20230613133698

Årsredovisning

för

Aktiebolaget Fastator (publ)

556678-6645

Räkenskapsåret

2022

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 16 maj 2023. 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 14 juni 2023

Svante Bengtsson

20230615136990

Årsredovisning

2022

FASTATOR

Transaktion 09222115557490860179 Signerat SB, BR, ML, CB, AM, JW, HTW, DA

20230516133700

Innehåll

Verksamhetsberättelse

Det här är Fastator ... 3
Höjdpunkter 2021 ... 4
VD-ord ... 5
Affärsidé och mål ... 6
Aktien ... 7
Våra innehav ... 9

Hållbarhetsrapport

Hållbarhet hos Fastator ... 17
Hållbarhetsstrategi ... 18
Risker & möjligheter ... 20
Styrning ... 22
Intressentdialog ... 25
Väsentliga hållbarhetsområden ... 26
GRI-index ... 47

Finansiella rapporter

Bolagsstyrning ... 50
Ledning & styrelse ... 56
Förvaltningsberättelse ... 59
Finansiella rapporter ... 64
Noter ... 75
Förslag till vinstdisposition ... 112
Försäkran ... 113
Revisionsberättelse ... 114

Övrig information & bilagor

Aktieägarinformation ... 120
Finansiell kalender ... 120
Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS ... 122
Härledning nyckeltal ... 123

20230516137O1

Det här är Fastator

Fastator är börsens enda investmentbolag helt specialiserat på fastighetssektorn. Fastator investerar i både noterade och onoterade bolag. Fastators affärsidé är att bygga värde genom att starta, utveckla och investera i bolag inom fastighets-relaterade segment där vi ser goda tillväxtmöjligheter. Med vårt kunnande, stora nätverk och ständiga bevakning av marknaden och omvärlden ser vi det andra inte ser. Vi hittar nischerna med goda tillväxtmöjligheter. 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 finansieringsfrå-gor. Vårt mål är att alltid 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 2022 ägde Fastator sju större innehav; Företagsparken, Point Properties, Studentbostäder i Norden, Vrenen, GenovaFastator, Svenska Kulturskatter samt Nordic PM.

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

Vi bygger framtidens marknadsledare

FöretagsParken

Säkrar robusta lokala försörjningskedjor

Point

Återskapar levande stadskärnor

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB

Rätt förutsättningar för Nordens studenter

nordic:pm

Fullservice inom fastighets-förvaltning och facility mana-gement i hela Sverige

VRENEN

Bostadsbolaget mitt i expansiva Mälardalen

GENOVA FASTATOR NACKA

Framtidens bostäder i Nacka

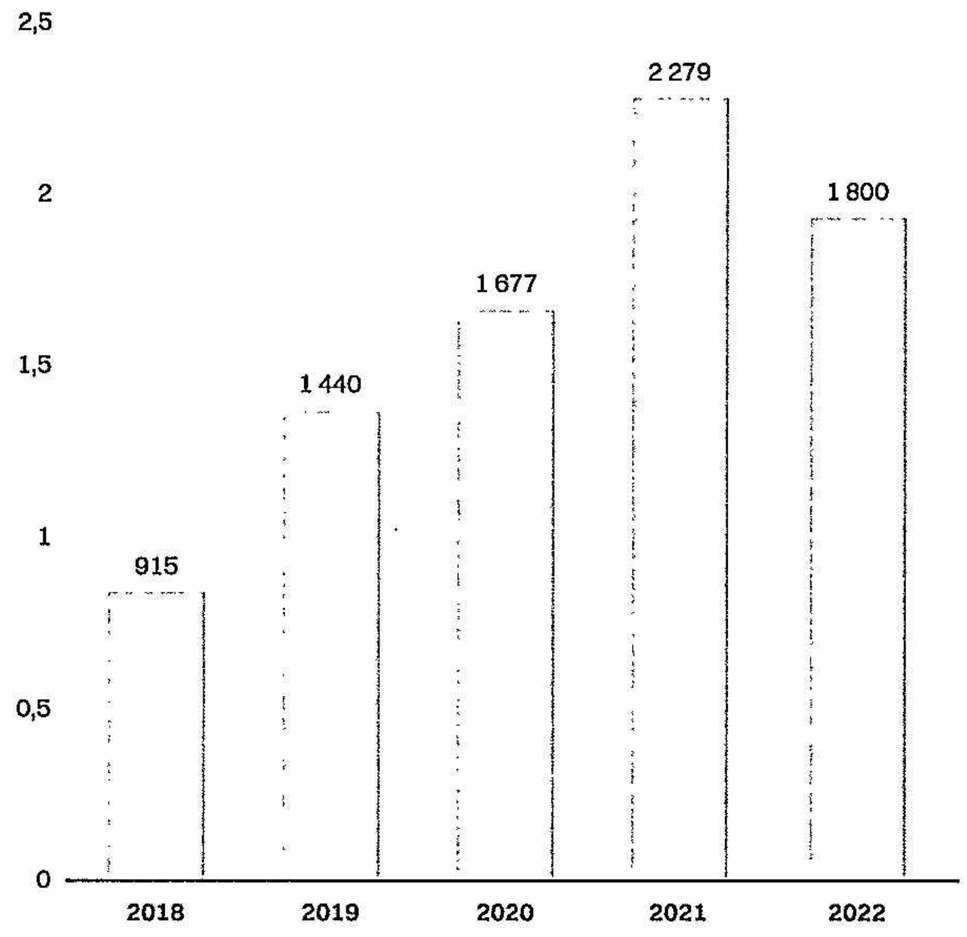
Svenska Kulturskatter.

2023 3613 3702

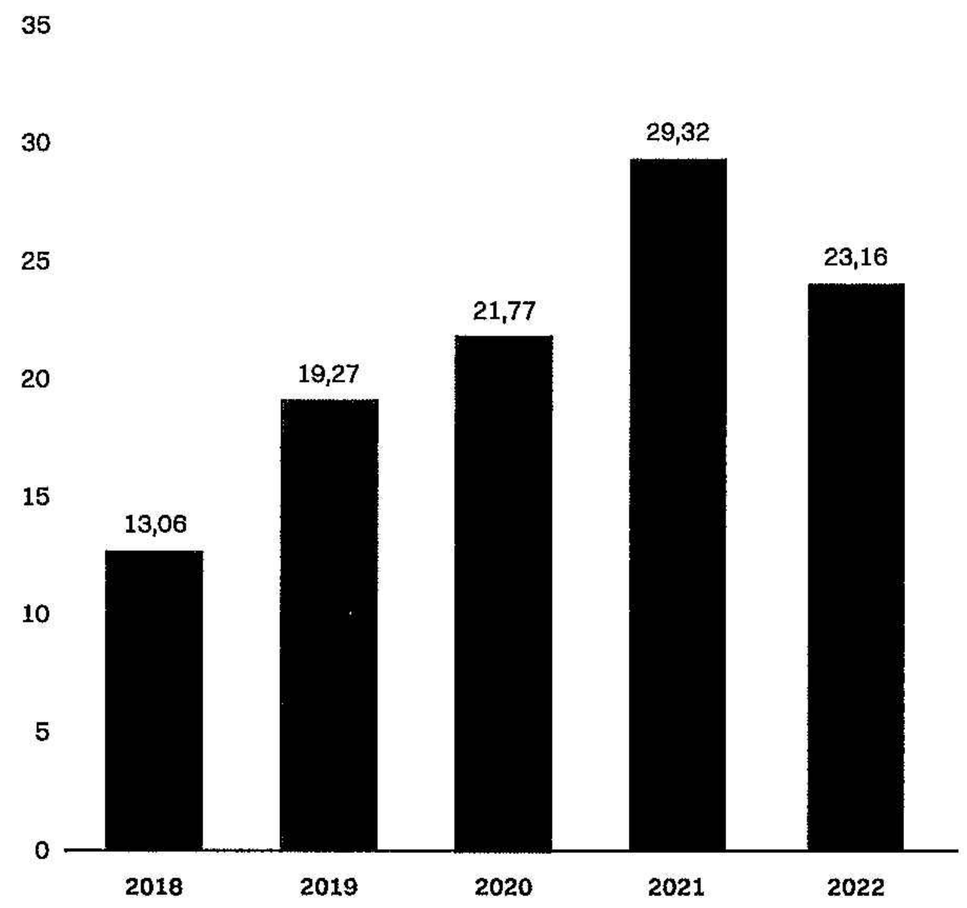
Höjdpunkter 2022

- Fastator - Det långsiktiga och kortsiktiga hållbarhets-arbetet har fortsatt för att väl positionera sig inför framtida och nuvarande ESG-krav. 2022 är första året Fastator rapporterar enligt det globala ramverket Global Reporting Initiative (GRI).
- Fastators innehavsbolag bidrar till koncernens substans-värde med 3 143 MSEK.
- Företagsparken - har vuxit från 4,8 MDSEK till 6,4 MDSEK i fastighetsvärde och har genom en riktad kontant nyemission om 900 MSEK tillförts ytterligare kapital. Den kontanta nyemissionen skedde till substansvärde (NAV) om 39 kronor per aktie .
- Studentbostäder i Norden - har en fastighetsportfölj med över 5 500 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 7,5 MDSEK, vilket är en ökning med cirka 40 procent sedan utgången av 2021.
- Point Properties - Under 2022 har de första detalj-planerna i Bollnäs och Motala vunnit laga kraft. Båda efter rekordsnabba detaljplaneprocesser. Totalt har nu Point Properties över 220 gröna hyresrätter i laga-kraftvunnen detaljplan och totalt över 740 gröna hyres-rätter i plan.

Substansvärde, MSEK



Substansvärde per aktie



”

När jag summerar 2022 ser jag att den genomförda fokusförändringen varit rätt strategi.

Rysslands invasion av Ukraina har mycket påtagligt pekat på globaliseringens baksida: ju mer integrerad världsmarknaden har blivit, desto känsligare är den också för störningar. Leverantörskedjor, som redan bromsats upp av Coronapandemin, har stängts helt. Underskott i utbudet av viktiga varor, inte minst energi, har skapat en högre inflation än vi sett på decennier. För att motverka inflationen har centralbankerna höjt styrräntan väsentligt, vilket påverkat alla fastighetsbolag men i synnerhet bolag med lågavkastande fastigheter.

Redan 2019 påbörjade Fastator en strategisk fokusförändring. Vi sålde framgångsrikt vårt innehav i samhällsfastigheter med låg avkastning och fokuserade i stället på högavkastande fastigheter, främst i segmenten industriparker och centrumfastigheter i regionstäder med tillväxt.

Vi investerade också i vårt innehavsbolag Nordic PM, ett rörelsedrivande förvaltningsbolag med verksamhet över hela Sverige, där vi äger drygt 55 procent. Nordic PM gjorde 2022 sitt bästa resultat hittills med ett EBITDA-resultat på drygt 40 MSEK. Under våren 2022 avyttrades även vårt innehav i Svenska Bostadskompaniet, SBK, med lågavkastande bostadsfastigheter i framför allt mellersta Sverige.

Företagsparken, ett annat av våra innehavsbolag, har under förra året växt från ca 4 till 6,5 MDSEK och samtidigt attraherat nya kapitalstarka investerare. Bolaget, som äger mindre logistik- och industrifastigheter, tog in 900 MSEK i tredje kvartalet till aktuell värdering, ett tydligt styrkebevis på att det segment som Företagsparken verkar inom är attraktivt med god potential. Företagsparken kommer under 2023 även genomföra sin första aktieutdelning till ägarna.

När jag summerar 2022 ser jag att den genomförda fokusförändringen varit rätt strategi. En anledning är den starka orderingången hos många av Företagsparkens hyresgäster och där indexreglerade hyror ökar med nära 11 procent under 2023. Styrkan hos hyresgästerna medför även att Företagsparken kan omförhandla och marknadsanpassa eftersatta hyror: under fjärde kvartalet nådde man i omförhandlade avtal hyreshöjningar med hela 29 procent. En annan anledning är erfarenheterna från Coronapandemin och kriget i Europa som ställt tydliga krav på ökad självförsörjning. Decentraliserade "last-mile"-lager och inhemsk industriell tillverkningskapacitet blir allt viktigare när samhället inte längre kan eller vågar förlita sig på några få stora centrallager eller utländska leverantörer.

Räntan har i det korta perspektivet påverkat fastighetsaktier och Fastator har sett aktiekurser dyka mycket snabbare än enskilda fastighetsvärderingar. Många fastighetsbolag handlas idag med avsevärd rabatt gentemot värdering, något som smittat av sig även på Fastator. Det kan förefalla motsägelsefullt men kan förklaras av att fastighetsvärderingar görs på många års sikt medan aktiekurser handlas på kortare sikt. Kommersiella hyresavtal är KPI-reglerade och därmed inflationsskyddade och långa räntor är idag lägre än korta.

Jag väntar mig att det kommer ytterligare några räntehöjningar innan inflationen – och så småningom även den korta räntan – kan sjunka tillbaka. Och den dag aktiemarknaden börjar prisa in räntesänkningar kan vi förvänta oss en rejäl återhämtning för våra noterade innehav.

Fastator har en del av sin finansiering från obligationsmarknaden och höjningen av STIBOR har under året gett ökade räntekostnader med ca 50 MSEK per år. Av Fastators balansomslutning på 4,5 MDSEK ska 0,5 MDSEK i obligationer refinansieras under hösten 2023. Årlig refinansiering är en del av bolagets finansieringsstrategi och på sidan 60 och under not 24 på sidorna 104-105 i årsredovisningen hittar du information om vår kapitalstruktur, låneförfall och hur vi arbetar med riskhantering.

Med detta i ryggen går Fastator in i 2023 med stor tillförsikt. Vårt fokus för 2023 är fortsatt ökande kassaflöde från våra innehav, förädling och lönsam tillväxt.

Svante Bengtsson, VD

20230616137O4

Vision, mission, affärsidé & mål

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

Vision

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

Mission

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

Affärsidé

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

Utdelningspolicy

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

Finansiellt mål

Årligt resultat överstigande 4,00 kronor per aktie.

Utfall de senaste 3 åren

2022

Resultat -4,13 kr per aktie. Föreslagen kontant utdelning om 0,00 kronor per aktie.

2021

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

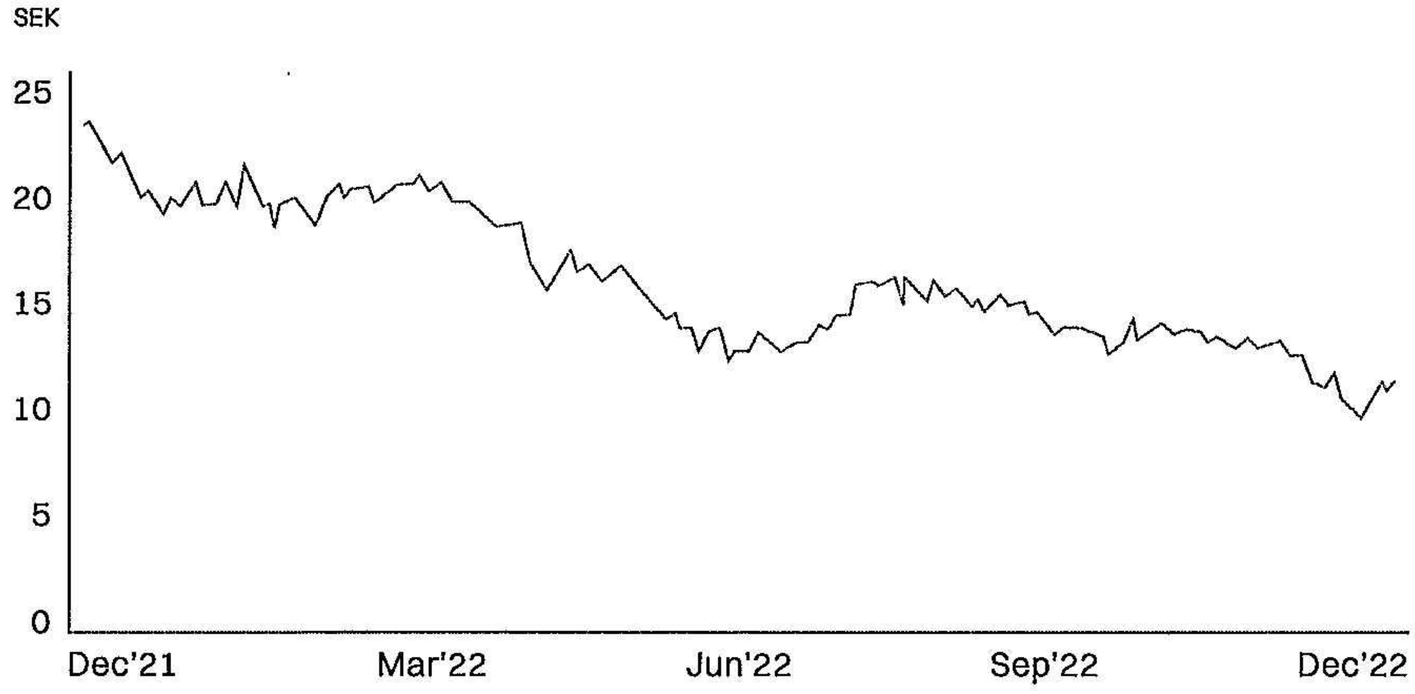
2020

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

20230516137O5

Aktien

Fastators börsvärde, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier i Fastator, uppgick per den 31 december 2022 till 903,1 MSEK (1 834,0). Antal utestående aktier uppgår till 77 712 648 (77 712 648). Under 2022 har totalt 20,5 miljoner (38,2) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 80 840 aktier per handelsdag (151 101). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm.



Aktieägare per den 31 december 2022

Antal aktier	Antal aktieägare	Marknadsvärde, TSEK
1-2 500	6 755	37 256
2 501-5 000	485	21 188
5 001-25 000	425	52 830
25 001-50 000	46	18 855
50 001-75 000	16	11 388
75 001-100 000	8	8 143
100 001-	46	753 362
Summa	**7 781**	**903 021**

De största aktieägarna

Tio största aktieägare	Kapital- och röstandel	Antal aktier
Joachim Kuylenstierna (via bolag)	27,70%	21 552 785
Mats Lundberg (via bolag)	27,50%	21 367 785
Nordnet Pensionsförsäkring	4,80%	3 748 678
Avanza Pension	3,50%	2 698 336
Ulf Adelshon	3,00%	2 300 000
Mats Hulth i Stockholm AB	1,50%	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,40%	1 113 555
Futur Pension	1,10%	891 027
Erik Adelsohn	1,10%	870 267
Fredrik Grevellius	1,00%	806 918
Totalt	72,80%	56 549 386
Övriga aktieägare	27,20%	21 163 262
Totalt	**100,00%**	**77 712 648**

20230516137305

Affärsmodell

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

Omvärldsanalys – från makro till mikro

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

Expansion genom partnerskap

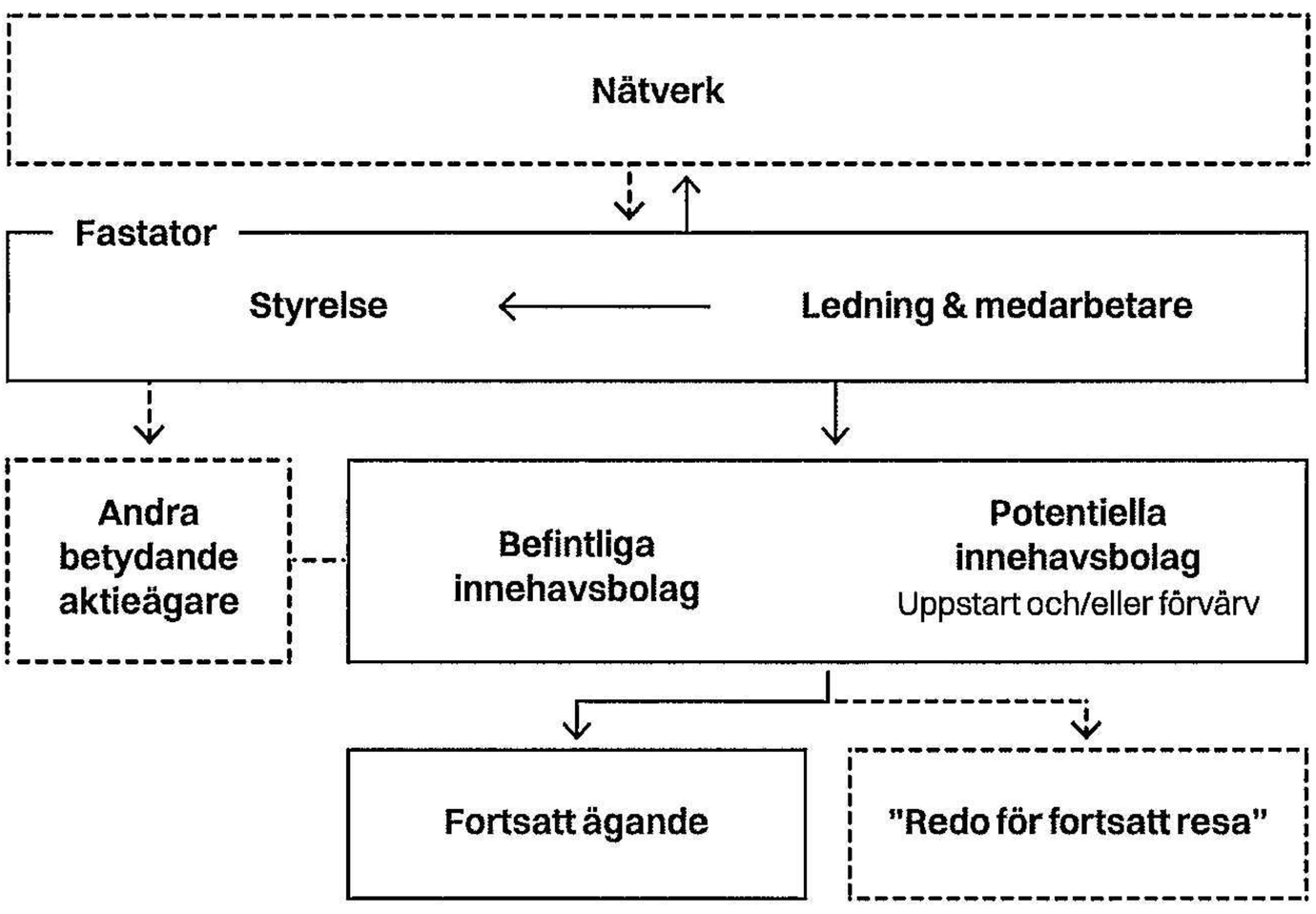
- Vi utövar aktivt ägarskap genom kapital och finansieringskunskap, affärsutvecklingsstöd och vårt omfattande nätverk.
- Vi erbjuder partners att finansiellt investera eller att vara aktiva med operativa roller i våra bolag för att bidra till bolagens framtida tillväxt.
- Målet är att bolagen ska växa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

Etablering & initial investering

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

Mognadsfas & marknadsledarskap

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



20230616133707

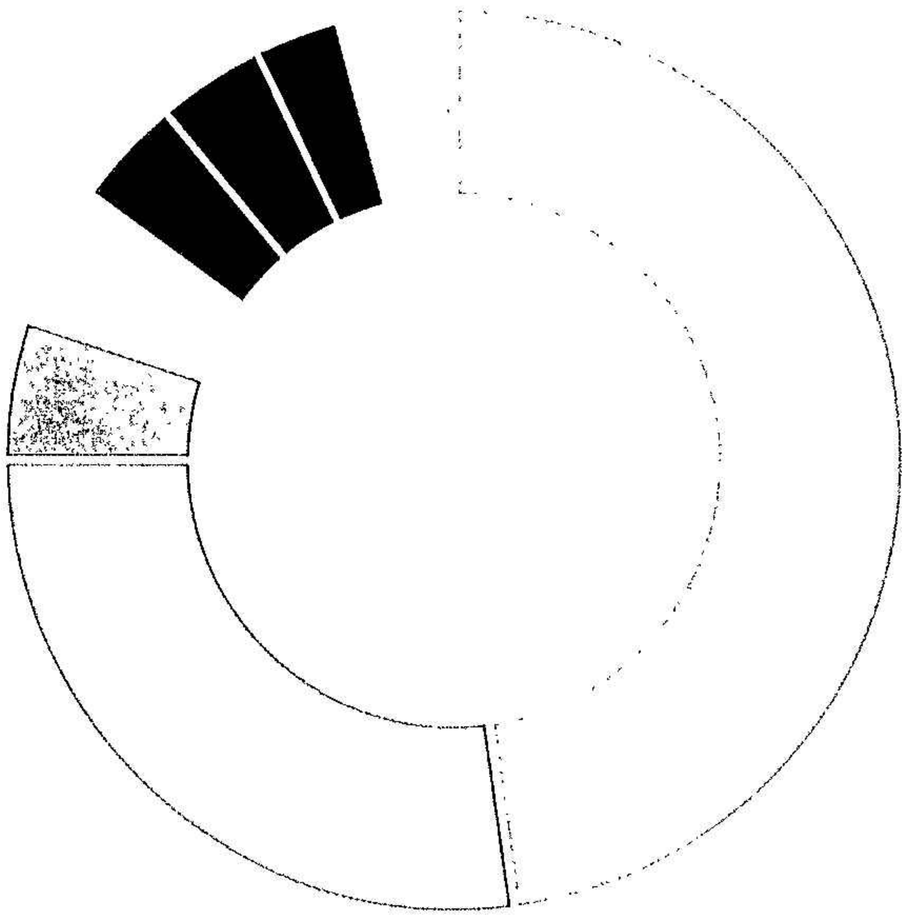
Fastators substansvärde fördelat per innehav

	MSEK		Andel	
Innehav	**31 dec 2022**	**31 dec 2021**	**31 dec 2022**	**31 dec 2021**
Företagsparken	1 588	1 904	48%	48%
Point Properties	892[1]	837	27%	21%
Studentbostäder i Norden	179	394	5%	10%
GenovaFastator	155	158	5%	4%
Svenska Kulturskatter	121	122	4%	3%
Nordic PM[2]	118	112	4%	3%
Vrenen	90	67	3%	2%
Avyttrade innehav				
Svenska Bostadskompaniet	-	58	-%	1%
Summa innehavsbolag	**3 143**	**3 652**	**96%**	**92%**
Ej fördelade likvida medel	131	257	4%	6%
Övriga noterade aktier	7	48	0%	1%
Totalsumma	**3 281**	**3 957**	**100%**	**100%**
Övriga tillgångar och skulder[3]	-1 481	-1 678		
Substansvärde	**1 800**	**2 279**		

1) Inklusive ägarlån om 718 MSEK.

2) Avser Nordic PM:s koncernmässiga nettotillgångar.

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



20230615137708

Företagsparken

Under 2022 växte Företagsparken från ett fastighetsvärde om 4,8 MDSEK till 6,4 MDSEK. Under 2024 är målet att Företagsparken ska ha fortsatt tillväxt inom fastighetsbeståndet.

Fastators affärsidé och strategi

Som investmentbolag specialiserat på fastighetsmarknaden, söker vi hela tiden efter placeringar där jordmånen för tillväxt är som mest gynnsam. Där startar, driver och utvecklar vi fastighetsbolag. Och vi ser ofta möjligheter innan någon annan ser dem, det må vara helt nya segment eller nya perspektiv inom redan befintliga. Som med Sveriges alla "stadsnära industriparker". Här såg vi ett segment där en stor del av landets tillväxt och välfärd skapas. Redan 2016 lade Fastator grunden och strategin till vad som idag är Företagsparken. De senare årens till synes snabba utveckling, är snarare resultatet av en långsiktig strategi för tillväxt. Att skapa värde just där värde skapas.

Välfärdens hjärtland

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

Helhetsgrepp

Stadsnära industriparker är en tillväxtmotor, men sett som fastighetsmarknad har det mest handlat om lokala eller regionala fastighetsägare utan någon större aktör inom segmentet. Med Företagsparken tar Fastator därmed ett större gemensamt grepp om en relativt outvecklad marknad. Istället för att se fastigheterna som spridda enheter över landet, bygger bolaget upp ett rikstäckande nät av lokala kluster. Företagsparken blir den stora fastighetsaktören på en lokal marknad. Med det följer en kedja av nytta och värde på lokalnivå för hyresgäster, samhällen och Företagsparken som ägare. Hyresgästen kan fokusera på sin verksamhet i trygg förvissning om att Företagsparken som stor lokal fastighetsägare, därmed kan erbjuda lösningar som möter hyresgästens behov: Större eller mindre lokaler, nybyggnation eller expansion på andra orter. Det lokala stärks vilket gäller såväl ortens näringsliv som arbetsmarknad och samhälle.

Flexibilitet

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

Tillväxt

Företagsparkens affärsidé och strategi innebär stabila långsiktiga kassaflöden. En stabilitet som bygger på hyresgästerna. Här finns förmågan och historien av att framgångsrikt driva företag, inom alla typer av branscher och med långa traditioner, inte minst när det gäller hyreskontraktens längd. Säkra kassaflöden, riskspridning, tillväxt. En mycket god jordmån för vidare värdeskapande som man finner över hela landet. Precis den som Företagsparken nu växer vidare på.

20230616133709

FöretagsParken

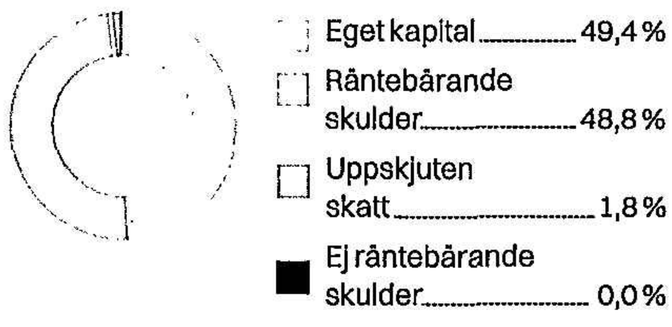
Räntebindning per period

Period (år)	MSEK	Andel
<1	2 348	72%
1-2	475	15%
2-3	318	10%
3-4	-	-%
4-5	113	3%
>5	-	-%
Summa	**3 254**	**100%**

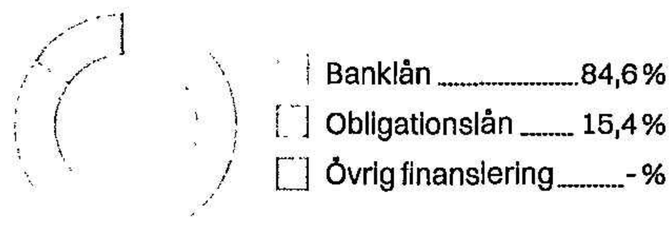
Kapitalbindning

Period (år)	MSEK	Andel
<1	313	10%
1-2	1 282	39%
2-3	1 339	41%
3-4	-	-%
4-5	90	3%
>5	230	7%
Summa	**3 254**	**100%**

Kapitalstruktur



Fördelning finansiering



Väsentliga händelser under perioden

Under perioden har Företagsparken tillträtt fastigheter med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 2,1 MDSEK.

Under fjärde kvartalet 2022 genomfördes en riktad nyemission om 900 MSEK vilket medförde att Fastators ägarandel minskade. Under andra kvartalet genomfördes även en försäljning av aktier. Sammantaget har detta medfört att Företagsparken under andra kvartalet omklassificeras från dotterbolag till intressebolag.

Sektor: Lager- och lättindustrifastigheter
Region: Sverige och Finland
Redovisas som: Intressebolag

Fastators ägarandel	53,2 % (77,6)
Omsättning	351,6 MSEK (122,2)
Förvaltningsresultat	194,7 MSEK (47,2)
Resultat	17,2 MSEK (251,3)
Avkastning på eget kapital	0,6 % (17,9)

Balansräkning

MSEK	31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	5 681
Utvecklingsfastigheter	684
Övriga anläggningstillgångar	73
Summa anläggningstillgångar	**6 438**
Kortfristiga fordringar	97
Kassa	287
Summa omsättningstillgångar	**384**
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 822**
Eget kapital	**3 251**
Varav minoriteten	*25*
Uppskjuten skatteskuld	127
Långfristiga räntebärande skulder	2 907
Långfristiga ej räntebärande skulder	1
Summa långfristiga skulder	**3 035**
Kortfristiga räntebärande skulder	343
Kortfristiga ej räntebärande skulder	192
Summa kortfristiga skulder	536
Summa eget kapital och skulder	**6 822**

Obligationslån

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

Från varuhus till attraktiv stadskärna

Point Properties

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

19 centrumfastigheter

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

Översvallande mottagande

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

Nära samarbete

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

Utbildning i centrum

Point Properties skrev i maj 2022 en avsiktsförklaring med Motala kommun om att förädla Motala Rådhus till ett modernt utbildningscentrum med utbildning på universitetsnivå. Motala kommun har sedan dess arbetat intensivt med att kartlägga kommunens behov och förbereda slutliga beslutsunderlag. Resultatet är Campus Motala och ett projekt som utökats med ca 30%. Utbildningscentrumet beräknas nu omfatta 400 heltidsstudenter mot tidigare 300 och totalt 2 000 studenter inklusive utbildning på distans i samarbete med Linköpings Universitet. Utredningsarbetet har från kommunens sida gått effektivt och formellt beslut fattas av Motala kommun i maj. Planarbetet är genomfört och bygglovet ryms inom plan.

20230516133731

Point

Väsentliga händelser under perioden

Under året har positivt beslutat om detaljplan för Motala centrum samt Bollnäs har tagits. Point har efter en rekordsnabb process om endast 18-20 månader gått vidare med att förverkliga 224 nya gröna byggrätter i dessa områden. Totalt planerar Point för cirka 740 gröna byggrätter.

Sektor: Centrumfastigheter
Region: Små- och mellanstora städer i Sverige
Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	122,8 MSEK (108,0)
Förvaltningsresultat	39,5 MSEK (33,8)
Resultat	-54,0 MSEK (72,4)[1]

1) Resultatet belastats med räntekostnader på ägarlån om -52,6 MSEK.

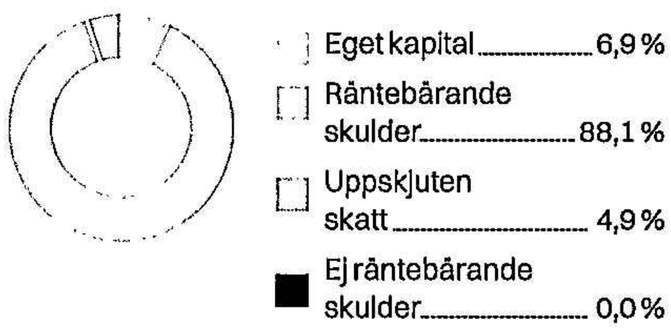
Räntebindning per period

Period (år)	MSEK	%
<1	79	6
1-2	623	44
2-3	314	22
04-mar	-	-
4-5	43	3
>5	361	25
Summa	**1 420**	**100**

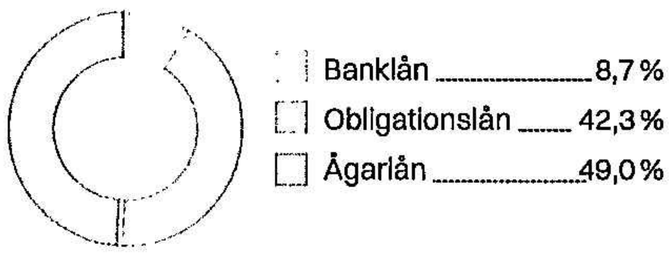
Kapitalbindning

Period (år)	MSEK	%
<1	-	-
1-2	702	49
2-3	314	22
04-mar	-	-
4-5	43	3
>5	361	25
Summa	**1 420**	**100**

Kapitalstruktur



Fördelning finansiering



Balansräkning

MSEK	31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	1 374
Utvecklingsfastigheter	161
Övriga anläggningstillgångar	82
Summa anläggningstillgångar	**1 617**
Kortfristiga fordringar	20
Kassa	24
Summa omsättningstillgångar	**43**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 660**
Eget kapital	**96**
Ägarlån	696
Uppskjuten skatteskuld	78
Långfristiga räntebärande skulder	729
Summa långfristiga skulder	**1 503**
Kortfristiga räntebärande skulder	2
Kortfristiga räntebärande ägarlån	22
Kortfristiga ej räntebärande skulder	37
Summa kortfristiga skulder	**61**
Summa eget kapital och skulder	**1 660**

Obligationslån

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

20230615133712

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 7,5 MDSEK och en projektportfölj om över 3 000 studentbostäder. Bolagets ambition är att bli Nordens ledande studentbostadsbolag och det givna valet för studenter på väg mot sitt drömyrke. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier.

Sektor: Studentbostäder
Region: Norden
Redovisas som: Intressebolag

Aktiekurs per 30 december 2022, SEK	3,30
Totalt börsvärde, MSEK	728,6
Totalt antal utestående aktier, st	220 775 803
Antal aktier Fastator äger, st	54 112 597
Fastators ägarandel, %	24,5 %
Fastators andel av börsvärde, MSEK	178,6

GENOVA FASTATOR NACKA

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

Sektor: Fastighetsutveckling
Region: Stockholm
Redovisas som: Joint Venture

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	4,7 MSEK (4,5)
Förvaltningsresultat	3,9 MSEK (3,7)
Resultat	-2,0 MSEK (10,2)
Avkastning på eget kapital	-1,2 % (6,1)

Svenska Kulturskatter.

Svenska Kulturskatter äger ett fåtal väl utvalda fastigheter på Gotland och i Åre. I fastigheterna bedrivs anrik hotell- och restaurangverksamhet. Innehavets tre förvaltningsfastigheter är per balansdagen värderade till 168,5 MSEK.

Sektor: Hotell och restaurang
Region: Gotland och Åre
Redovisas som: Dotterbolag

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	9,1 MSEK
Förvaltningsresultat	5,9 MSEK
Resultat	14,5 MSEK
Avkastning på eget kapital	37,7 %

20230616137 13

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.

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

Kapitalandel, %	58,2%
Röster, %	38,4%
Förvaltningsresultat	0,6 MSEK
Resultat	1,8 MSEK
Avkastning på eget kapital	1,9%
Fastighetsvärde	318 MSEK

nordic:pm

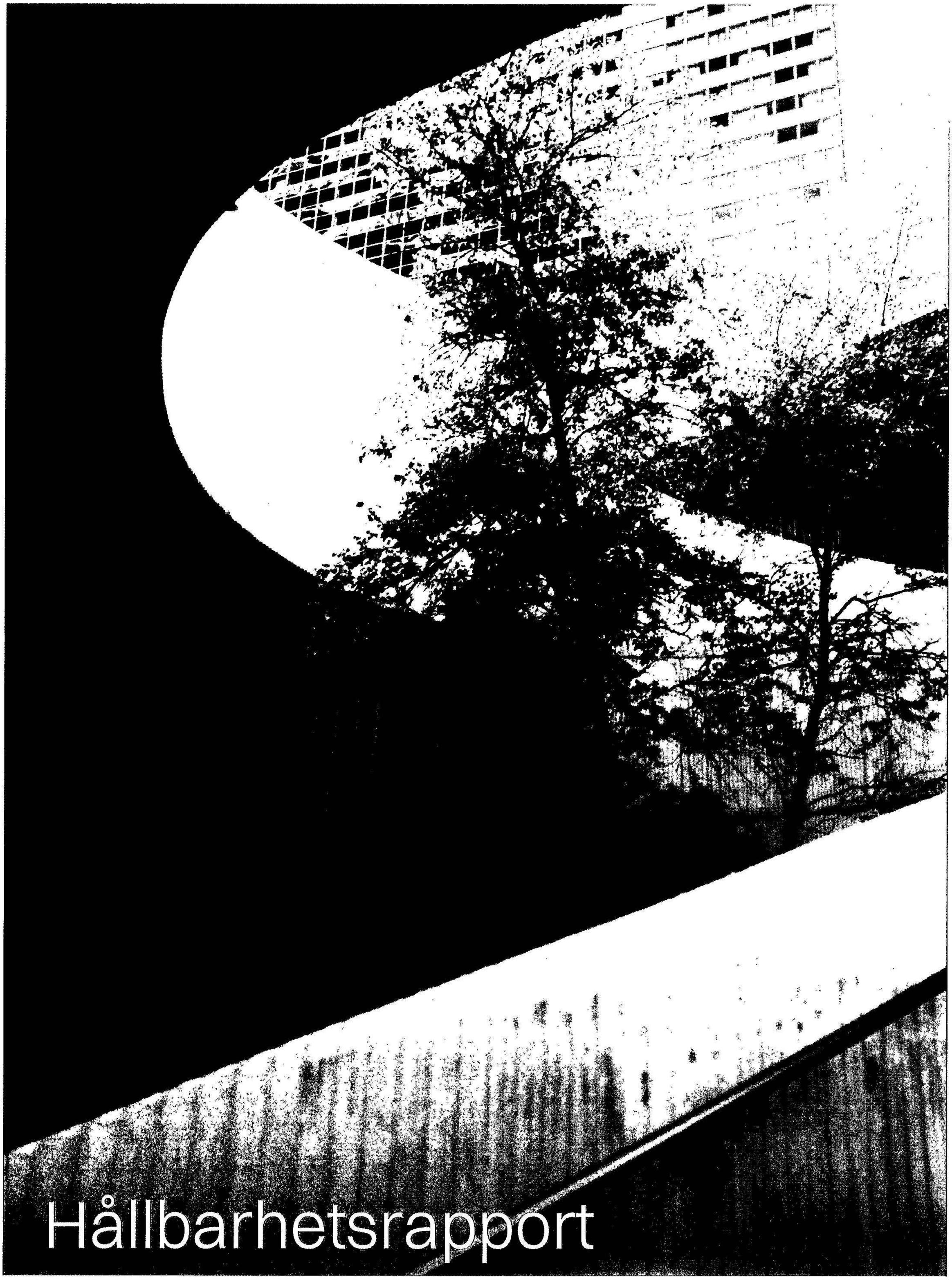
Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling, fastighetstransaktioner och facility management. Bolaget förvaltar fastigheter från Karesuando till Malmö. Nordic PM växer och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen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

Bolagets tillväxt sker både organiskt och genom förvärv. Under 2022 förvärvades två bolag inom Facility Management med en årsomsättning om cirka 15,5 MSEK.

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

Fastators ägarandel	55,5 % (55,5)
Omsättning	345,5 MSEK (214,1)
Förvaltningsresultat	21,1 MSEK (6,8)
Resultat	8,9 MSEK (2,2)
Avkastning på eget kapital	16,2 % (6,4)

20230616133714



Hållbarhetsrapport

2022

Transaktion 09222115557490860179 Signerat SB, BR, ML, CB, AM, JW, HTW, DA

Hållbarhet hos Fastator

För Fastator omfattar begreppet hållbarhet både miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Samtliga delar har kommit högre och högre upp på vår egen strategiska agenda och som aktiv ägare även i våra innehavsbolag. Under året som gått har vi sett allt fler negativa effekter av pågående klimatförändringar och vi arbetar därför kontinuerligt med att utveckla och anpassa vår hållbarhetsstrategi för att möta dessa. Vårt främsta fokus ligger på att aktivt verka för att våra innehavsbolag når upp till sina nuvarande hållbarhetsmål och ännu hellre överträffar dem.

Vi har under året tagit många steg framåt. Ett arbete som vi påbörjat är att kartlägga kompetens och medvetenhet hos leverantörer och producenter före oss i värdekedjan så att vi i förlängningen både kan ställa krav på att minska utsläpp och även kan verka för att vi gemensamt deltar i hållbarhetsomställningen.

Vi fortsätter att höja vår ambition och jag kan glädjande konstatera att vi ser ett starkt engagemang både hos våra medarbetare och innehavsbolag i hållbarhetsfrågan. Vi arbetar med att korta ledtider och effektivisera interna processer, införa tydligare krav på due dilligence utifrån ett hållbarhetsperspektiv vid förvärv och är drivande i implementering av hållbarhetsrelaterade policys och styrdokument i våra innehavsbolag. Detta så att vi i förlängningen får tydliga effekter av våra klimateffektiviseringsåtgärder där målet är miljöcertifierade fastigheter och hållbara leverantörskedjor.

Vårt sociala engagemang fortsätter genom flera aktiviteter. Vi stödjer exempelvis ungdomsidrotten genom Skol IF och ger möjlighet till visstidsanställning i våra innehavsbolag under skollov när ungdomar har möjlighet att arbeta. Vi har även genom insamlingsstiftelsen Blåljus i samverkans försorg finansierat inköp av fyra ambulans- och räddningsfordon som sedan skickats till Ukraina för att stödja hjälpinsatser där.

Ett konkret mål som under året antogs av våra innehavsbolag är att ha minst 80% förnybar energi vid utgången av 2025. Samtidigt har vi anställt specialister inom området för att möjliggöra omställningen. Vi har under året lanserat vårt mål på att 100% av våra väsentliga leverantörer inom både Fastator och dess innehavsbolag kommer att skriva under bolagets uppförandekod för leverantörer. Till detta ska vi årligen minska innehavsbolagens växthusgasintensitet med 10%.

För Fastator är vår hållbarhetsstrategi nu en del av vårt dagliga arbete och våra hållbarhetsmål ett nyckelverktyg för bolagets fortsatta tillväxt och att nå miljömässig hållbarhet. Jag är övertygad om att vi kan och kommer göra än mer framöver.

Svante Bengtsson
VD

20230516133736

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 året utvecklat sin hållbarhetsstrategi från föregående år. Detta arbete har gått ut på att Fastator utifrån FNs 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.

20230616133717

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	• Under 2023: Implementering av hållbarhetsprogram för nybyggnationer • 15-minutersstaden	• Miljöbyggnad Silver i nybyggnationer enligt Sweden Green Building Council
Minska vår klimatpåverkan	• Energieffektivisering och förnybar energi • Under 2023: Implementering av 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 • Under 2023: Implementering av visselblåsarfunktion • 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

20230515133718

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 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 för medlar 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. Jämställdhetsplan och utbildning inom mångfald och jämställdhet. 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.

20230616337 19

Värdekedja

Fastator är ett investmentbolag inom fastighetsbranschen. 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 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
- PESTEL-analyser (political, economic, social, technology, legal och environmental) i syfte att redogöra för huruvida bolagets klimatarbete ligger i linje med Parisavtalet.

Etablering och initial investering

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

- Due diligence utifrån ett hållbarhetsperspektiv

Expansion genom partnerskap

- Vi utöver aktivt partnerskap genom kapital och finansieringskunskap, affärsutvecklingsstöd och vårt omfattande nätverk
- Vi erbjuder partners att finansiellt investera eller att vara aktiva med operativa roller i våra bolag för att bidra till bolagets 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

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

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

20230516133720

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, men har det planerat under 2023. 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 Fastators hållbarhetsgrupp bestående av VD, Vice VD, CFO och projektledare. Fastators hållbarhetsgrupp ansvarar för att föreslå utvecklingsmöjligheter i Fastators strategi, hållbarhetsrelaterade policys och övergripande arbete. För att ytterligare säkerställa ansvarsfullt företagande och möjligheten att anonymt lyfta eventuella missförhållanden eller bristande efterlevnad av Fastators arbetsrelaterade sammanhang kommer bolaget under 2023 att implementera en visselblåsarfunktion. Under 2022 har dock inga kritiska frågor som tyder på bristande efterlevnad av våra processer lyfts till styrelsen. Fastators policypaket finns tillgänglig för samtliga anställda på bolagets intranät. 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 hållbarhetsgruppen med att stötta och bygga upp innehavsbolagens egna hållbarhetsarbete där en stor del av Fastators påverkan på ekonomi, miljö och mänskliga 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 året 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 50-55. Detta är den tredje hållbarhetsrapporten som bolaget upprättar och Fastator arbetar aktivt med att utveckla hållbarhetsstyrningen i syfte att uppnå ett effektivt och systematiskt hållbarhetsarbete.

20230516133721

Styrning forts.

Fastator har 2022 följande godkända hållbarhetsrelevanta styrdokument:

1. Hållbarhetspolicy
2. Uppförandekod
3. Informationssäkerhetspolicy
4. HR-policy
5. Personalhandbok
6. Riskregister
7. Uppförandekod för leverantörer

20230615133722

Omfattningar och gränser för hållbarhetsrapporten

Denna hållbarhetsrapport har upprättats enligt GRI (Global Reporting Initiative). Fastator omfattas inte av ÅRL:s krav för lagstadgad hållbarhetsrapportering, men har ändå valt att frivilligt publicera en hållbarhetsrapport. Således har hållbarhetsrapporten ej tredjepartsgranskats av revisor. Fastators hållbarhetsrapport innefattar samtliga innehavsbolag där Fastator innehar bestämmande inflytande, vilket omfattar Point Properties, Svenska Kulturskatter samt Nordic PM. 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, Genova Fastator och Svenska Bostadskompaniet är exkluderat från Fastators hållbarhetsrapportering. Har ett bolag eller en fastighet förvärvats eller avyttrats under året inkluderas rapportering från förvärvsdatum, alternativt fram till avyttringsdatum. Föregående år presenterades samtlig information i hållbarhetsrapporten konsoliderat som en koncern. I år presenteras moderbolagets information separerat från innehavsbolagen.

Med anledning av EU-taxonomin som tillkommit i syfte att klassificera miljömässigt hållbara ekonomiska investeringar har Fastator även under året gjort en bedömning av Taxonomin och dess rapporteringskrav. Fastator omfattas idag inte av rapporteringskraven och har därför valt att i år ej rapportera enligt EU-Taxonomin. Fastator förväntas primärt omfattas av dessa rapporteringskrav 2026, men då omvärlden redan nu ställer om sina krav utifrån EU-Taxonomin kommer vi fortsätta att hålla oss uppdaterade och arbeta för att ställa om våra investeringar så att de framåt kan vara i linje med EU-Taxonomin.

Redovisningsperiod:	1 januari 2022-31 december 2022
Redovisningsramverk:	Enligt GRI
Redovisningscykel:	Hållbarhetsrapporten publiceras årligen i anslutning till att årsredovisningen avges
Publiceringsdatum för hållbarhetsrapporten:	den 14 april 2023
Kontaktperson:	Svante Bengtsson (VD), svante.bengtsson@fastator.se

20230516133723

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.

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

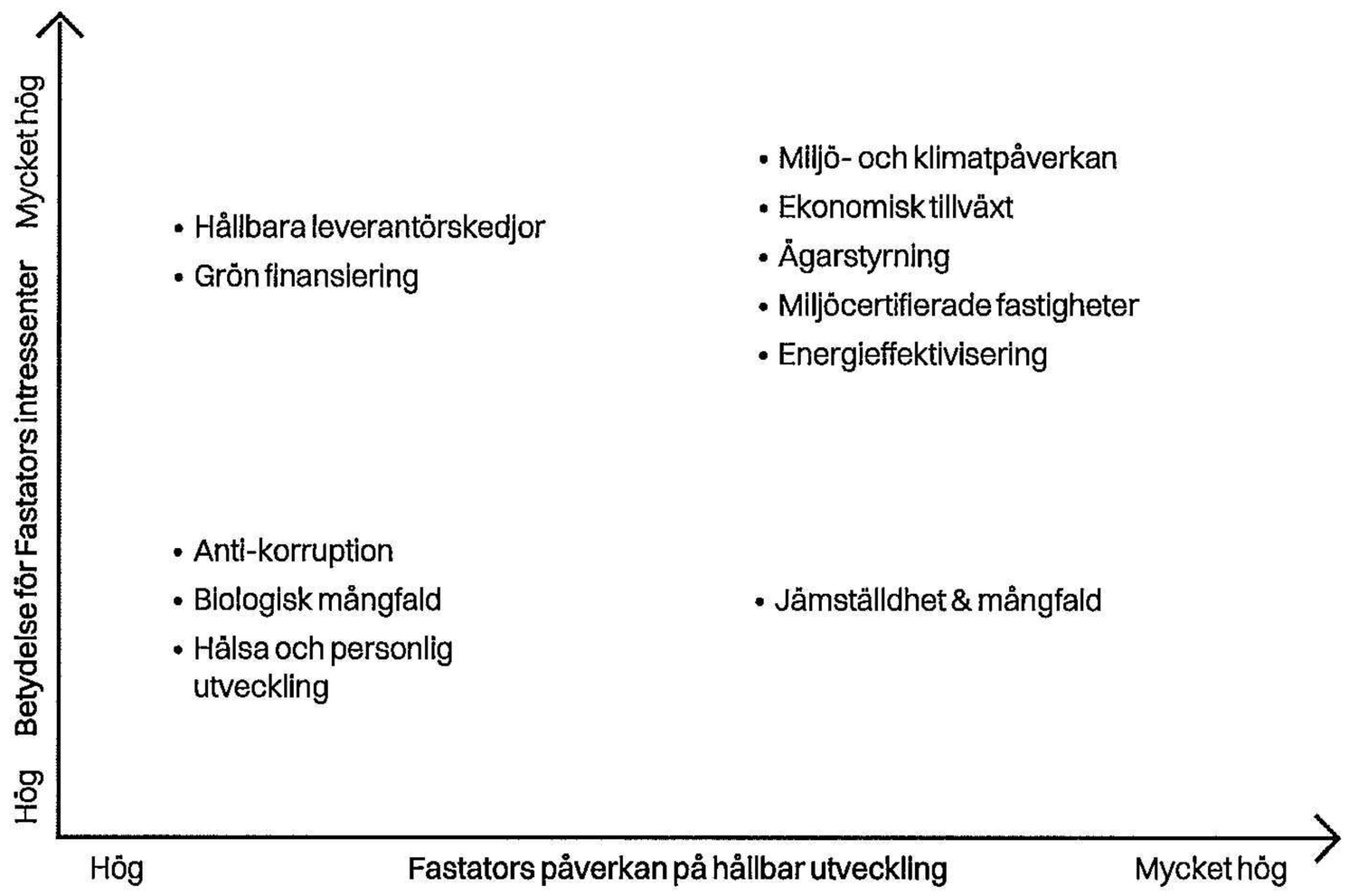
- Samverkan för ökad hållbarhet
- Goda och trygga samarbetsavtal

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



20230613724

Inledning

Fastators ägare förväntar sig att bolaget skapar en långsiktig och stabil avkastning på de investeringar som genomförs. Därför är det viktigt att Fastator tar ett ekonomiskt ansvar för såväl investeringar och verksamheten. Det är dessutom viktigt för att kunna fortsätta att erbjuda arbetstillfällen för våra medarbetare och leveranötrer samt möta våra åtaganden gentemot 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.

Åtgärder och aktiviteter under året

Koncernen redovisar under året ett direkt tillskapat värde om 650,8 MSEK (1 097,0) och behållet ekonomiskt värde om -166,6 MSEK (513,0). 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 64-74 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 2022 rapporteras ett resultat per aktie motsvarande -4,13 SEK. Resultat har under året påverkats negativt av ett förändrat makroekonomiskt läge med stigande räntor samt ökade avkastningskrav för förvaltningsfastigheter.

Fördelat ekonomiskt värde

TSEK	2022	2021
Direkt skapat värde		
Intäkter	620 785	372 846
Värdeförändringar	-102 616	582 986
Investeringar	132 664	141 174
Summa direkt tillskapat värde	**650 834**	**1 097 006**
Fördelat ekonomiskt värde		
Medarbetare	183 168	150 108
Långivare	239 237	186 115
Offentlig sektor[1]	21 095	20 688
Leverantörer	293 668	174 226
Ägare	77 713	50 078
Bidrag till samhälle[2]	2 572	2 832
Summa fördelat värde	**817 453**	**584 047**
Behållet ekonomiskt värde	**-166 619**	**512 959**

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

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

20230516133725

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. Fastators mål framåt är att 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. För att ta ansvaret vidare i leverantörsledet har under slutet av 2022 innehavsbolagens styrelser godkänt uppförandekoder för leverantörer, vilken kommer implementeras under 2023.

Åtgärder och aktiviteter under året

Moderbolag

Fastator har inga anmälda fall av korruption under året. Under räkenskapsåret har inga betydande fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar förekommit och inga böter betalats ut.

Innehavsbolag

Under räkenskapsåret har inga böter betalats ut från innehavsbolagen och inga fastställda betydande fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar har förekommit. Fastators innehavsbolag Företagsparken har under 2022 rapporterat ett misstänkt fall av korruption till ledningsgrupp och styrelse. Fallet har skett i de enskilda fastigheterna innan de var i Företagsparkens ägande och har ännu inte bekräftats som korruption, men Företagsparken och Fastator har påbörjat en utredning för att utreda fallet samt vidtar åtgärder för att liknande fall inte ska uppkomma.

Mål och utfall

Fastator har nolltolerans mot korruption och mutor. Fastator kommer även under 2023 att implementera en visselblåsarfunktion för koncernen.

20230615133726

Inledning

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka 34% av Sveriges totala energianvändning och med en rådande energikris i Europa har energifrågan kommit att bli en väsentlig fråga för såväl individen, företag som för samhället i stort vilket får en påverkan både på miljö, människa och ekonomi. För Fastator sker den stora energipåverkan i innehavsbolagen i form av dels energiförbrukning i innehavsbolagens fastigheter och dels i Fastators förvaltningsbolag Nordic PM där organisationen har en betydande fordons- och maskinflotta.

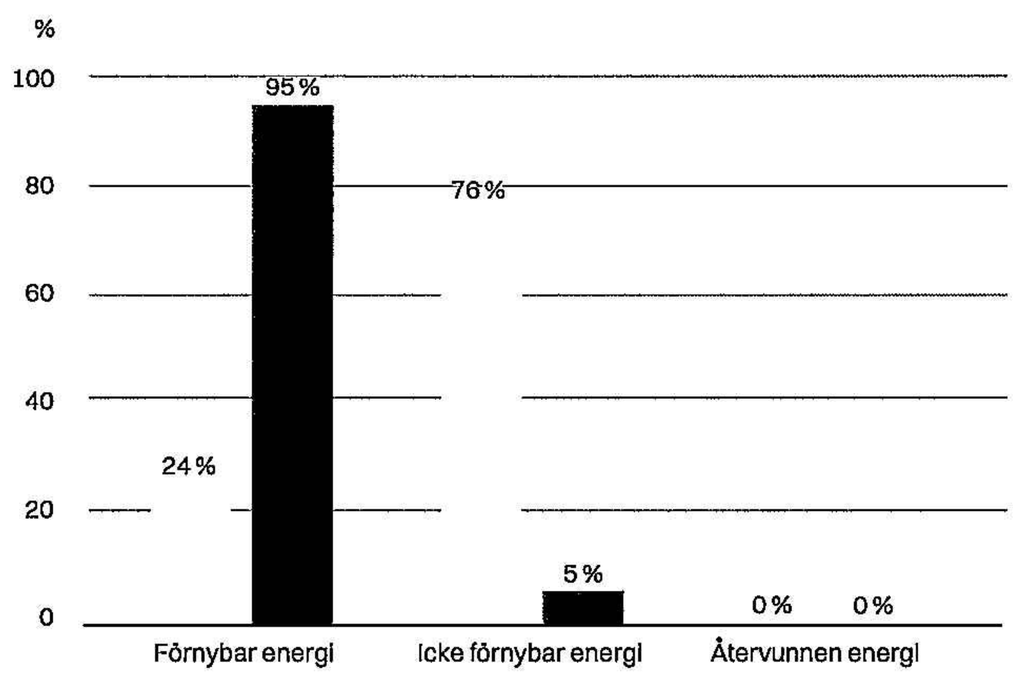
Arbetet handlar både om att uppmuntra Fastators innehavsbolag till att ställa om till förnybar energi och att minska den faktiska energiförbrukningen. Att arbeta för energieffektivisering i innehavsbolagens fastigheter leder dels till minskade växthusgasutsläpp, dels till minskade energikostnader vilket får en direkt påverkan för såväl fastighetsägare som hyresgäster. Ökade kostnader för hyresgästen innebär dessutom en risk för fastighetsägaren pga eventuella hyresintäktsbortfall och risk för ökade vakanser.

Avgränsning och rapporteringsprincip

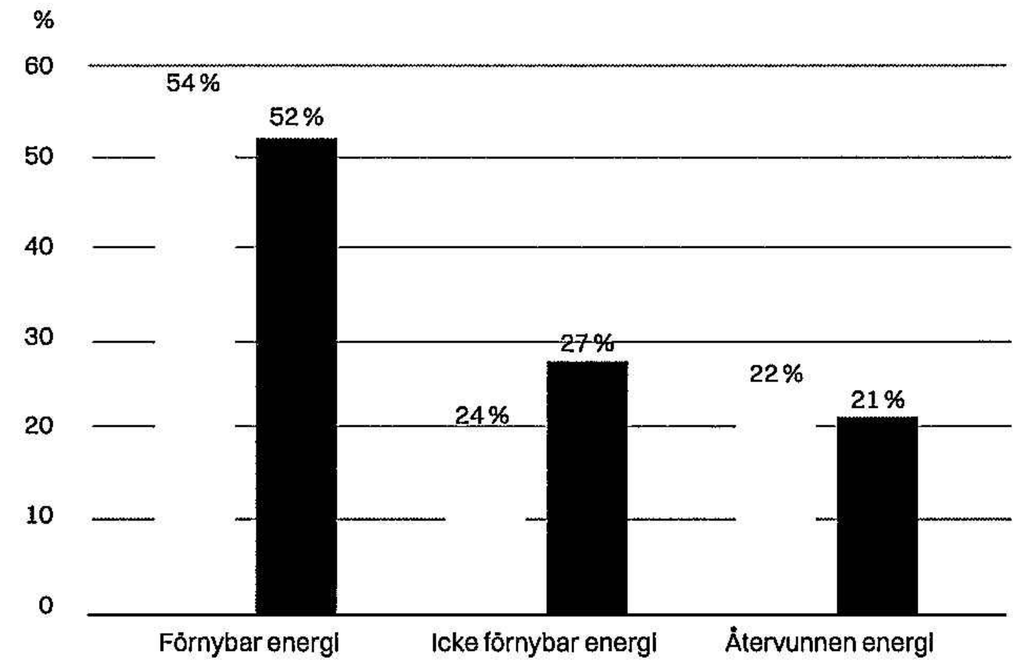
Moderbolagets direkta energiförbrukning innefattar drivmedel från bolagets tjänstefordon samt energiförbrukning för bolagets kontor. Den största delen av Fastators energiförbrukning kommer dock från Fastators innehavsbolag. I Fastators fastighetsägande innehavsbolag bygger rapporteringen på fastighetens energianvändning, det vill säga energi som går till uppvärmning, komfortkyla samt fastighetsel. Hyresgästernas energiförbrukning 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 från 2022 tagit fram en schablon per kWh/lokalarea (LOA) som är framtagen utifrån innehavsbolagens faktiska energiförbrukning. Totalt är 29% av fastighetsenergin som presenteras schablonberäknad. Fastators fastighetsägande innehavsbolag har outsourcat sin förvaltning till Nordic PM som står för majoriteten av det drivmedel som presenteras. För detaljerad information om energikällor, se tabell, sida 31.

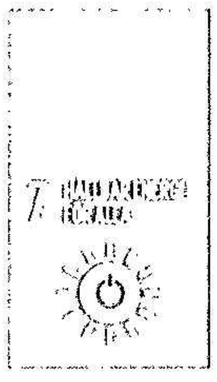
Har ett bolag eller en fastighet förvärvats eller avyttrats under året beräknas förbrukning från förvärvsdatum, alternativt fram till avyttringsdatum. Fastator redovisar enligt den finansiella kontrollmetoden, vilket innebär att Fastator redovisar 100% av innehavsbolagens energiförbrukning där bolaget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





20230515133727

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 Nordic PM-koncernens fordons- och maskinflotta är respektive bolags chef ansvarig för att rapportera in och följa upp.

Åtgärder och 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 ökar sin direkta energiförbrukning från 16 MWh till 44 MWh, vilket primärt beror på att bolaget ökat sin drivmedelsförbrukning, samtidigt som man minskat sin förbrukning av verksamhetsel.

Innehavsbolagen

Fastators innehavsbolag har under året fortsatt sin omställning till att bli mer energieffektiva och ställa om till förnybar energi i syfte att uppnå en mer hållbar framtid. Samtliga innehavsbolags styrelser har under året antagit hållbarhetsmål kopplade till området och arbetet med att uppnå dessa sker fortlöpande.

Företagsparken har under året anställt en teknisk chef i syfte att på månadsbasis följa upp bolagets energiförbrukning och kunna identifiera fastigheter där det finns möjlighet att både minska bolagets totala energiförbrukning och ställa om till förnybara alternativ. Bolaget har under året konverterat ett antal fastigheter från eldningsolja till fjärrvärme och ser över möjligheten att konvertera även kvarstående fastigheter med eldningsolja till mer miljövänliga alternativ.

Point har under året arbetat med att optimera drifttider, ställa om all belysning till LED-belysning samt omförhandla elavtal till förnybara elavtal. Point ökar sin totala energiförbrukning med 8%. Idag kommer 96% (90%) av bolagets direkta energiförbrukning från förnybar eller återvunnen energi, varav 69% (60%) kommer från förnybara källor.

Nordic PM har ökat sin totala energiförbrukning av drivmedel med 37%. Ökningen beror främst på en ökad omsättning, som genererat i att bolaget använt sina maskiner och tjänstebilar mer än föregående år. Nordic PM 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.

Mål och utfall

År 2021 var basår för Fastators och dess innehavsbolags redovisning av energiförbrukning. Målet som då sattes upp var att utveckla både Fastators och innehavsbolagens rutiner för att kunna mäta och kvalitetssäkra data över tid i syfte att framåt aktivt kunna arbeta med informationen och utifrån denna sätta både långsiktiga och kortsiktiga mål. För att nå detta mål har en teknisk chef anställts som specialist på området, Fastator har även koncernövergripande påbörjat implementering av energisystem vilket kommer färdigställas under 2023. Vidare har innehavsbolagens styrelser antagit mål kopplade till området.

En koncernövergripande målsättning för 2023 är 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. Detta innebär bland annat att se över möjligheten att rapportera på hyresgästernas energiförbrukning.

Vidare har Företagsparken antagit ett mål om att 80% av deras energiförbrukning ska komma från förnybara energikällor 2025. Utfall 2022 visar att 50% (48%) av Företagsparkens energiförbrukning kommer från förnybara källor.

20230613133728

GRI 302-1 Energiförbrukning inom koncernen moderbolag	Total förbrukning, MWh 2022	2021	Andel återvunnen energi % 2022	2021	Andel förnybar energi % 2022	2021	Andel icke förnybar energi % 2022	2021
Drivmedel, leasingbilar	34	1	-	-	-	-	100	100
Verksamhetsel, kontor	10	15	-	-	100	100	-	-
Total energiförbrukning, moderbolag	**44**	**16**	**-**	**-**	**24**	**95**	**76**	**5**

GRI 302-1 Energiförbrukning inom koncernen, Innehavsbolag[1]	Total förbrukning, MWh 2022[2]	2021[2]	Andel återvunnen energi % 2022	2021	Andel förnybar energi % 2022	2021	Andel icke förnybar energi % 2022	2021
Drivmedel, fordon- och maskinflotta	3 006	2 196	-	-	-	-	100	100
Eldningsolja	-	1 829	-	-	-	-	-	100
Fastighetsel	6 638	23 179	-	-	92	67	8	33
Fjärrkyla	126	126	-	-	100	100	-	-
Fjärrvärme	9 002	16 851	45	55	53	42	2	3
Total energiförbrukning, innehavsbolag[3]	**18 772**	**44 182**	**22**	**21**	**58**	**52**	**20**	**27**

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

2) Under 2021 hade Fastator bestämmande inflytande över Företagsparken Norden Holding (publ). Under 2022 har Fastator inte längre bestämmande inflytande åver Företagsparken Norden Holding (publ). 2021 redovisades energiförbrukningen därför inom koncernen medan 2022 redovisas Företagsparkens totala energiförbrukning utanför koncernen och är således för 2022 exkluderad från denna tabell.

3) 4% av den totala energiförbrukningen är schablonberäknad på grund av att hyresgästen står på energiavtalen.

GRI 302-2 Energiförbrukning utanför koncernen, Investeringar[1]	Total förbrukning, MWh 2022[2]	2021[2]	Andel återvunnen energi % 2022	2021	Andel förnybar energi % 2022	2021	Andel icke förnybar energi % 2022	2021
Drivmedel, fordon- och maskinflotta	3	-	-	-	-	-	100	-
Eldningsolja	835	-	-	-	-	-	100	-
Fastighetsel	9 776	-	-	-	48	-	52	-
Fjärrkyla	-	-	-	-	-	-	-	-
Fjärrvärme	11 819	-	43	-	56	-	1	-
Total energiförbrukning, investeringar[3]	**22 433**	**-**	**23**	**-**	**50**	**-**	**27**	**-**

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) Under 2021 hade Fastator bestämmande inflytande över Företagsparken Norden Holding (publ). Under 2022 har bolaget inte längre bestämmande inflytande åver Företagsparken Norden Holding (publ). 2021 redovisades energiförbrukningen därför inom organisationen medan 2022 redovisades bolagets totala energiförbrukning utanför organisationen.

3) 41% av den totala energiförbrukningen är schablonberäknad på grund av att hyresgästen står på energiavtalen

20230615133729

GRI 302-3 Energiintensitet, moderbolaget	2022	2021
Total energiförbrukning, MWh	44	16
Totalt antal FTE, moderbolag	19	16
Energiintensitet kWh/FTE	**2 316**	**1 022**

GRI 302-3 Energiintensitet, innehavsbolag	2022	2021
Total energiförbrukning[1], MWh	41 206	44 182
Lokalarea[2]	474 507	500 467
Energiintensitet kWh/lokalarea	**87**	**88**

1) I posten total energiförbrukning ingår både energiförbrukning från innehavsbolag inom koncernen och 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.

Källa	Insamlingsmetod	Energikälla
Drivmedel	Primärt är förbrukning hämtad från drivmedelskort redovisat i liter. En del av förbrukningen är baserad på körd sträcka.	Drivmedel består primärt av bensin och diesel. En liten del avser HVO-diesel. Bedöms som 100 % icke-förnybar.
Eldningsolja	Köpt 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 elens ursprungsmärkning har denna fördelning använts. Vid schablon har Nordisk residualmix använts (Förnybart: 12,83%, Kärnkraft: 32,06%, Fossilt: 55,11%), 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 2021
Investeringar	Avser energiförbrukning från innehavsbolag där moderbolaget inte innehar bestämmande inflytande, motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel.	

20230516133730

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 projekt är inte inkluderad. Vid insamlingen av data har innehavsbolagen utgått från beräknad årsförbrukning av vatten i fastigheterna. Under föregående år redovisades inte den vattenförbrukning där hyresgästen stod för avtalet. Fastator har i år fattat ett aktivt beslut att även involvera denna vattenförbrukning genom att ta fram en schablon om 0,27 kbm/LOA, vilket är baserat på faktisk vattenförbrukning i det övriga beståndet. Vid analys av vattenstress i beståndet har Fastator använt sig av World Resources Institute's vattenriskkarta.

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 bolaget innehar bestämmande inflytande. Om bolaget inte innehar bestämmande inflytande redovisas Fastators procentuella aktieägarandel av innehavsbolagets vattenförbrukning.

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.

GRI 303-5 Vattenförbrukning[1]	**2022**	**2021**
Total vattenförbrukning (kbm)	96 938	60 419

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]	**2022**	**2021**
Lokalarea	474 507	500 467
kbm/Lokalarea	0,20	0,12

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)	**2022**	**2021**
Låg (< 10 %)	65 798	N/A
Låg-medium (10-20%)[1]	28 567	N/A
Medium-hög (20-40%)[2]	2 572	N/A
Hög (40-80%)	-	N/A
Extremt hög (> 80%)	-	N/A
Total (kbm)	**96 938**	**N/A**

1) 6 % kommer från schablonberäknad förbrukning

2) 40% kommer från schablonberäknad förbrukning

20230615133731

Åtgärder och aktiviteter under året

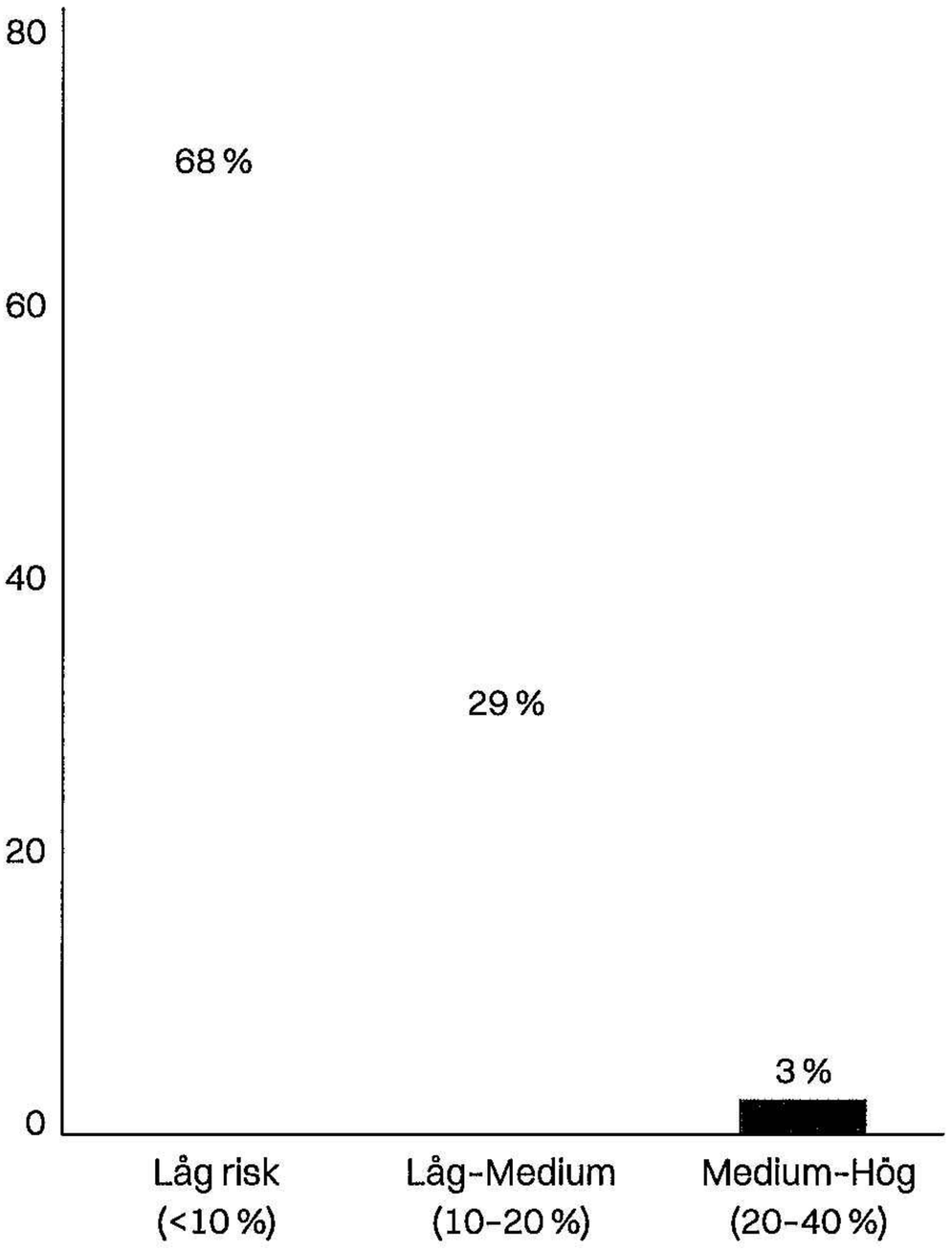
Fastators påverkan på hållbar vattenanvändning sker genom bolagets ägande av fastighetsägande innehavsbolag, där vattenförbrukningen kommer från fastigheternas förbrukning. Innehavsbolagen har möjlighet att påverka i den mån att de har möjlighet att utföra investeringar i tekniska system, exempelvis 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 96 938 (60 419) kubikmeter, vilket innebär en vattenintensitet om 0,20 (0,12) kubikmeter/lokalarea per år. Ökningen beror på att samtliga innehavsbolag ökar sin vattenförbrukning i relation till lokalarea. Ökningen är dels pandemirelaterad, då pandemin innebar att vattenförbrukningen minskade i innehavsbolagens fastigheter under 2021. Vidare beror ökningen på att Fastator 2022 även inkluderat fastigheter där hyresgästen står på avtalet i form av schablonberäkning, vilka var exkluderade 2021.

Under 2022 har Fastator gjort en kartläggning av innehavsbolagens fastighetsbestånd i syfte att utreda hur stor del av beståndet som ligger i områden som är utsatta för vattenstress. Bedömningen gjordes utifrån en femgradig ranking från låg - extremt hög. Den större delen, 68%, av innehavsbolagens vattenförbrukning kommer från områden med låg risk för vattenstress. 29% av förbrukningen kommer från områden med låg-medium risk, såsom Gotland och delar av Skåne. 3% av förbrukningen kommer från områden med medium till hög risk, vilket berör fastigheter belägna i delar av Södermanland och Stockholm. Utifrån kartläggningen bedömer vi ingen större risk för att våra innehav ska ha en negativ påverkan på den lokala vattenstressen, men vi håller oss fortsatt uppdaterade särskilt gällande det bestånd lokalliserat i områden med medium-hög risk.

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 %



20230516133732

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. 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 35.

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.

Styrning

Fastators och innehavsbolagens hållbarhetsgrupper ansvarar 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 respektive styrelse.

GRI 305-1,2 Växthusgasutsläpp, moderbolag	**2022**	**2021**
Scope 1	8	0,24
Drivmedel, leasingbilar	8	0,24
Scope 2	-	-
Elförbrukning, kontor	-	-
Total ton CO2e	**8**	**0,24**

GRI 305-4 Växthusgasintensitet, moderbolag	**2022**	**2021**
Total ton CO2e[1]	8	0,24
Total FTE	19	16
kgCO2e/FTE	**422**	**15**

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

Åtgärder och aktiviteter under året

Moderbolaget

Moderbolaget ökar sitt totala växthusgasutsläpp i jämförelse med föregående år vilket beror på en ökad mängd drivmedel köpts under året. Moderbolaget har under året antagit ett hållbarhetsmål om att vara klimatneutrala år 2030 (exklusive innehavsbolag). I målet ingår även växthusgasutsläpp som redovisas i Scope 3, som Fastator ämnar rapportera på 2023.

Innehavsbolagen

Innehavsbolagen minskar sitt totala växthusgasutsläpp och redovisar ett totalt utsläpp om 1 889 ton CO2e (2 063). Den primära orsaken till den totala minskningen beror på att 2021 redovisades 100% av Företagsparkens växthusgasutsläpp i Scope 1 och 2. Då Fastator inte längre har bestämmande inflytande över Företagsparken redovisas 2022 endast den procentuella andelen av innehavet, motsvarande 53,2% av Företagsparkens utsläpp i Scope 1 och 2.

20230516133733

Övriga faktorer som bidragit till minskat växthusgasutsläpp är att Företagsparken konverterat fastigheter som tidigare värmdes upp av olja till fjärrvärme. Vidare har beståndet i sin helhet gått över till en större mängd förnybar el vilket får en positiv påverkan på innehavsbolagens växthusgasutsläpp.

Mål och utfall

Räkenskapsåret 2022 är andra året som Fastator rapporterar bolagets och innehavsbolagens växthusgasutsläpp och vår ambition är att fortsatt förbättra kvaliteten och fullständigheten i vår rapportering. Detta inkluderar 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.

Moderbolaget har under 2022 antagit ett mål om nettonoll växthusgasutsläpp (exklusive innehavsbolag) 2030. Utfall 2022 visar 8 ton CO2e. Under kommande rapporteringsperiod förväntas moderbolagets växthusgasutsläpp öka då Fastator ännu inte rapporterar på Scope 3.

Under 2022 antogs även ett mål om att årligen minska innehavsbolagens växthusgasintensitet i Scope 1 och Scope 2 med 10%. Två av fyra innehavsbolag, Företagsparken och Nordic PM, minskar sin växthusgasintensitet med mer än 10% i jämförelse med basår 2021. Point minskar sin växthusgasintensitet med 6% medan Svenska Kulturskatter ökar sin växthusgasintensitet med 7%.

GRI 305-1,2,3 Växthusgasutsläpp, innehavsbolag	**2022**	**2021**
Scope 1[1]	523	896
Drivmedel, maskin- och fordonsflotta	523	408
Eldningsolja	-	488
Scope 2[1]	364	1 167
Fastighetsel	58	618
Fjärrkyla	3	3
Fjärrvärme	304	546
Scope 3	1 013	-
Investeringar[2]	1 013	-
Total tonCO2e	**1 900**	**2 063**

1) Växthusgasutsläpp från innehavsbolag där moderbolaget innehar bestämmande inflytande

2) Posten Investeringar avser växthusgasutsläpp (scope 1 och scope 2) från innehavsbolag där moderbolaget inte innehar bestämmande inflytande, motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel. I posten ingår primärt innehavsbolaget Företagsparken Norden Holding AB (publ).

GRI 305-4 Växthusgasintensitet, innehavsbolag	**2022**	**2021**
Total ton CO2e[1]	1 900	2 063
Lokalarea[2]	474 507	500 467
kgCO2e/Lokalarea	**4,00**	**4,12**

1) I beräkningen ingår innehavsbolagens Scope 1 och Scope 2. Om Fastator innehar bestämmande inflytande redovisas 100 % av innehavsbolagets växthusgasutsläpp. Om Fastator inte innehar bestämmande inflytande redovisas innehavsbolagets växthusgasutsläpp, motsvarande Fastators procentuella aktieägarandel.

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.

Scope	**Källa**	**Koldioxidekvivalent**
Scope 1	Drivmedel	**Bensin E10 (liter):** 2,1333 kgCO2e/l **Diesel (reduktionsplikt medel 2022):** 1,6034 kgCO2e/l **HVO:** 0 kgCO2e/l **Fordonsgas:** 0,004 kgCO2e/l *Källa: Energimyndigheten Drivmedel 2020*
Scope 1	Eldningsolja	**EO1 Eldningsolja:** 2,67 kg CO2e/l *Källa: Energiföretagen 2021*
Scope 2	Fastighetsel	**100% ursprungsmärkt förnybar el:** 0 gCO2e/kWh **Icke-förnybar el, inklusive kärnkraft:** 90,4 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 2021
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).

20230516133734

Inledning

Att arbeta för jämställda arbetsplatser är av största väsentlighet då jämställda arbetsplatser genererar god hälsa för den enskilde individen som dessutom leder till en kreativ miljö och ökad produktivitet vilket gynnar bolaget i stort. Jämställda arbetsplater är dessutom en förutsättning för ett framgångsrikt, hållbart samhälle och det är en viktig del av Fastators sociala ansvar.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen av medarbetare inkluderar endast personer som är direkt anställda av Fastator eller Fastators innehavsbolag och bygger på data som är hämtad från respektive bolags lönesystem. Rapporteringen av antalet medarbetare redovisas i heltidsekvivalenter (FTE). Föregående år presenterades medarbetare i antal per sista balansdag. Denna data har i år räknats om till heltidsekvivalenter i syfte att uppnå jämförbarhet mellan åren. Styrelse presenteras i antal per sista balansdag. Samtliga medarbetare är anställda inom Sverige.

Styrning

Fastators påverkan på köns- och åldersfördelning sker i första hand vid rekrytering. Fastator ska därför sträva efter att alltid rekrytera personal som har rätt kompetens för den aktuella uppgiften samt erfarenhet och löneanspråk i relation till denna, utan att styras av fördomar. Vidare handlar jämställdhetsarbetet om att arbeta aktivt med de befintliga medarbetarna genom att arbeta för en genusmedveten arbetsmiljö fri från diskriminering.

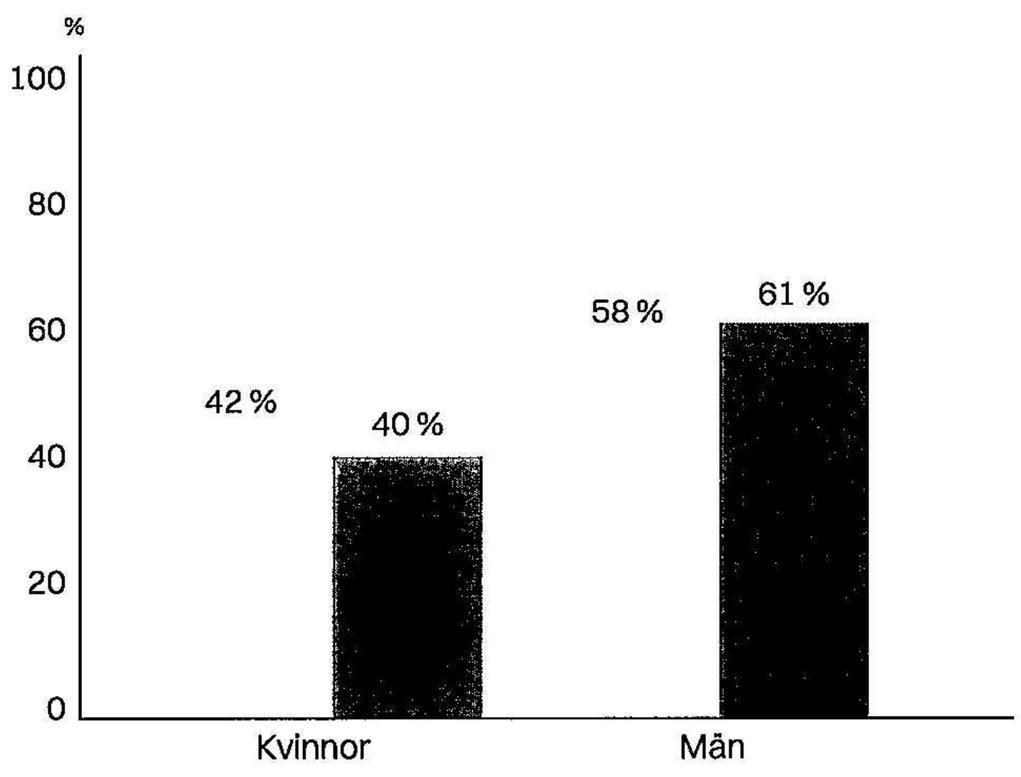
Åtgärder och aktiviteter under året

Moderbolaget

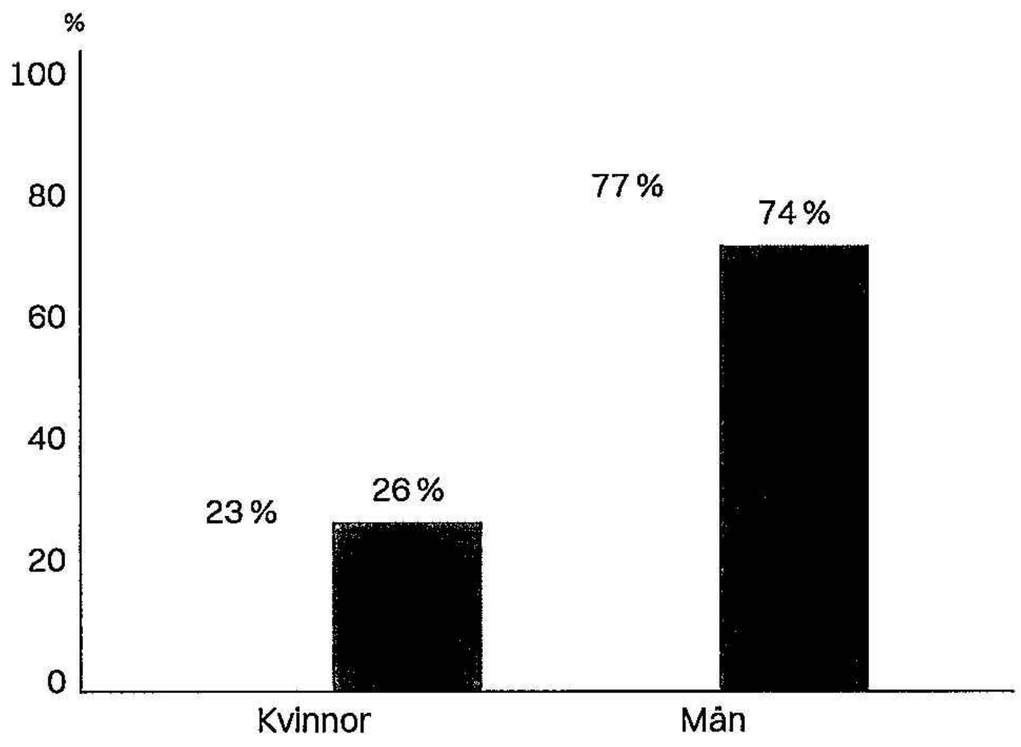
Under 2022 bestod moderbolaget av 19 (16) personer där samtliga medarbetare är heltidsanställda och innehar en tillsvidareanställning. Köns- och åldersfördelningen inom kategorin "Övriga medarbetare" är fortsatt jämn i jämförelse med föregående år, där 8 (6) medarbetare är kvinnor och 7 (6) medarbetare är män. Inom denna kategori tjänar kvinnor 23% (24%) mindre än män. Orsaken till denna löneskillnad beror på att fler män än kvinnor inom denna kategori

2022 ■ 2021

Könsfördelning, moderbolaget



Könsfördelning, innehavsbolag



20616133735

innehar en chefsposition. Kategorin "Ledningsgrupp" samt "Styrelse" består fortsatt av majoriteten män. Ledningsgruppen bestod av 4 (4) män och 0 (0) kvinnor medan styrelsen bestod av 2 (2) kvinnor 4 (4) män. 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. I Fastator ser vi därför ett generellt behov av att arbeta mer aktivt för att öka jämställdhet och mångfald inom såväl moderbolaget som koncernen i stort, främst inom ledande positioner. I moderbolaget omfattas 0% (0%) av kollektivavtal. 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 (redovisat i FTE) där Fastator har det arbetsmiljömässiga ansvaret vilka varit verksamma inom ekonomi och affärsutveckling.

Innehavsbolag

Fastators innehavsbolag bestod 2022 av 242 (217) medarbetare konsoliderat. Av samtliga medarbetare är majoriteten, 98%, anställda inom Nordic PM:s 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 176 (155) personer män och 51 (48) personer kvinnor. Inom denna kategori tjänar kvinnor 5% mer än män. "Ledningsgrupp" bestod konsoliderat av 4 (7) kvinnor och 11 (7) män. Även inom denna kategori tjänar kvinnor 21% mer än män. 95% (93%) av samtliga medarbetare i Fastators innehavsbolag omfattas av kollektivavtal.

Mål och utfall

Fastator har under 2022 inte formulerat några mål som följs upp på styrelsenivå kopplat till jämställdhet och mångfald.

GRI 2-7 Totalt antal medarbetare[1]	**Moderbolag**				**Innehavsbolag**			
	2022		**2021[2]**		**2022**		**2021[2]**	
Anställningsform	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Tillsvidareanställd	8	11	6	10	45	135	49	136
Visstidsanställd	-	-	-	-	10	52	6	26
Totalt antal medarbetare	**8**	**11**	**6**	**10**	**55**	**187**	**55**	**162**

1) Redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).
2) Totalt antal medarbetare 2021 är omräknat från föregående års rapport till heltidsekvivalenter. Föregående år redovisades antal medarbetare per sista balansdag, vilket resulterar i en minskning av totalt antal medarbetare.

GRI 2-7 Totalt antal medarbetare[1]	**Moderbolag**				**Innehavsbolag**			
	2022		**2021[2]**		**2022**		**2021[2]**	
Anställningsgrad	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Heltidsanställda	8	11	6	10	48	172	50	149
Deltidsanställda	-	-	-	-	6	15	5	12
Totalt antal medarbetare	**8**	**11**	**6**	**10**	**55**	**187**	**55**	**162**

1) Redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).
2) Totalt antal medarbetare 2021 är omräknat från föregående års rapport till heltidsekvivalenter. Föregående år redovisades antal medarbetare per sista balansdag.

20230516133736

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

GRI 405-1 Styrelse	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2022		2021		2022		2021	
Ålder	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**
<30	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50	-	-	-	-	-	35	-	37
>50	33	67	33	67	10	55	5	58
Totalt antal medarbetare	**33**	**67**	**33**	**67**	**10**	**90**	**5**	**95**

GRI 405-1 Ledningsgrupp	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2022		2021[1]		2022		2021[1]	
Ålder	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**
<30	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50	-	75	-	75	19	42	28	35
>50	-	25	-	25	6	33	22	14
Totalt antal medarbetare	**-**	**100**	**-**	**100**	**25**	**75**	**50**	**50**

1) Siffror presenterade 2021 har uppdaterats då de räknats om till heltidsekvivalenter. Föregående år redovisade Fastator medarbetare per sista balansdag.

GRI 405-1 Övriga medarbetare	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2022		2021[1]		2022		2021[1]	
Ålder	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**
<30	13	20	15	23	5	12	6	13
30-50	33	20	38	15	9	33	11	29
>50	7	7	-	8	8	33	7	34
Totalt antal medarbetare	**53**	**47**	**54**	**46**	**22**	**78**	**24**	**76**

1) Siffror presenterade 2021 har uppdaterats då de räknats om till heltidsekvivalenter. Föregående år redovisade Fastator medarbetare per sista balansdag.

GRI 2-21 Årlig total ersättningsgrad[1], moderbolaget	2022
Total ersättning till högst betalda medarbetare (VD), MSEK	6
Median total årlig ersättning för alla medarbetare (exklusive högst betalda medarbetare), MSEK	0,5
Förhållande mellan högst betalda medarbetare och median (exklusive högst betalda medarbetare)	12,6
Procentuell löneökning högst betalda medarbetare (VD) %	0
Median löneökning alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), %	6,82
Förhållande löneökning mellan högst betalda medarbetare och median (exklusive högst betalda medarbetare)	0

1) I posten ingår både fast och rörlig ersättning som betalats ut under året. Vid beräkning har Fastator ej tagit hänsyn till FTE:er.

20230516133737

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 ineffektivitet för bolaget och det kan skapa oro hos den enskilde medarbetaren. Det är därför väsentligt för Fastator och dess innehavsbolag att sträva efter en normal personalomsättning genom att arbeta aktivt med sina medarbetare och säkerställa att samtliga medarbetare trivs på arbetsplatsen.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen omfattar samtliga medarbetare i Fastator och Fastators innehavsbolag, redovisat i heltidsekvivalenter. Personalomsättningen är beräknad enligt antalet med avslutad anställning dividerat med medelantalet anställda. Föregående år presenterades medarbetare i antal per sista balansdag. Denna data har i år räknats om till heltidsekvivalenter i syfte att uppnå jämförbarhet mellan åren.

Styrning

På Fastator ser vi en väl genomförd introduktion av nya medarbetare som en viktig investering. Fastators introduktion av nyanställda går ut på att den anställde ska känna sig välkommen på arbetsplatsen och att denne successivt ska introduceras i arbetsuppgifterna. Närmaste chef med personalansvar ansvarar för att introduktionen genomförs samt tar fram introduktionsprogrammet vilket framgår i bolagets HR-policy. Personalansvarig har huvudansvaret för introduktionen men alla 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 slutar erbjudas avslutsintervju. Personalansvarig ansvarar för att avslutsintervjun hålls av medarbetarens närmaste chef.

Åtgärder och aktiviteter under året

Moderbolaget

Moderbolaget har under året anställt 3 (3) nya medarbetare och 2 (1) medarbetare har avslutat sin anställning. Totalt resulterar det i en personalomsättning på 12%, som Fastator bedömer som en normal personalomsättning.

Innehavsbolag

I innehavsbolagen har 13 (7) kvinnor och 48 (36) män anställts under räkenskapsåret. 10 (11) kvinnor och 28 (22) män har avslutat sin anställning. Av de som slutat under året är samtliga anställda i Nordic PM-koncernen. Inom koncernen arbetar en andel av medarbetarna säsongsbaserat, vilket är anledningen till att innehavsbolagen redovisar en något högre personalomsättning.

Mål och utfall

Både Fastator och innehavsbolagen bedömer att personalomsättningen ligger på en normal nivå. Därför har inga mål formulerats inom området.

20230616133738

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

GRI 401-1 Antal nyanställda[1]	**Moderbolag**				**Innehavsbolag**			
	2022		**2021[2]**		**2022**		**2021[2]**	
Ålder	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
<30	-	1	-	1	6	11	3	11
30-50	1	1	1	1	4	21	3	11
>50	-	-	-	-	3	17	1	15
Totalt antal nyanställda	**1**	**2**	**1**	**2**	**13**	**48**	**7**	**36**

1) redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).
2) 2021 års siffror är omräknade till FTE från föregående år. Dessa redovisades 2021 i antal anställda per sista balansdag.

GRI 401-1 Antal med avslutad anställning[1]	**Moderbolag**				**Innehavsbolag**			
	2022		**2021[2]**		**2022**		**2021[2]**	
Ålder	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
<30	-	1	-	-	5	8	4	6
30-50	1	-	-	-	3	11	5	7
>50	-	-	-	1	2	10	2	9
Totalt antal med avslutad anställning	**1**	**1**	**-**	**1**	**10**	**28**	**11**	**22**

1) redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).
2) 2021 års siffror är i år omräknade till FTE från föregående år. Dessa redovisades 2021 i antal anställda per sista balansdag.

GRI 401-1 Personal-omsättning %[1]	**Moderbolag**				**Innehavsbolag**			
	2022		**2021[2]**		**2022**		**2021[2]**	
Ålder	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**
<30	-	37	-	-	44	30	32	23
30-50	21	-	-	-	13	13	20	12
>50	-	-	-	33	12	13	10	12
Personalomsättning %	**13**	**10**	**-**	**10**	**19**	**15**	**22**	**14**

1) redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).
2) 2021 års siffror är i år omräknade till FTE från föregående år. Dessa redovisades 2021 i antal anställda per sista balansdag.

20230613739

Inledning

Fastator vill vara en attraktiv arbetsgivare och ägare. Välmående och friska medarbetare är en grundpelare för att uppnå detta och en förutsättning för att kunna utveckla organisationen och uppnå långsiktig lönsamhet. Fastators målsättning är därför att erbjuda en arbetsmiljö till sina medarbetare som gör arbetsplatsen säker och trivsam.

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 utgår från bolagets HR-policy samt personalhandbok vars utgångspunkt är utifrån Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Både HR-policy och personalhandbok finns tillgänglig för Fastators medarbetare och en genomgång av dessa är en naturlig del vid introduktionen av nyanställda. Då Fastator är ett kunskapsföretag bedöms bolagets primära risker inom arbetsmiljön som psykosociala risker, risker i form av hög arbetsbelastning och stress samt ergonomiska risker i form av arbetsstationer. Utifrån identifierade risker ligger ledningens fokus särskilt i att skapa en god organisatorisk och social arbetsmiljö i enlighet med arbetsmiljöverkets föreskrifter på området. Psykosociala risker samt stressrelaterade risker följs idag upp genom regelbundna medarbetarsamtal som hålls på månadsbasis med närmsta chef samt genom årliga medarbetarsundersökningar. Ergonomiska risker åtgärdas genom att varje medarbetare har rätt till en ergonomisk arbetsplats i form av justerbara kontorsredskap. De konsulter som är anställda av Fastator bedöms vara utsatta för samma arbetsmiljömässiga risker som övriga medarbetare på Fastator. För att säkerställa våra konsulters hälsa och säkerhet har vi, utöver en god kommunikation med leverantören, väl genomförda introduktioner vid nyanställning och regelbundna medarbetarsamtal för att så tidigt som möjligt fånga upp tecken på ohälsa. Fastator arbetar regelbundet med att utveckla bolagets systematiska arbetsmiljöarbete och bolagets målsättning framåt är att utveckla den systematiska uppföljningen, säkerställa utbildning inom arbetsmiljö till chefer med personalansvar samt arbeta för att införa ett skyddsombud genom att kommunicera ut arbetsmiljöarbetet ytterligare till bolagets medarbetare.

På Fastator strävar vi efter friska medarbetare. Därför har samtliga medarbetare på Fastator genom sin sjukvårdsförsäkring tillgång till flertalet olika medicinska och psykologiska vårdtjänster såsom specialistläkarvård, e-vårdtjänst, kiropraktorer samt psykolog eller psykoterapeut. Utöver detta har samtliga medarbetare ett friskvårdsbidrag på 5 000 SEK. Bolaget har i dagsläget ingen företagshälsovård.

Innehavsbolag

En stor del av innehavsbolagens personalstyrka är anställda i tjänstebolaget Nordic PM. Nordic PM ämnar att på alla nivåer bedriva ett aktivt förebyggande arbetsmiljö- och friskvårdsarbete för att undvika att medarbetare utsätts för ohälsa och olycksfall. Arbetsmiljöarbetet tar sin utgångspunkt i bolagets Arbetsmiljöpolicy som är framtagen i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Policyn omfattar samtliga medarbetare på Nordic PM och finns tillgänglig på bolagets intranät. För att identifiera arbetsrelaterade faror och bedöma risker arbetar Nordic PM konsekvent med återkommande genomgångar av arbetsmiljön i verksamheten. Genomgång av arbetsmiljön sker genom risk- och konsekvensanalyser exempelvis vid större organisatoriska förändringar, vilket respektive chef ansvarar för med stöd från HR. Vidare genomförs årliga skyddsronder på arbetsplatsen samt dialoger på arbetsplatsmöten, medarbetarsamtal samt

→

20230516133749

genom årlig medarbetarundersökning. Utifrån Nordic PM:s risk- och konsekvensanalys har inga allvarliga arbetsrelaterade faror, dvs. faror som resulterar i skador där arbetstagaren inte förväntas återhämta sig helt inom 6 månader, identifierats.

Uppföljning av arbetsmiljöarbetet sker i dialog med Nordic PM:s medarbetare genom årliga medarbetarsamtal, ledningsmöten, arbetsplatsmöten, skyddsronder samt kommunikation via intranät och policys. I dagsläget finns ingen arbetstagarkommitté eller skyddsombud på plats. Medarbetare som ska utföra arbeten som kan innebära en arbetsmiljömässig risk erbjuds extern utbildning inom det specifika området. För Nordic PM:koncernen har under året utbildningar hållits exempelvis för de som ska utföra brandfarliga heta arbeten samt fallskyddsutbildningar. Alla medarbetare erbjuds privat sjukvårdsförsäkring. Nordic PM har även ett samarbete med en extern Företagshälsovård som avropas vid behov, exempelvis vid samtalsstöd, rehabiliteringssamordnare samt medicinska utredningar.

För arbetare som inte är anställda inom organisationen men vars arbete kontrolleras av Nordic PM ligger det yttersta ansvaret på leverantören, däremot tar Nordic PM ansvar i form av att introducera medarbetaren för arbetet och att vid introduktionen informera medarbetaren om identifierade risker och arbetsmiljö samt erbjuder säker skyddsutrustning.

Nordic PM förvärvade under 2021 ett antal tjänstebolag. Inom dessa bolag är det systematiska arbetsmiljöarbetet och dokumentation varierande, där vissa bolag kommit långt medan vissa bolag i dagsläget inte har ett lika standardiserat arbetsmiljöarbete. Nordic PM arbetar idag aktivt för att implementera bolagets rutiner gällande arbetsmiljö och hälsa inom de förvärvade tjänstebolagen i syfte att uppnå ett systematiskt arbetsmiljöarbete inom hela Nordic PM-koncernen.

Åtgärder och aktiviteter under året

Moderbolaget

Under 2022 har moderbolaget inte rapporterat någon arbetsrelaterad skada.

Innehavsbolag

Under 2022 har Fastators innehavsbolag konsoliderat rapporterat 1 arbetsrelaterad skada av typen färdolycka på väg till arbetet.

Mål och utfall

Fastator har under 2022 inte formulerat några mål som följs upp på styrelsenivå kopplat till hälsa och säkerhet.

20230613133743

Inledning

Kompetensutveckling är en viktig del av det dagliga arbetet i syfte att nå företagets mål och strategier både på kort och lång sikt. Genom att Fastators medarbetare får möjlighet att utvecklas kan verksamheten möta framtida krav och behov. Vilka individuella kompetensutvecklingsåtgärder som ska vidtas diskuteras och planeras på medarbetarsamtal mellan medarbetare och chef. Medarbetarsamtalet är ett ostört samtal mellan chef och medarbetare där båda parter har möjlighet att lyfta viktiga frågor och förväntningar. Det är en viktig del i organisationens verksamhetsutveckling och ett redskap för att nå både den anställdes och organisationens önskade mål, men det ger även möjlighet att för arbetsgivaren tidigt fånga upp signaler på ohälsa eller andra problem hos den anställde. Således är medarbetarsamtalet en viktig del både ur en arbetsmiljöaspekt och i syfte att utveckla och förbättra organisationen.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen omfattar samtliga anställda i Fastator samt Fastators innehavsbolag. Rapporteringen är redovisad i heltidsekvivalenter (FTE). Data gällande externa utbildningar är hämtade från leverantörsreskontrasystem. Interna utbildningstimmar bygger på utbildningsprotokoll. Medarbetarsamtal är rapporterat 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.

Åtgärder och aktiviteter under året

Moderbolag

Fastator som arbetsgivare vårnar 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. I moderbolaget genomförs idag minst ett årligt medarbetarsamtal, i flera fall oftare, som en del av den anställdes personliga utveckling. Under året har Fastator vidare 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.

Innehavsbolag

I Fastators innehavsbolag är majoriteten, 98%, anställda i Nordic PM. Nordic PM förvärvade under 2021 ett flertal mindre förvaltningsbolag där medarbetarsamtal inte var en del av personalarbetet. Fastator satte i början av 2022 tillsammans med Nordic PM upp som mål att implementera rutiner för att samtliga tillsvidareanställda och återkommande säsongsanställda skulle ha rätt till minst ett medarbetarsamtal under året. Målet har lyfts på ledningsmöten och Nordic PM:s HR-avdelning har under året anordnat en intern utbildning för samtliga chefer i vad medarbetarsamtalet skulle inkludera. Vid årets slut hade 77% (38%) av kvinnorna och 66 % (43%) av alla män i innehavsbolagen genomfört ett medarbetarsamtal under året, vilket är en ökning från föregående år som vi ser som positiv. Utbildningar som erbjudits till medarbetare rör främst fastighetsunderhåll och drift som medarbetaren behöver för att säkerställa en trygg arbetsmiljö.

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 100% (100%) inom moderbolaget och 69% (41%) i innehavsbolagen genomfört minst ett medarbetarsamtal.

20230616133742

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

	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2022		2021[2]		2022		2021[2]	
Medarbetarkategori	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**	**Kvinnor %**	**Män %**
Ledningsgrupp	-	100	-	100	82	83	58	58
Övriga medarbetare	100	100	100	100	77	65	35	42
Total andel medarbetare	**100**	**100**	**100**	**100**	**77**	**66**	**38**	**43**

1) redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).

2) Föregående års siffror är uppdaterade då de räknats om till heltidsekvivalenter. Föregående år redovisade Fastator antal medarbetare per sista balansdag.

GRI 404-1 Utbildningstimmar[1]

	Moderbolag				Innehavsbolag			
	2022		2021[2]		2022		2021[2]	
Medarbetarkategori	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**	**Män**
Ledningsgrupp	-	8	-	1	2	3	-	6
Övriga medarbetare	14	7	2	2	1	2	1	2
Utbildningstimmar per medarbetare, snitt	**14**	**7**	**2**	**1**	**1**	**2**	**1**	**2**

1) redovisat i heltidsekvivalenter (FTE).

2) Föregående års siffror är uppdaterade då de räknats om till heltidsekvivalenter. Föregående år redovisade Fastator antal medarbetare per sista balansdag.

20230515133743

Inledning

Fastator vill att vara en attraktiv arbetsgivare fri från diskriminering. En arbetsplats fri från diskriminering resulterar i en positiv psykisk hälsa för den enskilde individen. Dessutom är välmående och friska medarbetare en förutsättning för utveckling och långsiktig lönsamhet för vår organisation.

Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen omfattar samtliga medarbetare inom Fastator samt Fastators innehavsbolag. 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 eller styrelsens ordförande. Anonymitet för den som anmäler ska alltid garanteras.

Åtgärder och aktiviteter under året

Moderbolag

Fastator ser positivt på att det under rapporteringsperioden inte har rapporterats några fall av diskriminering till närmsta chef, VD eller styrelsens ordförande.

Innehavsbolag

Det har inte rapporterats några fall av diskriminering 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. Utfall visar att både moderbolag och innehavsbolag under 2022 haft 0 rapporterade fall av diskriminering (0). Under kommande rapporteringsperiod är Fastators ambition att fortsätta arbeta för att informera sina medarbetare i hur bolaget arbetar för att motverka diskriminering och var man som medarbetare kan vända sig om man blir utsatt för diskriminering.

20230616137744

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 som Fastator och Fastators innehavsbolag 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.

Åtgärder och aktiviteter under året

Innehavsbolagens styrelser har under slutet av året antagit en uppförandekod för leverantörer som vi under 2023 kommer att arbeta för att implementera och använda vid upphandling. Uppförandekoden ställer krav på leverantören både gällande miljömässigt ansvarstagande såväl som arbetsmiljö och sociala villkor. Under 2022 har 0 % av Fastators och innehavsbolagens leverantörer skrivit under 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.

2023061613745

		Utelämnanden			
Upplysning	**Sidhänvisning**	**Krav som utelämnats**	**Orsak**	**Kommentar**	**GRI Sektor Standard Ref. No.**
Allmänna upplysningar					
Organisationen och dess redovisningsmetoder					
2-1 Organisatoriska detaljer	59, 75				
2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsrapportering	24				
2-3 Rapporteringsperiod, rapporteringsfrekvens och kontaktperson	24				
2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	36-40, 43-44				
2-5 Extern granskning	24				
Aktiviteter och medarbetare					
2-6 Aktiviteter, värdekedja och affärsrelationer	3, 25				
2-7 Medarbetare	36-37				
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. Rapporteras från 2023.	
Styrning					
2-9 Sammansättning och struktur för styrning	22, 51, 57-58				
2-10 Nominering och val av styrelse	50-51				
2-11 Styrelseordförande	51				
2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	22-23				
2-13 Delegering av ansvar för att hantera organisationens påverkan	22-23				
2-14 Styrelsens roll inom hållbarhetsredovisningen	22-23				
2-15 Intressekonflikter	50-55, 107				
2-16 Kommunikation av kritiska frågor	22				
2-17 Styrelsens samlade kunskap om hållbar utveckling	22				
2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	51				
2-19 Ersättningspolicyer	51-52, 86-87				
2-20 Process för att fastställa ersättning	51-53				
2-21 Årlig total ersättning	38				
Strategi, policies och praxis					
2-22 Uttalande om hållbarhetsstrategi	17				
2-23 Policyåtaganden	18-19, 22-23				
2-24 Implementering och efterföljning av policyåtaganden	18-19, 22-23				
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	-	2-25 a-e	Information ej tillgänglig	Systematisk uppföljning har saknats under året. Processer implementeras under 2023 för att efterfölja rapportering.	
2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	22				

Transaktion 09222115557490860179
Signerat SB, BR, ML, CB, AM, JW, HTW, DA

		Utelämnanden			
Upplysning	**Sidhänvisning**	**Krav som utelämnats**	**Orsak**	**Kommentar**	**GRI Sektor Standard Ref. No.**
2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	27				
2-28 Medlemskap i organisationer	-	2-28 a	Ej applicerbart	Fastator har inga betydande medlemskap 2022.	
Stakeholder engagement					
2-29 Metod för intressentengagemang	25				
2-30 Kollektivavtal	37				
Väsentliga upplysningar					
3-1 Process för att bestämma väsentliga upplysningar	25				
3-2 Lista över väsentliga upplysningar	26-46				
EKONOMI					
Ekonomisk tillväxt					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	26				
201-1 Skapat och fördelat ekonomiskt värde	26				
Antikorruption					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	27				
205-3 Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	27				
MILJÖ					
Energi					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	28-30				
302-1 Energiförbrukning inom koncernen	28-31				
302-2 Energiförbrukning utanför koncernen	28-31				
302-3 Energiintensitet	31				
Vatten och avloppsvatten					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	32-33				
303-1 Vatten som en knapp resurs	32-33				
303-2 Ledningssystem för påverkan av utloppsvatten	32-33				
303-5 Vattenförbrukning	32-33				
Utsläpp					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	34-35				
305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	34-35				
305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	34-35				
305-3 Andra Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	34-35				
305-4 Växthusgasintenitet	34-35				

Transaktion 09222115557490860179
Signerat SB, BR, ML, CB, AM, JW, HTW, DA

		Utelämnanden			
Upplysning	**Sidhänvisning**	**Krav som utelämnats**	**Orsak**	**Kommentar**	**GRI Sektor Standard Ref. No.**
Leverantörsbedömningar avseende miljö					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	46				
308-1 Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	46				
SOCIALT					
Anställning					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	39-40				
401-1 Nyanställningar och personalomsättning	39-40				
Hälsa och säkerhet					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	41-42				
403-1 Ledningssystem för arbetsmiljö och säkerhet	41-42				
403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	41-42				
403-3 Företagshälsovård	41-42				
403-4 Medarbetarnas medverkan, konsultation och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	41-42				
403-5 Utbildning inom hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	41-42				
403-6 Främjande av arbetstagarnas hälsa	41-42				
403-7 Förebyggande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	41-42				
403-10 Arbetsrelaterade skador	41-42				
Utveckling och utbildning					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	43				
404-1 Genomsnittlig mängd utbildningstimmar per år per medarbetare	43-44				
404-3 Andel medarbatere som har regelbundna utvecklingssamtal	43-44				
Mångfald och lika möjligheter					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	37-38				
405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	37-38				
Diskriminering					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	45				
406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	45				
Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter					
3-3 Styrning av väsentlig upplysning	46				
414-1 Nya leverantörer som granskats utifrån sociala hållbarhetskriterier	46				

Transaktion 09222115574908601 79
Signerat SB, BR, ML, CB, AM, JW, HTW, DA

20230616133748

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 2022 7 781 aktieägare (7 335) och totalt antal aktier var 77 712 648 stycken. Samtliga aktier är stamaktier.

Lagstiftning om bolagsstyrning

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

Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. En gång per år hålls årsstämman som bland annat beslutar om styrelsens sammansättning, ansvarsfrihet för verkställande direktören och styrelsens ledamöter, utdelning, val av styrelse och revisorer, samt ersättningsprinciper för ledande befattningshavare. Årsstämman 2022 hölls, mot bakgrund av den extraordinära situation som rådde till följd av covid-19-pandemin genom obligatorisk förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler den 5 maj 2022. Vid bolagsstämman deltog 21 383 306 röstberättigade aktier som företrädde 27,52 % procent av kapitalet och rösterna. Vid årsstämman fattades beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om riktlinjer för valberedning, beslut om att godkänna incitamentsprogram till ledning och anställda, beslut om att godkänna incitamentsprogram i dotterbolag samt bemyndigade styrelsen att besluta om nyemission samt förvärv av egna aktier. Årsstämman beslutade vidare att av disponibla vinstmedel dela ut 1,00 kronor per aktie, motsvarande 77 712 648 SEK. Återstående balanserade vinstmedeln, 2 189 943 978 SEK, balanseras i ny räkning. I övriga beslutades stämman att:

- Godkänna styrelsens förslag till incitamentsprogram för ledande befattningshavare och anställda inklusive riktad emission av teckningsoptioner och godkännande av överlåtelser av teckningsoptionerna (not 29).
- Godkänna styrelsens förslag om incitamentsprogram riktad till styrelsen inklusive riktad emission av teckningsoptioner och godkännande avöverlåtelser av teckningsoptionerna (not 29).
- Godkänna förslag om incitamentsprogram i dotterbolag och intressebolag (not 29).
- Stämman bemyndigade styrelsen att emittera aktier motsvarande maximalt 20 procent av bolagets utestående antal aktier.
- Stämman bemyndigade styrelsen att, villkorat av och från och med att Bolagets aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, och intill nästa årsstämma kunna besluta om förvärv av högst 1/10 av samtliga aktier med medel som kan användas för vinstdisposition. Beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Bemyndigandet föreslås innefatta rätt att besluta om avvikelse från aktieägares företrädesrätt. Vid förvärv på den reglerade marknaden ska priset ligga inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
- Stämman bemyndigade styrelsen att villkorat av och från och med att Bolagets aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, intill nästa årsstämma kunna besluta om avyttring av högst 1/10 av samtliga aktier. Beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Bemyndigandet föreslås innefatta rätt att besluta om avvikelse från aktieägares företrädesrätt, villkoren härför och det sätt på vilket avyttring ska ske. Avyttringen ska kunna ske i samband med eventuella förvärv eller andra strukturtransaktioner eller genom försäljning på öppna marknaden. Vid försäljning över den reglerade marknaden ska avyttring ske till gällande börskurs.

Övriga beslut framgår under rubrikerna nedan.

20230616137 49

Valberedning

I enlighet med de av årsstämman 2022 beslutade principerna kring tillsättande av valberedning fastställdes att Henric Bergsbjörk (utsedd av Skälsö Intressenter AB), Mats Lundberg (utsedd av Mats Invest AB) samt Ulf Adelsohn (nominerad av sig själv), tillsammans med styrelsens ordförande Björn Rosengren, utgör ledamöter av valberedning avseende perioden 2022/2023. 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 Ulf Adelsohn 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 2022 omvaldes Björn Rosengren som styrelsens ordförande, Carl Bildt, Anders Mossberg, Mats Lundberg, Jacqueline Winberg samt Helene Tillberg som styrelseledamöter.

Beskrivning av styrelseledamöterna återfinns på sidan 57-58 av 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 förhållandetill större ägare, men oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Övriga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagets större aktieägare.

Vid årsstämman 2022 fastställdes att ersättning skall ska utgå med 600 000 (400 000) kronor till styrelsens ordförande och med 300 000 (300 000) kronor till envar av övriga ledamöter. Härutöver ska ett årligt arvode om sammanlagt högst 100 000 (200 000) kronor utgå för styrelseordförande i bolagets revisionsutskott och med 60 000 kronor för ledamöter (100 000).

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 tjugotre (23) 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.

20230516133750

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro och beslutade ersättningar för 2022:

	Närvaro
Björn Rosengren	23/23
Mats Lundberg	23/23
Jacqueline Winberg	23/23
Helene Tillberg Wibom	23/23
Anders Mossberg	21/23
Carl Bildt	16/23

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 6 i årsredovisningen för 2022.

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 2022 utsett revisionsutskott bestående av styrelseledamöterna Anders Mossberg (ordförande) samt Björn Rosengren. Revisionsutskottet har under året behandlat frågor som delårsrapporter, bokslutskommuniké, årsredovisning, riskbedömning och intern kontroll samt den externa revisionen av bolagets räkenskaper och förvaltning. Revisorerna utses av årsstämman. Uppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under nästkommande år.

Vid årsstämman 2022 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 rappor-

20230616133737

teringen. 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
- Integritetspolicy

Utifrån styrdokumenten ansvarar VD och bolagsledningen för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom policydokument finns delegationsordningar, processbeskrivningar, checklistor samt uppdragsbeskrivningar för respektive anställd innehållande den anställdes ansvar och befogenheter samt standardiserade rapporteringsrutiner.

Styrelsens instruktioner för den finansiella rapporteringen och övergripande policys finns i koncernens ekonomihandbok. Som en integrerad del till ekonomihandboken finns organisationsstruktur, processbeskrivningar, checklistor och andra verktyg över affärsmässiga och administrativa processer. Samtliga dokument finns på koncernens interna filstruktur och är tillgängliga för alla medarbetare. Sammantaget ger dessa därmed goda förutsättningar för att leva upp till uppställda krav och förväntningar på en god kontrollmiljö. Utöver detta har Fastator väl förankrade grundvärderingar som representerar engagemang och snabbhet samt att vi är ansvarsfulla och närvarande.

Riskbedömning

Styrelsen gör årligen en företagsövergripande riskanalys. I riskanalysen har för varje väsentlig identifierad risk en bedömning gjorts av sannolikheten av att risken materialiseras och den ekonomiska effekten av densamma. Riskbedömningen avser såväl affärsmässiga som administrativa risker som kan påverka koncernens anseende, varumärke och möjligheter att infria affärsplanens mål. Riskbedömningen sammanfattas i en riskkarta med tillhörande kommentarer om hur risken ska hanteras samt vem som ansvarar för hanteringen. De väsentligaste riskerna är:

- **Finansiella risker** - *risker kopplade till finansiering och värdering*
- **Marknadsrisker** - *inom framförallt fastighetssektorn*
- **Makroekonomiska risker** - *förändringar i räntevecklingen*
- **Personalrelaterade risker** - *förlust av nyckelkompetenser*
- **Legala- och skatterisker** - *tillämpning av förändrade lagar och skatteregler*

Riskbedömningen följs sedan löpande upp som en fast punkt på styrelsens agenda. Finansiell rapportering följs upp och utvärderas utifrån riskernas påverkan samt justeras beroende på väsentlighet. Relevanta mål är en viktig förutsättning för intern kontroll. Skatte-, 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.

20230616133752

Information och kommunikation

Extern information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet och ska vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa informationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en informationspolicy som reglerar hur informationsgivningen ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter. Fastators informationsgivning till aktieägarna och andra intressenter ges via offentliga pressmeddelanden, bokslutskommuniké och delårsrapporter, årsredovisning och bolagets hemsida. För att Fastators aktieägare och intressenter ska kunna följa verksamheten och dess utveckling publiceras löpande aktuell information på bolagets hemsida. Händelser som bedöms vara kurspåverkande offentliggörs genom pressmeddelanden.

Intern information och kommunikation

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

Uppföljning av intern kontroll

Fastators styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen och revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, revisionsutskott, ledning och ekonomifunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen, revisionsutskottet och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare. Den interna rapporteringen i 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 budgetutkast för det följande räkenskapsåret samt beslut om budget.
- Genomgång av bolagets och koncernens kapitalstruktur inklusive överväganden beträffande utdelningsförslag.
- Rapport över större investeringar under räkenskapsåret.
- Styrelsesammanträde i november
- Tredje kvartalets rapport presenteras och behandlas.
- Rapportering från Revisionsutskottets första sammanträde och presentation av utskottets tilltänkta arbete.

Styrelsesammanträde i februari

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

20230516133753

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 23 möten under 2022. På mötena har bland annat väsentliga köp och försäljningar avhandlats då de enligt beslut alltid skall godkännas av styrelsen innan de kan slutföras. Även lösen och upptagande av obligationslån har avhandlats.

20230516133754

Ledning

Svante Bengtsson (1971)

Vice VD från 2018 till februari 2023
VD sedan februari 2023

Svante Bengtsson har varit anställd sedan 2016, först som CFO, sedan vice VD och sedan februari 2023 som 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:

1 113 555 aktier, 550 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 320 000 i dotterbolag samt intressebolag och joint ventures.

Richard Julin (1973)

Vice VD sedan mars 2023

Richard kommer närmast från Mediaplanet Group (idag Caybon AB) där han varit VD & Koncernchef mellan 2008 - 2013 samt 2014 - 2019. Efter Mediaplanet Group har han verkat i egen regi som rådgivare åt flertalet bolag i lönsamhet och expansions frågor. Richard började sin karriär på MTG AB mellan åren 1995 - 2006 och arbetade i olika roller inom Broadcasting segmentet.

Övriga uppdrag:

Ledamot i Kicks Group, Ruth & Richard Julins Stiftelse samt ordförande i NPM Group.

Christoffer Strömbäck (1981)

CFO sedan 2019

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

Innehav av aktier i Bolaget:

152 320 aktier, 550 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 335 000 i dotterbolag samt intressebolag och joint ventures.

Joachim Kuylenstierna (1969)

Chef Affärsutveckling sedan 2021

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

Innehav av aktier i Bolaget:

21 552 785 aktier via bolag, 550 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 395 000 i dotterbolag samt intressebolag och joint ventures.

20230616135755

Styrelse

Björn Rosengren (1942)

Styrelseordförande sedan 2015

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

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

Innehav av aktier i Bolaget:
378 530 aktier, 150 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 195 000 i dotterbolag samt intressebolag och joint ventures.

Carl Bildt (1949)

Styrelseledamot sedan 2015

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

Övriga styrelseuppdrag (i urval):
Ledamot i Magnora AB och den internationella stiftelsen Crisis Group samt MSAB (publ). Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier i Bolaget:
206 720 aktier, 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget samt 75 000 i dotterbolag samt intressebolag och joint ventures.

Helene Tillberg Wibom (1961)

Styrelseledamot sedan 2021

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

Övriga styrelseuppdrag (i urval):
Ledamot i Truesec AB

Innehav av aktier i Bolaget:
5 349 aktier, 100 000 teckningsoptioner i moderbolaget.

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 organisationsfrågor, främst rörande kompensationsfrågor, företagsstyrning och kompetensförsörjning.

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

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

20230613753

Styrelse

Mats Lundberg (1953)

Styrelseledamot sedan 2011

Mats tillträdde sitt uppdrag i Fastator år 2011 och genom det omvända förvärvet av Rehact även i Fastators styrelse 2015. Mats har över 30 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen som delägare och styrelseledamot i ett flertal fastighetsbolag.

Mats är utbildad civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola.

Övriga styrelseuppdrag (i urval):
Ledamot i Jyma Fastigheter i Malmö AB och S:t Petri AB. Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare men ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

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

Anders Mossberg (1952)

Styrelseledamot sedan 2015

Anders har över 20 års erfarenhet av ledande positioner inom finansbranschen, bland annat som vice VD för SEB (1997 – 2013) och som chef för SEB Trygg Liv (1990 – 2011). Idag är han verksam som konsult och styrelsemedlem i ett flertal bolag.

Anders har studerat juridik vid Stockholms Universitet.

Övriga styrelseuppdrag (i urval):
ordförande i Hemgaranti24 och ledamot i Eaz pac AB samt WoMo of SWF Enterprise LLC. Ordförande i Revisionsutskottet. Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare men ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier i Bolaget:
371 015 aktier, 100 000 teckningsoptioner.

20230616133557

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator"), org. nr 556678-6645, Linnégatan 2, 114 47 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Fastators verksamhet

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

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

Per den 31 december 2022 ägde Fastator sju större innehav; Företagsparken, Point Properties, Studentbostäder i Norden, Vrenen, GenovaFastator, Svenska Kulturskatter samt Nordic PM.

Fastators resultat

Omsättning

Intäkterna under perioden uppgår till 620,8 MSEK (372,8). De högre intäkterna beror primärt på förvärv av fastigheter och företag samt en organisk tillväxt i innehavsbolaget Nordic PM. Under perioden har delar av innehavsbolaget Företagsparken avyttrats och klassificerats om till Andelar i intressebolag och joint ventures då koncernen inte längre innehar bestämmande inflytande. Intäkter och kostnader hänförliga till innehavet inkluderas i koncernens resultaträkning fram till frånträdet den 30 juni 2022.

Rörelsekostnader

Totala rörelsekostnader uppgår till -520,4 MSEK (-370,6), varav personalkostnader om -183,2 MSEK (-150,1) och övriga rörelsekostnader om -317,3 MSEK (-197,7), där drifts- och fastighetskostnader om -98,3 MSEK (-72,5) samt råvaror och förnödenheter om -105,0 (-44,9) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på att ett större antal fastigheter har ägts under delar av perioden samt ökad verksamhet inom Nordic PM.

Koncernens avskrivningar uppgår till -19,9 MSEK (-22,7). Avskrivningar sker på kundkontrakt samt maskiner och inventarier.

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 99,9 MSEK (582,9). Fastighetsvärdet i koncernen per den 31 december 2022 uppgår till 1 704,2 MSEK (5 703,0). Värdeförändringar avseende fastighetsbeståendet inom innehavsbolaget Företagsparken inkluderas i koncernens resultaträkningen fram till den sista juni 2022.

Resultat från intressebolag uppgår till -202,5 MSEK (124,7). Det lägre resultatet beror primärt på värdeförändringar på innehavet i Studentbostäder i Norden (not 2).

Finansiella poster

Nettot av finansiella poster uppgår till -229,6 MSEK (-54,7). De finansiella kostnaderna har ökat under perioden, vilket beror på utökad obligations- och lånefinansiering samt orealiserade värdeförändringar på kortfristiga finansiella placeringar samt högre marknadsräntor. De finansiella kostnaderna uppgår till -272,5 MSEK (-186,1).

Skatt och totalresultat

Periodens skattekostnad uppgår till -22,6 MSEK (-114,6), varav aktuell skatt om -7,9 MSEK (-13,5). 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 -254,5 MSEK (540,5), varav -321,2 MSEK (469,0) är hänförligt till moderbolagets aktieägare och 66,7 (71,5) till innehav utan bestämmande inflytande.

Finansiell ställning

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar i form av goodwill och kundkontrakt har ökat med 2,3 MSEK (91,3), vilket beror på att Nordic PM genomfört rörelseförvärv av bolaget Carl-Philip Bos Mark & Trädgårdsserive (not 32), samt periodens avskrivningar om -12,1 MSEK (-10,1).

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdet har minskat med -3 998,8 MSEK till 1 704,2 MSEK (5 702,9), där förvärv utgör 746,3 MSEK (4 129,8) avyttringar -74,5,0 MSEK (-233,0), orealiserade värdeförändringar 99,5 MSEK (563,4) och förlust av bestämmande inflytande i innehavsbolaget Företagsparken -4 820,4 MSEK (-). Se mer om förändringar i fastighetsbeståndet i not 13.

20230516137758

Andelar i intressebolag och joint ventures

Andelar i intressebolag uppgår till 2 017,3 MSEK (667,4). Förändring av andelar i intressebolag beror främst på att koncernen har förlorat bestämmande inflytande i det tidigare intressebolaget Företagsparken genom avyttring av andelar samt nyemission. Företagsparken utgör per balansdagen ett intressebolag som har värderats till verkligt värde över resultaträkningen (not 18). Oreallserade värdeförändringar uppgår till 74,3 MSEK avseende detta innehav.

Eget kapital

Eget kapital uppgår per balansdagen till 1 731,9 MSEK (2 480,7) motsvarande en minskning om -30,20% jämfört med samma tidpunkt förra året. Det egna kapitalet har påverkats dels genom årets resultat samt avyttring utav innehav utan bestämmande inflytande samt utdelning till aktieägarna.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, uppgår till 2 509,7 MSEK (4 415,1). Räntebärande skulder utgörs av obligationslån om 2 081,2 MSEK (1 972,1), varav 497,0 MSEK (-) förfaller inom 12 månader. Skulder till kreditinstitut uppgår till 234,1 MSEK (1 678,3), varav 65,0 MSEK (81,0) förfaller inom 12 månader.

Övriga lång- och kortfritiga skulder uppgår till 170,1 MSEK (722,9) och avser skulder till intressebolag och joint ventures (not 28).

Segment

Affärsområdet Fastighetsägande bolag redovisar ett rörelseresultat under året om 24,1 MSEK (637,3). Minskningen är hänförlig till förändrade avkastningskrav som direkt påverkar värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt ökade räntekostnader och ett minskat börsvärde av Fastators innehav i Studentbostäder i Norden. Det minskade börsvärdet bidrar till koncernens rörelseresultat med -290,2 MSEK (39,3). Point Properties redovisar ett rörelseresultat om 32,5 MSEK (194,7) vilket beror på lägre värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheterna.

Tjänstebolag avser det affärsområde där resultat från koncernens förvaltningstjänster återfinns och består i sin helhet av Nordic PM-koncernen. Affärsområdet redovisar ett rörelseresultat om 24,8 (6,7) MSEK. Intäkterna har ökat från 216,0 MSEK till 373,8 MSEK. Ökningen beror på dels en organisk tillväxt samt på förvärv av bolaget Nativus.

Affärsområdet Övrigt redovisar ett rörelseresultat om -0,3 MSEK (130,4).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till -118,6 MSEK (122,6). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -987,2 MSEK (-1 987,8). Under perioden har koncernen primärt investerat i förvaltningsfastighter. Koncernens likvida ställning har påverkats med -224,0 MSEK i samband med att innehavsbolaget Företagsparken inte konsolideras som dotterbolag utan klassificerats som ett intressebolag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till 887,3 MSEK (1 207,0). Förändringen beror främst på att Fastator har emitterat obligation om 100 MSEK samt att dotterbolag, innan förlust av bestämmande inflytande, har emitterat obligationer om 500 MSEK samt upptagande av nya skulder hos kreditinstitut. Kassaflödet från amortering av lån uppgår till -213,6 MSEK (-626,3) vilket främst är hänförligt till amortering av reverser upptagna i samband med förvärv.

Koncernens likvida medel var vid periodens slut 184,5 MSEK, per 31 december 2021 uppgick likvida medel till 450,6 MSEK.

Moderbolagets resultat

Resultat före skatt för perioden uppgår till -467,6 MSEK (603,3). Moderbolaget redovisar ett minskat resultat från koncernföretag om -269,9 MSEK (551,9).

Moderbolaget erhåller ränteintäkter genom utlåning till dotterbolag och intressebolag, dessa uppgår till 67,2 MSEK (106,5) i perioden. Finansiella kostnader uppgår till -154,5 MSEK (-89,1). Posten består av räntekostnader om -112,0 MSEK (-78,8) och värdeförändringar på finansiella placeringar -33,3 MSEK (67,8), samt övriga finansiella kostnader om -9,2 MSEK (-10,3).

Personal

I moderbolaget var per balansdagen 19 (16) anställda.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

20230516133759

- Refinansieringsrisk kopplad till obligation- och lånefinansiering. Fastator har skulder som förfaller till återbetalningen inom 12 månader. Företagsledningen bedömer att det finns en förhöjd risk kopplad till refinansieringen av dessa skulder i och med osäkerheten på den finansiella marknaden. För att mitigera effekterna av denna risk arbetar bolaget med ett flertal alternativa finansieringsmöjligheter, exempelvis försäljning av tillgångar, upptagande av kreditfaciliteter, seniorlån eller brygglån, alternativt en kombination av dessa.

Framtida utveckling

Fastators fokus de kommande åren kommer till stor del att ligga på Företagsparken samt Point Properties där målsättningen främst är att växa genom förvärv, nybyggnation av fastigheter samt investeringar för att klimat- och miljöanpassa beståndet.

Aktie och ägarstruktur

Fastators börsvärde, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier i Fastators, uppgick per den 31 december 2022 till 903,1 MSEK (1 834,0). Antal utestående aktier uppgår till 77 712 648 (77 712 648). Under 2022 har totalt 20,5 miljoner (38,2) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 80 840 aktier per handelsdag (151 101). 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	4,8%	3 748 678
Avanza Pension	3,5%	2 698 336
Ulf Adelshon	3,0%	2 300 000
Mats Hulth I Stockholm AB	1,5%	1 200 035
Svante Bengtsson (via bolag)	1,4%	1 113 555
Futur Pension	1,1%	891 027
Erik Adelsohn	1,1%	870 267
Fredrik Grevellus	1,0%	806 918
Totalt	72,8%	56 549 386
Övriga aktieägare	27,2%	21 163 262
Totalt	**100,0%**	**77 712 648**

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgick till 1 800,1 MSEK (2 278,6) per den 31 december 2022, motsvarande 23,16 kronor (29,32) per aktie före utspädning.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2022 till 24 868 047 kronor. Under perioden har ingen förändring av aktiekapitalet skett.

Fastators aktie

Fastators aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Slutkursen per den 31 december 2022 uppgick till 11,62 kronor (23,60). Resultatet per aktie före utspädning för perioden uppgick till -4,13 kronor (6,08).

Utdelningspolicy

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

Styrelse och Ledning

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

Fastators styrelse har under året sammanträtt 23 gånger.

På sidorna 50-55 i årsredovisningen redogörs för Fastators Bolagsstyrningsrapport.

Bolagsstämmor

Årsstämman kommer att avhållas den 16 maj 2023.

Händelser efter rapportperiodens utgång

- Bolagsstämman har bemyndigat Nordic PM AB att ge ut två teckningsoptionsprogram som riktas till NPM Group ABs styrelse samt externa nyckelpersoner omfattande 100 000 stycken teckningsoptioner till koncernens led-

20230516133763

ning och anställda omfattande 400 000 stycken teckningsoptioner. Bolagsstämman har även beslutat enhälligt att, i enlighet med styrelsens förslag, godkänna att styrelsens nuvarande bemyndigande att emittera aktier utökas till att även omfatta bemyndigande att emittera konvertibler eller teckningsoptioner, inom de ramar som idag gäller för bemyndigandet att emittera aktier.

- Svante Bengtsson har utsetts till ny VD för Aktiebolaget Fastator (publ). Han har varit del av ledningsgruppen på Fastator sedan 2016, först som CFO och sedan 2019 som vice VD. Svante Bengtsson har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm och har utöver fastighetskompetens även en bakgrund från IT- och energiteknikbolag.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Vinstdisposition moderbolaget:	
Balanserade vinstmedel	2 189 943 978
Årets resultat	-467 619 210
Summa	**1 722 324 767**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
Till aktieägarna utdelas 0,00 kronor per aktie	-
I ny räkning balanseras	1 722 324 767
Summa	**1 722 324 767**

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

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Fastator valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 17-49 i denna årsredovisning.

20230615133761

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020 [1]	2019	2018
Avkastning på eget kapital, %	-12,1%	26,4%	16,2%	42,2 %	43,0 %
Soliditet, %	38,5%	33,5%	47,7%	43,9 %	62,5 %
Omsättning, TSEK	620 785	372 846	245 813	218 403	111 717
Periodens resultat, TSEK	-254 478	540 509	243 874	483 828	320 164
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	-321 225	468 983	243 330	482 145	317 899
Substansvärde hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	1 800 059	2 278 570	1 677 225	1 439 859	915 424
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, kr	11,62	23,60	20,00	15,96	8,00
Utdelning, kr	1,00	0,65	1,62	-	-
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	23,16	29,32	21,77	19,27	13,06
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-4,13	6,08	3,25	6,45	4,53
Antal utestående aktier i genomsnitt					
- före utspädning	77 712 648	77 073 438	72 496 802	70 101 605	70 101 605
- efter utspädning	77 712 648	77 073 438	74 810 261	74 714 105	70 101 605
Antal utestående aktier					
- före utspädning	77 712 648	77 712 648	77 028 450	70 101 605	70 101 605
- efter utspädning	77 712 648	77 712 648	77 028 450	74 714 105	70 101 605

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

Definitioner

Se redovisningsprinciper not 2 samt Härledning nyckeltal sida 122-123

20230616133762

Koncernens resultaträkning

TSEK	Not	2022	2021
Nettoomsättning		314 597	210 573
Hyresintäkter	4,5	283 161	155 358
Övriga rörelseintäkter		23 028	6 915
Summa intäkter	**5**	**620 785**	**372 846**
Råvaror och förnödenheter	4	-104 987	-44 870
Fastighetskostnader	4	-98 274	-72 517
Kostnader för ersättning till anställda	6	-183 168	-150 108
Övriga rörelsekostnader	4, 7	-114 074	-80 359
Avskrivningar immateriella och materiella anläggningstillgångar	12, 15,17	-19 860	-22 719
Värdeförändring fastigheter, realiserade		-	19 500
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	13	99 915	563 361
Resultat från intresseföretag, realiserat		21 397	-
Resultat från intresseföretag och joint ventures	18	-223 928	124 736
Rörelseresultat		**-2 193**	**709 870**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	42 894	131 398
Finansiella kostnader	10	-255 463	-162 809
Övriga finansiella kostnader	10	-17 077	-23 306
Summa finansiella poster		**-229 646**	**-54 717**
Resultat före skatt		**-231 840**	**655 153**
Aktuell skatt	11	-7 873	-13 468
Uppskjuten skatt	11	-14 765	-101 175
Periodens resultat		**-254 478**	**540 509**
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-321 225	468 983
Innehav utan bestämmande inflytande	31	66 747	71 526
Summa		**-254 478**	**540 509**
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	-4,13	6,08
Resultat per aktie efter utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	-4,13	6,08
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	29	77 712 648	77 073 438
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	29	77 712 648	77 073 438

20230616133763

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2022	2021
Periodens resultat	-254 478	540 509
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**-254 478**	**540 509**
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	-321 225	468 983
Innehav utan bestämmande inflytande	66 747	71 526
Summa	**-254 478**	**540 509**

20230615137764

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		74 120	59 780
Kundavtal		32 257	44 338
Summa immateriella anläggningstillgångar	**12**	**106 377**	**104 118**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	1 704 200	5 702 951
Nyttjandrättstillgångar	17	24 967	42 383
Inventarier	15	28 402	23 016
Pågående nyanläggningar	14	63 984	54 882
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 821 553**	**5 823 232**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	18	2 017 294	667 438
Fordringar på intresseföretag	19	7 613	15 000
Övriga värdepappersinnehav	20	20 866	15 648
Andra långfristiga fordringar		26 670	115 161
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 072 443	813 247
Summa anläggningstillgångar		**4 000 374**	**6 740 597**
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning		1 111	1 634
Kundfordringar	21	57 402	42 969
Fordringar hos intresseföretag	19	189 922	2 922
Övriga kortfristiga fordringar	19	29 929	80 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	39 886	35 363
Kortfristiga placeringar		-	41 917
Likvida medel	23	184 454	450 565
Summa omsättningstillgångar		**502 704**	**655 534**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 503 077**	**7 396 131**

20230616133765

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	29	24 868	24 868
Övrigt tillskjutet kapital		295 139	293 105
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 387 159	1 786 096
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 707 165**	**2 104 069**
Innehav utan bestämmande inflytande	31	24 730	376 710
Summa eget kapital		**1 731 895**	**2 480 779**
Långfristiga skulder			
Avsatt till pensioner		2 068	361
Uppskjutna skatteskulder	11	92 893	174 501
Obligationslån	19, 24	1 584 226	1 972 074
Långfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	169 070	1 597 169
Leasingskuld	17	17 225	32 943
Övriga räntebärande skulder	19, 24	38	601 600
Övriga ej räntebärande skulder		449	11 893
Summa långfristiga skulder		**1 865 969**	**4 390 541**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19, 24	64 999	81 041
Obligationslån	19, 24	496 961	-
Leasingskuld	17	7 064	8 964
Leverantörsskulder		40 817	36 018
Aktuell skatteskuld	11	3 498	24 158
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	19	170 047	121 278
Övriga ej räntebärande kortfristiga skulder	19	40 736	56 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	81 090	197 282
Summa kortfristiga skulder		**905 211**	**524 810**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 503 077**	**7 396 131**

20230516133766

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 2021	**24 649**	**223 720**	**1 367 191**	**1 615 560**	**5 698**	**1 621 258**
Nyemission	219	58 641		58 860	20 358	79 218
Teckningsoptioner		10 844		10 844	-	10 844
Återköp av teckningsoptioner		-100		-100	-	-100
Köp av innehav utan bestämmande inflytande				-	279 126	279 126
Utdelning			-50 078	-50 078	-	-50 078
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**219**	**69 385**	**-50 078**	**19 526**	**299 484**	**319 010**
Periodens resultat, jan-dec 2021			468 983	468 983	71 526	540 509
Summa totalresultat	**0**	**0**	**468 983**	**468 983**	**71 526**	**540 509**
Utgående balans per 31 dec 2021	**24 868**	**293 105**	**1 786 097**	**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
Transaktioner med minoriteten				-	23 589	23 589
Avyttring av minoritet				-	-486 272	-486 272
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**0**	**2 034**	**-77 713**	**-75 679**	**-418 727**	**-494 406**
Periodens resultat jan-dec 2022			-321 225	-321 225	66 747	-254 478
Summa totalresultat	**0**	**0**	**-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**

20230516133767

Rapport över kassaflöden för koncernen

TSEK	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 193	709 870
Avskrivningar		19 860	22 719
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		102 616	-712 273
Erhållen ränta		4 600	29 429
Erhållen utdelning		1 654	204 044
Betald ränta		-217 520	-131 746
Betalda inkomstskatter		-27 616	595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-118 599**	**122 638**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-48 645	176 318
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		1 067	6 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-166 177**	**305 931**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	13	-822 867	-820 150
Investeringar i inventarier	12,14	-1 364	-5 994
Investeringar i intresseföretag		-124 254	-1 292 636
Rörelseförvärv	32	-13 533	-64 694
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	19	-42 675	-103 723
Erhållen amortering från intressebolag		72 000	236 295
Förändring av kortfristiga placeringar		6 894	63 089
Avyttring av dotterbolag		-223 983	-
Avyttring av intressebolag		88 105	-
Avyttring fastigheter		74 480	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-987 197**	**-1 987 813**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**30**		
Nyemission		79 123	30 000
Emissionskostnader		-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-
Upptagna lån	30	1 109 027	1 862 271
Amortering av lån	30	-213 629	-626 284
Transaktionskostnader	29	-	-18 836
Teckningsoptioner		2 133	10 065
Återköp av teckningsoptioner	29	-1 303	-100
Utdelning till moderbolagets aktieägare		-77 713	-
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-10 375	-50 078
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**887 263**	**1 207 038**
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-266 111	-474 845
Likvida medel vid årets början		**450 565**	**925 410**
Likvida medel vid periodens slut	**23**	**184 454**	**450 565**

Transaktion 09222115557490860179 Signerat SB, BR, ML, CB, AM, JW, HTW, DA

20230616133768

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2022	2021
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		19 511	17 158
Summa intäkter		**19 511**	**17 158**
Kostnader för ersättning till anställda	6	-35 551	-40 319
Övriga rörelsekostnader	7	-30 784	-29 927
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	-285	-309
Orealiserade resultat från koncernföretag	8	-266 209	71 747
Realiserad resultat från koncernföretag	8	4 608	480 124
Realiserad resultat från intressebolag och joint ventures	18	21 397	-
Orealiserat Resultat från intresseföretag och joint ventures	18	-99 468	48 493
Rörelseresultat		**-386 781**	**546 967**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	68 717	106 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-111 979	-78 765
Värdeförändringar finansiella placeringar	9, 20	-33 304	67 844
Övriga finansiella kostader	10	-9 226	-10 317
Summa finansiella poster		**-85 791**	**85 305**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		4 953	-29 062
Summa bokslutsdispositioner		**4 953**	**-29 062**
Resultat före skatt		**-467 619**	**603 210**
Skatt	11	-	97
Periodens resultat		**-467 619**	**603 307**

Moderbolagets rapport över totalresultatet

TSEK	2022	2021
Periodens resultat	-467 619	603 307
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**-467 619**	**603 307**

20230615133759

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	-	10 229
Pågående nyanläggningar	14	-	2 745
Inventarier	15	2 268	2 165
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 268**	**15 139**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	786 838	2 329 720
Andelar i intresseföretag	18	1 541 372	305 506
Andra långfristiga placeringar	19	6 888	5 670
Fordringar hos koncernföretag	19	886 240	721 107
Fodringar på intressebolag		-	15 000
Andra långfristiga fordringar	20	20 895	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 242 233**	**3 392 003**
Summa anläggningstillgångar		**3 244 501**	**3 407 142**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	81	122
Fordringar hos intresseföretag	19	22	31
Fordringar hos koncernföretag		50 583	149 523
Kortfristiga placeringar		-	41 917
Aktuella skattefordringar	11	3 217	-
Övriga kortfristiga fordringar	19	14 102	10 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	18 512	62 099
Kortfristiga fordringar		**86 517**	**264 054**
Likvida medel	23	129 059	248 855
Summa omsättningstillgångar		**215 576**	**512 909**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 460 077**	**3 920 051**

20230516137770

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		1 723 976	1 196 814
Årets resultat		-467 619	603 306
Summa fritt eget kapital		**1 722 325**	**2 266 088**
Summa eget kapital		**1 747 193**	**2 290 956**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	19, 24	988 257	1 379 509
Skulder till kreditinstitut	19, 24	-	22 560
Avsättning till pension		1 707	-
Skulder till koncernföretag	19, 24	168 537	-
Övriga långfristiga skulder	19. 24	-	9 718
Summa långfristiga skulder		**1 158 500**	**1 411 787**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 24	22 560	720
Obligationslång		496 961	-
Leverantörsskulder	19	2 223	2 184
Skulder till koncernföretag	19	1 980	171 593
Aktuell skatteskuld	11	-	2 612
Övriga kortfristiga skulder	24	17 892	18 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	12 768	21 911
Summa kortfristiga skulder		**554 384**	**217 308**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 460 077**	**3 920 051**

20230616133737

Rapport över förändringar i moderbolagets eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
TSEK	**Aktiekapital**	**Ej registrerat aktiekapital**	**Överkursfond**	**Balanserat resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2021	**24 649**	**0**	**448 340**	**1 242 857**	**1 715 846**
Teckningsoptioner				5 700	5 700
Återköp av teckningsoptioner				-100	-100
Nyemission	**219**		17 628		17 847
Emissionskostnader				-1 576	-1 576
Utdelning				-50 068	-50 068
Årets resultat				603 306	603 306
Utgående balans per 31 december 2021	**24 868**	**0**	**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**	**0**	**465 968**	**1 256 357**	**1 747 193**

20230616133772

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

TSEK	Not	2022	2021
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		-386 781	546 967
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	15	285	309
Övriga ej likviditetspåverkande poster [1]		365 677	-600 365
Erhållen utdelning		1 500	201 500
Erhållen ränta		10 301	181 713
Betald ränta		-110 090	-80 601
Betalda inkomstskatter		-6 414	724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-125 521**	**250 246**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		76 641	155 321
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-12 265	677 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-61 145**	**1 082 594**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i materiella tillgångar		-548	-
Avyttringar av materiella tillgångar		-	-222
Investeringar i intressebolag		-124 254	-301 634
Avyttringar av intressebolag		87 926	187 231
Investering i koncernföretag		-	-1 192 265
Avyttring av koncernföretag		-	233 096
Avyttring av övriga finansiella tillgångar		-142 999	-
Ökning / minskning av kortfristiga placeringar		6 894	-41 917
Investering / Avyttring i övriga finansiella anläggningstillgångar		103 857	-930 165
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-69 123**	**-2 045 876**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	5 541
Teckningsoptioner		1 668	
Emissionskostnader		-	-
Återköp av teckningsoptioner		-100	-
Utbetald utdelning		-77 817	-50 068
Upptagna lån	30	96 617	392 994
Amortering av lån	30	-9 898	-720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**10 471**	**347 746**
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-119 797	-615 535
Likvida medel vid årets början		248 855	864 391
Likvida medel vid periodens slut	**23**	**129 059**	**248 855**

1) avser orealiserade värdeförändringar

20230516133773

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 intressebolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 14 april 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 16 maj 2023.

Not 2. Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

2.1 Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

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

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

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

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2021. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Fastators resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning

Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas

Fastator har ännu inte sett över effekterna av ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper och som är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare. Av EU övriga godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inga för närvarande inte påverka Fastators resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

2.2 Klassificering

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

2.3 Koncernredovisning

2.3.1 Dotterbolag

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

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna till-

20230616133774

gångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen.

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

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

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

Goodwill avser det belopp varmed:

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

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

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. I not 3.2 finns en närmare beskrivning av koncernens avgränsning mellan rörelse- och tillgångsförvärv. Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall anpassats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.3.2 Intressebolag och joint ventures

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

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

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

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

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

2.3.4 Segmentrapportering

Så som föreskrivet i IFRS 8 delar Fastator upp koncernen i rörelsesegment utifrån den uppdelning företagsledning

20230616133775

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

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

• *Fastighetsägande bolag* – avser dotterbolag som förvaltar fastigheter samt fastighetsbolag som innehas i investeringsändamål och klassificeras som intressebolag eller joint ventures. Fastighetsbolag som utgör intressebolag eller joint venture påverkar inte koncernens intäkter i och med att dessa inte konsolideras. Innehaven värderas till verkligt värde över resultaträkningen och dessa värdeförändringar inkluderas i rörelseresultatet.

• *Tjänsteförvaltande bolag* – avser underkoncernen Nordic PM som utför förvaltningstjänster för fastighetsföretag inom koncernen samt till externa kunder.

• *Övriga fastighetsbolag* – avser fastighetsbolag under utveckling. Bolag som presenteras inom detta affärsområde utgör dotterbolag där Fastator bedriver utveckling av fastighetsbeståndet men som ännu ej utgör ett eget varumärke.

2.4 Intäkter och kostnader

2.4.1 Intäkter

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

Intäkter från förvaltnings- och konsulttjänster redovisas löpande vartefter tjänsterna utförs eller vid uppdragets slutförande beroende på vad underliggande avtal stipulerar. Dessa redovisas på raden nettoomsättning i resultaträkningen samt specificeras separat i not 5.

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

2.4.2 Personalkostnader

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

2.4.3 Finansiella intäkter och kostnader

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

2.5 Leasingavtal

Leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas som tillgång respektive skuld, där de initiala värdena beräknas genom att diskontera leasingavtalets kassaflöden. Koncernen har leasingavtal i form av hyreskontrakt för kontorslokaler och tomträtter. Kontorslokaler och tomträtter redovisas i balansräkningen seperat som 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 kassflöde från löpande verksamheten och amorteringen redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Av totala leasingtillgångar (nyttjanderättstillgångar) om 24,3 MSEK 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

20230616137776

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

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

Koncernen som leasgivare

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

2.6 Immateriella tillgångar

2.6.1 Goodwill

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

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

2.6.2 Kundavtal

Kundavtal som förvärvats separat redovisas till anskaffningsvärde. Kundavtal som förvärvats genom ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Varumärken och licenser har en bestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

2.7.1 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.

2.7.2 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 Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade

20230516133777

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

2.10.1 Marknadsnoterade aktier

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

<u>Kundfordringar</u>

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 effektiv-

20230613137T8

räntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas och företaget utfärdar egetkapitalinstrument till en långivare för att utsläcka hela eller en del av en skuld ("debt for equity swap") redovisas skillnaden mellan den finansiella skuldens redovisade värde och egetkapitalinstrumentets verkliga värde i resultaträkningen. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

2.10.6 Finansiella skulder redovisade till verkligt värde

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

2.10.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Nedskrivning av finansiella tillgångar görs när det finns en rimlig förväntan om att en betalning inte kommer att ske. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga fordringar förfallna mer än 90 dagar utvärderas individuellt och nedskrivning görs efter analys och genomgång av respektive fordran. Analysen grundar sig i kundens betalningsförmåga, där såväl kundspecifika samt makroekonomiska omständigheter beaktas. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning.

Nedskrivningsbehov av övriga fordringar utvärderas per varje balansdag, oavsett förfall, med samma typ av analys som gällande kundfordringar.

2.10.8 Nedskrivningar och riskexponering

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

2.11 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen.

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och

20230616137379

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

2.15.1 Andelar i dotterbolag

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

2.15.2 Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

2.15.3 Leasingavtal

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

2.16 Kassaflöde

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

2.17 Avrundning

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

2.18 Alternativa nyckeltal

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

20230516137780

Beskrivning av finansiella resultatmått som inte återfinns i IFRS-regelverket

Avkastning på eget kapital, %

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

Soliditet

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

Substansvärde

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

Se sida 118-119 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 2022 har ett väsentliga rörelseförvärv genomförts (not 32).

3.3 Verkligt värde på intressebolag

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

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

Not 4. Segmentsredovisning

Fastator har delat upp verksamheten i tre affärsområden; Fastighetsägande bolag, Tjänstebolag samt Övriga fastighetsbolag. Varje affärsområde består av en till flera bolag där ägande varierar från ca 10 procent till helägda. Varje bolag anses möta definitionen att utgöra ett separat segment eftersom respektive bolag kan 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.

20230516137781

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

TSEK	Förvaltningsfastigheter per segment	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Företagsparken	-	4 009 451
Svenska Kulturskatter	168 500	158 000
Point Properties	1 535 000	1 516 300
Fastighetsägande bolag	**1 703 500**	**5 683 751**
Nordic PM	700	700
Tjänstebolag	**700**	**700**
Övrigt	-	18 500
Övrigt	**-**	**18 500**
Summa koncernen	**1 704 200**	**5 702 951**

20230516137782

	Intäkter		Rörelseresultat		Resultat före skatt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
TSEK	**kv 1-4**	**kv 1-4**	**kv 1-4**	**kv 1-4**	**kv 1-4**	**kv 1-4**
Företagsparken	149 804	22 671	248 833	333 371	228 788	260 421
Studentbostäder i Norden	-	-	-290 202	39 308	-290 202	39 308
GenovaFastator	-	-	-2 847	14 865	-2 847	14 865
Abamco [1]	-	-	-	36 197	-	36 197
Point Properties	122 817	108 036	32 548	194 694	-58 264	101 632
Svenska Kulturskatter	9 103	2 109	19 635	-4 050	14 640	-7 555
Svenska Bostadskompaniet[4]	-	-	19 897	9 823	19 897	9 823
Vrenen	-	-	-3 731	13 686	-3 731	13 686
Offentliga Hus [2]	-	-	-	-551	-	-551
Fastighetsägande bolag	**281 724**	**132 816**	**24 133**	**637 343**	**-91 719**	**467 826**
Nordic PM	373 759	215 960	24 780	6 751	18 829	2 091
Tjänstebolag	**373 759**	**215 960**	**24 780**	**6 751**	**18 829**	**2 091**
Värmland [3]	-	20 868	-	110 918	-	98 031
Övrigt	-	1 405	-27	19 492	-121	19 492
Övrigt fastighetsägande bolag	**-**	**22 272**	**-27**	**130 410**	**-121**	**117 523**
Koncerngemensamt	19 511	17 158	-51 080	-49 274	-158 828	83 073
Elimlnering interna poster	-54 209	-15 360	-	-15 361	-	-15 361
Summa koncernen	**620 785**	**372 846**	**-2 193**	**709 870**	**-231 839**	**655 152**

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

2) Avyttrat i december 2020.

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

4) Innehavsbolaget avyttrat per 2022-07-01.

20230516137783

Not 5. Nettoomsättning

Nedan presenteras koncernens intäkter per intäktsslag. På raden hyresintäkter ingår även intäkter från vidaredebiterade kostnader till hyresgäster om 30,1 MSEK (21,8). Intäkter från förvaltning- och administrativa tjänster redovisas vid viss tidpunkt då prestationsåtagnandet är uppfyllt. Samtlig försäljning sker inom den geografiska marknaden Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Förvaltningstjänster	314 597	212 035	-	-
Administrativa och andra tjänster till intressebolag och dotterbolag	19 602	1 890	19 220	14 697
Hyresintäkter	283 161	155 358	291	2 461
Erhållna bidrag	3 426	3 564	-	-
Summa	**620 785**	**372 846**	**19 511**	**17 158**

Hyresintäkter, koncernen

	Koncernen			
		2022		**2021**
Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra	Antal kontrakt	Årshyra
1 år	117	27 419	308	54 643
2 år	111	38 144	182	58 167
3 år	50	25 122	141	50 099
4 år	24	6 546	72	26 320
5 år	7	5 018	12	7 039
> 5 år	18	25 917	259	67 581
Summa	**327**	**128 167**	**974**	**263 850**

Intäktsredovisning

Koncernens redovisande 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.

20230613784

Intäkter från uppdragsavtall

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 regler på löpande räkning vilket innebär att koncernen erhåller ersättning för nedlagda kostnader plus en viss avtalad marginal. Nedlagda kostnaderna kan utgöras av arbetade timmar och/eller kostnader för material/tjänst. Fakturering sker löpande under uppdragstiden baserat på kostnader för de tjänster som har levererats under perioden.

Avtalstillgångar och avtalsskulder

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

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

Not 6. Ersättning till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelse och ledande befattningshavare	18 429	12 900	18 429	12 900
Övriga	111 558	100 510	4 144	15 967
Summa löner och ersättningar	**129 987**	**113 410**	**22 573**	**28 867**
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	2 832	1 489	2 832	1 489
Pensionskostnader - övriga anställda	9 608	5 470	2 465	920
Sociala avgifter	40 741	29 739	7 682	9 042
Summa	**183 168**	**150 108**	**35 551**	**40 319**

Ersättning och övriga förmåner 2022

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

20230516137785

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. Bonusar till ledningsgruppen fastställs enligt styrelsebeslut. Den prestationsbaserade bonusen har under 2022 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.

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 tvåår. Avgångsvederlag ska inte utgå vid egen uppsägning.

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2022		2021	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	6	2	6	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	4	-	4	-
Koncernen totalt	**10**	**2**	**10**	**2**

Medelantal anställda	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	19	42%	16	40%
Dotterbolagen	242	23%	217	26%
Koncernen totalt	**261**	**24%**	**233**	**26%**

20230516137786

Not 7. Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
PwC				
- Revisionsuppdraget	8 246	2 967	4816	546
- Övrig revisionsverksamhet	-	-	-	-
- Övriga tjänster ink skatterådgivning	371	223	35	223
Övriga revisionsbolag	245	245	-	-
Summa	**8 862**	**3 434**	**4 851**	**769**

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	
	2022	**2021**
Orealiserad värdeförändring andelar i koncernföretag	-266 209	71 747
Realiserad värdeförändring	4 608	480 124
Summa resultat från koncernbolag	**-261 601**	**551 871**

Not 9. Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ränteintäkter	23 496	63 455	67 250	106 449
Värdeförändringar finansiella instrumnet	17 930	-	-	-
Utdelning på kortfristiga placeringar	71	4 044	71	4 044
Värdeförändringar på finansiella placeringar	1 397	63 899	1 397	63 893
Summa finansiella intäkter	**42 894**	**131 398**	**68 717**	**174 387**

20230616133787

Not 10. Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Räntekostnader kreditinstitut och reserver	64 940	71 988	714	15 935
Räntekostnader obligationslån	147 978	90 628	111 363	62 830
Räntekostnader intresseföretag och joint ventures	9 099	-	891	-
Räntekostnader övriga	144	193	-990	15
Övriga finansiella kostnader[1]	17 077	23 306	9 226	10 302
Reallserat värdeförändringar på finansiella placerringar	33 303	-	33 304	-
Summa finansiella kostnader	**272 540**	**186 115**	**154 509**	**89 082**

1) Avser effektiveränta på obligationer.

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	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	-6 104	-8 992	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-1 768	-4 477	-	97
Aktuell skatt på årets resultat	**-7 873**	**-13 468**	**0**	**97**
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-14 765	-101 175	-	-
Summa uppskjuten skatt	-14 765	-101 175	0	0
Summa inkomstskatt	**-22 638**	**-114 643**	**0**	**97**

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:

20230516133788

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Resultat före skatt	**-231 840**	**655 153**	**-467 619**	**603 210**
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6 %	47 759	-134 961	96 330	-124 261
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	961	232 188	341	177 024
- Ej avdragsgilla kostnader	-23 446	-89 494	-77 313	-38 591
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-27 988	-39 219	-9 423	-
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-	22 495	-	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-18 155	-	-9 934	-14 171
- Justering avseende tidigare år	-1 768	-4 477	-	97
Summa skattekostnad	**-22 637**	**-13 468**	**0**	**97**
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	**9,8%**	**-2,0%**	**0,0%**	**2,3%**

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kundavtal	-2 480	7 745	-	-
Förvaltningsfastigheter	18 666	90 511	-	-
Obeskattade reserver	-1 421	2 919	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**14 765**	**101 175**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kundavtal	6 645	9 125	-	-
Förvaltningsfastigheter	83 642	161 349	-	-
Obeskattade reserver	2 606	4 027	-	-
Summa uppskjuten skatt	**92 893**	**174 501**	**0**	**0**

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Samtliga 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 förellgga vid en eventuell försäljning. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget I balansräkningen.

20230563563789

	Koncernen		Moderbolaget	
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter	**2022**	**2021**	**2021**	**2020**
Ingående balans	174 501	61 665	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	14 765	101 175	-	-
Avyttrad uppskjuten skatteskuld	-96 373	-	-	-
Förvärvad uppskjuten skatteskuld	-	11 661	-	-
Utgående balans	**92 893**	**174 501**	**0**	**0**

Not 12. Immateriella tillgångar (avser endast koncernen)

	Goodwill	Kunder	Totalt
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**
Räkenskapsår 2021			
Ingående redovisat värde	6 624	6 166	12 790
Förvärvat	53 156	48 277	101 433
Avskrivningar	-	-10 105	-10 105
Utgående redovisat värde	**59 780**	**44 338**	**104 118**
Per den 31 december 2021			
Anskaffningsvärde	59 780	68 400	130 160
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-	-24 062	-26 042
Redovisat värde	**59 780**	**44 338**	**104 118**

20230516137 90

Not 13. Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 23 (236) fastigheter.

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

Värdering förvaltningsfastigheter

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas samtliga fastigheter externt. Inom koncernen, inkluderat intressebolag och joint ventures används värderingsinstituten Newsec, Bryggan, Colliers, Savills, Forum 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 en mindre påverkan på det bedömda värdet. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna.

Nedan framgår en känslighetsanalys samt värderingsantaganden.

Känslighetsanalys	2022 Värdepåverkan MSEK	2022 Värdepåverkan %	2021 Värdepåverkan MSEK	2021 Värdepåverkan %
Direktavkastningskrav, +1%	-193,5	-11,4%	-726,0	-13,1%
Direktavkastningskrav, -1%	262,6	15,4%	953,6	16,3%
Kalkylränta, +1%	-103,5	-6,1%	-366,3	-6,8%
Kalkylränta, -1%	120,5	7,1%	367,5	6,0%
Långsiktig vakansgrad, +1%	-24,9	-1,5%	-77,8	-1,8%
Långsiktig vakansgrad, -1%	23,5	1,4%	47,5	0,4%
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-41,8	-2,4%	-266,6	-5,0%
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	41,7	2,4%	236,1	3,6%
Marknadshyra, +50 kr/kvm	83,5	4,9%	421,5	6,8%
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-83,5	-4,9%	-444,6	-8,0%

20230516133759

Värderingsantaganden	2022 Genomsnitt	2021 Genomsnitt
Inflationsantagande	2%	2,00%
Kalkylränta - Kassaflöde	9,04%	8,78%
Kalkylränta - restvärde	9,04%	8,78%
Direktavkastningskrav restvärde	6,90%	6,69%
Långsiktig vakansgrad	5,30%	5,78%
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	600	194
Investeringar år 1, kr/kvm	-	48
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	1 281	725

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	5 702 951	1 188 900	10 229	10 229
Förvärvade fastigheter	746 297	4 129 830	-	-
Årets investeringar	50 737	53 910	-	-
Värdeförändring resultaträkning [1]	99 061	563 361	-	-
Avyttrade fastigheter	-74 480	-233 050	-10 229	-
Förlust av bestämmande inflytande i innehavsbolaget	-4 820 365	-	-	-
Redovisat fastighetsvärde	**1 704 200**	**5 702 951**	**-**	**10 229**
Skattemässiga värden	**1 298 172**	**4 085 984**	**-**	**10 229**

1) 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	54 882	17 178	2 745	2 673
Årets aktiveringar	82 355	87 264	-	114
Förvärvade pågående projekt	-	10 544	-	-
Omklassificerat till fastigheter	-47 027	-53 910	-	-
Avyttringar	-26 225	-6 194	-2 745	-43
Utgående balans	**63 984**	**54 882**	**0**	**2 744**

20230616137792

Not 15. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Anskaffningsvärde	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	56 657	28 458	3 445	3 293
Årets inköp	5 546	5 994	388	152
Förvärvade inventarier	7 108	23 749	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Utrangerade inventarier	-2 542	-1 544	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**66 768**	**56 657**	**3 832**	**3 445**
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-33 640	-20 822	-1 279	-971
Förvärvade avskrivningar	-	-11 484	-	-
Årets avskrivningar	-5 682	-2 843	-285	-309
Utrangerade inventarier	956	1 508	-	-
Utgående avskrivningar	**-38 366**	**-33 640**	**-1 564**	**-1 279**
Utgående balans	**28 402**	**23 016**	**2 268**	**2 165**

Not 16. Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående bokfört värde	2 329 720	1 230 695
Omvärdering till verkligt värde över resultaträkningen	-266 209	71 747
Förvärv	19	-
Försäljning	-19	-233 096
Omklassificering till andelar i intressebolag	-1 276 672	-
Årets investeringar	-	1 260 374
Utgående bokfört värde	**786 838**	**2 329 720**

Koncernens dotterföretag per den 31 december 2022 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. Per 2021 hade moderboalget bestämmande inflytande över Företagsparken Norden Holding AB (publ) varvid koncernstruktur för innehavsbolagets inkluderades i 2021 års årsredovisning. Per den sista juni 2022 förlorade moderbolaget bestämmande infytande över Företagsparken Norden Holding AB (publ) varvid denna koncernstruktur inte har inkluderats i denna årsredovisning.

20230616133793

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen 2022	2021	Redovisat värde i moderbolaget 2022-12-31	2021-12-31
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	13 000
Hyresrätten Fastigheter Sverige AB	559203-4218	Stockholm	100%	100%	-	-
NSH Holding AB	559017-4073	Stockholm	100%	100%	5 287	304 251
Svenska Kulturskatter AB	**559196-8887**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**54 141**	**43 624**
Värdshuset Lindgården AB	556982-9657	Stockholm	100%	100%	-	-
SK Lummelunda AB	559148-9546	Stockholm	100%	100%	-	-
Åregården AB	556971-0147	Stockholm	100%	100%	-	-
Pinnsvajn Fastigheter Holding AB	**559088-1420**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**-**	**-**
Svensk Stadsutveckling AB	559088-1370	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Li3erty AB	**559104-1057**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**219**	**3 000**
Fastator Södertälje 1 AB	556910-5470	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Properties Holding AB	**559186-6370**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**174 101**	**230 733**
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	100%	100%	-	-
Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	Stockholm	100%	100%	-	-
Kronan Shopping AB	556759-7371	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Karlskoga 1 AB	556698-9660	Stockholm	100%	100%	-	-
Point Karlskoga 2 AB	556684-0962	Stockholm	100%	100%	-	-
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	100%	100%	-	-
Pointny 3 AB	559186-6354	Stockholm	100%	100%	-	-
Pointny 5 AB	**559204-1528**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**-**	**-**
Point Properties i Trelleborg KB	916563-1087	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator PM AB	**559021-3715**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**114 543**	**189 901**
NPM Group AB	**559407-1788**	**Stockholm**	**56%**			
Nordic PM AB	**556970-9727**	**Nacka**	**100%**	**56%**	**-**	**-**
Kom Fastighetsförvaltning AB	556398-6198	Borlänge	60%	60%	-	-
Nativus AB	**559161-6973**	**Solna**	**100%**	**100%**	**-**	**-**
Nordic PM Syd AB	559123-6228	Helsingborg	100%	60%	-	-
Nativus One AB	559177-1190	Solna	100%	100%	-	-
Trädgårdstjänst Lund AB	556969-9118	Lund	100%	100%	-	-
Svenska Installationsproffsen AB	556314-6157	Stockholm	100%	100%	-	-
Centric Service AB	556462-5878	Linköping	100%	100%	-	-

20230616137794

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen 2022	Ägarandel som innehas av koncernen 2021	Redovisat värde i moderbolaget 2022-12-31	Redovisat värde i moderbolaget 2021-12-31
Mellti Entreprenad AB	556833-5193	Stockholm	100%	100%	-	-
Elit Parkering Sverige AB	559252-4218	Uppsala	70%			
Carl-Phillp Bos Mark och Trädgårdsservice AB	556864-2705	Varberg	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 20 AB	559334-9755	Stockholm	0%	100%	-	-
Fastator Venture 22 AB	559344-8540	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 23 AB	559344-8532	Stockholm	0%	100%	-	-
Fastator Venture 24 AB	559344-8565	Stockholm	0%	100%	-	-
Fastator Venture 25 AB	559344-8557	Stockholm	0%	100%	-	-
Fastator Venture 26 AB	559344-8573	Stockholm	0%	100%	-	-
Fastator Venture 27 AB	559344-8607	Stockholm	0%	100%	-	-
Fastator Venture 28 AB	559344-8599	Stockholm	0%	100%	-	-
Fastator Venture 29 AB	559344-8623	Stockholm	0%	100%	-	-
Fastator Venture 30 AB	559344-8615	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 34 AB	559368-5018	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 35 AB	559368-5042	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 38 AB	559368-5083	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 40 AB	559369-8573	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 43 AB	559380-9360	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 44 AB	559380-9352	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 45 AB	559380-9386	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 46 AB	559380-9378	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 47 AB	559380-9402	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 48 AB	559380-9394	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 49 AB	559380-9428	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 50 AB	559380-9410	Stockholm	100%	0%	-	-
Femtonminutersstaden AB	559383-7783	Stockholm	100%	0%	-	-
15 minutersstaden AB	559383-7775	Stockholm	100%	0%	-	-
Fifteen minute city AB	559383-7809	Stockholm	100%	0%	-	-
15 minute city AB	559383-7791	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 8 AB	559322-5823	Stockholm	100%	100%	-	-
Hyreslägenheten I Sverige AB	559088-1362	Stockholm	100%	100%	-	-
Sveastaden AB	559318-2982	Stockholm	100%	100%	-	-
Dalarö Villa AB	559318-7676	Stockholm	0%	100%	-	-
Vivskå AB	**556848-4603**	**Stockholm**	**100%**	**100%**	**427 433**	**345 362**
Nordact AB	**556971-0113**	**Stockholm**	**50%**	**60%**	**-**	**-**
Företagsparken Norden Holding AB	**559075-5145**	**Stockholm**	**53%**	**78%**	**-**	**1 199 850**
Summa bokfört värde					**786 838**	**2 329 720**

Koncernens dotterföretag per 31 december 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.

20230516133795

Not 17. Leasing

Av totala leasingtillgångar (nyttjanderättstillgångar) om 24,3 MSEK (41,9) 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. 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	**2022**	**2021**
Avskrivningar	8 727	7 254
Räntekostnader	514	1 593
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	3 877	3 597
Kostnader hänfliga till leasingavtal av lågt värde	2 970	1 951
Summa kostnader	**16 088**	**14 395**

Balansräkning	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Långfristig leasingskuld, räntebärande	17 225	32 943
Kortfristig leasingskuld, räntebärande	7 064	8 964
Summa skulder	**24 289**	**41 907**

Förfallostruktur	**2022-12-31**	**2021-12-31**
1 år	8 124	9 019
2 år	5 304	8 033
3 år	58	5 223
4 år	62	62
Senare än 4 år	10 740	19 569
Summa	**24 289**	**41 907**

20230613133936

Not 18. Andelar i Intressebolag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per den 31 december 2022. De företag som anges nedan, med undantag för innehavet i Vrefast samt GenovaFastator, har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Innehavet i Vrefast samt FastatorGenova består delas av stammatkier samt preferensaktier. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående värde	667 437	928 731	305 506	-
Årets investeringar	124 100	127 441	124 100	308 199
Avyttring av andelar i intresseföretag	-65 438	-466 657	-65 438	-187 231
Aktieägartillskott i befintliga bolag	-	-	-	-
Oreallserade värdeförändringar	-223 928	77 922	-99 468	41 064
Erhållen sakutdelning	-	-	-	143 473
Omklassificering från andelar i dotterbolag	1 515 123	-	1 276 672	-
Utgående bokfört värde	**2 017 294**	**667 437**	**1 541 372**	**305 506**

Koncernen hade följande intresseföretag och joint ventures den 31 december 2021;			**Ägarandel som innehas av koncernen**		**Redovisat värde i koncernen**	
Intresseföretag som ägs av koncernen	**Org.nr**	**Säte**	**2022**	**2021**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Nordact AB [1]	556971-0113	Stockholm	50%	60%	353 296	-
Företagsparken Norden Holding AB (publ) 2)	559075-5145	Stockholm	35%	77,6%	1 234 524	-
GenovaFastator Holding AB [2]	559017-4057	Stockholm	50%	50%	155 491	158 337
Studentbostäder i Norden AB (publ)[1]	556715-7929	Uppsala	25%	21%	178 572	393 774
Vrefast AB [3]	559320-0073	Stockholm	58%	63%	89 605	66 561
SBK Svenska Bostadskompaniet AB [4]	559084-9880	Skövde	0%	50%	0	42 959
Västregionens Parkerings AB	556948-6078	Stenungsund	50%	50%	5 806	5 806
Summa bokfört värde					**2 017 294**	**667 437**

1) Bestämmande inflytande förelåg per den 31 december 2021 och innehavet redovisades som ett konsoliderat koncernföretag. Per den 31 december 2022 klassificeras innehavet som ett joint venture.

2) Bestämmande inflytande förelåg per den 31 december 2021 och innehavet redovisades som ett konsoliderat koncernföretag. Per den 31 december 2022 klassificeras innehavet som i intressebolag.

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

4) Innehavet avyttratdes den 1 juli 2022. Bolaget har efter avyttringen bytt namn till Gladheim Skövde Thor AB.

18.1 Finansiell information i sammandrag för intressebolag och joint venture

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

Fastator redovisar andelar i intresseföretag till ett bedömt marknadsvärde, vilket fastställs av företagsledningen, base-

20230516137797

rat på innehavens marknadsvärde utförda av oberoende värderingsman. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri marknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt.

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

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

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) värderas enligt ovan princip med tillägg för en portföljepremi om 5% på hela beståndet.

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

En känslighetsanalys visar att en ändring av Fastators andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/-5% skulle ge en värdeförändring med +/- 100 865 (+/-33 371) TSEK.

	GenovaFastator AB		Vrefast AB		SBK Svenska Bostadskompaniet AB		Studentbostäder I Norden		Företagsparken Norden Holding AB (publ)	Nordact AB
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022
Balansräkning i sammandrag										
Anläggningstillgångar										
Materiella anläggningstillgångar	214 000	219 000	331 075	217 636	-	316 049	7 552 272	5 655 126	6 378 255	-
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	59 747	1 237 017
Summa anläggningstillgångar	214 000	219 000	331 075	217 636	-	316 049	7 552 272	5 655 126	6 438 002	1 237 017
Omsättningstillgångar										
Likvida medel	2 090	1 846	1 902	8 755	-	1 686	166 409	204 877	286 612	389
Övriga omsättningstillgångar	2 086	486	13 430	1 606	-	4 877	99 561	74 843	97 303	182 028
Summa omsättningstillgångar	4 176	2 333	15 332	10 361	-	6 563	265 970	279 720	383 915	182 417
Långfristiga skulder										
Uppskjuten skatteskuld	7 946	8 808	8 369	1 653	-	7 302	194 790	143 605	127 101	-
Finansiella skulder	38 506	39 110	207 806	82 358	-	228 998	4 812 518	3 246 137	2 908 335	-
Summa långfristiga skulder	46 452	47 918	216 174	84 011	-	236 300	5 007 308	3 389 742	3 035 436	-
Kortfristiga skulder										
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	935	789	3 191	65 206	-	1 740	325 030	513 718	343 394	712 841
Övriga kortfristiga skulder	2 802	1 116	8 196	5 999	-	5 956	372 189	216 055	192 330	-
Summa kortfristiga skulder	3 737	1 905	11 387	71 205	-	7 696	697 219	729 773	535 724	712 841
Nettotillgångar	**167 987**	**171 510**	**118 846**	**72 782**	**0**	**78 616**	**2 113 715**	**1 815 331**	**3 250 757**	**706 592**
Avstämning mot redovisade värden										
Ingående nettotillgångar / redovisat värde	**158 338**	**143 473**	**66 561**	**69 799**	**42 959**	**78 616**	**393 774**	**318 601**	**-**	**-**

20230615337998

Marknadsnoterade aktier

	Studentbostäder I Norden	
	2022	2021
Ingående nettotillgångar / redovisat värde	**393 774**	**318 601**
Antal aktier (st)	54 112 597	39 142 536
Aktiekurs bokslutsdagen	3,30	10,06
Utgående redovisat värde	**178 572**	**393 774**

Andelar värderader i nivå 3

	GenovaFastator AB		Vrefast AB		SBK Svenska Bostadskompaniet AB [2]		Företagsparken Norden Holding AB (publ)	Nordact AB
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022
Ingående nettotillgångar / redovisat värde	**158 338**	**143 473**	**66 561**	**69 799**	**42 959**	**78 616**	**0**	**0**
Avdrag marknadsvärde uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-25%	-
Portföljpremie	-	-	-	-	-	-	5%	-
Investering i aktiekapital	-	-	-	16	-	-	-	-
Erhållen utdelning	-2 265	-	-	-	-	-	-	-
Avyttring	-	-	-	-	-42 959	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	30 975	52 859	-	-	-	-
Resultat från perioden	-2 023	10 179	1 772	2 983	-	-	-	-
Återläggning av uppskjuten skatt	861	9 372	4 863	1 653	-	7 302	-	-
Förändring av ägarandel	-	-	-10 532	-	-	-	-	-
Utgående nettotillgångar/redovisat värde hänförliga till Fastator	**155 492**	**158 338**	**89 605**	**66 561**	**0**	**42 959**	**1 234 524**	**353 296**

Totalresultat i sammandrag

	GenovaFastator AB		Vrefast AB		SBK Svenska Bostads-kompaniet AB		Studentbostäder I Norden		Företagsparken Norden Holding AB (publ)	Nordact AB
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022
Intäkter	4 732	4 547	14 982	1 120	-	13 814	294 100	234 331	345 369	-
Förvaltningsresultat	3 872	3 699	553	-1 273	-	885	138 102	77 219	194 689	-917
Finansiella intäkter		-	1	-	-	-	6 382	403	0	9 099
Finansiella kostnader	-1 123	-879	-5 198	-91	-	-4 361	-89 342	-63 637	-104 148	-53 688
Värdeförändring fastigheter	-5 400	10 000	11 279	5 999	-	56 386	71 111	203 339	-90 160	
Värdeförändring intressebolag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	258 173
Orealiserade värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-574	22 845	-
Skatt	628	-2 641	-4 863	-1 653	-	-7 295	-50 517	-102 531	-6 025	-
Omräkning av utländska dotterbolag	-	-	-	-	-	-	44 366	279	-	-
Periodens resultat	**-2 023**	**10 179**	**1 772**	**2 983**	**0**	**45 615**	**120 102**	**114 498**	**17 201**	**212 666**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	4 523	-
Summa totalresultat	**-2 023**	**10 179**	**1 772**	**2 983**	**0**	**45 615**	**120 102**	**114 498**	**21 725**	**212 666**

20230613799

Not 19. Finansiella tillgångar och skulder

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

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

20230616138000

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Fordringar på koncernföretag	-	-	936 823	870 630
Fordringar på intresseföretag, långfristiga	7 613	15 000	-	15 000
Andra långfristiga fordringar	26 670	115 161	20 895	15 000
Kundfordringar	57 402	42 969	81	122
Fordringar på intresseföretag, kortfristiga	189 922	2 922	22	31
Kassa och bank	184 454	450 565	129 059	248 855
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Andelar i dotterbolag	-	-	786 838	2 329 720
Andelar i intressebolag	2 017 294	667 438	1 541 372	305 506
Övriga värdepappersinnehav, aktier	20 866	15 648	6 888	5 670
Finansiella tillgångar	**2 504 220**	**1 309 703**	**3 421 977**	**3 790 534**

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Obligationslån	2 081 187	1 972 074	1 485 218	1 379 509
Skulder till kreditinstitut	234 069	1 678 209	22 560	23 280
Övriga långfristiga skulder	487	609 743	170 517	9 718
Leverantörsskulder	40 817	36 018	2 223	2 184
Övriga kortfristiga skulder	210 783	177 348	17 892	-
Skulder till koncernföretag	-	-	1 980	171 593
Skulder värderade till verkligt värde				
Syntetiska optioner	-	3 750	-	-
Summa	**2 567 343**	**4 477 142**	**1 698 410**	**1 586 283**

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

Not 20. Andra långfristiga värdepappersinnehav och andelar

Övriga långfristiga värdepappersinnehav och andelar består av aktieinvestering i Quartiers Properties AB (publ), org.nr. 556975-7684, noterade på First North samt en bostadsrätt i Åre.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående bokfört värde	15 648	8 612	5 670	8 612
Förvärv aktier och andelar	4 000	46 981	-	37 003
Sålda aktier och andelar	-	-77	-	-77
Omklassificering till kortfristiga värdepappersinnehav	-	-34 967	-	-34 967
Orealiserade värdeförändringar	1 217	-4 900	1 217	-4 900
Utgående bokfört värde	**20 866**	**15 648**	**6 888**	**5 670**

20230615138031

Not 21. Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Kundfordringar	57 865	43 959	81	122
Reservering för förväntade kreditförluster	-463	-990	-	-
Kundfordringar - netto	**57 402**	**42 969**	**81**	**122**

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Mindre än 2 månader	45 376	34 014	81	122
2 till 9 månader	6 676	6 659	-	-
Äldre än 9 månader	5 349	2 296	-	-
Summa kundfordringar	**57 402**	**42 969**	**81**	**122**

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	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förutbetald hyra	2 979	6 008	1 368	-
Förutbetalda kostnader	4 607	14 032	-	2 506
Upplupna ränteintäkter	20 865	2 466	15 728	55 806
Övriga poster	11 435	12 856	1 415	3 788
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**39 886**	**35 363**	**18 512**	**62 099**

20230516138O2

Not 23. Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 184 454 TSEK (450 565) och utgörs av banktillgodohavanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 129 059 TSEK (248 855).

Not 24. Upplåning och finansiell riskhantering

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastators kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet på 38,5 procent (33,5). 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. Koncernen genomsnittliga ränta uppgår till 7,85% (5,61) 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 (-) som förfaller inom 12 månader från balansdagen. Företagsledningen har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda parter angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering under 2023.

Finansiell riskhantering

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

Marknadsrisk

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

Likviditetsrisk

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

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i räntenivån påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till VD och styrelse. Upplåning på obligationsmarknaden sker på 3 månaders stibor plus en fast ränta vilket innebär att koncernen kan vara exponerad för kortsiktiga förändringar i räntenivån. En ökning respektive en minskning av räntan med 1%-enhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 16 516 (42 263) TSEK per år. Av övriga skulder är 40 736 TSEK (9 717) räntefria.

Kreditrisk

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

Lånevillkor

Lånevillkor eller covenanter som långivare ställer ut för att utfärda en kredit, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om som lägst 1,25 (1,25) ggr samt belåningsgrad om maximalt 65 procent. Även moderbolagsgarantier förekommer. För moderbolagets obligationslån finns en covenant om att soliditeten ska uppgå till 45 procent samt villkor om likvida medel i förhållande till 6 månades räntebetalningar. Fastator eller dess dotterbolag inte har brutit mot något lånevillkor eller covenant.

20230516113803

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristig upplåning	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	169 070	1 597 169	-	22 560
Obligationslån	1 584 226	1 972 074	988 257	1 379 509
Leasingskulder	17 225	32 943	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	168 537	
Övriga långfristiga skulder	38	601 600	-	-
Summa långfristig upplåning	**1 770 559**	**4 203 786**	**1 156 794**	**1 402 069**
Kortfristig upplåning				
Obligationslån	496 961	-	496 961	-
Leasingskulder	7 064	8 964	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	1 980	-
Skulder till kreditinstitut	64 999	81 041	22 560	720
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	170 047	121 278	-	-
Summa kortfristig upplåning	**739 071**	**211 283**	**521 501**	**634**
Summa upplåning	**2 509 630**	**4 415 069**	**1 678 294**	**1 402 789**

Moderbolaget har tre obligationslån om totalt 1,5 (1,5) MDSEK. Ett obligationslån om 500 MSEK (ISIN SE0014855276) tom 22 september 2023 med en ränta om STIBOR 3m + 6,50 %, ett om 700 MSEK tom 22 septemer 2024 (ISIN SE014855284) med en ränta om STIBOR 3m + 7,00 %. Det tredje obligationslånet om 300 MSEK med en ram på 1 000 MSEK löper tom 23 december 2025 om STIBOR 3m+ 6,5 %. Obligationerna är noterade.
Räntebetalningar erläggs kvartalsvis. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm. Emissionskostnader om 30,5 MSEK periodiseras över lånets löptid. Koncernbolaget Point Properties Portfolio 1 AB har en obligation om 600 MSEK (600). Obligationen löper 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 -% (10,10) av den totala externa skuldportföljen. Skulden till kreditinstituten förfaller fram till 2058 (2052). Den sammantagna genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 7,85 procent (5,61 procent per år).

	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallostruktur				
Skulder som förfaller till betalning:	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Inom 1 år från balansdagen	743 170	79 764	522 560	720
1-5 år från balansdagen	1 756 445	3 995 277	1 000 000	1 422 560
senare än 6 år efter balansdagen	28 489	172 817	168 537	-
Summa förfallostruktur	**2 528 105**	**4 247 858**	**1 691 097**	**1 423 280**

	Koncernen		Moderbolaget	
Likviditetsanalys	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
6 månader eller mindre	98 482	188 310	71 559	48 428
6-12 månader	838 106	118 558	582 279	48 688
1-5 år	1 882 489	4 417 743	1 106 587	1 574 791
senare än 6 år efter balansdagen	39 175	195 970	-	-
Summa likviditetsanalys	**2 858 252**	**4 920 580**	**1 760 426**	**1 671 907**

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

20230616138O4

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Upplupna räntekostnader	13 693	57 145	3 700	2 702
Förutbetalda hyresintäker	23 307	53 695	-	57
Upplupna driftskostnader	3 915	39 935	-	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	28 263	28 406	3 736	17 839
Övriga poster	11 912	18 100	5 332	1 314
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**81 090**	**197 282**	**12 768**	**21 911**

Not 26. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
För egna skulder och avsättningar	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fastighetsinteckningar	1 464 935	2 570 329	-	-
Företagsinteckningar	8	7 620	-	-
Pantsatta likvida medel	19 578	25 110	-	-
Aktier i dotterbolag[1]	84 497	-	54 141	43 624
Aktier i intresseföretag	-	-	-	-
Fordringar på dotterbolag	-	-	24 000	24 000
Fordringar på intresseföretag	-	-	-	-
Övriga tillgångar	-	-	-	-
Summa ställd säkerheter	**1 569 018**	**2 603 058**	**78 141**	**67 624**

1) Utgörs av dotterbolags nettotillgångar

Not 27. Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag	944 449	14 044	930 376	274 041
Summa ansvarsförbindelser	**944 449**	**14 044**	**930 376**	**274 041**

20230616138005

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	2022 kv 1-4	2021 kv 1-4	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Aktiebolaget Fastator (publ)	Priority	1,0	1,9	Aktiebolaget Fastator (publ) förvärvar kommunikation och strategitjänster från bolaget.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Nordic PM	34,8	17,8	Nordic PM utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolaget Fastator (publ)	15,9	4,4	Aktiebolaget Fastator (publ) tillhandahåller affärsutveckling, transaktionstjänster samt ekonomiskt förvaltning.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Priority	-	0,8	Priority utför kommunikationstjänster.	Styrelseordförande har ett betydande inflytande.
Skålsö	Nordic PM	0,8	0,3	Nordic PM utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster.	Samtliga aktier i Skålsö AB ägs av Naibaf AB (publ), org. nr. 556869-2551 som i sin tur ägs av Joachim Kuylenstierna. Som betydande ägare och ledade befattningshavare i Aktiebolaget Fastator AB (publ) är Joachim Kuylenstierna, och bolag över vilka han utövar betydande inflytande, att betraktas som närstående.

Finansiering

Aktiebolaget Fastator (publ) finansierar ett antal intressebolag genom kapitaltillskott i form av lån. I tabellen presenteras utestående fordringar samt skaulder mot intressebolag och övriga närstående parter (exklusive dotterbolag) per 31 december 2022. Belopp presenteras i MSEK.

Långivare	Låntagare	Kapitalbelopp	Upplupen ränta	Ränta (genomsnitt)	Grund till närståendetransaktion
Nordact AB, 556971-0113	Vivskå AB org.nr 556848-4603	170,0	9,1	10,5%	Långivare är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ) och låntagare är ett dotterbolag.
Point Properties AB	Västregionens Parkerings AB, org. nr 556948-6078	7,6	0,2	2,5%	Långivare är ett dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (publ). Låntagare är ett intressebolag till Point Properties AB.
Vivskå AB, 556848-4603	CAL Investments S.à r.l.	167,8	15,5	10,5%	CAL Investments S.à r.l. är delägare i Nordact, org.nr 556971-0113.
Svenska Kulturskatter AB, org.nr 559196-8887	DGF Restauranger AB, 556022-5772	1,6	0,0	10,0%	DGF Restauranger AB är närstående till ledande befattningshavare.

Förvärv och avyttringar

Under perioden har Aktiebolaget Fastator (publ) förvärvat ytterligare andelar av nedan innehav genom att teckna aktier i en nyemssion. Belopp presenteras i MSEK.

Förvärv	Förvärvande bolag	Köpeskilling	Grund till närståendetransaktion
Studentbostäder i Norden AB (publ), org.nr 556715-7929	Aktiebolaget Fastator (Publ), org.nr 556678-6645	75,0	Studentbostäder i Norden AB (publ), org.nr 556715-7929 är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (Publ). Styrelseordförande har ett betydande inflytande över det förvärvade bolaget.

20230516138O5

Not 29. Eget kapital

Avstämning stamaktier	Antal aktier
Per 1 januari 2019	70 101 605
Per 31 december 2019	74 714 105
Per 31 december 2020	77 028 450
Per 31 december 2021	77 712 648
Per 31 december 2022	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 och 2022 gavs nio teckningsoptionsprogram ut inom koncernen. Programmen riktades till ledningen och nyckelpersoner och styrelsen i följande bolag:

- Fastator
- Point Properties
- Nordic PM

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 2022. 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 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 4 457 970 SEK samt 42 750 SEK har ställts ut som lån till anställd.

Serie 2021/2024-B är riktad till styrelsen (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 650 000 teckningsoptioner, varav 608 500 var tecknade per den 30 juni 2022. 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 2022 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 31 december 2022. 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 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 649 000 SEK.

Teckningskurs på för optionsproframmet 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.

20230516138007

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 30 juni 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 14,33 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 30 juni 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 316 000 SEK.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Point Properties samt Vice VD Fastator). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav 140 000 är tecknade per den 31 december 2022. 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 2022 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 ut-spädning 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 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som år 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 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 325 500 SEK.

Serie 2022/2025-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (be-stående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 200 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som år 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 2022 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 optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Point Properties rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Nordic PM

Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Nordic PM (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 60 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade per den 30 juni 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 20,60 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 22 juni 2021.Per den 31 december 2023 har samtliga teckningsoptioner återköpts av bolaget.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Nordic PM samt övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 205 000 teckningsoptioner, varav 175 000 var tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 20,60 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 22 juni 2021.Per den 31 december 2023 har samtliga teckningsoptioner återköpts av bolaget.

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 1,04 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 20,5 procent, en riskfri ränta om -0,17 procent samt utspädning om 4,82 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

20230616138008

Not 30. Kassaflöde

Förändring av koncernens räntebärande nettoskulder

	2021-12-31	Periodiserng finansiella kostnader	Avyttrad/ förvärvad verksamhet	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	-1 887 761	528 236	-85 527	234 069
Övriga räntebärande skulder	722 878	-	-600 000	170 085	-122 878	170 085
Summa skulder	**4 373 161**	**1 593**	**-2 979 329**	**1 298 321**	**-208 406**	**2 485 341**

	2020-12-31	Periodiserng finansiella kostnader	Avyttrad/ förvärvad verksamhet	Upptagna lån	Amorterade lån	2021-12-31
Obligationslån	1 351 198	-8 667	-	1 002 000	-372 457	1 972 074
Skulder till kreditinstitut	74 061	-	1 444 530	165 002	-5 384	1 678 210
Övriga räntebärande skulder	152 000	-	-	720 878	-150 000	722 878
Summa skulder	**1 577 259**	**8 110**	**1 444 530**	**1 887 880**	**-527 841**	**4 373 161**

Not 31. Innehav utan bestämmande inflytande

31.1 Innehav utan bestämmande inflytande

Nedan visas finanslell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen. De belopp som anges för respektive dotterföretag inklusive koncern före koncerninterna elimineringar. Under 2022 avyttrades dotterbolaget Företagsparken Norden Holding AB (publ) och minoiretens andel av koncernen egan 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

	Nordic PM, koncern
Balansräkning i sammandrag	**2022**
Anläggningstillgångar	139 571
Omsättningstillgångar	97 788
Summa tillgångar	**237 359**
Uppskjuten skatteskuld	7 558
Övriga avsättningar	361
Långfristiga skulder	88 234
Kortfristiga skulder	84 973
Summa skulder	**181 126**
Nettotillgångar	**56 233**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	24 730
Rapport över totalresultat i sammandrag	
Intäkter	345 442
Årets resultat	**8 932**
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	**8 932**
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	6 261
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	10 375

20230516133809

Not 32. Rörelseförvärv

Carl-Philip Bos Mark & Trädgårdsservice AB

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

Förvärvet är strategiskt viktigt för Nordic PM eftersom att det stärker företaget och tjänsteutbudet inom utemiljöer.

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

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. Händelser efter balansdagens utgång

- Styrelsen för Aktiebolaget Fastator ("Fastator") har utsett Svante Bengtsson till VD för Fastator. Svante Bengtsson har varit del av ledningsgruppen på Fastator sedan 2016, först som CFO och sedan 2019 som vice VD. Svante Bengtsson har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm och har utöver fastighetskompetens även en bakgrund från IT- och energiteknikbolag.
- Point Properties skrev i maj 2022 en avsiktsförklaring med Motala kommun om att förädla Motala Rådhus till ett modernt utbildningscentrum med utbildning på universitetsnivå. Motala kommun har sedan dess arbetat intensivt med att kartlägga kommunens behov och förbereda slutliga beslutsunderlag. Resultatet är Campus Motala och ett projekt som utökats med ca 30%. Utbildningscentrumet beräknas nu omfatta 400 heltidsstudenter mot tidigare 300 och totalt 2 000 studenter

20230516133819

Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	**Kronor**
Balanserade vinstmedel	2 189 943 978
Årets resultat	-467 619 210
Summa	**1 722 324 767**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0,00 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	1 722 324 767
Summa	**1 722 324 767**

20230516138613

Försäkran

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

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

Stockholm den 14 april 2023

Björn Rosengren
Ordförande

Carl Bildt
Ledamot

Jacqueline Winberg
Ledamot

Mats Lundberg
Ledamot

Anders Mossberg
Ledamot

Helene Tillberg Wibom
Ledamot

Svante Bengtsson
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

20230515133812

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 59-113 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 2022 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 2022 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen sidan 60 under rubriken Räntebärande skulder, där det framgår att obligationslån om 500 MSEK förfaller i inom 12 månader, sidan 61 under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer, där det framgår att företagsledningen/styrelsen bedömer att det finns en förhöjd risk kopplad till refinansieringen av dessa lån, samt not 33 Händelser efter balansdagens utgång, där det framgår vilka alternativa finansieringslösningar som företagsledningen arbetar med. Företagsledningen / Styrelsen gör bedömningen att även om koncernen inte kan förnya obligationslånen har koncernen realistiska förutsättningar att avyttra fastighetsrelaterade tillgångar och därigenom säkerställa fortsatt drift samt även andra alternativa finansieringsmöjligheter.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

20230613133813

Väsentlighet

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Värdering av förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag Värdering av förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag utför för Fastator ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter samt intressebolag utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkning. Förvaltningsfastigheter och andelar i intresseföretag redovisas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Fastighet- och bolagsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur. Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftnetton. Aktiebolaget Fastator:s investeringar i intresseföretag innebär ett indirekt delägande av fastigheter av olika typer såsom industrifastigheter. Ägarandelen varierar i regel mellan 20 och 50 procent. Samtliga fastigheter är lokaliserade i Sverige. Investeringar i intresseföretag värderas enligt interna metoder som är baserad på substansvärden i själva intresseföretag. Investeringar i intresseföretag vars aktier är noterade värderas till aktuell börskurs per balansdagen. Koncernen låter årligen en oberoende värderare utföra värderingar av samtliga underliggande fastighetstillgångar vilket även ligger till grund för värderingen av andelar i intresseföretagen. Dessa värden gås därefter igenom och utmanas av Fastators företagsledning för att resultera i slutliga fastighets- och bolagsvärderingar. Se not 2 (Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper), not 2.3 (Koncernredovisning), not 2.7 (Förvaltningsfastigheter) not 3 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper), not 13 (Förvaltningsfastigheter) och not 18 (Andelar i intresseföretag) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.	Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Fastators interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag. Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används av Fastator. Värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvis testats. Vi har stickprovsvis utvärderat använd indata som tex. hyresintäkter och driftkostnader. Vi har för ett urval av fastigheter samt intresseföretag ifrågasatt viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget. Vi har i detta arbete biträtts av intern specialistkompetens inom fastighetsvärdering. Vi har för ett urval av fastigheter gjort en utvärdering av de använda avkastningskraven mot tillgänglig marknadsinformation. Vidare har vi har jämfört de externa värderingarna med Fastators koncernredovisning för att bedöma att inga väsentliga avvikelser finns. Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antaganden anses ligga inom rimligt intervall. Som ett resultat av vår granskning så har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till ledning och styrelse.

20230515133934

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-58 samt 120-123. 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.

20230516133835

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

20230616138316

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för AB Fastator (publ) för år 2022.

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 risk-

20230516133617

bedömning 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 5 maj 2022 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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 50-55 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

20230516133816

Aktieägar-information

Finansiell kalender

- 11 maj - Delårsrapport Q1, jan - mar 2023
- 16 maj - Årsstämma 2023
- 17 augusti - Delårsrapport Q2, jan - jun 2023
- 16 november - Delårsrapport Q3, jan - sep 2023
- 15 februari 2024 - Bokslutskommuniké, jan - dec 2023
- 12 april 2024 - Årsredovisning, jan-dec 2023
- 16 maj 2024 - Årsstämma 2024

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

Årsstämma den 16 maj 2023

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Aktiebolaget Fastator (publ) kommer att hållas onsdagen den 16 maj 2023.

Deltagande

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena den 8 maj 2023.
- 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 10 maj 2023. Ombud samt företrädare för juridiska personer ombeds att i god tid före bolagsstämman till bolaget inge fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar.
- Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i bolagsstämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB i så god tid att omregistreringen är utförd senast den 10 maj 2023. 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.

20230516138 19

Kontaktuppgifter

Aktieägarkontakt

Svante Bengtsson, VD
svante.bengtsson@fastator.se
+46 (0) 709 556 756

Christoffer Strömbäck, CFO
chrlstoffer.stromback@fastator.se
+46 (0) 702 497 255

Investerarkontakt

Aktiebolaget Fastator (publ)
Linnégatan 2
114 47 Stockholm

Christoffer Strömbäck, CFO
christoffer.stromback@fastator.se
+46 (0) 702 497 255

20230615133820

Finansiella mått som inte defineras enligt IFRS

	2022	2021
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	-254 478	540 509
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	2 106 337	2 051 018
Avkastning på eget kapital, %	**-12,1%**	**26,4%**
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	1 731 895	2 480 779
Balansomslutning, TSEK	4 503 077	7 396 130
Soliditet, %	**38,5%**	**33,5%**
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	1 707 165	2 104 069
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	92 893	174 501
Substansvärde, TSEK	**1 800 059**	**2 278 570**
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	1 707 165	2 104 069
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	92 893	174 501
Aktier före utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	**23,16**	**29,32**
Substansvärde per aktie, efter utspädning		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 707 165	2 104 069
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	92 893	174 501
Aktier efter utspädning, ST	77 712 648	77 712 648
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	**23,16**	**29,32**

20230516138231

Härledning nyckeltal

	2022	2021
Resultat per aktie, före utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-321 225	468 983
Aktier före utspädning, ST	77 712 648	77 073 438
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	**-4,13**	**6,08**
Resultat per aktie, efter utspädning		
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-321 225	468 983
Aktier efter utspädning, ST	77 712 648	77 073 438
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	**-4,13**	**6,08**

20230516138 22

Verifikat

Transaktion 09222115557490860179

Dokument

ÅR_Fastator2022_final_signed
Huvuddokument
123 sidor
Startades 2023-04-14 14:24:21 CEST (+0200) av Svante Bengtsson (SB)
Färdigställt 2023-04-14 16:38:18 CEST (+0200)

Signerande parter

Svante Bengtsson (SB)
Aktiebolaget Fastator (publ)
Personnummer 7104150474
Org. nr 556678-6645
svante.bengtsson@fastator.se
+46709566756

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Svante Andreas Norrestad Bengtsson"
Signerade 2023-04-14 14:30:00 CEST (+0200)

Björn Rosengren (BR)
Aktiebolaget Fastator
Personnummer 194204140059
bjorn.rosengren@prioritygroup.se
+46707141111

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Folke Rosengren"
Signerade 2023-04-14 15:20:41 CEST (+0200)

Mats Lundberg (ML)
Aktiebolaget Fastator
Personnummer 5301073952
mats@frugorvel.se
+41799637313

BankID

Carl Bildt (CB)
Akteibolaget Fastator
Personnummer 194907154613
carlbildt@me.com
+46703517977

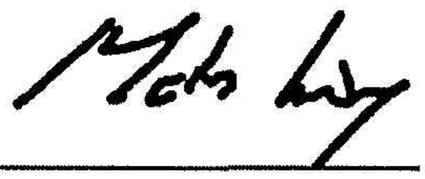
BankID

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

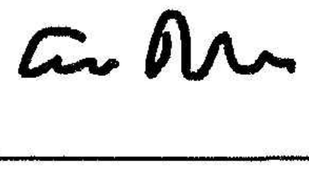
20230616613823

Verifikat

Transaktion 09222115557490860179

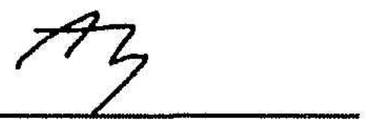


Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Lundberg"
Signerade 2023-04-14 15:06:31 CEST (+0200)



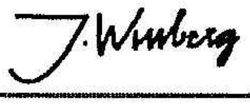
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL BILDT"
Signerade 2023-04-14 15:01:28 CEST (+0200)

Anders Mossberg (AM)
Aktiebolaget Fastator
Personnummer 521122-0115
anders@monter.se
+12396721130



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS MOSSBERG"
Signerade 2023-04-14 14:28:56 CEST (+0200)

Jacqueline Winberg (JW)
Aktiebolaget Fastator
Personnummer 195903174067
jacquelinewk@gmail.com
+46707254386

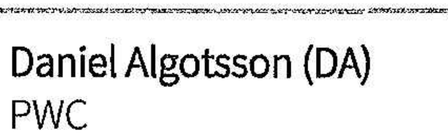


Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anne Jacqueline Elisabeth Winberg"
Signerade 2023-04-14 15:22:02 CEST (+0200)

Helene Tillberg Wibom (HTW)
Personnummer 196112070161
helene.wibom@gmail.com
+46726004056

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENE TILLBERG WIBOM"
Signerade 2023-04-14 14:34:04 CEST (+0200)

Daniel Algotsson (DA)
PWC
Personnummer 8204075959
daniel.algotsson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Kenny Martin Algotsson"
Signerade 2023-04-14 16:38:18 CEST (+0200)

20230616134824

Verifikat

Transaktion 09222115557490860179

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