

COMPACTOR FASTIGHETER AB (Publ)

ORG NR 556323-4284

ÅRSREDOVISNING 2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Hållbarhetsrapport.....	12
Rapport över totalresultat, Koncernen.....	22
Balansräkningar, Koncernen.....	23
Balansräkningar, Koncernen forts.	24
Förändring eget kapital, koncernen.....	25
Kassaflödesanalys, koncernen.....	26
Resultaträkningar, Moderföretaget.....	27
Balansräkningar, Moderföretaget.....	28
Balansräkningar, Moderföretaget forts.	29
Förändring i Eget Kapital, moderföretag	30
Kassaflödesanalys, moderföretag	31
Redovisningsprinciper och Noter	32

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Compactor Fastigheter AB (publ) 556323–4284 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamhetsbeskrivning

Compactor äger och förvaltar fastigheter i Sverige genom dotterföretagen Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB samt Fastpartner AB (publ) som är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm. Bolaget äger även HJ Catering. I förvaltningsberättelsen och hållbarhetsrapporten benämns Fastpartner AB (publ) med dotterföretag såsom Fastpartner.

Under året har Fastpartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera, dels genom att man under första halvåret tillträdde 14 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 56 000 kvm och dels genom investeringar i eget bestånd.

På hyresmarknaden har omförhandlingar och nya kontrakt tecknats på stabila nivåer och oftast till högre hyror än tidigare.

Compactor äger även företaget Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB, benämns i årsredovisningen som HS Fastigheter AB, som bedriver, direkt eller indirekt, investeringsverksamhet i fastigheter, äger och förvaltar fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Compactor Fastigheter AB äger även andelar i företaget Tartt Förvaltning AB som äger och förvaltar värdepapper, fast och lös egendom och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, logistik och lager, industri och verkstad, handel samt vård och skola. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen. Denna region är och förblir Fastpartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 80 procent av hyresvärdet kommer från Stockholmsregionen och dess närområde i Mälardalen och 20 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Vid årets början ägde Compactor genom dotterföretag 220 fastigheter, till ett redovisat värde av 35 557,6 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 542 421 kvadratmeter. Vid årets slut ägde koncernen 236 fastigheter, till ett redovisat värde av 35 954,9 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 589 312 kvm.

Under första kvartalet tillträdde Fastpartner fyra fastigheter belägna i Märsta, Upplands Väsby och Gävle med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 6 765 kvm. Under andra kvartalet tillträdde tio fastigheter med en uthyrningsbar yta om 49 542 kvm belägna i Stockholm, Norrköping, Gävle, Malmö, Södertälje, Borlänge, Finspång och Flen.

Fastighetsvärdering

Under 2022 har Compactor gjort halvårsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av Cushman & Wakefield och Newsec. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som fastighetsägaren har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort och marknadsvillkor för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll och investeringar. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med den interna värderingen som företagsledningen upprättar kvartalsvis.

Årets realiserade värdeförändringar uppgår till -877,0 (3 027,9) MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer men även av färdigställda hyresgästpassningsprojekt och lägre avkastningskrav. I värderingsunderlaget uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 4,8 (4,4) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 2 015,2 (1 869,9) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt hyror från fastigheter förvärvade under 2022 och 2021.

Kontraktspportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 9 322,6 (7 894,5) MSEK, och utgörs av 2 161 (2 059) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 2 079,4 (1 812,8) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,4) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 46,5 (43,8) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 27,9 (28,1) MSEK.

Resultat

Koncernens resultat före skatt för 2022 uppgår till -2 853,5 (6 599,8) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om -877,0 (3 027,9) MSEK.

Driftnettet uppgår till 1 405,4 (1 305,1) MSEK. Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 967,9 (974,5) MSEK. Förbättringen i driftnettet förklaras framförallt av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt men även på resultat från förvärvade fastigheter under 2022 och 2021. Det något minskade förvaltningsresultatet förklaras av stigande marknadsräntor. Förvaltningsresultat är resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 35 871,0 (37 675,2) MSEK varav eget kapital utgör 17 248,1 (20 399,6) MSEK och lånat kapital 18 622,9 (17 275,6) MSEK.

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital ska ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivning av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna.

Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar i eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

Finansiering

Koncernen har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. Dotterbolagen innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 11 814,3 (11 927,2) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där bolagen har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 8 764,3 (7 382,2) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 2 106,7 (726,3) MSEK. Koncernen har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2023.

Utöver lån till kreditinstitut har även koncernen emitterat nio obligationslån. Per 2022-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 9 150 (8 350) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 2 300 (1 300) MSEK.

Fastpartners etablerade certifikatsprogram har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikatet är högst ett år. Per 2022-12-31 var 455 (1 195) MSEK utestående.

Gentemot samtliga långivare har Compactor informationsåtaganden. Dessa informationsåtaganden gäller framför allt efterlevnaden av de villkor som stipulerats i respektive avtal, så kallade "covenants". Dessa "covenants" omfattar i huvudsak mått på soliditet och räntetäckningsgrad. Dotterbolaget Fastpartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att Fastpartner ska förse sina långivare med finansiell information såsom årsredovisningar och delårsrapporter. Fastpartner har under året efterlevt samtliga aktuella informationsåtaganden.

Finansiella intäkter i koncernen uppgår till 201,2 (159,4) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 462,9 (341,2) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 443,5 (312,0) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagscertifikat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 3 840,3 (6 604,6) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 3,9 (1,7) procent.

Utöver den finansiering som ingår i Fastpartner koncernen har Compactor Fastigheter AB á conto-krediter hos tre större svenska investmentbanker. Dessa kreditfaciliteter används uteslutande till investeringar i svenska börsnoterade aktier. Utnyttjandet av dessa faciliteter varierar mycket över tid med ett relativt lågt genomsnittligt utnyttjande.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i Compactors övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringarna avser Slättö Fastpartner Holding AB som per 2022-12-31 uppgift till 297,3 (302,6) MSEK och Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). Inom koncernens finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Vid årets slut uppgick dessa placeringar till 2 488,2 (5 560,7) MSEK.

Flerårsöversikt

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 015,2	1 869,9	1 816,4	1 701,7
Resultat efter finansiella poster	-2 853,5	6 599,8	2 289,1	4 599,2
Soliditet	41,9%	46,7%	42,6%	42,0%

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-2 628,6	2 686,6	515,7	976,6
Soliditet	51,9%	61,9%	61,6%	60,8%

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår i koncernen till 888,0 (818,4) MSEK. Kassaflödet har påverkats med 1 293,7 (1 281,9) MSEK av investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten i koncernen har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 1 345,8 (1 403,0) MSEK.

Investeringar och försäljningar

Under 2022 förvärvades fjorton (sju) fastigheter för 522,6 (590,1) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 56 000 (28 139) kvm. Förvärvet har gjorts genom bolagsförvärv vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 751,9 (777,0) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena. Under 2022 har inga (sex) fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 85 (81) anställda, varav 21 (24) kvinnor och 64 (57) män. Medelantalet anställda har under året varit 85 (81), varav 23 (22) kvinnor och 61 (59) män. Moderbolaget har inga anställda.

Hållbarhet, miljö och energi

Compactor arbetar målmedvetet och engagerat med miljö- och hållbarhetsfrågor samt med ett långsiktigt perspektiv på de beslut som fattas. Koncernens engagerade medarbetare har en stor del i de miljövinster som skapas i den dagliga verksamheten. Ett stort socialt ansvar, inte minst i förorderna, har koncernen visat. Genom att investera i åtgärder som skapar bättre förutsättningar för de som bor och arbetar i och runt våra centrumanläggningar bidrar koncernen aktivt till ett hållbart samhälle.

Compactor strävar efter att investera i smarta tekniska lösningar för ökad anpassning till miljöförbättrande åtgärder i fastigheterna. Bolagets miljö- och energiledningssystem fortsätter att utvecklas och nya mål sätts upp årligen. Miljö- och energipolicyn ger de övergripande riktlinjerna för vårt arbete.

Koncernens certifiering av fastigheterna fortsätter att utvecklas. De nya projekt som certifieras är enligt Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad iDrift Silver, BREEAM, very good och BREEAM In Use, very good eller högre. Green-Building används på ett fåtal fastigheter där enkom energiförbrukning är målet. Fastpartner sänker klimatavtrycket och energianvändningen från sina fastigheter år för år, med goda resultat även 2022.

Moderbolaget

Moderbolaget skall direkt eller via andelar i andra bolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt fast och lös egendom, bedriva värdepappershandel samt idka därmed förenlig verksamhet. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret intäkter på 0,0 (0,0) MSEK, och ett resultat före skatt på -2 628,6 (2 686,6) MSEK.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 364,2 (113,5) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 11,2 (-1 041,2) MSEK.

Aktier i dotterföretag

Vid utgången av 2022 ägde moderbolaget 135 893 407 (136 352 507) aktier i Fastpartner AB. Compactors ägarandel i Fastpartner uppgår till 68,8% (67,1). Samtliga aktier i HS Fastigheter samt HJ Catering ägdes av Compactor vid årets utgång. Tarrt förvaltning AB ägdes till 60 % vilket innebär ett innehav av 300 aktier.

Bolagsstyrningsrapport

Compactor Fastigheter AB (publ) ("Compactor eller Bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag och bolagsstyrningen grundas på svenska regler och svensk lagstiftning, huvudsakligen Aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms Regelverk för Emittenter, Årsredovisningslagen, Bolagsordningen och relevanta regelverk. Compactor är sedan den 11 oktober 2017 ett publikt bolag.

Bolagsstyrning inom Compactor

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. God transparens i informationen gentemot ägare och kapitalmarknad ska bidra till att besluts-system fungerar effektivt. Ytterst syftar bolagsstyrning till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och samtliga intressenters behov av information om bolaget och dess utveckling. Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den s.k. koden och genom självreglering. Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av Compactors verksamhet fördelas mellan styrelsen och verkställande direktören ("VD"). Compactor arbetar löpande med att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.

Compactor tillämpar, utöver de regler som följer av lag eller annan förordning, Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen är ansvarig för att tillse att koden tillämpas av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt, och övervakar tillämpningen av koden löpande. Om bolag som omfattas av Svensk kod för bolagsstyrning i något avseende inte följer koden, ska bolaget redovisa denna avvikelse. Compactor har under 2021 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämmoald styrelseledamot

Enligt Svensk kod ska suppleanter till bolagsstämmoalda styrelseledamöter inte utses. I Compactor är styrelsens sekreterare även vald till styrelsesuppleant.

Aktier och aktieägare

Vid utgången av 2022 uppgick det totala antalet aktier till 1 000 aktier, samtliga onoterade. 750 aktier ägs av Sven-Olof Johansson och 250 aktier ägs av Christina Fahlander-Johansson.

Bolagsordningen

Compactors bolagsordning återfinns i sin helhet på Compactors webbplats:
www.compactorfastigheter.se.

Ändringar i Compactors bolagsordning sker enligt föreskrifter i Aktiebolagslagen. Styrelseledamöter väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer samt fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD.

Styrelsen

Enligt Compactors bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av

bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har under året bestått av tre ordinarie ledamöter och en suppleant.

Styrelsens ansvar

Styrelsen utser bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne. Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen även för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut, samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i Compactors organisation och verksamhet.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling.

Styrelsens arbete 2022

Under 2022 höll styrelsen totalt två styrelsemöte varav ett ordinarie möten och ett konstituerande möte.. Samtliga styrelseledamöter har närvarat vid samtliga styrelsemöten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget bedrivs i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsearbetet leds av styrelsens ordförande som också har löpande kontakter med bolagets VD. På styrelsemötena behandlas ledningens avrapportering av koncernens ekonomiska och finansiella ställning, i förekommande fall förvärv och avyttringar, bolagets finansiering och det aktuella affärsläget. Styrelsen diskuterar och utvärderar också koncernens policyfrågor och strategier.

Verkställande direktören

Styrelsen har fastställt en instruktion för VDs arbete och roll. VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och ska tillse att verksamheten i bolaget bedrivs i enlighet med de principer som gäller i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen samt övriga fastställda policys och riktlinjer. VD ska ta fram erforderliga informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt vid dessa föredra och avge motiverade förslag till beslut. VD ansvarar också för att styrelsebeslut blir verkställda.

Företagsledningen

Företagsledningen består av VD och economichef. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor och väsentliga investeringar är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. I Compactor utgår ingen ersättning till företagsledningen. I dotterbolaget Fastpartner AB (publ) utgår det ersättning till ledande befattningshavare. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare i Fastpartner AB har fastställts av bolagsstämman i Fastpartner AB och innebär att Fastpartner ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare i Fastpartner AB, se not 26 Personal, styrelse och revisorer i Fastpartner AB:s årsredovisning för 2022.

Bolagets revisorer

Revisorerna ska granska Compactors årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2022 valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2023. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Fredric Hävrén.

Finansiell rapportering

Kvaliteten i den finansiella rapporteringen styrs genom av styrelsen fastställda policys och instruktioner för ansvarsfördelning och styrning, såsom instruktioner för VD avseende bland annat den finansiella rapporteringen. Styrel-

sen erhåller inför varje styrelsemöte de senaste ekonomiska rapporterna och vid varje styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska och finansiella ställning. Styrelsen behandlar även delårsrapporter och års-redovisning. Minst en gång per år redogör bolagets revisor för sin granskning av bolagets bokföring och förvaltning.

Styrelsens rapport om intern kontroll till den del den avser finansiell rapportering

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2022 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och är en del av bolagsstyrningsrapporten. Compactors styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets verkställande direktör och ekonomichef.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till styrelsen minst en gång per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Styrelsen har en tät dialog med bolagets VD och ekonomichef.

Organisation av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Kontrollmiljö

Styrelsens arbetsordning och instruktionerna för VD avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl. Därtill kommer de interna riktlinjer och policys som har utarbetats av styrelsen och företagsledningen. En viktig del av den interna kontrollen är att utarbeta och fastställa ett antal grundläggande policier, riktlinjer och ramverk för bolagets ekonomirutiner och för den finansiella rapporteringen. Ledningen erhåller löpande viss finansiell information om bolaget avseende större investeringar samt likviditetsplanering.

Riskbedömning

Riskbedömningen innebär att en analys har gjorts för att identifiera områden där det finns en risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Då dotterbolaget Fastpartner AB är det största innehavet är det också i det bolaget som eventuella väsentliga fel i den finansiella rapporteringen skulle få störst påverkan på Compactors finansiella rapportering. Resultatet av denna analys och de bedömningar som företagsledningen i Fastpartner AB har gjort visar att dessa områden främst avser värdering av fastigheter och projekt, fastighetsförvärv, reserveringar, finansiella investeringar och skatter. Fastigheter och därtill hörande pågående projekt utgör den enskilt största posten i Fastpartner AB:s balansräkning. Detta medför att rutiner för värdering av fastigheter är mycket viktiga. Reserveringar i balansräkningen innefattar vanligtvis ett visst mått av bedömningar från företagsledningen, vilket också innebär att dessa bedömningar och rutiner kring dem får stor betydelse. Finansiella instrument ska redovisas till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde, vilka baseras på värderingstekniker med visst mått av bedömningar.

Bolagets skattesituation analyseras löpande för att kontrollera att lagar och regler följs samt att bolagets skattesituation blir rättvisande redovisad i de finansiella rapporterna.

Kontrollaktiviteter

De kontrollaktiviteter som finns inom bolaget syftar till att hantera de identifierade riskområdena och att förebygga att väsentliga fel uppstår. Kontrollaktiviteterna består dels av företagsledningens analys av verksamhetens resultat- och balansräkning, kassaflöde och nyckeltal, dels av löpande avstämningar, attester och uppföljningar.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls från företagsledningen. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som företagsledningen vidtar för att komma tillrätta med de förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Fastpartner har refinansierat banklån om 202,8 MSEK vilka var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder per 2022-12-31. Det nya banklånet har förfallodatum i februari 2025.

Fastpartner har refinansierat banklån om 165,0 MSEK vilka var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder per 2022-12-31. Det nya banklånet har förfallodatum i mars 2026.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Compactors huvudsakliga risker är kopplade till konjunkturutveckling, finansieringskostnad, tillgång till likviditet på finansieringsmarknaden och värdeförändringar på fastigheter. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för värdeutvecklingen på fastigheter. I slutet av 2021 kunde vi se en tendens till en alltmer tilltagande inflation, framför allt på energi, transporter och till viss del livsmedel. Denna tendens fortsatte under hela verksamhetsåret 2022 och kulminerar förmodligen under första halvåret 2023. För att motverka inflationsutvecklingen har alla tongivande centralbanker höjt sina referensräntor och detta i en takt som vi inte sett motsvarighet till tidigare. Snabbheten i räntehöjningarna har gjort att vi redan idag är nära slutet på räntehöjningscykeln. Likviditeten på obligationsmarknaden i SEK har varit svag vilket lett till mycket breda räntespreadar som följd. Finansiering i bank fungerar som tidigare med skillnad att marginalerna är något högre. För Fastpartners del innebär förändringen på kreditmarknaden att vi till viss del ersätter obligationsfinansieringen med säkerställd bankfinansiering.

Sammantaget är bedömningen att bolaget går in i ett tuffare affärsklimat men vårt utgångsläge är bra och med duktiga och engagerade medarbetare och hårt arbete kommer vi att prestera väl även under 2023.

Tabellen på nästa sida visar en översikt över dessa risker och hur Compactor arbetar för att hantera dem.

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
Hyresnivårisk	Hyresnivårisk står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	Förvaltningsstrategin, som består i att arbeta med långa hyresavtal, reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av hyresavtalen är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.
Kreditrisk	Den primära motpartsrisken ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgäster inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med koncernen.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. Dotterföretagen arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. Dotterföretagen bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.
Risker i samband med fastighetsförvärv	Fastighetsförvärv är en del av dotterföretagens löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter som förvärfas kan bli mycket kostsamma för bolaget.	Koncernen är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. Dotterföretagen bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.
Exponering mot värdeförändringar på fastigheter	Koncernen är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrad teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar dotterföretagen kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig koncernen av de externa värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Koncernen har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.
Exponering mot driftkostnadsförändringar	En stor kostnadspost för koncernen är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för koncernen.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av koncernen till självkostnadspris. Koncernens exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.
Refinansieringsrisk	Koncernens finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån samt företagscertifikat. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som dotterföretagen hela tiden följer och arbetar med. Dotterföretagens lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	Dotterföretagen strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindningstider. Dotterföretagen arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är bolagets bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
Ränterisk	Räntekostnaderna är dotterföretagens största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2022 uppgick de räntebärande skulderna till 18 491,3 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 162,7 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Koncernens mycket goda kassaflöde innebär att koncernen kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Koncernen följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger koncernen att ingå förmånliga ränteswapavtal. Dotterbolaget Fastpartner har även erhållit en officiell rating från Moody's och Scope Ratings som bör öka motståndskraften för stigande räntor.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	4 310 169 401
Årets resultat	-2 070 595 487
Summa	2 239 573 914

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	80 000 000
Balanseras i ny räkning	2 159 573 914
Summa	2 239 573 914

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2022 till 17 248,1 mkr. Av koncernens eget kapital är 5 150,8 mkr hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgår till 2 240,1 MSEK av vilka 2 239,6 MSEK är utdelningsbara.

Likviditet och soliditet

Koncernens likvida medel uppgår till 569,1 (349,1) MSEK och soliditeten uppgår till 41,9 (46,7) procent. Moderföretagets likvida medel uppgår till 364,2 (113,5) MSEK och soliditeten uppgår till 51,9 (61,9) procent. Koncernen och moderföretaget har en god likviditet och soliditet. Koncernens soliditet minskar efter föreslagen utdelning med 0,1 procentenheter till 41,8 procent. Under året har utdelning från dotterbolaget Fastpartner erhållits om 312,6 mkr (279,1).

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att moderföretagets och koncernens egna kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen.

Stockholm den 23 maj 2023

Styrelsen

Hållbarhetsrapport

Målet är alltid hållbarhet

Compactor strävar efter långsiktig framgång. Därför är vårt hållbarhetsarbete väl integrerat i våra övriga mål för verksamheten. Vi inte bara äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Vi är också en samhällsbyggare med en konstant vilja att bidra positivt till vår omvärld.

Compactors verksamhet påverkar inte bara vår omvärld genom våra hyresgästers verksamheter och de fastigheter vi äger. Det handlar också om vårt engagemang i de områden där vi verkar och vad vi gör som arbetsgivare.

Långsiktig tillväxt

Hållbarhet för oss handlar om att bidra till de nationella och globala klimatmålen och värna naturens resurser, men också om ett socialt och ekonomiskt ansvar. Vår ambition är att prioritera alla delar och på så sätt skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar tillväxt och lönsamhet över tid.

Ekologisk hållbarhet

Möjligheten att mäta och minska verksamhetens klimatavtryck är en viktig del av Compactors värdeskapande. Det ger oss förutsättningar att aktivt följa vår klimatpåverkan och på ett effektivt sätt arbeta mot ständiga förbättringar. En ansvarsfull resursanvändning och minskat koldioxidavtryck ger ett mer hållbart samhälle. Förutom att utveckla och bygga miljömässigt hållbara och certifierade fastigheter där människor vill vistas, förbättrar det möjligheterna till grön finansiering. Det skapar förutsättningar för trivsammare områden och ökar dessutom våra chanser att nå våra klimatmål.

Social hållbarhet

Social hållbarhet är viktigt för Compactor och är avgörande sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Det handlar ytterst om människors lika värde, om allas välbefinnande, rättigheter och behov. Därför bidrar Compactor till en god samhällsutveckling via ett flertal initiativ och genom att utveckla inkluderande och trygga stadsmiljöer kan vi vara en positiv kraft, framförallt i våra ytterstadsområden. Vi engagerar oss i föreningar för unga och samverkar med kommuner och övriga intressenter och arbetar kontinuerligt med att utveckla och stötta medarbetare, hyresgäster och andra intressenter som kommer i kontakt med Compactor.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att bidra till en hållbar ekonomisk tillväxt genom att samtidigt värna ekologisk och social tillväxt. Compactor arbetar för en ekonomisk hållbarhet genom ambitionen att bedriva ett ansvarsfullt företagande i alla delar av verksamheten.

Agenda 2030

Agenda 2030 hjälper oss att bidra till omställningen mot ett hållbart samhälle. Med stöd av de globala målen har vi kartlagt Compactors verksamhet för att urskilja inom vilka områden som vi har bäst förutsättningar att göra en positiv skillnad. Därefter har vi identifierat tio delmål som är prioriterade i hållbarhetsarbetet. Genom att arbeta aktivt med dessa mål och fortsätta integrera fler hållbarhetsmål i verksamheten, vill vi kontinuerligt förbättra vår möjlighet att verka för en hållbar utveckling.

Hållbarhet och styrning

Hos Compactor ses hållbarhet inte som en isolerad verksamhet utan våra hållbarhetsmål är integrerade i övriga mål för verksamheten. För att systematiskt stärka och utveckla hållbarhetsarbetet har vi stöd av interna policybeslut och ramverk, certifieringarnas riktlinjer och nationella regelverk. Vi arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål som vägledning och verkar för FN:s Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och korruption. Hållbarhetsarbetet beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering och vår hållbarhetsredovisning har upprättats i enlighet med GRI (Global Reporting Initiative Standards).

Compactor stödjer FN:s Global Compact

Förutom att följa lagstiftningen har vi åtagit oss att efterleva och främja internationella konventioner och normer om skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsrätt, miljöhänsyn och antikorruption. Dotterbolaget Fastpartner deltar sedan 2019 i det svenska nationella nätverket Global Compact Network Sweden som bildades i april 2018.

3:5 | Förebygg och behandla drogmissbruk

Tillsammans med viktiga samhällsaktörer som kommunerna, polisen och SL arbetar koncernen med att förebygga och stävja drogförsäljning i och kring våra fastigheter. Denna täta samverkan betyder mycket för att säkerställa trygga boendemiljöer i utsatta områden.

7:2 | Öka andelen förnybar energi i världen

Fastigheternas el köps till 100 procent från förnybara källor. Koncernen strävar även efter att minska klimatavtrycket genom att installera solceller och värmepumpslösningar, som tex geoenergi och luftvärmepumpar. Med

sjunkande priser och ökad effektivitet kommer implementeringen av lösningar för egenproducerad energi växa i omfattning och därmed bidra till ett alltmer cirkulärt energisystem.

8:5 | Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
Inför lönerrevisionen kartlägger Fastpartner årligen bolagets löner för att säkerställa lika lön för lika arbete. Individuell lönesättning tillämpas och alla anställda erbjuds kollektivavtal från dag ett. Fastpartners lönesättning grundas i årliga lönesamtal där en konstruktiv dialog förs med medarbetarna för att inspirera och möjliggöra utveckling. Vid nyanställning sätts lönen efter den kravprofil som tagits fram för rollen.

8:6 | Främja ungas anställning, praktik och utbildning
Fastpartner har ett långsiktigt samarbete med Fryshuset, som vi stöttar för att unga ska få en mer framträdande plats i samhället. Vi erbjuder även varje år ett antal ungdomar sommarjobb och praktikplatser i syfte att hjälpa dem ut i arbetslivet.

10:2 | Främja social, ekonomisk och politisk inkludering
Fastpartner försöker på olika sätt bidra till ett öppet samhälle där alla människor ska vara inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet. Ett exempel är våra projekt och samarbeten för att skapa en meningsfull tillvaro för unga. Vi verkar också för utvecklingen av inkluderande stadsmiljöer som ger förutsättningar för social samvaro och nya arbetstillfällen, bland annat i ytterstadsområdena vilka ofta åsidosätts.

10:3 | Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering
Hos Fastpartner ska ingen diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, funktionsvariation, ålder, kön, sexuell läggning eller könsöverskridande identitet eller uttryck. En jämlik arbetsplats är grunden för en inkluderande organisation där medarbetarna känner stolthet och gemenskap. Fastpartner undersöker inställningen till dessa parametrar i medarbetarundersökningen samt i den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet. I arbetsmiljöhandboken finns rutiner och åtgärdsprogram som ska användas vid misstanke om kränkningar av olika slag.

11:6 | Minska städers miljöpåverkan
Fastigheter står för en stor del av utsläpp som bidrar till klimatförändringar. Vi erbjuder våra hyresgäster gröna hyresavtal och miljöcertifierade byggnader som en del i vår strävan att minska verksamheternas klimatpåverkan. Genom dessa verktyg läggs en solid grund för vidare klimatarbete hos såväl Fastpartner som hos hyresgäster.

12:5 | Minska mängden avfall markant
Fastpartner strävar efter en effektiv material- och resurshantering. Det innebär bland annat att minska mängden insatsmaterial, återbruk samt effektiva transporter vid projekt och förvaltning. Återvinning av material är en viktig del, samt att mäta avfall och återvinning, följa upp och naturligtvis minska avfallsmängden. Allt detta i samförstånd med våra hyresgäster.

13.1 | Stärk anpassningsförmågan till klimatförändringar och motståndskraften mot klimatrelaterade katastrofer
Genom klimatriskanalyser, klimatdeklarationer, resurs- och energieffektivisering lägger vi grunden för att motarbeta negativ klimatpåverkan på lång och kort sikt. Vi ska utveckla våra fastigheter så att de är klimatresilienta mot klimatförändringar, tex översvämningsrisker.

16:5 | Bekämpa korruption och mutor
Fastpartner följer FN:s Global Compacts riktlinjer och har nolltolerans mot korruption och mutor. Våra anställda utbildas inom området och vi ställer motsvarande krav på våra leverantörer.

Ett långsiktigt ansvar

Hållbarhet handlar till stor del om ett kontinuerligt arbete och om att ta ansvar. Med Compactors långsiktighet är affäretik och transparens självklara kärnvärden.

Fastpartner bildades 1987 och har varit börsnoterade sedan 1994 och har en solid balansräkning.

Ansvarsfulla affärer

Vi arbetar långsiktigt med vårt fastighetsbestånd och agerar etiskt och ansvarsfullt i våra affärsrelationer. Det är grundläggande för starka relationer med våra intressenter och att vi kan agera framgångsrikt på marknaden. Vi ser förtroende som något värdefullt i alla våra affärer och det ska aldrig råda något tvivel om koncernens moraliska kompass. Vår målsättning är att bedriva en öppen och transparent verksamhet, vilket gynnar såväl aktieägare som leverantörer, medarbetare och andra som har kontakt med oss. Förutom att det ger en ekonomisk effektivitet borgar det för att vi kan fortsätta leva upp till våra högt ställda mål inom miljö- och säkerhetsarbetet.

Solida samarbeten

Koncernens service ska vara personlig och förtroendeingivande. Vi ska alltid möta våra affärskontakter med respekt. Med den ambitionen kan vi agera som en trygg partner för våra hyresgäster och erbjuda dem lämpliga lösningar både i expansionsfaser och i lågkonjunktur. I vår hållbarhetspolicy och interna uppförandekod finns beskrivet hur vi ska bete oss mot våra hyresgäster och andra intressenter. Våra värderingar finns tydligt beskrivna även i vår externa uppförandekod mot leverantörer. Därmed kan vi inskräpa vikten av att våra samarbetspartners åter sig att upprätthålla öppna och ärliga affärsprocesser.

Nolltolerans mot korruption och mutor

På Fastpartner ska alla medarbetare agera ansvarsfullt och etiskt i sina affärsrelationer. Under 2022 har inget fall av korruption konstaterats vilket också ligger i linje med vår förväntan. Oetiska beteenden inom bolaget påverkar verksamheten negativt, vilket är anledningen till att vi har en nolltolerans mot alla former av korruption och mutor. Vårt tydliga mål hänger ihop med att korruptionsfall riskerar att försämra det ekonomiska resultatet för våra aktieägare. Konsekvensen skulle också bli att vi inte längre kan leva upp till våra höga krav inom miljö och arbetsmiljö. För att bibehålla vår vaksamhet kring etiska och moraliska frågor har vi återkommande diskussioner i ämnet, något vi anser är betydelsefullt för att upprätthålla sunda värderingar inom bolaget. Till stöd för vårt arbete har vi riktlinjer som redogör för hur vi på bästa sätt kan agera ansvarsfullt i våra affärskontakter, till exempel genom att konkurrensutsätta anbud, alltid låta minst två personer attestera fakturor och ställa krav på våra leverantörer. Vi ser också regelbundet över och uppdaterar såväl den interna uppförandekoden som vår uppförandekod för leverantörer. Ledningen tillsammans med övriga anställda säkerställer att båda dessa efterlevs. Genom att arbeta ansvarsfullt i våra affärsrelationer kan vi undgå negativ påverkan visavi ekonomi, säkerhet och miljö. Betydande risker finns kopplade till våra inköpsprocesser och inom försäljning. Vi arbetar därför kontinuerligt för att vara på tå och proaktivt motverka tveksamma genvägar, bland annat genom att se över rutiner för entreprenad- och konsultarbeten och arrangera utbildningar i ansvarsfullt agerande. På så sätt kan vi maximera den ömsesidiga affärsnyttan. I ett börsnoterat fastighetsbolag ingår arbetet med att motverka korruption i de fortlöpande arbetsuppgifterna, till exempel vid lokaluthyrning, förvärv och försäljning av fastigheter där alla betalningsströmmar ska ha sin förankring i skrivna avtal. Noggranna kreditupplysningar och övriga upplysningar inhämtas i samband med att nya hyresgäster tecknar avtal. Befintliga hyresgäster med betalningssvårigheter utreds gällande framtida affärsupplägg, kreditvärdighet och eventuella stödåtgärder från oss. Koncernen äger fastigheter i ytterstadsområden som Rinkeby och Tensta. Här arbetar vi tillsammans med polis, kommuner, föreningar och berörda butiksinnehavare för att få drogfria centrum. Det är ett viktigt led i att motarbeta kriminalitet och korruption, inte minst eftersom droghandel ofta är en del i ett större sammanhang. Den öppna narkotikahandeln på gator och torg är samhällets ansvar, men som fastighetsägare är det något som vi försöker bidra till att lösa på längre sikt.

Krav på leverantörer

Alla leverantörer ska följa bolagets uppförandekod för leverantörer. Det gäller samtliga av koncernens leverantörer och deras underleverantörer. Uppförandekoden är indelad i samma fyra områden som FN:s Global Compact och innefattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Leverantörer ska tillämpa försiktighetsprincipen. Koncernen genomför riskanalyser av alla leverantörer och kan enligt uppförandekoden utföra uppföljning och kontroll hos sina leverantörer. Syftet är att identifiera leverantörer med hög risk för avvikelser mot uppförandekoden och att vid behov implementera åtgärder. Hittills har inga högriskleverantörer identifierats. Detta beror troligen på att bolaget har ett nära och väl utvecklat samarbete med sina leverantörer och att koncernen nästan alltid använder lokala svenska leverantörer med ett väl utvecklat hållbarhetsarbete. Under de kommande åren kommer den systematiska riskanalysen av leverantörer fortsätta att utvecklas. Hållbarhet är alltid ett bedömningskriterium som viktas in i utvärderingen vid valet av nya leverantörer. Vid större inköp och upphandlingar har Compactor ambitionen att granska leverantörer och entreprenörer enligt koncerngemensamma krav. Beroende på hur leverantören klassificeras utifrån ett riskperspektiv så sker granskningen på olika sätt, exempelvis genom revisioner, besiktningar, enkäter och platsbesök. Som en del i att effektivisera leverantörskedjan och ställa tydliga krav tecknar koncernen ramavtal med leverantörer. I samtliga upphandlingar behöver leverantören även intyga att de har ett systematiskt arbete kring hållbarhet och arbetsmiljöledning. Om en leverantör bryter mot uppförandekoden eller hållbarhets- och arbetsmiljökraven, kan avtalet sägas upp. Koncernen har inte möjlighet att rapportera kvantitativa data för antalet leverantörsgrensningar med specifika hållbarhetskriterier utan rapporterar endast kvalitativt för arbetet med att påverka leverantörernas hållbarhetsarbete.

Visselblåsarfunktion

Fastpartner har en funktion för visserblåsning både internt och externt som gör det möjligt att anmäla misstankar om avvikelser mot policyer, korruption eller andra brott. Medarbetare och externa parter kan använda sig av tjänsten via mejl eller anonymt via brev. Funktionen hanteras internt och externt vid behov. Inga anmälningar har inkommit via visserblåstjänsten under 2022. Gällande möjligheten för intressenter att vända sig till Fastpartner för att identifiera och åtgärda negativ påverkan finns en funktion för felanmälan på företagets webbplats och Fastpartner tar emot klagomål där eller i direktkontakt via mejl eller telefon. Medarbetare kan lämna klagomål vid möten, till arbetsmiljöombud eller i medarbetarundersökningen.

Social hållbarhet – mer än goda arbetsförhållanden

Social hållbarhet berör människors livsbetingelser i samhället, i det individuella perspektivet men också mellan grupper av människor. Arbetsmiljön är högt prioriterad på Fastpartner. Alla anställda omfattas av kollektivavtal

och vi har normer för likabehandling, skydd av mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöhänsyn, försiktighetsprincipen och antikorrup­tion samt systematiskt arbetsmiljöarbete. Social hållbarhet är viktigt för Fastpartner och är av­görande sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Det handlar ytterst om människors lika värde, om allas välbefinnande, rättigheter och behov. Därför bidrar Fastpartner till en god samhällsutveckling via ett flertal initiativ och det är vår ambition att ha en aktiv roll i de städer och områden där vi finns representerade. Genom att utveckla inkluderande och trygga stadsmiljöer kan vi vara en positiv kraft, framför allt i våra ytterområden. Vi engagerar oss i föreningar för unga och samverkar med kommuner och andra intressenter och arbetar kontinuerligt med att utveckla och stötta medarbetare, hyresgäster och andra som kommer i kontakt med Fastpartner.

Global Compact

Mänskliga rättigheter för alla individer är en viktig fråga för oss och något vi arbetar aktivt med inom bland annat det internationella arbetet. Fastpartner deltar i FN:s Global Compact och stöttar deras arbete. Det innebär att vi har ett åtagande att efterleva och främja internationella konventioner. Fastpartner arbetar efter ILO:s arbetsrättsliga konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Vi följer även de internationellt erkända mänskliga rättigheterna i FN:s deklaration. Detta gäller i vårt dagliga arbete, men också i samband med att vi tar fram och planerar nya projekt.

Att få unga i arbete

Att skapa jobb för ungdomar som därmed får arbetslivserfarenhet är en nyckel till god utveckling. Därför deltar vi regelbundet i utvalda bransch- och utbildningsmässor. Syftet är att nå ut till potentiella medarbetare, att väcka intresse och få möjlighet att presentera hur vi arbetar med att skapa värde. Vi uppmuntrar alla som arbetar på Fastpartner att ta plats i det offentliga rummet, vi är aktiva i sociala medier och exponerar gärna vår företagsresa samt kommunicerar med intressenter. Vi samarbetar med ungdomsorganisationer som bedriver utbildningsinsatser och vi välkomnar praktikanter i den mån det är möjligt. Varje sommar rekryterar Fastpartner sommarjobbare lokalt på de orter där vi är verksamma, vilket innebär att vi därmed arbetar för att uppnå Agenda 2030:s delmål om att främja ungas anställning, praktik och utbildning. En aktivitet som vi är stolta över.

Bildtext - Samhällsengagemang

Förutom det omfattande samarbetet med Fryshuset så stöttar Fastpartner ett flertal andra organisationer som till exempel Noll tolerans mot mobbing, Säkra varje unge, Tensta Konsthall och Kriminellas revansch i samhället. Vi står också bakom flera lokala initiativ för ett tryggare samhälle. Fastpartner är till exempel officiell partner till Ett bättre Gävle som drivs av Gefle IF fotboll och som under 2022 bland annat har arrangerat nattfotboll, gåfotboll, sommarläger, blåljusmatch, klappjakt och sökinsamling. I Märsta medverkar Fastpartner i en BID-förening för att öka tryggheten i och kring Märsta Centrum.

Ett extra stöd till UNCHR 2022

På bolagsstämman 2022 beslutade Fastpartner att bidra med 10 miljoner kronor till UNHCR:s viktiga arbete i Ukraina. Detta utan att göra avkall på några av de ordinarie stöden till diverse organisationer. Fastpartner har dessutom under året betalat boenden för ukrainska flyktingar på 1,2 (0,0) MSEK.

Våra kunder

En viktig byggsten i koncernens sociala hållbarhetsarbete är att bidra till trygga lokalsamhällen och att främja en positiv social utveckling. Därför är vi delaktiga i det lokala ofta småskaliga företagandet på de orter där vi är verksamma. Cirka hälften av våra 2 000 hyresgäster är små- eller medelstora bolag och vi vill ge dem goda förutsättningar att bedriva sina verksamheter kundnära och behovsanpassat. Därför erbjuder vi lokaler som gör det möjligt att utvecklas och växa. Det är företagen som kan bidra till att skapa livaktiga stadsmiljöer och skapa nya arbetstillfällen. De spelar också en viktig roll för att områden utanför citykärnorna ska bli mer attraktiva, vilket i sin tur skapar trygghet och leder till mer mångfald och integration. Det är viktigt för Fastpartner att kontinuerligt förbättra våra möjligheter att bidra till framstegen och det är en fråga som hanteras inom förvaltningen med stöd från Projekt- och hållbarhetschefen och HR-chefen.

Bildtext - Gediget samarbete med Fryshuset

Genom ett flerårigt partnerskap med Fryshuset ger vi unga möjlighet till en meningsfull fritid i projektet Lovely Days, en väg att hitta sitt sammanhang och sin passion. Här blir ungdomarna bekräftade, sedda och lyssnade på. Ett viktigt alternativ till destruktiva val, kriminalitet och dåliga förebilder. Fastpartners stöd till Fryshuset i allmänhet och Lovely Days i synnerhet är väldigt viktigt, både på kort och på lång sikt, och ett stöd som ger resultat. Under 2022 utgjordes lovverksamheten av cirka 1 800 (1 784) unika besökare.

Engagerade medarbetare nyckeln till framgång

Det är våra engagerade medarbetare som är nyckeln till Fastpartners framgång. Vi skapar värden både för oss själva och för våra hyresgäster genom att erbjuda både erfarenhet och nytänkande.

Arbetsgivarlöfte

Fastpartner sätter människan i centrum och värdesätter en trygg och stimulerande arbetsmiljö. Våra arbetsplatser genomsyras av en entreprenöriell anda där egna initiativ och engagemang värdesätts. Vi arbetar målstyrt och bejakar ny teknik och lärande vilket i sin tur främjar den personliga utvecklingen.

Förvaltning

Fastpartner bedriver en hållbar förvaltning i framkant där "Finaste huset på gatan" och "Trevligare än hemma" är bärande budskap.

Service

Fastpartner erbjuder service på hög nivå med ledorden säkerhet, ny teknik och hållbarhet.

Enkelt

Vi är raka och enkla i vår kontakt med hyresgäster och leverantörer. Vi vet vilket ansvar och vilka befogenheter vi har, det gör oss handlingskraftiga i mötet med andra. Stora beslut får ta tid, andra beslut ska fattas snabbt.

Engagerat

Vi är initiativrika och ansvarsfulla och strävar alltid efter att överträffa förväntningarna. Fastpartner arbetar lösningsorienterat och affärsmässigt. Vi visar respekt och omtanke mot varandra, våra hyresgäster och vår omvärld.

Nära

Vi är tillgängliga och tillmötesgående. Vi värnar om våra relationer till hyresgäster, medarbetare och leverantörer. Vi visar glädje och är snabba i vår återkoppling.

Tillgänglighet är A och O

Vi är tillgängliga och tillmötesgående. Vi värnar om relationerna till våra hyresgäster, medarbetare och leverantörer. Vi visar glädje och är snabba i vår återkoppling. Fastpartner ska både attrahera nya kompetenta medarbetare och samtidigt behålla befintliga talanger. Vi har ett öppet företagsklimat med kompetenta och entusiastiska ledare. Här råder frihet under ansvar och vi arbetar tillsammans mot tydliga mål. Fastpartners kompetenta medarbetare är bolagets viktigaste resurs och deras välbefinnande är ett av våra fokusområden. Vi vill erbjuda en trygg och attraktiv arbetsplats med målsättning att ständigt förbättra våra möjligheter att attrahera och behålla talanger. En god företagskultur är grundläggande för att företaget ska utvecklas och det finns en tydlig koppling mellan tillit, hög produktivitet och engagemang. Fastpartner fortsätter att växa. I slutet av 2022 hade Fastpartner 84 (80) medarbetare. Sedan 2012 har vi blivit betydligt fler och under året har vi växt både inom förvaltning och administration.

Styrning och uppföljning

Det är ledningsgruppen som hanterar personalfrågorna, där styrelsen har det yttersta ansvaret, vilket även inkluderar efterlevnad av fastställda riktlinjer och policys samt utvecklingen av dessa. I andra hand ligger ansvaret hos bolagets VD. Fastpartners HR-chef ingår i ledningsgruppen och säkerställer att personalfrågorna finns på agendan. Personalarbetet följer en årscykel och samverkar med arbetsmiljöarbetet.

Mångfald och likabehandling

Fastpartners värdeskapande bygger på en hållbar utveckling. Våra medarbetare utbildas, informeras och uppmuntras kontinuerligt till engagemang inom hållbarhet. Vårt arbetsklimat kännetecknas av respekt, förståelse och kunskap om andra människor och kulturer. Vi utgår från allas lika värde och rättvisa förhållanden mellan individer och grupper. Alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Fastpartner stöttar förnyelse och mångfald i verksamheten och vill med respekt för individen bidra som bolag och arbetsgivare. Ett spektra av perspektiv skapar mervärde och dynamik inom organisationen, vilket har blivit än mer tydligt under de senaste årens expansion. Det leder till ett ständigt inflöde av nya infallsvinklar och idéer som tillsammans med gedigen erfarenhet är en stor tillgång för Fastpartner.

Högt rankad arbetsplats

Fastpartner är certifierade enligt Great Place to Work®, ett resultat av vår medarbetarundersökning som har genomförts årligen sedan 2019. Årets resultat visade att hela 83 procent av medarbetarna anser att Fastpartner överlag är en mycket bra arbetsplats, ett högt betyg. Fastpartner hade med sina 93 procent en för medelstora bolag hög svarsfrekvens. Det tyder på ett högt engagemang hos våra medarbetare, vilket stämmer väl överens med engagerat som är ett av våra värdeord tillsammans med enkelt och nära. Resultaten visar också att det finns en stolthet över att arbeta på Fastpartner. 85 procent känner att de oftast eller alltid har tillit från ledare och chefer utan att hela tiden kontrolleras att man gör ett bra jobb. 85 procent anser också att de alltid får de resurser och den utrustning som krävs för att kunna utföra sitt arbete. 88 procent säger att det är en fysiskt säker arbetsplats. Den största utvecklingen har varit inom området rättvisa vilket också varit i fokus under året. Fastpartners arbete med hur vi uppfattas som arbetsgivare är långsiktigt och riktar sig både till nuvarande och framtida medarbetare. Därför arbetar vi aktivt med att identifiera och förstå de drivkrafter som finns hos vår målgrupp. Det är viktigt att vi har förmågan att förstå vilka kompetenser som är väsentliga för att Fastpartner ska nå sina långsiktiga mål.

Kollegial gemenskap

För första gången sedan innan pandemin fanns i år äntligen möjlighet att samla samtliga medarbetare till konferens och gemensamma aktiviteter på Gotland. Resan har skjutits upp flera gånger och det var mycket uppskattat att äntligen få fira tidigare års framgångar tillsammans och på samma plats. Temat för konferensen var våra värdeord och dessutom fanns möjlighet för alla att välja bland en mängd aktiviteter utifrån intresse och förmåga. Programmet var väl avvägt och bjöd på något utöver det vanliga i syfte att knyta oss närmare varandra.

Medarbetarnas utveckling

Engagerade medarbetare med lust att lära och en vilja att ta sig an utmaningar är en framgångsfaktor. Det är viktigt att alla känner sig stolta över sitt arbete och upplever delaktighet i den starka helhet som utgör Fastpartner. Förutom kompetensutveckling och liknande förmåner är öppenhet och medbestämmande viktigt för en god sammanhållning. Teamkänsla är det kitt som håller ihop en verksamhet och skapar en attraktiv arbetsplats. Detta är inte minst viktigt i en så slimmad organisation som Fastpartners där varje enskild medarbetare har en betydande roll. Vi rekryterar med omsorg och de som söker sig till oss ska dela våra värderingar och bidra till att ytterligare höja nivån på humankapitalet. Vår organisation är platt för ökad tillgänglighet och för att värna teamkänslan. Vi kommunicerar lokalt, via intranät och värdeskapande nätverksträffar samt regionöverskridande möten. Vi ser gärna att alla våra medarbetare vidareutbildar sig inom sina respektive yrkesområden. Under 2022 användes i snitt cirka 20 (13) utbildningstimmar per person. Det har bland annat handlat om gemensamma kurser som rör arbetsmiljö, juridik och hjärt- och lungrehabilitering. Det är organisationens behov som är styrande för hur vi planerar våra utbildningar. De identifieras via utvecklingssamtal och genom en nära dialog mellan medarbetarna och deras chefer. Det är önskvärt att alla våra medarbetare är drivande i frågor som rör kompetensutveckling och målet är minst åtta timmars utbildning per år inom sitt yrkesområde.

Goda möjligheter att avancera internt

Vår medarbetarundersökning visar att 83 procent av de anställda tycker att arbetet har en mening och är mer än bara ett jobb. För att bidra till en fortsatt arbetsglädje ska alla erbjudas möjlighet att utvecklas inom företaget. Under 2022 har årliga utvecklingssamtal genomförts med alla medarbetare. Det är HR-avdelningen som ska säkerställa detta. Under samtalen, som hjälper oss att förbättra organisationen, får medarbetarna möjlighet att utvärdera det gångna året samt sätta mål för framtiden. Fastpartner främjar karriärvägar internt och rekryterar gärna inom organisationen. Under 2022 har vi bland annat tillsatt ytterligare en chefstjänst internt. Alla våra områdeschefer, sex av sex möjliga, är internrekryterade. En av våra givande utvecklingsvägar är Fastpartners kontorshotellskoncept Fastoffice som är en attraktiv inkörspport för unga talanger och nya medarbetare som vill utvecklas inom bolaget. En väg kan vara att börja som praktikant på Fastoffice och därefter bli erbjuden sommarjobb för att så småningom avancera till junior förvaltare. Detta kan vara en av flera karriärvägar inom företaget som med tiden kan leda till ännu större utmaningar och utökade ansvarsområden.

Arbetsmiljö och balans – ett hållbart arbetsliv

Vårt fokus på arbetsmiljö är en viktig och naturlig del av vår dagliga verksamhet. Fastpartner är proaktiva inom arbetsmiljöområdet och ambitionen är att alltid ligga i framkant.

Medarbetarnas hälsa, utveckling och arbetsglädje är grundläggande för Fastpartners attraktionskraft. Fastpartner erbjuder en bra arbetsmiljö med ett flertal aktiviteter som i stora drag illustreras i vårt arbetsmiljöhjul. Det är aktiviteter som främjar fysisk och psykisk hälsa, balans i livet samt den egna utvecklingen. Det handlar om allt från hälsoundersökningar och motionsaktiviteter till APT-möten, förtroendearbetstid och utvecklingssamtal. Vi vill skapa förutsättningar för långsiktigt hållbara medarbetare. Det ska vara enkelt att hitta en bra balans mellan arbete och fritid samt finnas tid för återhämtning, vilket i sin tur möjliggör goda insatser på arbetsplatsen.

Arbetsmiljöarbetet sker löpande

Det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM), som omfattar samtliga anställda, sker löpande och genom en strukturerad process enligt svensk arbetsmiljölagstiftning. Arbetet knyts samman av Fastpartners arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy.

Processen kan kortfattat beskrivas genom att vi:

1. Undersöker vår arbetsmiljö
2. Riskbedömer resultatet av undersökningen
3. Åtgärdar det som framkommit i riskbedömningen
4. Kontrollerar och följer upp resultatet av åtgärderna

Genom det löpande arbetsmiljöarbetet kan vi snabbt fånga upp och åtgärda eventuella tillbud. Start och mål för det systematiska arbetet är ledningens årliga kontroll och uppföljning. Processen beskrivs närmare i Fastpartners arbetsmiljöhandbok där utförliga policys, rutiner och riktlinjer finns. En arbetsmiljögrupp med arbetsmiljöombud och representanter från företagsledningen leder och utvecklar arbetet där bolagets HR är sammankallande. Bolagets ledning, medarbetare och företrädare för personalen deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk-, social- och psykosocial arbetsmiljö. Lokala arbetsmiljöfrågor fångas upp vid arbetsplatsträffar som genomförs på våra kontor fyra gånger om året.

Arbetsmiljöpolicyen är en del av arbetsmiljöhandboken som granskas årligen och uppdateras vid behov för att sedan godkännas av ledningen. Denna kan sammanfattas med följande:

”Vi ska verka för en sund arbetsplats där alla trivs och inga skador uppkommer. Vi har en nollvision för alla typer av skador”.

Fastpartner följer aktivt upp ohälsotal och olycksfall. Under 2022 rapporterades tre stycken olyckor som alla utgjordes av lättare skador. Fastpartner utför löpande riskanalyser och skyddsronder för att förebygga tillbud. Skyddsronderna genomförs i våra kontorslokaler, i fordon och i fastigheternas allmänna utrymmen. Vi är måna om att chefer, HR och arbetsmiljöombud ska vara tillgängliga för att bidra till tryggheten. Fastpartner har även en visselblåsarfunktion som gör det möjligt att anonymt rapportera eventuella tillbud och andra oegentligheter. Under året har nya chefer och skyddsombud vidareutbildat sig inom frågor som rör arbetsmiljön. Samtliga medarbetare är utbildade sedan tidigare för att säkerställa att rätt kompetens finns inom bolaget. Drifttekniker går arbetsmiljöutbildningar som är anpassade för specifikt riskfyllda arbetsuppgifter.

En flora av förmåner

Fastpartner har ett generöst förmånspaket som erbjuder privat sjukvårdsförsäkring, extra ledighet utöver kollektivavtalet, tjänstebil för majoriteten av tjänstemännen samt skattemässigt maximalt friskvårdsbidrag. Vi uppmuntrar till motion och rörelse samt erbjuder en omfattande förebyggande hälsovård. Medarbetarna har tillgång till tider för padelträning och för träning på gym. I varje kontorslokal finns omklädningsrum med dusch. Lokalerna är trivsamma med möjlighet till vila och återhämtning. Vår medarbetarundersökning visar att våra medarbetare trivs på jobbet, känner arbetsglädje och kan vara sig själva på arbetsplatsen. Enligt undersökningar upplever de dessutom att det är enkelt att få ledigt enligt önskemål. Vi tillämpar förtroendearbetstid och distansarbete vilket innebär en flexibilitet i arbetssättet och en hög autonomi.

Sjukfrånvaro	2022	2021	2020
Total sjukfrånvaro	1,53%	2,61%	4,10%
Varav korttidssjukfrånvaro	1,53%	1,62%	1,69%
Varav långtidssjukfrånvaro	0%	0,99%	2,41%
Varav sjukfrånvaro, kvinnor	0,37%	0,46%	0,58%
Varav sjukfrånvaro, män	1,16%	2,15%	3,51%

Det systematiska arbetsmiljöarbetet sker löpande och genom en strukturerad process som kortfattat beskrivas som att vi:

1. Undersöker vår arbetsmiljö
2. Riskbedömer resultatet av undersökningen
3. Åtgärdar det som framkommit i riskbedömningen
4. Kontrollerar och följer upp resultatet av åtgärderna

Likabehandling en självklarhet

Fastpartner arbetar för likabehandling. Ingen medarbetare, arbetssökande, hyresgäst eller kund ska utsättas för kränkande särbehandling. Vi ska erbjuda våra medarbetare en inkluderande arbetsplats där vi möter varandra med respekt. Därigenom kan vi främja hälsa, arbetsglädje och utveckling. Fastpartner har nolltolerans för all form av kränkande behandling. Detta gäller för Fastpartners arbetsplatser, men också i möten med hyresgäster, arbets- eller utbildningssökande eller annan tredje part. Fastpartners arbete med mångfald och jämställdhet syftar till en ökad dynamik internt. Alla medarbetare ska ha goda villkor och vi arbetar tillsammans med jämställdhetsfrågorna. Lika tillämpning gäller för löner och övriga anställningsvillkor. Fastpartner genomför lönerrevision och lönekartläggning, ett arbete som har stöd i vår lönepolicy. Vi har kollektivavtal och normer gällande skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsrätt, miljöhänsyn, försiktighetsprincipen och antikorrupcion. Vi arbetar aktivt med åtgärder för att förebygga diskriminering i arbetslivet och att säkerställa en god arbetsmiljö. Vår policy mot kränkande särbehandling och arbete för likabehandling inom bolaget är beskriven i vår arbetsmiljöbok liksom våra rutiner för att hantera situationer med hot eller våld inom organisationen. För att främja trygga arbetsförhållanden har vi en lönepolicy och en intern uppförandekod. Arbetsmiljöarbetet är omfattande, det sammanställs årligen och följs regelbundet upp av arbetsmiljögruppen där skyddsombud och företagsrepresentanter samverkar. Arbetet stöts av en visselblåsarfunktion.

Mångfald inom styrelsen

Styrelsen har antagit en mångfaldspolicy, ett styrdokument för valberedning och bolagsstämma som alltid ska tillämpas vid tillsättning av styrelseledamöter. Detta gäller oavsett om nomineringen sker genom omval eller nyval. I mångfaldspolicyn framgår att när styrelseledamöter tillsätts så ska en bred uppsättning egenskaper och

kunskaper beaktas för att mångfalden i styrelsen i sin helhet ska främjas. Följande aspekter ska vägas in för att uppnå en tillräcklig mångfald i styrelsen:

- En god bredd avseende ålder
- En jämn könsfördelning
- En diversifierad bakgrund som exempelvis utbildnings- och yrkesbakgrund samt geografiskt ursprung

Minskad energianvändning

Koncernen har under 2022 minskat energiintensiteten med 10,3 procent och ökat värdet på certifierade fastigheter med 27 procent. Certifierade fastigheter motsvarar nu 50,9 procent av fastighetsvärdet. De konkreta hållbarhetsmålen leder till bättre uppföljning, ekonomisk hållbarhet och minskat klimatavtryck. Att nå hållbarhetsmålen har aldrig varit viktigare.

Hållbarhetsarbete, styrning och genomförande

Compactor fortsätter att satsa på hållbarhet bland annat genom utökade resurser inom hållbarhetsarbetet. De övergripande målen arbetas fram inom bolaget och beslutas av ledningsgruppen och styrelsen. Hållbarhets- och Projektchefen leder hållbarhetsarbetet tillsammans med Hållbarhetsgruppen Miljö och Energi. Fastpartners Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem uppdateras varje år. I Ramverk Hållbarhet är taxonomiförordningen, certifieringsregler, BBR och Fastpartners egna mål inarbetade. Förvaltningspersonal genomför hållbarhetsåtgärder och följer upp resultaten. Fastpartner arbetar med att sätta kort- och långsiktiga vetenskapliga mål enligt Science Based Targets initiative (SBTi) och har även inlett arbetet med Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Allt detta för att minska klimatavtrycket.

Mer än 50% miljöcertifierade fastigheter

Fastpartner lyckades under 2022 uppnå en certifieringsgrad på 50,9 procent av fastighetsvärdet eller ett sammanlagt värde på 18 203 MSEK. Det är en ökning med 27 procent under året och är resultatet av ett mycket engagerat arbete. Arbetet med certifieringar fortsätter under de kommande åren för att nå målet att mer än 80 procent av fastigheterna ska vara certifierade vid utgången av 2025, mätt i fastighetsvärde. Fastpartner är medlemmar i Sweden Green Building Council (SGBC), en branschorganisation som certifierar, utvecklar och följer upp miljöcertifieringar av fastigheter. Av de certifieringssystem som finns tillgängliga har Fastpartner valt att certifiera sina befintliga byggnader i BREEAM In-Use, very good eller Miljöbyggnad iDrift, Silver. För nybyggnation har Fastpartner valt att certifiera enligt BREEAM (alternativt den svenska anpassningen BREEAM-SE), very good eller Miljöbyggnad, Silver. Dessa certifieringssystem bedömer många olika aspekter av byggnaderna, deras inre och yttre miljö, underhåll samt media- och energianvändningen. Fastpartner har även valt att certifiera ett antal fastigheter enligt GreenBuilding som fokuserar på energiförbrukningen i fastigheterna. GreenBuilding har som krav att

energianvändningen ska vara 25 procent lägre än nybyggnadsstandarden i BBR eller för befintliga fastigheter 25 procent lägre än tidigare energianvändning. Samtliga certifieringar ställer krav på regelbundna uppföljningar av fastigheterna och även redovisning till certifieringsorganen. 38 stycken av Fastpartners fastigheter är certifierade enligt BREEAM, Miljöbyggnad eller GreenBuilding.

Miljömål

Värdet av miljöcertifierade fastigheter skall öka med >10% per år och utgöra > 80% i slutet av 2025

CO₂e utsläppen skall minska med >15% per år

Energianvändningen skall minska med >2% per år i befintligt bestånd från och med 2022, en höjning från tidigare mål att minska med >1% per år

Vision 2030:

Att uppnå 100% klimatneutralitet

Minskad energianvändning samt fler solcells- och värmepumpsanläggningar

Att minska energianvändningen i våra fastigheter är en av de absolut viktigaste åtgärderna vi arbetat med i många år. Vårt nya mål under 2022, att sänka energianvändningen med >2% per år jämfört med tidigare >1% per år, har slagit väl ut. Under 2022 minskade energiintensiteten med 10,3 procent, vilket gav en total energianvändning på 85,8 kWh/m², Atemp. Det har varit en nedgång i förbrukningen av värme, el och kyla i våra fastigheter till följd av många bra insatser av vår personal, något som givetvis fortsätter år för år. Fastpartner fortsätter sin satsning att öka andelen förnybar energi genom solceller och värmepumpar, till exempel geoenergi och luftvärmepumpar. Installationen av solcellsanläggningar har tagit fart även om det finns leveransproblem i leverantörsledet. Tillsammans med våra leverantörer och konsulter har vi utvecklat processer för effektivt genomförande. Vi har nu 12 fastigheter med solcellsanläggningar på tak eller fasad. Solcellselen står för cirka 2,2 procent av vår elanvändning. Värmepumpar i form av geoenergi och luftvärmepumpar tillför miljövänlig värme och kyla till våra fastigheter. Vi har nu 15 fastigheter som har värmepumpar, till exempel geoenergi eller luftvärmepumpar, vilka tillför värme till våra fastigheter. Några av dessa anläggningar producerar även kyla till fastigheterna. Dessa värmepumpar står

för 2,0 procent av den tillförda energin till våra värmeanläggningar, men effekten av dessa motsvarar 6,2 procent av den tillförda värmeenergin.

Sänkta växthusgasutsläpp

Fastpartner mäter växthusgasutsläppen, koldioxidutsläpp från energianvändningen och övriga verksamheter inom Scope 1 och Scope 2. Mellan 2013 och 2018 har Fastpartner mer än halverat sina växthusgasutsläpp. Därefter sattes ett nytt mål upp, att halvera växthusgasutsläppen från 2019 års utsläppsiffror fram till 2025. Det betyder att utsläppen ska minska med 15 procent per år. Fastpartners mål att halvera utsläppen till år 2025 jämfört med 2019 uppnåddes redan vid utgången av 2021. Sänkningen från nivån 4,44 kg CO₂e per m² 2019 till årets nivå 0,60 (0,89) kg CO₂e per m² är en sänkning med 86,6 (80,0) procent. Under 2022 redovisades ett totalt utsläpp på 971 (1 388) ton, motsvarande 0,60 (0,89) kg CO₂e per m². De redovisade utsläppen avser Scope 1 och Scope 2 och inkluderar inköpt klimatkompenserad fjärrvärme. Detta är en minskning med 30,1 (61,4) %/m² jämfört med föregående år. Vi beräknar även våra växthusgasutsläpp i Scope 3 mätt i Atemp med fokus på vår projektverksamhet. Utsläppen av växthusgaser genererade under 2022 cirka 14 915 ton CO₂e, motsvarande 9,14 kg CO₂e per m² Atemp. Vår ambition är att sänka utsläppen i Scope 3 ytterligare med i huvudsak mer miljövänliga och resurseffektiva bygg- och förvaltningsprocesser. Mätning och effektivisering för minskade avfallsmängder är en viktig del. Utvecklingen med mer miljö- och klimatvänliga material samt tjänster går i positiv riktning.

Satsning på förnybar energi

Fastpartner har optimerat inköpen av miljövänlig och klimatkompenserad fjärrvärme och vi använder oss av mer miljövänliga leveranser. Den el vi köper är till 100 procent producerad av vattenkraft med nära noll CO₂e-utsläpp, Bra Miljöval, 100% vatten, ett aktivt val som stärker vårt samarbete med Naturskyddsföreningen och Energiförsäljning i Sverige AB (EFS). Tillsammans arbetar vi för ett ännu bättre hållbarhetsarbete och för att minska vårt klimatavtryck ytterligare. Vi utökar även andelen egenproducerad, förnybar energi genom våra solcellsanläggningar, värmepumpar och geoenergianläggningar. Alla våra bilar som köps är elbilar.

Hållbarhet inom projekt och förvaltning

Fastpartner har tagit fram ett ramverk, Ramverk Hållbarhet, som används vid förvaltning och projekt, såväl vid ombyggnad som nybyggnation. I Ramverket är taxonomiförordningen, certifieringsregler, BBR och Fastpartners egna mål inarbetade. Förvaltningspersonal genomför hållbarhetsåtgärder och följer upp resultaten. Det leder till sänkt energianvändning, sänkt vattenanvändning, minskade avfallsmängder, mer miljövänliga produkter samt anpassning till ett förändrat klimat med kyla, värme och ökad nederbörd. Vi förbättrar våra fastigheter kontinuerligt genom att bland annat byta till mer miljövänliga och energieffektiva uppvärmnings- och kylmetoder, digitalisering, smartare styrning och övervakning av våra installationssystem, energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar och montering av energibesparande belysningsarmaturer.

Gröna avtal med hyresgäster

Gröna hyresavtal är ett effektivt sätt att tillsammans med våra hyresgäster minska vårt gemensamma miljö- och klimatavtryck. Flera hyreskontrakt ställer krav på miljö och hållbarhet både på Fastpartner och hyresgästerna. Vi sänker energi- och resursanvändningen, återvinner mer och minskar avfallsmängden. Detta avspeglar sig i att både vi och våra hyresgäster ser hållbarhet som en självklar del av en klimatsmart samt framgångsrik affärsverksamhet.

Långsiktighet tillsammans med leverantörer

Fastpartner använder sig av ett stort antal leverantörer inom energi, media, byggprojekt, service och underhållstjänster. Avtal tecknas med finans- och försäkringsbolag, energileverantörer, avfalls-, installations-, bygg- och andra serviceentreprenörer. De verkar inom hela vårt fastighetsbestånd, men huvudsakligen inom Storstockholmsområdet. Vi har många långsiktiga samarbeten från våra närområden och mestadels svenska leverantörer. Vi använder oss av vår Uppförandekod för leverantörer i samband med avtalsteckning och under avtalstiden. Revision och uppföljning sker på aktuell arbetsplats eller hos leverantören för att säkerställa att våra krav uppfylls. Skyddsronder, riskbedömningar och handlingsplaner tas fram tillsammans med leverantörerna vi arbetar för att säkerställa att lagar och förordningar efterlevs på bästa möjliga sätt.

Digitalisering och effektivisering

Fastpartner arbetar aktivt med att digitalisera och effektivisera hela sin verksamhet. Fastigheter får uppkopplade styrsystem för att dessa på distans ska kunna övervakas och styras. Kommunikationen och möten med våra hyresgäster och leverantörer sker till stora delar digitalt. I Fastigheterna installeras digitala trapphustavlor som kan uppdateras från våra kontor och innehållet breddas. Hyresavtal, leverantörsavtal, hyresavisering och leverantörsfakturer hanteras i princip digitalt. Andelen fastigheter med smarta styrsystem ökar kontinuerligt, idag har 128 av 222 fastigheter uppkoppling, det vill säga 58 procent.

Energianvändning (MWh)

	2022	2021	2020
El	34 500	35 947	37 248
Värme	97 339	104 452	103 668
Kyla	8 199	9 114	9 240
Summa	140 038	149 513	150 156
Intensitetsmått (kWh/m ² , Atemp)	86	96	102

Utsläpp (ton CO₂e)

	2022	2021	2020
Scope 1	203	249	126
Scope 2	769	1 139	3 473
Summa	971	1 388	3 599
Intensitetsmått scope 1+2 (kg CO ₂ e/m ² , Atemp)	0,60	0,89	2,44

Certifieringar (MSEK)

	2022	2021	2020	Andel 2022 ¹⁾
BREEAM	9 488	7 797	4 382	26,6%
Miljöbyggnad	5 197	3 036	2 052	14,5%
GreenBuilding	3 518	3 506	3 052	9,8%
Certifierade totalt	18 203	14 339	9 936	50,9%

¹⁾ Andel av totala fastighetsvärdet

Vattenanvändning

	2022	2021	2020
Total vattenförbrukning (m ³)	405 678	368 334	350 220
Vattenintensitet (m ³ /m ² , Atemp)	0,249	0,236	0,237

Vattenanvändning

Compactor arbetar aktivt med att sänka vattenanvändningen i sina fastigheter. Målsättningen är att varje år sänka vattenanvändningen per kvadratmeter, Atemp. Under 2022 var vattenanvändningen 0,249 (0,236) m³/m², Atemp, vilket är en ökning med 5,4 procent jämfört med 2021. Jämfört med 2019 har vattenanvändningen minskat med 15,0 procent. Fortsatta besparingsåtgärder krävs dock för att få ned vattenanvändningen ytterligare.

Rapport över totalresultat, Koncernen

MSEK		2022	2021
Intäkter			
Hysesintäkter	Not 3	2 015,2	1 869,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-342,8	-318,2
Reparation och underhåll		-65,1	-61,0
Fastighetsskatt		-119,7	-110,0
Arrenden		-8,0	-8,2
Fastighetsadministration och marknadsföring		-74,2	-67,4
Driftnetto	Not 2	1 405,4	1 305,1
Central administration	Not 5	-57,9	-43,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 8	-877,0	3 027,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter	Not 8	0,4	25,7
Andel i intresseföretags resultat	Not 15	14,8	1,3
Resultat före finansiella poster		485,7	4 316,8
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	201,2	159,4
Finansiella kostnader	Not 4,7	-498,3	-373,8
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	-3 042,1	2 497,4
Resultat före skatt		-2 853,5	6 599,8
Aktuell skatt	Not 9	-61,9	-168,5
Uppskjuten skatt	Not 9	615,2	-1 172,9
ÅRETS RESULTAT		-2 300,2	5 258,4
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-2 300,2	5 258,4
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-2 352,1	4 248,7
Innehav utan bestämmande inflytande		51,9	1 009,7
ÅRETS RESULTAT		-2 300,2	5 258,4
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till			
moderbolagets aktieägare	Not 31	-2 352 100	4 248 700
Genomsnittligt antal aktier	Not 31	1 000	1 000
Antal utestående aktier	Not 31	1 000	1 000

Balansräkningar, Koncernen

MSEK		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 10	35 596,1	35 537,8
Fastigheter under uppförande	Not 10	358,8	19,8
Nyttjanderättstillgång tomträtt		1 190,0	1 165,0
Maskiner och inventarier	Not 11	3,9	1,4
Summa materiella anläggningstillgångar		37 148,8	36 724,0
Aktier och andelar	Not 14 och 23	139,9	337,5
Andelar i intresseföretag	Not 15	420,0	405,2
Derivat	Not 23	58,1	-
Andra långfristiga fordringar	Not 16	78,2	126,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		696,2	869,6
Summa anläggningstillgångar		37 845,0	37 593,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	Not 1	23,7	17,5
Övriga fordringar	Not 1	30,2	15,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	162,9	118,8
Summa kortfristiga fordringar		216,8	152,0
Kortfristiga placeringar	Not 23	2 488,2	5 560,7
Summa kortfristiga placeringar		2 488,2	5 560,7
Likvida medel	Not 18	569,1	349,1
Summa omsättningstillgångar		3 274,1	6 061,8
SUMMA TILLGÅNGAR		41 119,1	43 655,4

Balansräkningar, Koncernen forts.

MSEK		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	Not 30	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	Not 30	0,0	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	Not 30	12 096,8	14 171,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		12 097,3	14 563,1
Innehav utan bestämmande inflytande	Not 30	5 150,8	5 836,5
Summa eget kapital		17 248,1	20 399,6
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	Not 9	3 210,1	3 825,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 19	14 507,6	13 705,9
Leasingsskuld tomträtt		1 190,0	1 165,0
Övriga långfristiga skulder	Not 21	131,6	128,2
Summa långfristiga skulder		19 039,3	18 824,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 19	3 983,7	3 441,5
Leverantörsskulder		119,2	121,0
Skatteskulder		29,3	72,7
Övriga skulder	Not 1	275,0	317,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	424,5	478,6
Summa kortfristiga skulder		4 831,7	4 431,4
Summa skulder		23 871,0	23 255,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 119,1	43 655,4

Förändring eget kapital, koncernen

Koncernen MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	0,5	391,1	10 006,1	10 397,7	4 917,2	15 314,9
Årets resultat			4 248,7	4 248,7	1 009,7	5 258,4
Övrigt totalresultat			-	0,0	-	0,0
Årets totalresultat			4 248,7	4 248,7	1 009,7	5 258,4
Transaktioner med ägare						
Nyemission Fastpartner					165,7	165,7
Utdelning			-80,0	-80,0	-182,5	-262,5
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-3,3	-3,3	-73,6	-76,9
Eget kapital 2021-12-31	0,5	391,1	14 171,5	14 563,1	5 836,5	20 399,6
Årets resultat			-2 352,1	-2 352,1	51,9	-2 300,2
Övrigt totalresultat			-	-	-	0,0
Årets totalresultat			-2 352,1	-2 352,1	51,9	-2 300,2
Transaktioner med ägare						
Inlösen av preferensaktier i Fastpartner		-391,1	391,1	0,0	-600,0	-600,0
Utdelning			-80,0	-80,0	-163,1	-243,1
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-33,7	-33,7	25,5	-8,2
Eget kapital 2022-12-31	0,5	0,0	12 096,8	12 097,3	5 150,8	17 248,1

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 500 000 kronor och består av 1 000 aktier till ett kvotvärde om 500 kr/st.

Balanserade vinstmedel: Utgörs av föregående års balanserade vinstmedel efter eventuella avsättningar till reservfonder och efter aktieutdelning. Årets resultat läggs till detta belopp.

Kassaflödesanalys, koncernen

		2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-2 853,5	6 599,8
Justeringsposter			
Av- och nedskrivningar	Not 11	0,3	0,1
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	3 965,9	-5 499,4
Resultat försäljningar	Not 8	-47,2	-51,6
Övriga poster	Not 28	-15,5	-18,3
Betalda skatter		-162,0	-212,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		888,0	818,4
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		-1,0	-166,2
Förändring kortfristiga skulder		7,9	54,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		894,9	706,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter		-	-92,8
Investeringar i fastigheter		-1 293,7	-1 281,9
Försäljning av fastigheter		0,6	272,9
Investeringar och försäljningar i kortfristiga placeringar		-25,6	-580,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		227,1	33,3
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-52,8	-284,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 144,4	-1 932,8
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	Not 29		
Upptagande av lån	Not 19	5 712,5	4 557,9
Lösen och amortering av lån		-4 366,7	-3 154,9
Inlösen preferensaktier Fastpartner		-600,0	-
Emission av aktier i Fastpartner		-	165,7
Utdelning till aktieägare		-80,0	-
Förvärv av dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande		-8,2	-76,8
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		-188,1	-182,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		469,5	1 309,2
ÅRETS KASSAFLÖDE		220,0	82,7
Kassabehållning vid årets ingång	Not 18	349,1	266,4
Förvärvade likvida medel		-	-
Kassabehållning vid årets slut	Not 18	569,1	349,1

Resultaträkningar, Moderföretaget

MSEK		2022	2021
Nettoomsättning		-	-
Drifnetto		0,0	0,0
Central administration	Not 5	-1,0	-1,2
Resultat före finansiella poster		-1,0	-1,2
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		313,8	349,9
Finansiella intäkter	Not 6	161,3	118,5
Finansiella kostnader	Not 7	-62,9	-40,5
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	-3 039,8	2 259,9
Resultat före skatt		-2 628,6	2 686,6
Aktuell skatt	Not 9	-	-60,8
Uppskjuten skatt	Not 9	558,0	-413,7
ÅRETS RESULTAT		-2 070,6	2 212,1

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Balansräkningar, Moderföretaget

MSEK		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	1 389,3	1 424,9
Fordringar hos koncernföretag	Not 13	185,0	185,0
Aktier och andelar	Not 14	12,0	14,3
Andelar i intresseföretag	Not 15	1,1	1,1
Andra långfristiga fordringar	Not 16	43,0	20,0
Summa anläggningstillgångar		1 630,4	1 645,3
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	Not 1	7,3	6,1
Fordringar hos koncernföretag	Not 24	13,5	14,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	4,4	6,3
Summa kortfristiga fordringar		25,2	27,2
Kortfristiga placeringar	Not 23	2 298,9	5 310,8
Summa kortfristiga placeringar		2 298,9	5 310,8
Likvida medel	Not 18	364,2	113,5
Summa omsättningstillgångar		2 688,3	5 451,5
SUMMA TILLGÅNGAR		4 318,7	7 096,8

Balansräkningar, Moderföretaget forts.

MSEK		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Bundna reserver		0,0	0,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		4 310,2	2 178,1
Årets resultat		-2 070,6	2 212,1
Summa eget kapital		2 240,1	4 390,7
Obeskattade reserver		-	-
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	Not 9	37,1	595,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 19	1 600,0	1 600,0
Skulder till koncernföretag	Not 24	0,1	0,1
Summa långfristiga skulder		1 637,2	2 195,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 19	122,0	220,2
Skulder till koncernföretag	Not 24	60,4	41,3
Skatteskulder		29,3	47,5
Övriga skulder		0,2	0,2
Skulder till närstående	Not 24	226,8	199,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2,7	2,6
Summa kortfristiga skulder		441,4	510,9
Summa skulder		2 078,6	2 706,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 318,7	7 096,8

Förändring i Eget Kapital, moderföretag

Moderföretaget MSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	0,5	0,0	2 258,1	2 258,6
Årets resultat			2 212,1	2 212,1
Årets totalresultat			2 212,1	2 212,1
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-80,0	-80,0
Eget kapital 2021-12-31	0,5	0,0	4 390,2	4 390,7
Årets resultat			-2 070,6	-2 070,6
Årets totalresultat			-2 070,6	-2 070,6
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-80,0	-80,0
Eget kapital 2022-12-31	0,5	0,0	2 239,6	2 240,1

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 500 000 kronor och består av 1 000 aktier till ett kvotvärde om 500 kr/st.

Balanserade vinstmedel: Utgörs av föregående års balanserade vinstmedel efter eventuella avsättningar till reservfonder och efter aktieutdelning. Årets resultat läggs till detta belopp. Moderbolagets balanserade vinstmedel utgör underlag för bolagsstämman att besluta om årets utdelning.

Kassaflödesanalys, moderföretag

		2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-2 628,6	2 686,6
Justeringsposter			
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	3 073,1	-2 235,4
Resultat försäljningar	Not 8	-34,5	-24,5
Övriga poster	Not 28	-0,2	0,6
Betalda skatter		-18,2	-49,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		391,6	377,7
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		2,0	-22,3
Förändring kortfristiga skulder		-32,9	26,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		360,7	382,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv koncernföretag		-8,2	-405,1
Försäljning koncernföretag		64,1	-
Lämnade aktieägartillskott		-19,1	-0,4
Nettoinvestering i kortfristiga placeringar		-25,6	-632,6
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-	-3,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		11,2	-1 041,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	Not 29		
Upptagande av lån	Not 19	-	850,0
Lösen och amortering av lån	Not 19	-98,2	-81,7
Förändring av andra långfristiga fordringar		-23,0	-89,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-121,2	678,6
ÅRETS KASSAFLÖDE		250,7	19,7
Kassabehållning vid årets ingång	Not 18	113,5	93,8
Förvärvade likvida medel		-	-
Kassabehållning vid årets slut	Not 18	364,2	113,5

* Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för moderbolaget

Redovisningsprinciper och Noter

Not 01 Redovisningsprinciper

Allmän information

Compactor Fastigheter AB (publ) (556323–4284) är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter.

Styrelsen och verkställande direktören har per 23 maj 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer föreläggas årsstämman den 23 maj 2023 för fastställande.

Överensstämmelse med lag och normgivning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med årsredovisningslagen, RFR 2 för Redovisning i juridisk person och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderföretagets och koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljontals kronor med en decimal om ej annat anges.

Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper och övriga skulder.

De nedan beskrivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderföretag och dotterföretag, intresseföretag och joint venture företag.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2022.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2022 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödspaketet vilka redovisas som hyresintäkter. Erhållna bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbortfall, i form av lämnade hyresrabatter, som bidragen är avsedda att täcka till den del det bedöms föreligga rimlig säkerhet att villkoren uppfyllts och bidragen har erhållits/kommer att erhållas. Det finns inga eventualförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statliga stöd.

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Koncernens sammansättning framgår i not 12. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade eget kapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidi-

gare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden. I de fall förvärv sker av en grupp tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället anskaffningsvärdet på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier, men innebär inte bestämmande över dessa strategier.

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel av intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Resultat från intressebolag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Andel i intresseföretags resultat". Avskrivningar på övervärden i intresseföretag ingår också i denna resultatpost. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde.

Samarbetsarrangemang

Ett samarbetsarrangemang är ett avtalsbaserat ekonomiskt förhållande där koncernen tillsammans med en annan part bedriver en ekonomisk verksamhet och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Innehav i ett samarbetsarrangemang kan vara antingen en gemensam verksamhet eller joint venture. Compactors innehav i samarbetsarrangemang är joint venture. Innehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Se ovan under Intresseföretag för redogörelse av kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt då detsamma upphör.

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer genom koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande består av marknadsvärdet av minoritetsandelar i nettotillgångar för dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen vid tidpunkten för det ursprungliga förvärvet och minoritetsägarnas andel av förändringar i eget kapital efter förvärvet.

Segmentrapportering

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3, Region 4 samt HS Fastigheter AB. Dessa fem identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fem regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar.

Hysesintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

INTÄKTER

Hyresintäkter

Koncernen genererar intäkter huvudsakligen från uthyrning av bostäder och lokaler under operationella leasingavtal. Intäkterna redovisas linjärt över den period då bostaden/lokalen är upplåten.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktsdagen såvida motparten inte erhåller kontroll över fastigheten vid ett senare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats

mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella leasingavtal. Alla leasingavtal av väsentlig karaktär i Compactor med dotterföretag har klassificerats som operationella.

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheterna klassificeras som operationella leasingavtal, där koncernen står som leasegivare. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

Fastpartner har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Korttidsleasing och leasing av mindre värde kostnadsförs linjärt över perioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, realiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella tillgångar.

Ränteintäkter periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning på aktier redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet i allt väsentligt överförs till köparen och koncernen ej längre har kontroll över instrumentet.

Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid väsentliga ny- till- och ombyggnationer. Räntekostnaden motsvarar faktisk kostnad eller beräknas efter en räntefot motsvarande koncernens genomsnittliga räntekostnad för perioden.

Kostnad för uttag av pantbrev betraktas som finansiell kostnad och periodiseras över tre år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvidamedel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom inoch utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Aktier och andelar

Aktier och andelar avser andra långfristiga värdepappersinnehav utanför fastighetsrörelsen och är redovisade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. Compactor har klassificerat innehaven som ses som kapitalinvesteringar som finansiella instrument, vilket är i överensstämmelse med IAS 32.

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som uppkommer då företaget tillhandahåller pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år klassificeras de som andra långfristiga fordringar och om innehavstiden är kortare klassificeras de som övriga fordringar. Dessa fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga av koncernens finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsevenliga kassaflöden och innehåller i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsevenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För koncernens fordringar utom

likvida medel 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 mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden. Tillgodohavanden under kassa och bank kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att banktillgodohavanden är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.

Låneskulder

Låneskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella väsentliga transaktionskostnader fördelas över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde.

Fastigheter under uppförande avser nyproducerade fastigheter som koncernen uppför från grunden och inkluderar således ej hyresgästpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter.

Två gånger per år görs värderingar av Compactors fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2022 är det Cushman & Wakefield Sweden AB samt Newsec Advice AB som utfört dessa.

Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som de fastighetsägande bolagen har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar, underhåll och reparationer. Därutöver använder värderingsföretaget också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys genomförts för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut.

Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. För Compactors dotterföretag är det endast ett fåtal fastigheter där byggrätten har värderats. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med den interna värderingen.

Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på maskiner och inventarier beräknas från historiskt anskaffningsvärde med justering för beräknat restvärde och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om fem år.

Nedskrivningar av icke finansiella tillgångar

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna prövas fortlöpande. Om indikation på nedskrivningsbehov finns, görs en jämförelse mellan anläggningstillgångens redovisade värde och dess bedömda återvinningsvärde. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde.

Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det pris som beräknas kunna uppnås vid försäljning av en tillgång mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag ska göras för försäljningskostnader och avvecklingskostnader. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivning sker då det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningar återförs om förändringar har skett i de antaganden som ledde fram till den ursprungliga nedskrivningen. Återföring sker högst till det värde som skulle ha redovisats efter avskrivningar om ingen nedskrivning skett. Återförda nedskrivningar redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar gällande goodwill återförs aldrig.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera, samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmanerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premie erläggs.

Förmånsbestämda planer

Koncernens pensioner utgörs av ITP-planen genom försäkring i Alecta vilken, enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget skall redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelserna samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter, varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan enligt punkt 30 i IAS 19.

Avsättningar

Avsättningar är skulder som är ovissa med avseende på belopp och/eller tidpunkt då de kommer att regleras. Koncernen redovisar en avsättning i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och att det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs vid eventuella väsentliga tidseffekter för framtida betalningsflöden.

Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på företagets tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip för alla skattepliktiga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som är ett tillgångsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat resultat eller skattepliktigt resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen, utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot totalresultatet, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i totalresultatet.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för poster som inte är kassaflödespåverkande.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderföretaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Värdepapperslån

Värdepapper som lånas ut kvarstår i balansräkningen då koncernen fortsatt är exponerad emot värdepapprets värdeförändringsrisk. Utlånade värdepapper redovisas på affärsdag som ställd pant, medan inlånade värdepapper inte tas upp som tillgång. Värdepapper som lånas ut värderas på samma sätt som övriga innehavda värdepapper av samma slag. I de fall avyttring av inlånade värdepapper sker, så kallad blankning, skuldbokförs ett belopp motsvarande värdepappernas verkliga värde inom "Övriga skulder" i balansräkningen.

Ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget

De ändringar i RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2021 har inte påverkat moderföretagets finansiella rapporter 2021.

Ändringarna i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft:

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2022, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Skillnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillningar.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot fritt eget kapital hos mottagaren och som en ökning av posten "Andelar i koncernföretag" hos givaren.

Förvaltning i kommission

Fastighetsägande dotterföretag driver förvaltningen i kommission för moderbolaget. Löpande intäkter och kostnader, och driftrelaterade balansposter redovisas direkt i moderbolaget. I dotterföretagen redovisas i princip endast avskrivningar på byggnader.

Not 02 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenterar Compactor segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Fastpartners fyra segment; Region 1, Region 2, Region 3 samt Region 4. Utöver dessa fyra segment redovisas även HS Fastigheter AB som ett segment. Dessa fem identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fem regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkterna, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretagsresultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment. Ingen hyresgäst står för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö och Ystad samt Fastpartners tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Lidingö/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna/Enköping/Fin-spånga samt Fastpartners två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg och Ulricehamn. Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Borlänge/Sundsvall/Ludvika och Hedemora. HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen			
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021		
MSEK																		
Hyresintäkter	854,0	803,3	442,2	408,4	521,2	491,4	180,1	153,2	18,7	14,5	2 016,2	1 870,8	-1,0	-0,9	2 015,2	1 869,9		
Fastighetskostnader	-235,8	-213,5	-127,9	-121,1	-180,4	-170,3	-55,1	-50,4	-11,6	-10,4	-610,8	-565,7	1,0	0,9	-609,8	-564,8		
Driftnetto	618,2	589,8	314,3	287,3	340,8	321,1	125,0	102,8	7,1	4,1	1 405,4	1 305,1	0,0	0,0	1 405,4	1 305,1		
Tomträttsavgälder	-22,0	-20,8	-8,3	-6,7	-5,1	-5,1					-35,4	-32,6			-35,4	-32,6		
Värdeförändringar																		
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-429,9	1 417,0	-278,9	724,8	-69,1	513,3	-86,3	372,8	-12,8		-877,0	3 027,9			-877,0	3 027,9		
Realiserade värdeförändringar fastigheter					1,0	0,4	0,4		24,3		0,4	25,7			0,4	25,7		
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-56,2	237,5	-2 985,9	2 259,9	-3 042,1	2 497,4		
Bruttoresultat	166,3	1 986,0	27,1	1 005,4	266,6	830,3	39,1	476,0	-5,7	28,4	437,2	4 563,6	-2 985,9	2 259,9	-2 548,7	6 823,5		
Ofördelade poster																		
Central administration														-57,9	-43,2	-57,9	-43,2	
Andel i intresseföretags resultat																14,8	1,3	
Finansiella intäkter													3,4	0,7	11,4	0,6		
Finansiella kostnader													45,9	44,9	155,3	114,5		
Resultat före skatt													-400,0	-304,4	-62,9	-36,8		
Skatt															553,3	-1 341,4		
Totalresultat															86,5	4 304,8	-2 386,7	953,6
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare																	-2 352,1	4 248,7
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande																	51,9	1 009,7
Förvaltningsfastigheter	17 032,9	17 040,6	7 890,4	7 700,4	8 107,2	7 980,1	2 697,4	2 601,9	227,0	234,6	35 954,9	35 557,6	-	-	35 954,9	35 557,6		
Ofördelade poster																		
Nyttjanderättstillgångar																1 190,0	1 165,0	
Finansiella anläggningstillgångar																696,2	869,6	
Inventarier																3,9	1,4	
Omsättningstillgångar																2 705,0	5 712,7	
Likvida medel																569,1	349,1	
Summa tillgångar	17 032,9	17 040,6	7 890,4	7 700,4	8 107,2	7 980,1	2 697,4	2 601,9	227,0	234,6	35 954,9	35 557,6	-	-	41 119,1	43 655,4		
Ofördelade poster																		
Eget kapital																17 248,1	20 399,6	
Långfristiga skulder																15 829,2	14 999,1	
Uppskjutet skatteskuld																3 210,1	3 825,3	
Kortfristiga skulder																4 831,7	4 431,4	
Summa eget kapital och skulder																	41 119,1	43 655,4
Årets investeringar	422,3	214,4	468,7	164,2	196,0	383,7	182,3	512,3	5,2	112,0	1 274,5	1 386,6	-	-	1 274,5	1 386,6		
Försäljningar						-323,9	-0,2				-83,3	-0,2	-	-	-0,2	-407,2		

Not 03 Hyresintäkter

Koncernen		
	2022	2021
Hyresvärde	2 240,1	2 127,9
Hyresrabatter och förluster	-54,7	-56,6
Vakanser	-170,2	-201,4
Summa	2 015,2	1 869,9

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,4) år.
Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -1,2 (-2,6) MSEK.

Kontraktsförfallostrukturen framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde		Andel %
	Antal	(årshyra)	
2023	727	262,7	12,6
2024	516	338,1	16,3
2025	387	383,4	18,4
2026	309	371,5	17,9
2027	77	134,3	6,5
2028 >	145	589,4	28,3
Summa	2 161	2 079,4	100,0
Bostäder	446	46,5	
P-platser och garage	1 305	27,9	
Summa	3 912	2 153,8	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 9 322,6 (7 894,4) MSEK.
Orderstocken för bostäder uppgår till 46,5 (43,8) MSEK i årshyra och orderstocken för p-platser uppgår till 27,9 (28,1) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter		
	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	2 079,4	1 812,8
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	5 114,5	4 204,9
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	2 128,7	1 876,7
Summa	9 322,6	7 894,4

Fördelningen av kontraktspportföljen per region framgår nedan:

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Region 1	3 430,9	3,8	443 348
Region 2	2 689,8	5,8	451 057
Region 3	2 121,0	4,2	409 090
Region 4	1 012,7	5,1	236 751
HS Fastigheter	68,2	3,9	23 012
Summa	9 322,6	4,7	1 563 258

Forts not 03 Hyresintäkter

Koncernen

Fördelning av intäkter	2022	2021
Hyresintäkter	1 885,8	1 753,5
Serviceintäkter	129,4	116,4
Summa	2 015,2	1 869,9

Not 04 Räntekostnader leasingskulder/ Tomträttsavgälder

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 35,4 (32,6) MSEK för 2022. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Compactor innehar 54 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Koncernen

Avtalade framtida tomträttsavgälder	2022	2021
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-35,3	-34,7
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-123,6	-115,5
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-65,5	-86,1
Summa	-224,4	-236,3

Not 05 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Central administration	-57,8	-43,1	-1,0	-1,2
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,1	-0,1	-	-
Summa	-57,9	-43,2	-1,0	-1,2

Not 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	25,9	26,4	7,6	6,6
Utdelningar	153,7	111,9	153,7	111,9
Resultat från finansiella placeringar	21,6	21,1	-	-
Summa	201,2	159,4	161,3	118,5

Koncerninterna ränteintäkter elimineras i koncernresultaträkningen.

Not 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-443,5	-312,0	-57,7	-35,8
Räntekostnader avseende checkräkning	-2,2	-3,1	-0,1	-0,1
Räntekostnader övriga skulder	-5,7	-6,8	-4,5	-4,1
Summa räntekostnader	-451,4	-321,9	-62,3	-40,0
Övriga finansiella poster	-9,4	-13,7	-0,6	-0,5
Pantbrevskostnader	-2,1	-5,6	-	-
Räntekostnad leasingskulder/ Tomträttsavgälder	-35,4	-32,6	-	-
Summa övriga finansiella poster	-46,9	-51,9	-0,6	-0,5
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-498,3	-373,8	-62,9	-40,5

Not 08 Värdeförändringar

Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till totalt 0,4 (25,7) MSEK och avser vinst vid försäljning av mark i Region 4. Samtliga värdeförändringar framgår av nedan tabell.

	Koncernen	
	2022	2021
Fastigheter		
Realiserade	0,4	25,7
Orealiserade	-877,0	3 027,9
Summa	-876,6	3 053,6

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till -876,6 (3 053,6) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om -877,0 (3 027,9) avser -429,9 (1 417,0) MSEK beståndet i Region 1, -278,9 (724,8) MSEK beståndet i Region 2, -69,1 (513,3) MSEK beståndet i Region 3, -86,3 (372,8) MSEK beståndet i Region 4 samt -12,8 (0,0) MSEK beståndet i HS Fastigheter. De realiserade värdeförändringarna om 0,4 (1,4) MSEK avser vinst vid försäljningen av mark i Region 4. Föregående år utgjorde realiserade värdeförändringar om 1,0 MSEK beståndet i Region 3 och till 0,4 MSEK beståndet i Region 4.

Under året har Compactor gjort värderingar av hela fastighetsbeståndet två gånger per år med hjälp av värderingsinstitutet Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB. För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter.

Forts Not 08 Värdeförändringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Finansiella instrument				
Orealiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	-3 222,7	2 403,4	-3 073,1	2 235,4
Realiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	46,8	25,9	33,3	24,5
Marknadsvärdering räntederivat	133,8	68,1	-	-
Summa	-3 042,1	2 497,4	-3 039,8	2 259,9

För ytterligare information kring värdering av finansiella instrument, se not 23 verkligt värde finansiella instrument.

Not 09 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	-2 853,5	6 599,8	-2 628,6	2 686,6
Nominell skattesats i Sverige, 20,6%	587,8	-1 359,6	541,5	-553,4
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-15,0	15,1	53,0	78,9
Förändring underskottsavdrag	-36,2	0,8	-36,5	-
Andel i intresseföretags resultat	3,0	0,3	-	-
Övrigt	3,7	7,6	-	-
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	10,0	-5,6	-	-
Redovisad skattekostnad	553,3	-1 341,4	558,0	-474,5
<i>varav</i>				
Aktuell skatt	-71,5	-162,9	-	-60,8
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	9,6	-5,6	-	-
Uppskjuten skatt	615,2	-1 172,9	558,0	-413,7
Redovisad skattekostnad	553,3	-1 341,4	558,0	-474,5

Forts not 09 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	-15 403,7	-15 665,4	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	-3 173,2	-3 227,1	-	-
Marknadsvärdering kortfristiga placeringar	-198,7	-3 057,0	-180,2	-2 889,0
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	-40,9	-629,7	-37,1	-595,1
Marknadsvärdering räntederivat	-58,1	75,7	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6%	-12,0	15,6	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	80,6	80,6	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6 %	16,6	16,6	-	-
Övrigt	-3,1	-3,1	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	-0,6	-0,6	-	-
Uppskjuten skatteskuld/fordran	-3 210,1	-3 825,3	-37,1	-595,1

Årets skatt uppgår till 553,3 (-1 341,4) MSEK. Skatten utgörs till stor del av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna. Detta innebär att skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Spärrade underskott finns i koncernen om cirka 80,6 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast för beskattningsår 2024. Uppskjuten skattefordran om 16,6 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2022-12-31.

Not 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	35 537,8	31 373,5	-	-
Omklassificering	-360,3	180,7	-	-
Försäljningar av fastigheter	-0,2	-407,2	-	-
Förvärv av fastigheter	522,6	590,5	-	-
Investeringar	679,0	772,4	-	-
Värdeförändring	-782,8	3 027,9	-	-
Verkligt värde vid årets slut	35 596,1	35 537,8	0,0	0,0

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	19,8	176,9	-	-
Omklassificering	360,3	-180,7	-	-
Investeringar	72,9	23,6	-	-
Värdeförändringar	-94,2	-	-	-
Värde vid årets slut	358,8	19,8	0,0	0,0

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13.

Två gånger under året har värderingar av Compactors hela fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstituten Cushman och Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som de fastighetsägande företagen har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med den interna värdering och den värdering som bäst stämmer överens med den egna värderingen används vid bedömningen av det totala marknadsvärdet för koncernens fastigheter.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till tio år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden beräknas driftnettot för året efter kalkylperiodens slut.

Bedömningen av utbetalningar för drift och underhåll har gjorts dels utifrån dotterföretagens lämnade uppgifter, dels utifrån erfarenhet avseende jämförbara objekt. Utbetalningarna för drift och underhåll bedöms öka i takt med den antagna inflationen.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Bedömningen av räntekravet görs per fastighet. Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet genererar hyresintäkter.

Forts not 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter värdering till verkligt värde per 31 december 2022

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som används vid värderingen. Då koncernen innehar många kombinationsfastigheter, fastigheter som både består av kontor/lager/produktion, har en geografisk indelning gjorts av beståndet i nedan risköversikt.

Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2 procent per år. Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 4,8 (4,4) procent. För region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,2 procent (3,9), för region 2 är det cirka 5,2 procent (4,7), för region 3 är det cirka 5,2 procent (4,8), för region 4 är det cirka 5,6 procent (5,1) och för HS Fastigheter är det cirka 6,2 procent (6,7).

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthyrningsbar yta, tkm	Kalkylränta %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav %
Stockholm	27 579,2	1 703,4	878,2	5,7-9,0	3,5-7,2	4,4
Uppsala & Mälardalen	2 202,7	146,8	107,7	6,6-8,9	4,6-6,8	5,0
Gävle	2 665,5	222,1	232,6	6,5-9,2	4,5-7,0	5,3
Göteborg	1 090,5	84,8	110,5	7,8-8,8	5,7-6,6	6,0
Norrköping	1 250,9	110,3	144,7	6,3-9,4	5,2-7,5	5,8
Malmö	618,6	50,2	51,8	6,6-9,0	4,5-6,8	5,3
Övrigt	547,5	50,1	426,8	8,6-10,9	6,3-9,0	6,2
Totalt	35 954,9	2 367,7	1 952,3	5,7-10,9	3,5-9,0	4,8

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för en fastighet vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar.

Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- fem procent påverkar fastighetsvärdet med +/- 1 800 MSEK.

Bolagets ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 92,4 (90,6) % per 2022-12-31. En förändring av uthyrningsgrad med +/- en procentenhet visas i nedan känslighetsanalys.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, MSEK
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+3 600 /-2 900
Hyresintäkter	50 kr/kvm	+/-1 300
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-650
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-350

För ytterligare information om värdeförändringar i förvaltningsfastigheter under året, se not 8 Värdeförändringar.

Åtaganden

Compactor har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om ca 465 (660) MSEK.

Not 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	7,3	6,7	-	-
Förvärv	1,0	0,7	-	-
Investeringar	2,6	0,1	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-0,7	-0,2	-	-
Summa	10,2	7,3	0,0	0,0
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-5,9	-5,2	-	-
Förvärv	-0,7	-0,7	-	-
Avyttringar och utrangeringar	0,6	0,2	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-0,3	-0,2	-	-
Summa	-6,3	-5,9	0,0	0,0
Planenligt restvärde vid årets slut	3,9	1,4	0,0	0,0

Not 12 Aktier och andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 428,0	1 022,5
Förvärv	8,2	405,1
Avyttringar	-62,9	-
Lämnade aktieägartillskott	19,1	0,4
Utgående anskaffningsvärde	1 392,4	1 428,0
Ingående nedskrivningar	-3,1	-3,1
Utgående nedskrivningar	-3,1	-3,1
Redovisat värde	1 389,3	1 424,9

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde
Fastpartner AB	556230-7867	Stockholm	68,8% / 71,3%	1 366,0
HS Fastigheter AB	556759-6035	Stockholm	100%	18,6
Tartt Förvaltning AB	556989-3737	Stockholm	60%	4,6
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1
Summa				1 389,3

Forts not 12 Aktier och andelar i dotterföretag

2021-12-31

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde
Fastpartner AB	556230-7867	Stockholm	67,1% / 71,1%	1 420,7
HS Fastigheter AB	556759-6035	Stockholm	100%	0,1
Tartt Förvaltning AB	556989-3737	Stockholm	60%	4,0
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1
Summa				1 424,9

Fastpartner AB	2022	2021
Hysesintäkter	1 997,5	1 856,3
Resultat efter finansiella poster	91,7	4 239,2
Årets totalresultat	84,5	3 367,7
Ägarandel	68,8%	67,1%
Koncernens andel av årets totalresultat	58,1	2 259,7
Anläggningstillgångar	37 550,2	37 323,2
Omsättningstillgångar	573,8	598,9
Långfristiga skulder	17 272,5	16 499,4
Kortfristiga skulder	4 449,4	3 965,3
Nettotillgångar (100%)	16 402,1	17 457,4
Ägarandel	68,8%	67,1%
Koncernens andel av nettotillgångar	11 284,6	11 713,9
Årets kassaflöde	-56,1	52,9

Förteckning över i koncernen ingående dotterdotterbolag (avser enbart Fastpartner koncernen):

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%
Fastighets AB Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Stockholm	100%
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100%
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%

Fastpartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%
Fastpartner Slingan 1 AB	556909-5994	Stockholm	100%
Fastpartner Amerika 3 Kommanditbolag	969695-2499	Stockholm	100%
Fastpartner Andersberg 14:44 AB	556968-0662	Stockholm	100%
Fastpartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%
Fastpartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%
Fastpartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100%
Fastpartner Bosgården 1:32 AB	559088-2576	Stockholm	100%
Fastpartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%
Fastpartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%
Fastpartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%
Fastpartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%
Fastpartner Brynäs 125:1 AB	559198-9941	Stockholm	100%
Fastpartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%
Fastpartner Dagarbrunn 10:3 AB	559029-8583	Stockholm	100%
Fastpartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%
Fastpartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%
Fastpartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%
Fastpartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%
Fastpartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%
Fastpartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%
Fastpartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%
Fastpartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%
Fastpartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100%
Fastpartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%
Fastpartner Frösunda Port Kommanditbolag	969690-1629	Stockholm	100%
Fastpartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:446 AB	556566-6277	Stockholm	100%
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100%
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%
Fastpartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%
Fastpartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100%
Fastpartner Hemsta 14:1 KB	969668-5255	Stockholm	100%
Fastpartner Herrjärva 3 AB	559080-0271	Stockholm	100%
Fastpartner Hjulet AB	556037-9744	Stockholm	100%
Fastpartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100%
Fastpartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%
Fastpartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%
Fastpartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%
Fastpartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%
Fastpartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%
Fastpartner Kostern 11 AB	556990-7537	Stockholm	100%
Fastpartner Kungsängen 6:10 KB	916671-8511	Stockholm	100%
Fastpartner Kungsängen 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100%
Fastpartner Källtorp 127:2 AB	556927-9044	Stockholm	100%
Fastpartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%
Fastpartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%
Fastpartner Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%
Fastpartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%
Fastpartner Malmö I KB	969634-5355	Stockholm	100%
Fastpartner Mälaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%
Fastpartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%
Fastpartner Mälarporten AB	556417-7201	Stockholm	100%

Fastpartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 1:259 AB	559079-8897	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 25:1 AB	559272-6615	Stockholm	100%
Fastpartner Norr 22:2 AB	559337-1635	Stockholm	100%
Fastpartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100%
Fastpartner Reläet 8 AB	559163-0701	Stockholm	100%
Fastpartner Ringpärmen 4 Handelsbolag	916608-4138	Stockholm	100%
Fastpartner Rinkeby AB	556731-0296	Stockholm	100%
Fastpartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%
Fastpartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%
Fastpartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%
Fastpartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%
Fastpartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%
Fastpartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%
Fastpartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%
Fastpartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100%
Fastpartner Solna Port AB	559021-1230	Stockholm	100%
Fastpartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%
Fastpartner Stångmärket 5 och 7 AB	556713-3037	Stockholm	100%
Fastpartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%
Fastpartner Sylten 4:7 Kommanditbolag	969761-5475	Stockholm	100%
Fastpartner Sätesdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%
Fastpartner Sätra 108:23 AB	556766-4718	Stockholm	100%
Fastpartner Sätra Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100%
Fastpartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%
Fastpartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%
Fastpartner Timpenningen 6 KB	916610-5974	Stockholm	100%
Fastpartner Tränsbettet 8 KB	916851-4876	Stockholm	100%
Fastpartner Tullhuset AB	559054-5777	Stockholm	100%
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100%
Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100%
Fastpartner Verkstäderna 2 KB	969629-4561	Stockholm	100%
Fastpartner Vision AB	556840-4395	Stockholm	100%
Fastpartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%
Fastpartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100%
Fastpartner Årsta 84:3 AB	559059-2597	Stockholm	100%
Fastpartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%
FP Vision AB	556840-4395	Stockholm	100%
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100%
KB Fiske 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%
KB Päronet 2	916613-9023	Stockholm	100%

Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Stockholm	100%
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Fastighets AB Krejfast	556804-7764	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta Holding 1 AB	559079-8962	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 1:257 AB	559079-8871	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 1:258 AB	559079-8889	Stockholm	100%
Fastpartner Gustav 1D AB	559079-8921	Stockholm	100%
Fastpartner Gustav 1E AB	559079-8939	Stockholm	100%
Fastpartner Gustav 1F AB	559079-8848	Stockholm	100%
FastProp Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100%
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Märstakullen ekonomisk förvaltning	769636-2339	Stockholm	100%
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Stockholm	100%
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100%
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100%
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100%
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100%
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100%
VaTellus AB	556549-0538	Stockholm	100%
VaTellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100%
Vinsta Stenskärve AB	556725-8685	Stockholm	100%

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden, fordran hos dotterföretag	185,0	95,3
Tillkommande poster, fordran hos dotterföretag	-	89,7
Utgående anskaffningsvärde	185,0	185,0
Redovisat värde	185,0	185,0

Not 14 Aktier och andelar

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2022	2021	2022	2021
Randviken Fastigheter Ab (publ)	556776-3213	0,00%	Stockholm	-	323,2	-	-
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)	559269-6507	2,80%	Stockholm	116,0	-	-	-
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,00%	Italien	0,0	0,0	-	-
E-tel Ltd		3,00%	(England)	0,0	0,0	-	-
Fiberaccessbolaget i Sverige AB	556979-7250	8,65%	Stockholm	11,9			
Northmill			Stockholm	12,0	14,3	12,0	14,3
Nordic Whisky Capital AB	556747-5412	0,82%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa aktier och andelar				139,9	337,5	12,0	14,3

Innehaven i aktier och andelar redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 9

Not 15 Andelar i intresseföretag

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2022	2021	2022	2021
Litium AB (publ)	556562-1835	19,5%	Stockholm	32,6	22,1	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				22,1	22,1	-	-
Förvärv av andelar				10,5	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				32,6	22,1	0,0	0,0
Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2022	2021	2022	2021
Tenzing Industrihus HoldCo2 AB*	559310-0984	50,0%	Stockholm	-	-	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Andel av årets försäljning				8,6	-	-	-
Utbokning försäljning				-8,6	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				0,0	0,0	-	-

Forts not 15 Andelar i intresseföretag

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2022	2021	2022	2021
Tenzing Industrihus AB*	559384-8889	40,0% /33,3%	Malmö	10,1	-	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	0,0	-	-
Förvärv av andelar				10,1	0,0	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				10,1	-	-	-
Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2022	2021	2022	2021
Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB*	969755-7222	50,0%	Stockholm	1,1	1,1	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				1,1	1,1	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				1,1	1,1	-	-
Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2022	2021	2022	2021
Centralparken Holding AB*	556908-8833	50,0%	Stockholm	0,3	0,2	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				0,2	0,2	-	-
Erhållen utdelning				-	-	-	-
Andel av årets resultat				0,1	-	-	-
Vid årets slut				0,3	0,2	-	-
Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2022	2021	2022	2021
Slättö Fastpartner Holding AB*	559199-8298	85,7% / 40,0%	Stockholm	297,3	302,6	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				302,6	305,9	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Lämnat aktieägartillskott				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-5,3	-3,3	-	-
Vid årets slut				297,3	302,6	-	-
Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2022	2021	2022	2021
Slättö Fastpartner II AB*	559211-9720	50,0%	Stockholm	54,6	54,6	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				54,6	50,5	-	-
Lämnat aktieägartillskott				-	0,1	-	-
Andel av årets resultat				-	4,0	-	-
Vid årets slut				54,6	54,6	-	-
Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2022	2021	2022	2021
Slättö Value Add 1 AB	556994-4464	1,66% / 0,74%	Stockholm	23,2	23,2	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				23,2	23,2	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				23,2	23,2	-	-

Forts not 15 Andelar i intresseföretag

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2022	2021	2022	2021
Ono Network of Concept AB	556971-3414	30 %	Stockholm	0,9	0,9	1,1	1,1
Kapitalandel							
Vid årets början				0,9	0,9	1,1	1,1
Andel av årets resultat				0,0	0,0	-	-
Vid årets slut				0,9	0,9	1,1	1,1

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2022	2021	2022	2021
Fiberaccessbolaget i Sverige AB	556979-7250	0 %	Stockholm	0,0	0,0	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				0,6	0,0	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Omklassificering till aktier och andelar				-12,0	-	-	-
Andel av årets resultat				11,4	0,6	-	-
Vid årets slut				0,0	0,6	-	-

Summa andelar i intresseföretag

Kapitalandel	2022	2021	2022	2021
Vid årets början	405,2	403,8	1,1	1,1
Förvärv/försäljning av andelar	20,6	-	-	-
Lämnat aktieägartillskott	-	0,1	-	-
Omklassificering	-12,0	-	-	-
Andel av årets resultat	14,8	1,3	-	-
Utbokning försäljning	-8,6	-	-	-
Vid årets slut	420,0	405,2	1,1	1,1

* Innehaven redovisas enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IAS 28. Innehaven är av karaktären joint ventures.

Nedan presenteras kompletterande upplysningar om de mest väsentliga innehaven. Upplysningar om övriga innehav lämnas ej då dessa innehav är av mindre karaktär.

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

	2022		
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Anläggningstillgångar	70,4	819,2	-
Omsättningstillgångar	36,8	36,7	107,1
Långfristiga skulder	-	51,4	-
Kortfristiga skulder	19,2	473,1	0,0
Nettotillgångar (100%)	88,0	331,4	107,1
Ägarandel	19,5%	40,0%	50,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	17,2	132,6	53,6

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 0,0 (0,0) MSEK.

Forts not 15 Andelar i intresseföretag

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2021		
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Anläggningstillgångar	61,4	784,4	93,1
Omsättningstillgångar	23,9	71,5	127,0
Långfristiga skulder	0,0	410,0	6,9
Kortfristiga skulder	19,2	101,1	105,8
Nettotillgångar (100%)	66,1	344,8	107,4
Ägarandel	17,8%	40,0%	50,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	11,8	137,9	53,7

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2022		
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Intäkter	64,9	17,3	-
Rörelseresultat	-12,4	-1,4	-0,2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	0	-4,2	-0,1
Skatt	-	-4,9	0
Årets totalresultat (100%)	-12,4	-13,7	-0,3
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-

	2021		
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Intäkter	57,9	29,9	-
Rörelseresultat	-12,8	2,1	15,7
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-0,1	-2,5	-2,2
Skatt	-	-4,4	0
Årets totalresultat (100%)	-12,9	-8,4	13,5
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-

Under 2022 har 0,1 (0,0) MSEK i resultatandelar redovisats för Centralparken Holding AB, -5,3 (-3,3) MSEK för Slättö Fastpartner Holding AB, 0,0 (4,0) MSEK för Slättö Fastpartner II AB, 8,6 (0,0) MSEK för Tenzing Industrihus HoldCo 2 AB och 11,4 (0,6) MSEK för Fiberaccessbolaget i Sverige AB. Inga resultatandelar från Litium AB (publ) har redovisats då dessa ej bedömts som väsentliga för koncernen.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Reversfordringar	78,2	126,9	43,0	20,0
Depositioner	-	-	-	-
Summa	78,2	126,9	43,0	20,0

Specifikation förfallostruktur reversfordringar:

Förfall	Genom- snittlig ränta %	Belopp
MSEK		
2023	8,0	33,0
2025	3,0	34,6
2026	2,9	0,6
2028	6,0	10,0
Summa		78,2

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Övriga förutbetalda kostnader	75,3	49,3	3,3	6,1
Förutbetald försäkringspremier	6,2	5,9	-	-
Förutbetald pantbrevskostnad	4,7	3,7	-	-
Förutbetald tomträttsavgäld	9,0	9,2	-	-
Upplupna ränteintäkter	67,7	50,7	1,1	0,2
Summa	162,9	118,8	4,4	6,3

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Kassa och banktillgodohavanden	569,1	349,1	364,2	113,5
Likvida medel	569,1	349,1	364,2	113,5

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetslån	8 764,3	7 382,2	-	-
Byggnadskreditiv	-	-	-	-
Företagscertifikat	455,0	1 195,0	-	-
Checkräkning	122,0	220,2	122,0	220,2
Obligationslån	9 150,0	8 350,0	1 600,0	1 600,0
Summa	18 491,3	17 147,4	1 722,0	1 820,2
Varav kortfristig del	-3 983,7	-3 441,5	-122,0	-220,2
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	14 507,6	13 705,9	1 600,0	1 600,0

Specifikation checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Beviljad kreditlimit	905,0	915,0	510,0	510,0
Outnyttjad del	-783,0	-694,8	-388,0	-289,8
Utnyttjat kreditbelopp	122,0	220,2	122,0	220,2

Nedan redovisas koncernens lånestruktur exklusive checkräkningskredit per 31 december 2022:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtals löptid
	5 021,7 ¹⁾	5 021,7	-	2023
	6 748,6 ²⁾	3 698,6	3 050,0	2024
	2 912,2 ³⁾	2 912,2	-	2025
	1 827,2 ⁴⁾	1 827,2	-	2026
	2 100 ⁵⁾	2 100,0	-	2027
	637,3	637,3	-	2028
	216,0	216,0	-	2029
	915,0	915,0	-	2032
	1 041,3	1 041,3	-	2034
Summa	21 419,3	18 369,3	3 050,0	

¹⁾ varav 2 300,0 avser obligationslån och 455,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 1 600,0 avser obligationslån

³⁾ varav 1 750,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 1 300,0 avser grönt obligationslån

⁵⁾ varav 2 100,0 avser grönt obligationslån

Koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 18 369,3 (16 927,2) MSEK.

Fastpartner etablerade under 2017 ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK och där löptiden är högst ett år. Per 31 december var certifikat om 455 (1 195) MSEK utestående. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga utnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Fastpartner emitterade i februari 2022 icke säkerställda gröna obligationslån om 1 300 MSEK under befintligt MTN-program. Ett lån om 900 MSEK löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,45 procentenheter och har slutligt förfall år 2027 och ett lån om 400 MSEK löper med en fast ränta om 2,288 procentenheter och har slutligt förfall år 2027.

Fort not 19 Skulder till kreditinstitut

Compactor har per den 24 november 2021 emitterat icke säkerställda obligationer om 250 MSEK. Emissionkursen motsvarar en kreditspread om cirka 2,15% och har slutligt förfall i september 2024.

Compactor har i september 2021 emitterat icke säkerställda obligationer om 350 MSEK. Lånen löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,13 procentenheter och har slutligt förfall i september 2024.

Fastpartner emitterade i augusti 2021 ett icke säkerställt grönt obligationslån om 500 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+1,28 procentenheter och har slutligt förfall 2027.

Fastpartner emitterade i augusti 2021 ett icke säkerställt grönt obligationslån om 600 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+1,10 procentenheter och har slutligt förfall 2026.

Fastpartner emitterade i juni 2021 ett icke säkerställt grönt obligationslån om 700 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+1,27 procentenheter och har slutligt förfall 2026.

Fastpartner emitterade i maj 2021 ett icke säkerställt grönt obligationslån om 1 250 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+1,12 procentenheter och har slutligt förfall 2025.

Compactor har per den 19 mars 2021 emitterat icke säkerställda obligationer om 150 MSEK. Emissionkursen motsvarar en kreditspread om cirka 2,0% och har slutligt förfall i september 2023.

Compactor emitterade den 19 januari 2021 icke säkerställda obligationer om 100 MSEK. Emissionskursen motsvarar en kreditspread om cirka 2,3% och har slutligt förfall i september 2023.

Compactor emitterade den 17 september 2020 icke säkerställda obligationer om 750 MSEK. Obligationerna löper med en ränta om STIBOR 3M + 2,5 procentenheter och har slutligt förfall i september 2023.

Fastpartner emitterade i maj 2019 ett icke säkerställt 4-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationens volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 1 300 MSEK har utnyttjats, och slutligt förfall år 2023. Obligationens löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+2,45 procentenheter.

Fastpartner emitterade i mars 2019 ett icke säkerställt 5 årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationens volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 1 100 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2024. Obligationens löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,10 procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 21 419,3 (20 277,1) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 861,7 (3 441,5) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2022. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av deras krediter.

För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 20 Finansiell riskhantering.

Not 20 Finansiell riskhantering

Compactor Fastigheter AB med dotterföretag är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker så som ränte-, kredit och motparts- samt likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvaret för Compactors finansiella risker hanteras av företagets styrelse samt VD och VD tillsammans med bolagets ekonomiavdelning ser till att riktlinjerna efterlevs. Dotterföretagen använder derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet beror på räntebindningstiden för de finansiella tillgångarna och de finansiella skulderna.

Compactor med dotterföretag har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtal som dotterföretagen tecknat innebär räntevillkor där bankens marginaler i stor utsträckning är fastställda i avtalen och där möjligheten att välja räntebindningstiden finns.

Koncernens strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Totalt uppgår koncernens ränteswapsportfölj till 1 875 MSEK. Räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 14 procent av den totala låneportföljen. Ränteswapsavtalen om totalt 1 875 MSEK innebär att koncernen genom dotterföretag betalar en fast årlig ränta om cirka 1,5 procent exklusive marginal. Räntebindningen uppgår

per 2022-12-31 till 0,8 år. Koncernens övriga finansiering löper för närvarande med kort ränta, upp till tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. Compactor-koncernen har under året i stor utsträckning valt att använda STIBOR 3M som huvudsaklig räntebas.

Per 31 december 2022 uppgick de räntebärande skulderna till 18 491,3 (17 147,4) MSEK, varav 16 722,7 (15 280,6) MSEK är hänförliga till dotterföretaget Fastpartner. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna för dotterföretag Fastpartner med cirka 145 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2022 för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut.

Löptid	Utnyttjade		Medelränta %	Beviljade	
	låneavtal (MSEK)	Andel %		låneavtal (MSEK)	
2023	5 021,7	27,3%	4,29%	5 021,7 ¹⁾	
2024	3 698,6	20,1%	4,07%	6 748,6 ²⁾	
2025	2 912,2	15,9%	3,15%	2 912,2 ³⁾	
2026	1 827,2	9,9%	3,63%	1 827,2 ⁴⁾	
2027	2 100,0	11,4%	3,59%	2 100 ⁵⁾	
2028	637,3	3,5%	3,89%	637,3	
2029	216,0	1,2%	3,48%	216,0	
2032	915,0	5,0%	4,32%	915,0	
2034	1 041,3	5,7%	3,79%	1 041,3	
Summa	18 369,3	100%	3,87%	21 419,3	

¹⁾ varav 2 300,0 avser obligationslån och 455,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 1 600,0 avser obligationslån

³⁾ varav 1 750,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 1 300,0 avser grönt obligationslån

⁵⁾ varav 2 100,0 avser grönt obligationslån

Koncernens ingångna ränteswapsavtal per 2022-12-31

Belopp, (MSEK)	Ränta ¹⁾ %	Swapens löptid
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44

1 875

¹⁾ Exklusive lånets marginal.

Medelräntan för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 18 369,3 (16 927,2) MSEK var per 31 december 2022 3,9 (1,7) procent.

Vid utgången av 2022 uppgick koncernens likvida medel till 569,1 (349,1) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2022 påverka koncernens resultaträkning med cirka 162,7 MSEK.

Fort not 20 Finansiell riskhantering

Kredit- och motpartsrisiker

Koncernens kredit- och motpartsrisiker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. Dotterföretagens kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas främst till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet, dock finns även reversfordringar i Compactor AB vilka uppgår till 43,0 (20,0) MSEK. Per den 31 december 2022 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -1,2 (-2,6) MSEK.

	Koncernen	
	2022	2021
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	6,1	2,5
Förfallna 31–60 dagar	2,8	1,1
Förfallna mer än 61 dagar	0,1	0,0
Totalt	9,0	3,6

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering.

Compactor strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning. Koncernen innehar flera kreditavtal med större svenska banker och via obligationslån med en total tillgänglig låneram om 21 419,3 MSEK. Avtalen är ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där tillgången på krediter blivit mycket begränsad. Avtalen löper ut mellan åren 2022 och 2034.

Av koncernens totala lån om 18 369,3 (17 147,4) MSEK löper lån om 3 861,7 MSEK ut eller ska delamorteras under år 2023. Compactors dotterföretag har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och koncernen har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindning under 2023. Kapitalbindningen per 2022-12-31 uppgår till 3,2 år. Justerat för den delen av låneportföljen som förfaller under 2023 uppgår kapitalbindningen till 4,2 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	4-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	5 770,1	9 428,4	2 978,0	2 764,7	20 941,2
Åtaganden, övrigt	465,0	-	-	-	465,0

Summa kontrakterade

åtaganden	6 235,1	9 428,4	2 978,0	2 764,7	21 406,2
------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------

I ovan tabell presenteras förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder och kontrakterade åtaganden, inklusive räntebetalningar, till nominella belopp.

Finansiella tillgångar består av aktier och andelar som klassificeras som tillgångar som kan säljas där förfallotidpunkten är okänd, av reversfordringar där förfallostrukturen presenteras i not 16 och likvida medel, kortfristiga fordringar och kundfordringar som förfaller inom 1 år. Operationella leasingavtal omfattar endast kontorsinventarier och tjänstebilar och bedöms ej vara av materiell karaktär.

Av de finansiella skulderna om 5 770,1 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 3 983,7 MSEK skulder till kreditinstitut och liknande skulder. Compactor har genom dotterföretagen en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 35 871,0 (37 675,2) MSEK varav eget kapital utgör 17 248,1 (20 399,6) MSEK och lånat kapital 18 622,9 (17 275,6) MSEK.

Målet för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital skall ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivande av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna. Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

Not 21 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Depositioner	49,7	48,2	-	-
Övriga skulder	81,9	80,0	-	-
Summa	131,6	128,2	0,0	0,0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyror	268,6	216,4	-	-
Upplupna räntekostnader	73,7	59,5	1,7	0,8
Övriga upplupna kostnader	82,2	202,7	1,0	1,8
Summa	424,5	478,6	2,7	2,6

Not 23 Verkligt värde finansiella instrument

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2022-12-31.

	Koncernen			
	2022-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	5 898,2	5 861,5	-	36,7
Förvärf/försäljning under året	-59,3	-106,4	-	47,1
Omklassificering	11,9	-	-	11,9
Orealiserad värdeförändring	-3 222,7	-3 222,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	2 628,1	2 532,4	0,0	95,7

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	Koncernen	
	2022	2021
Aktier och andelar	139,9	337,5
Kortfristiga placeringar	2 488,2	5 560,7
Summa	2 628,1	5 898,2

Forts not 23 Verkligt värde finansiella instrument

	Koncernen			
	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	337,5	10,0	5 560,7	2 458,6
Förvärf/försäljning under året	-83,7	231,3	24,4	794,9
Omklassificeringar	11,9	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	-125,8	96,20	-3 096,9	2 307,2
Summa	139,9	337,5	2 488,2	5 560,7

Värdering enligt nivå 3

	Övrigt	Totalt
Vid årets början	36,7	36,7
Förvärf/försäljning under året	47,1	47,1
Omklassificering	11,9	11,9
Vid årets slut	95,7	95,7

Värdering enligt nivå 3 baseras huvudsakligen på egna antaganden. Innehaven har värderats utifrån respektive bolags framtida förutsättningar på marknaden samt framtida kassaflöde och orderböcker.

Nivå 1 innefattar följande innehav: Swedbank, SEB, Stenhus Fastigheter H&M, Briox, Samhällsbyggnadsbolaget, SHB, Volvo, Nordea, CareDx, Electrolux, Elux Professional, Northmill, Intervacc, Oscar Properties, Industrivärden, Atrium Ljungberg samt Nordic Asia. Dessa redovisas som kortfristiga placeringar och aktier och andelar.

Nivå 3 består av innehavet i Jaenerica, BoldArc, Segulah Med. Acceleration, H2GS FF AB, Estea Forskaren Hold Co, Collecct, Vyer Technologies. Slättö VAI SPV, Noordgrowth och Fiberaccessbolaget vilket redovisas under kortfristiga placeringar.

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2022-12-31 avser 2 310,9 MSEK moderbolagets innehav.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2021-12-31

	Koncernen			
	2021-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	2 468,6	2 461,9	-	6,7
Förvärf/försäljning under året	1 026,2	996,2	-	30,0
Orealiserad värdeförändring	2 403,4	2 403,4	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	5 898,2	5 861,5	-	36,7

Värdering enligt nivå 3

	Övrigt	Totalt
Vid årets början	6,7	6,7
Förvärf/försäljning under året	30,0	30,0
Vid årets slut	36,7	36,7

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2021-12-31 avser 5 325,1 MSEK moderbolagets innehav.

Forts not 23 Verkligt värde finansiella instrument

Värdering enligt nivå 3 baseras huvudsakligen på egna antaganden. Innehaven har värderats utifrån respektive bolags framtida förutsättningar på marknaden samt framtida kassaflöde och orderböcker.

I nedan tabell framgår de skulder som är värderade till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på externa uppgifter som extern part huvudsakligen baserat på observerbar marknadsdata. Med anledning av detta redovisas dessa skulder enligt nivå 2.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2022-12-31

	Koncernen			
	2022-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-75,7	-	-75,7	-
Årets förändring	133,8	-	133,8	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	58,1	-	58,1	-

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadsplats

Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden. Innehaven har värderats utifrån respektive bolags framtida förutsättningar på marknaden samt framtida kassaflöde och orderböcker.

Av totala finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2022-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2021-12-31

	Koncernen			
	2021-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-143,8	-	-143,8	-
Årets förändring	68,1	-	68,1	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-75,7	-	-75,7	-

Av totala finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2021-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

	2022-12-31				
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		139,9		139,9	139,9
Andra långfristiga fordringar			78,2	78,2	78,2
Derivat		58,1*		58,1	58,1
Kundfordringar			23,6	23,6	23,6
Övriga kortfristiga fordringar			44,5	44,5	44,5
Kortfristiga placeringar		2 488,2		2 488,2	2 488,2
Likvida medel			569,1	569,1	569,1
Upplupna intäkter			67,7	67,7	67,7
Summa finansiella tillgångar	-	2 686,2	783,1[#]	3 469,3	3 469,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			18 491,3	18 491,3	18 491,3
Leasingskuld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			131,6	131,6	131,6
Leverantörsskulder			119,2	119,2	119,2
Övriga kortfristiga skulder			278,2	278,2	278,2
Upplupna kostnader			152,1	152,1	152,1
Summa finansiella skulder	-	0,0	20 362,4	20 362,4	20 362,4

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Forts not 23 Verkligt värde finansiella instrument

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

	2021-12-31				
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		337,3		337,3	337,3
Andra långfristiga fordringar			126,9	126,9	126,9
Kundfordringar			17,5	17,5	17,5
Övriga kortfristiga fordringar			32,0	32,0	32,0
Kortfristiga placeringar		5 560,7		5 560,7	5 560,7
Likvida medel			349,1	349,1	349,1
Upplupna intäkter			49,8	49,8	49,8
Summa finansiella tillgångar	-	5 898,0	575,3	6 473,3	6 473,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 147,4	17 147,4	17 147,4
Leasingskuld tomträtt			1 165,0	1 165,0	1 165,0
Övriga långfristiga skulder			128,2	128,2	128,2
Leverantörsskulder			121,0	121,0	121,0
Övriga kortfristiga skulder		75,7*	273,0	348,7	348,7
Upplupna kostnader			259,6	259,6	259,6
Summa finansiella skulder	-	75,7*	19 094,2	19 169,9	19 169,9

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Not 24 Upplysning om transaktioner med närstående

Moderbolaget hanterar löpande dotterföretagens in- och utbetalningar samt lånetransaktioner. För vissa bolag sker detta enligt kommissionärsavtal (se not 1 Redovisningsprinciper).

Transaktioner med bolag inom Compactor-koncernen sker till marknadsmässiga villkor. Vid årets utgång har Fastpartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 0,0 (0,0) MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året har Fastpartner lämnat utdelning om 312,6 (279,1) MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Marknadsmässig lön till Fastpartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 987 (970) KSEK. Under året har Fastpartner hanterat den ekonomiska och administrativa förvaltningen av HS fastigheter. För dessa tjänster fakturerar Fastpartner ett marknadsmässigt arvode om 1,0 (0,9) MSEK per år.

Moderbolaget har fordringar på dotterbolagen Fastpartner samt Tardt vilka klassas som kortfristiga fordringar och uppgår till totalt 13,5 MSEK. Det finns även fordran på Tardt samt HS Fastigheter som klassificeras som långfristiga och uppgår till 185,0 MSEK. Moderbolaget redovisar även skulder till HS Fastigheter, Tardt och HJ Catering, där de två förstnämnda skulderna klassificeras som kortfristiga och uppgår till totalt 60,4 MSEK skulden till HJ Catering uppgår till 0,1 MSEK och klassificeras som långfristig. Skulderna till närstående som presenteras i balansräkningen för moderbolaget avser skulder till aktieägarna.

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsinteckningar	10 526,0	10 034,3	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Andelar i koncernföretag	11 262,8	11 618,8	1 366,0	1 420,7
Utlånade andelar i koncernföretag*	-	-	1,2	1,2
Värdepapper	2 298,9	5 310,8	2 298,9	5 310,8
Summa	24 087,7	26 963,9	3 666,1	6 732,7

* 180 000 aktier är utlånade genom Carnegie.

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Borgensåtaganden	0,7	46,6	2,1	2,1
Summa	0,7	46,6	2,1	2,1

Not 27 Personal, styrelse och revisorer

All ersättning till ledande befattningshavare är hänförlig till dotterbolaget Fastpartner.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Medelantal anställda	85,0	81,0	-	-
varav män	62,0	59,0	-	-
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,8	1,7	-	-
Övriga anställda	52,7	50,4	0,3	0,1
Summa	54,5	52,1	0,3	0,1
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,3	0,3	-	-
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	16,8	16,0	-	-
varav pensionskostnader	8,3	8,3	-	-
Summa	17,1	16,3	0,0	0,0
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	2,3	2,1	0,3	0,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	0,1	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

Till styrelsen i Fastpartner har utgått ersättning om 800,0 (775,0) kSEK, varav ordföranden erhållit 320 (310) kSEK, två ledamöter erhållit 160 (155) kSEK vardera. VD uppbär ej något styrelsearvode. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Årsstämman 2022 för Fastpartner beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla: Bolaget ska erbjuda en marknadsmissig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på enkla och transparenta konstruktioner och ska inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmissiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Till verkställande direktören i Fastpartner har under året utgått fast lön om 987 (970) kSEK. Härutöver har erlagts pensionspremier om 0 (0) kSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen.

Fort not 27 Personal, styrelse och revisorer

I dotterbolaget Fastpartners ledning ingår nio personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inklusive bilförmåner om 11 454 (10 791) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i dotterbolaget Fastpartners ledning har pensionspremier om 3 363 (3 297) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företags sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I Fastpartner-koncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering ska betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att Fastpartner ska kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en avgiftsbestämd plan. Under året har ITP-premier om totalt 8 248 (8 155) kSEK erlagts.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtagande för ålders- och tjänstepension (alternativt familjepension), genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta ett en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 har bolaget inte haft tillgång till dinformation för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 4 614 (4 738) kSEK och avser 60 (56) aktiva medlemmar. För ytterligare information om totala antalet aktiva medlemmar, se Alectas finansiella rapporter.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte

överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premierreduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 (172) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Not 28 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	17,2	4,6	0,9	0,6
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-17,9	-21,6	-0,9	-
Andel i intresseföretags resultat	-14,8	-1,3	-	-
Summa	-15,5	-18,3	0,0	0,6

Not 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen

	UB 2021	Kassaflöde från finansiering sverksam- heten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2022
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	13 792,5	803,6	-88,5	-	14 507,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 441,5	542,2		-	3 983,7
Leasingskuld tomträtt	1 165,0		25,0		1 190,0
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	75,7	-	-	75,7	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	18 474,7	1 345,8	-63,5	75,7	19 681,3

Koncernen

	UB 2020	Kassaflöde från finansiering sverksam- heten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2021
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	11 906,7	1 885,8	-	-	13 792,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 839,4	-397,9	-	-	3 441,5
Leasingskuld tomträtt	1 030,0	-	135,0		1 165,0
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	143,8	-	-	68,1	75,7
Summa skulder hänförliga till	16 919,9	1 487,9	135,0	68,1	18 474,7

Moderbolaget

	UB 2021	Kassaflöde från finansiering sverksam- heten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2022
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	1 600,0	0,0	-	-	1 600,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	220,2	-98,2	-	-	122,0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 820,2	-98,2	0,0	0,0	1 722,0

Forts not 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	UB 2020	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2021
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	750,0	850,0	0,0	-	1 600,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	301,9	-81,7	0,0	-	220,2
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 051,9	768,3	0,0	0,0	1 820,2

Not 30 Eget kapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet om 500 000 kronor. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 500 kr/st.

I posten övrigt tillskjutet kapital ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Posten innehav utan bestämmande inflytande visar det egna kapitalet hänförligt till ägare utan bestämmande inflytande.

Not 31 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare -2 352,1 MSEK och ett vägt genomsnittligt antal utstående aktier vilket uppgår till 1 000 st. Ingen utspädningseffekt då det inte finns några potentiella aktier. Utstående aktier vid årets slut uppgår till 1 000 st.

Not 32 Händelser efter balansdagen

Fastpartner har refinansierat banklån om 202,8 MSEK vilka var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder per 2022-12-31. Det nya banklånet har förfalldatum i februari 2025.

Fastpartner har refinansierat banklån om 165,0 MSEK vilka var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder per 2022-12-31. Det nya banklånet har förfalldatum i mars 2026.

Not 33 Väsentliga bedömningar och antaganden

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringarna av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder. Bedömningar som är gjorda av styrelsen och företagsledningen för dotterbolaget Fastpartner vid tillämpningen av IFRS och som bedöms kunna ha en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare nedan.

Forts not 33 Väsentliga bedömningar och antaganden

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter. Compactor redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter.

Fastpartner värderar samtliga fastigheter två gånger per år med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB. Fastpartner har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Samtliga bolagsförvärv under 2021 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Invasionen av Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten. Fram till dags datum har konflikten haft begränsad påverkan på bolaget.

Not 34 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	4 310 169 401
Årets resultat	-2 070 595 487
Summa	2 239 573 914

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	80 000 000
Balanseras i ny räkning	2 159 573 914
Summa	2 239 573 914

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR2.
- Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- Förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 maj 2023


Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande


Henrik Johansson
Styrelseledamot


Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2023

Ernst & Young AB


Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Compactor Fastigheter AB (publ), org nr 556323-4284

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Compactor Fastigheter AB (publ) för år 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 12-21. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-11 och 22-68 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), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 12-21. 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 revisionsutskott 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.

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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande)

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
<p>Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna (inklusive fastigheter under uppförande) i koncernen uppgick den 31 december 2022 till 35 596,1 mSEK och värdeförändringarna till -782,8 mSEK. Förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande) är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortspismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.</p> <p>Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande) anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 1 avsnitt om redovisningsprinciper samt not 10 över fastighetsinnehavet.</p>	<p>I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna.</p> <p>Vi har utvärderat de externt anlitate värderingsexperternas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens.</p> <p>Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.</p> <p>Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.</p> <p>Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen.</p> <p>Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.</p>

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- ▶ identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- ▶ skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- ▶ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ▶ drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig

osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- ▶ utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och 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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Compactor Fastigheter AB (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. 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, eller
- ▶ på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed 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 räkenskaper. 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



EY

Building a better
working world

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 yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 12-21 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, utsågs till Compactor Fastigheter AB (publ) revisor av bolagsstämman den 27 juni 2022 och har varit bolagets revisor sedan 29 maj 2021.

Stockholm den 25 maj 2023

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor