611207-0161
helene.wibom@gmail.com

Signerade 2024-04-12 10:44:10 CEST (+0200)

Jacqueline Winberg (JW)
Identifierad med svenskt BankID som "Anne Jacqueline Elisabeth Winberg"
Personnummer 590317-4067
jacquelinewk@gmail.com

Signerade 2024-04-12 11:04:55 CEST (+0200)

Daniel Algotsson (DA)
Identifierad med svenskt BankID som "Daniel Kenny Martin Algotsson"
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Personnummer 820407-5959
daniel.algotsson@pwc.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Kenny Martin Algotsson"
Signerade 2024-04-12 14:03:50 CEST (+0200)

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