COMPACTOR FASTIGHETER AB (publ)

ORG NR 556323-4284

ÅRSREDOVISNING 2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ... 3
Hållbarhetsrapport ... 12
Rapport över totalresultat, Koncernen ... 23
Balansräkningar, Koncernen ... 24
Balansräkningar, Koncernen forts. ... 25
Förändring eget kapital, koncernen ... 26
Kassaflödesanalys, koncernen ... 27
Resultaträkningar, Moderföretaget ... 28
Balansräkningar, Moderföretaget ... 29
Balansräkningar, Moderföretaget forts. ... 30
Förändring i Eget Kapital, moderföretag ... 31
Kassaflödesanalys, moderföretag ... 32
Redovisningsprinciper och Noter ... 33

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Compactor Fastigheter AB (publ) 556323–4284 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 tillträde en fastighet med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 530 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 236 fastigheter, till ett redovisat värde av 35 954,9 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 589 312 kvadratmeter. Vid årets slut ägde koncernen 237 fastigheter, till ett redovisat värde av 35 005,9 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 585 773 kvm.

Under första kvartalet tillträdde Fastpartner en fastighet belägen i Knivsta med en uthyrningsbar yta om 530 kvm.

Fastighetsvärdering
Under 2023 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 orealiserade värdeförändringar uppgår till -2 460,2 (-877,0) MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer men även av färdigställda hyresgästanpassningsprojekt och lägre avkastningskrav. I värderingsunderlaget uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 5,2 (4,8) procent.

Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 2 229,3 (2 015,2) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt hyror från fastigheter förvärvade under 2023 och 2022.

Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 9 342,5 (9 322,6) MSEK, och utgörs av 2 194 (2 161) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 2 149,4 (2 079,4) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,2 (4,7) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 47,4 (46,5) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 26,7 (27,9) MSEK.

Resultat
Koncernens resultat före skatt för 2023 uppgår till -1 980,3 (-2 853,5) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om -2 460,2 (-877,0) MSEK.

Driftnettot uppgår till 1 563,2 (1 405,4) MSEK. Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 694,6 (967,9) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras framförallt av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt men även på resultat från förvärvade fastigheter under 2023 och 2022. Det något minskade förvaltningsresultatet förklaras av stigande marknadsräntor. Förvaltningsresultat är resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

Förvaltning av kapital
Förvaltat kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 33 220,1 (35 871,0) MSEK varav eget kapital utgör 15 427,6 (17 248,1) MSEK och lånat kapital 17 792,5 (18 622,9) 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 utgivande 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 12 295,3 (11 814,3) 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 10 345,3 (8 764,3) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 121,5 (2 106,7) 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 2024.

Utöver lån till kreditinstitut har även koncernen emitterat sju obligationslån. Per 2023-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 7 195 (9 150) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 1 700 (2 300) MSEK.

Fastpartners etablerade certifikatsprogram har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikatet är högst ett år. Per 2023-12-31 var 55 (455) 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 138,7 (201,2) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 949,4 (462,9) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 931,9 (443,5) 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 2 684,8 (3 840,3) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 4,9 (3,9) 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. De värdemässigt största investeringarna avser Slättö Fastpartner Holding AB som per 2023-12-31 uppgick till 537,8 (297,3) MSEK och Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) som per 2023-12-31 uppgick till 108,7 (116,0) MSEK. Inom koncernens finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Vid årets slut uppgick dessa placeringar till 1 618,8 (2 488,2) MSEK.

Flerårsöversikt

Koncernen	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	2 229,3	2 015,2	1 869,9	1 816,4
Resultat efter finansiella poster	-1 980,3	-2 853,5	6 599,8	2 289,1
Soliditet	40,4%	41,9%	46,7%	42,6%

Moderbolaget	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-25,6	-2 628,6	2 686,6	515,7
Soliditet	63,1%	51,9%	61,9%	61,6%

Kassaflöde
Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår i koncernen till 682,9 (888,0) MSEK. Kassaflödet har påverkats med 515 (1 293,7) MSEK av investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten i koncernen har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 827,2 (1 345,8) MSEK.

Investeringar och försäljningar
Under 2023 förvärvades en (fjorton) fastigheter för 3,9 (522,6) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 530 (56 000 kvm. Förvärvet har gjorts genom bolagsförvärv vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 507,3 (751,9) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena. Under 2023 har inga (inga) fastigheter avyttrats.

Medarbetare
Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 83 (85) anställda, varav 24 (21) kvinnor och 59 (64) män. Medelantalet anställda har under året varit 85 (85), varav 23 (23) kvinnor och 62 (61) 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 förorterna, 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. GreenBuilding 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 2023.

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 -25,6 (-2 628,6) MSEK. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 165,7 (364,2) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 511,9 (11,2) MSEK.

Aktier i dotterföretag
Vid utgången av 2023 ägde moderbolaget 135 943 407(135 893 407) aktier i Fastpartner AB. Compactors ägarandel i Fastpartner uppgår till 68,8% (68,8). Samtliga aktier i HS Fastigheter samt HJ Catering ägdes av Compactor vid årets utgång. Tartt 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 2023 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot
Enligt Svensk kod ska suppleanter till bolagsstämmovalda styrelseledamöter inte utses. I Compactor är styrelsens sekreterare även vald till styrelsesuppleant.

Aktier och aktieägare

Vid utgången av 2023 uppgick det totala antalet aktier till 1 000 aktier, samtliga onoterade. 700 aktier ägs av Sven-Olof Johansson, 150 aktier ägs av Henrik Johansson och 150 aktier ägs av Christopher 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 2023

Under 2023 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 ekonomichef. 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 27 Personal, styrelse och revisorer i Fastpartner AB:s årsredovisning för 2023.

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 2023 valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Fredric Hävrén.

Finansiell rapportering

Kvalitén 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 2023 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 policyer, 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 per 2024-02-02 hållit en extra bolagsstämma. Stämman beslutade att ändra bolagets bolagsordning i syfte att förtydliga utdelningsrelationen mellan bolagets A-aktier oc D-aktier.

Fastpartner har per 2024-03-28 löst ett utestående obligationslån om 1 100 MSEK. Lånet löstes med en kombination av säkerställda banklån till lägre marginal och likvida medel.

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 2023 och kulminerade under tredje kvartalet 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 har nått slutet på räntehöjningscykeln, där alla mer tongivande centralbankschefer varit noga med att påpeka att man förväntar sig att genomföra ett flertal räntesänkningar under 2024 vilket fått kapitalmarknaden på bättre humör med följden att likviditeten är tillbaka på SEK-obligationsmarknaden. Spreadarna är fortfarande relativt breda men på väg att bli tightare.

Samma sak gäller för bankfinansieringen där alla banker på den svenska marknaden har en mycket god likviditet, tack vare god intjäning, vilket förbättrar kreditmarknaden.

Sammantaget har refinansieringsriskerna minskat betydligt under de senaste sex månaderna. Den åtstramande penningpolitiken har haft en relativt kraftig effekt på efterfrågan i ekonomin, med en sämre konjunktur som följd, vilket kommer att påverka hyresmarknaden genom lägre efterfrågan på lokaler. Generellt långa hyresavtal gör dock att det finns viss möjlighet att parera en sämre marknad och som alltid gäller det att ha ett nära samarbete med hyresgästen för att hitta lösningar som gynnar båda parterna.

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

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
Hyresnivårisk	Hyresnivårisken 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 förvärvas 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 driftkostnads-förändringar	En stor kostnadspost för koncernen är driftskostnaderna 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 refinansering 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 försämras 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 räntenläget påverkar koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 17 662 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 140 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 årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	2 159 573 914
Årets resultat	41 727 315
Summa	**2 201 301 229**

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

Till aktieägarna utdelas	80 000 000
Balanseras i ny räkning	2 121 301 229
Summa	**2 201 301 229**

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering
Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 15 427,5 mkr. Av koncernens eget kapital är 4 640,9 mkr hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgår till 2 201,8 MSEK av vilka 2 201,3 MSEK är utdelningsbara.

Likviditet och soliditet
Koncernens likvida medel uppgår till 271,4 (569,1) MSEK och soliditeten uppgår till 40,4 (41,9) procent. Moderföretagets likvida medel uppgår till 165,7 (364,2) MSEK och soliditeten uppgår till 63,1 (51,9) procent. Koncernen och moderföretaget har en god likviditet och soliditet. Koncernens soliditet minskar efter föreslagen utdelning med 0,1 procentenheter till 40,3 procent. Under året har utdelning från dotterbolaget Fastpartner erhållits om 155,4 mkr (312,6).

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som ta
lar 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 7 juni 2024

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, framför allt 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 hållbarhetsabetet. 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).

Fastpartner 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 Fastpartner 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. Fastpartner strävar även efter att minska klimatavtrycket genom att installera solceller och värmepumpslösningar, som till exempel geoenergi och luftvärmepumpar.

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

8:5 | Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
Inför lönerevisionen 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 de 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 hyresgästerna.

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 även 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, till exempel 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 affärsetik 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 Compactors 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
Fastpartners 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 inskärpa vikten av att våra samarbetspartners åtar 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 2023 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 samt kontinuerligt under avtalsperioden. Befintliga hyresgäster med betalningssvårigheter utreds gällande framtida affärsupplägg, kreditvärdighet och eventuella stödåtgärder från oss.

Fastpartner 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 motarbete 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 Fastpartners leverantörer ska följa bolagets uppförandekod för leverantörer. Det gäller samtliga Fastpartners 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. Fastpartner 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 Fastpartner 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 Fastpartner 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 Fastpartner 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.

Fastpartner har inte möjlighet att rapportera kvantitativa data för antalet leverantörsgranskningar med specifika hållbarhetskriterier utan rapporterar endast kvalitativt för arbetet med att påverka leverantörernas hållbarhetsarbete.

Visselblåsarfunktion
Fastpartner har en funktion för visselblåsning 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 visselblåsartjänsten under 2023.

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 hos Fastpartner
Social hållbarhet är den tredje dimensionen inom hållbar utveckling vid sidan av miljömässig och ekonomisk hållbarhet. För Fastpartner handlar social hållbarhet om en hållbar utveckling av samhället i stort, om goda arbetsförhållande för våra medarbetare och kunder samt om affärsnytta, tillgång till kapital och om framtidssäkring.

Fryshuset
Sedan 2007 har vi ett partnerskap med Fryshuset vilket ger unga möjlighet till en meningsfull fritid via projektet Lovely Days, en väg att hitta sitt sammanhang och sin passion. Fastpartners bidrag till projektet möjliggör att de kan hålla öppet för ungdomar från 10 år och uppåt under alla skollov, till och med på julafton. 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 lång sikt, och ett stöd som ger resultat. Under 2023 uppnådde lovverksamheten 1 898 unika besökare.

Sommarjobb och praktik
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. År 2023 tog Fastpartner emot 5 (4) praktikanter. Varje sommar rekryterar Fastpartner sommarjobbare lokalt på de orter där vi är verksamma.

Studiebesök
Under året tog Fastpartner även emot ett studiebesök, en grupp med 20 ungdomar från Fryshusets projekt ”Min Karriär”. Projektet genomförs i samarbete med Studieförbundet Vuxenskolan i Stockholm och har som syfte att unga i Järva ska få lättare att hitta sin väg in på arbetsmarknaden, få ökad kunskap om, och insyn i, möjliga karriärvägar och yrken som de inte naturligt har tillgång till via sina egna nätverk. Vi besökte två av våra fastigheter i Solna, och flera medarbetare så som driftteknikter, förvaltare och HR, presenterade sig och sina roller på bolaget. Vi visade runt och berättade lite om hur en arbetsdag kan se ut inom fastighetsbranschen.

BID-förening i Märsta
I Märsta medverkar Fastpartner i en BID-förening för att öka tryggheten i och kring Märsta Centrum.

Våra hyresgäster
En viktig byggsten i Fastpartners 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 i. Det är företagen som kan bidra till att skapa livaktiga stadsmiljöer och skapa nya arbetstillfällen. De spelar också en viktigt 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 Hållbarhets- och projektchef och HR-chef.

Våra områden och samhällscentrum
I de områden vi verkar samarbetar vi kring inkluderande event så som gratis simskola och vinteraktiviteter för barn. Vi stöttar Tensta Konsthall årligen med bidrag.

Andra organisationer
Utöver ovanstående stöttar vi ett antal beundransvärda organisationer, se Övrigt i nedan tabell och läs mer om dessa på nästa sida.

Bidrag till organisationer 2023

Fryshuset	1 500 000 kr
Övrigt	493 900 kr

Utöver vårt långa samarbete med Fryshuset stödjer vi ett flertal andra organisationer

IK Uppsala. Deras verksamhet Tjejbollen där alla pengar går oavkortat till deras arbete med att öka antalet tjejer med utländsk bakgrund som spelar fotboll genom riktade insatser i Uppsalas resurssvaga bostadsområden.

Skånela IF. Tillsammans med Skånela anordnas bland annat Handbollens dag och vi stödjer deras projekt Redlocker med gratis mensskydd i sporthallarna i Märsta.

Sigtuna Basketklubb. Ett allmänt sponsoravtal med skylt och loggor för Märsta Centrum.

Rosersbergs Arlanda IBK. Ett allmänt sponsoravtal med skylt och loggor för Märsta Centrum.

Fastpartner stöttar även:

- Aktiv Skola
- Nattvandrarna
- Säkra varje unge
- Halmstads Bordtennisklubb
- Riksförbundet mot ett narkotikafritt samhälle
- Hässelby Samba Fotboll

Ett bättre Gävle
Fastpartner är officiell partner till ”Ett bättre Gävle” som drivs av Gefle IF fotboll. Fastpartner har en plats i styrgruppen samt deltar i Nattfotboll, Sommercamp, Blåljusmatchen, Gåfotboll, mentorsprogram, klappakuten med mera som ”Ett Bättre Gävle” anordnar.

Sollentuna FKs Stödfond
Alla pengar går oavkortat till de barn i föreningen vars familjer inte själva har ekonomisk möjlighet att betala kostnaderna som är förknippade med att spela fotboll. Under år 2023 fick drygt 20 spelare tack vare fondens medel möjlighet att fortsätta med sitt fritidsintresse.

Arbetsmiljö och balans
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. Vi 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. Fastpartners ledning, medarbetare och företrädare för personalen deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk, social och psykosocial arbetsmiljö. Lokala arbetsmiljöfrågor fångas upp vid de arbetsplatsträffar som genomförs på våra kontor fyra gånger om året.

Arbetsmiljöpolicyn är en del av arbetsmiljöhandboken vilken granskas årligen och uppdateras vid behov för att sedan godkännas av ledningen. Vi kan sammanfatta arbetsmiljöpolicyn 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 2023 rapporterades två stycken olyckor varav en cykelolycka och en halkolycka i en trappa. 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 vilka är anpassade för specifika arbetsuppgifter som kan var riskfyllda.

Sjukfrånvaro

	2023	2022	2021
Total sjukfrånvaro, %	1,67	1,53	2,61
Varav korttidssjukfrånvaro, %	1,46	1,53	1,62
Varav långtidssjukfrånvaro, %	0,20	0	0,99
Varav sjukfrånvaro, kvinnor, %	0,52	0,37	0,46
Varav sjukfrånvaro, män, %	1,15	1,16	2,15

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. Enkelt, engagerat och nära är våra ledord och det är så vi vill vara och uppfattas. Det är vår förhoppning att tiden som anställd hos Fastpartner ska upplevas som den bästa under ett helt arbetsliv.

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.

Värdegrund
Vi arbetar löpande med vår värdegrund för att hålla den levande. Hösten 2023 gjordes en mindre uppdatering av våra värdeord efter ett antal workshops med alla medarbetare.

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 kan fattas snabbt.

Engagerat
Vi är initiativrika och ansvarsfulla och strävar mot 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 lyhörda.
Vi värnar om våra relationer till våra hyresgäster, medarbetare och leverantörer.
Vi visar glädje och återkopplar skyndsamt.

Arbetet med värdegrunden
En god företagskultur är grundläggande för att företaget ska utvecklas och det finns en tydlig koppling mellan tillit, hög produktivitet och engagemang. Vi arbetar löpande med vår värdegrund för att den ska vara levande och sann.

Fastpartner ska både attrahera nya kompetenta medarbetare och samtidigt behålla sina 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 mest prioriterade fokusområden. Vi vill erbjuda en trygg och attraktiv arbetsplats med målsättning att ständigt förbättra våra möjligheter att attrahera och behålla talanger.

Styrning och uppföljning
Det är ledningsgruppen som hanterar personalfrågorna där styrelsen har det yttersta ansvaret och då även efterlevnad av fastställda riktlinjer och policys liksom att utveckla dessa. I andra hand ligger ansvaret hos 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
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.

Sedan 2012 har vi växt och blivit betydligt fler medarbetare både inom förvaltning och administration. Under 2023 genomfördes en omorganisation i bolaget (läs mer på sidan 31) och Region 1 och Region 2 flyttade till gemensamma lokaler i Solna. På så vis blir vi mer effektiva. I slutet av 2023 hade Fastpartner 82 (84) medarbetare. Fastpartner utsågs till ett Karriärföretag 2023 med motiveringen: ”Fastpartner är en trygg arbetsgivare som drivs av en engagerad ledning. De har goda värderingar och tydliga gemensamma mål. Vi ser att Fastpartner värnar om sina medarbetare genom att erbjuda trygghet och möjlighet till utveckling, Det är en stor organisation och karriärmöjligheterna är många. Hos Fastpartner finns det många spännande val vilket garanterar en attraktiv karriär.

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.

Vi ser gärna att alla våra medarbetare vidareutbildar sig inom sina respektive yrkesområden. Under 2023 användes i snitt 6,3 utbildningstimmar per person. 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. Vi ser gärna att alla våra medarbetare är drivande i frågor som rör kompetensutveckling och målet är minst åtta timmars utbildning per år inom sitt yrkesområde. 2023 erbjöd vi alla medarbetare att gå utbildningen Hantera hot & våld i arbetet.

För att bidra till en fortsatt arbetsglädje ska alla erbjudas möjlighet att utvecklas inom företaget. Vårt mål är att det genomförs årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare och 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. Sju av åtta affärsområdes- och förvaltningschefer är internrekryterade och under 2023 vidareutvecklade vi två medarbetare till att ta sig an chefsroller hos oss.

En givande utvecklingsväg är Fastpartners kontorshotellskoncept Fastoffice som är en attraktiv inkörsport 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. En av flera karriärvägar inom företaget som med tiden kan leda till ännu större utmaningar och utökade ansvarsområden.

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.

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 lönerevision och lönekartläggning, ett arbete som har stöd i vår lönepolicy. Alla anställda omfattas av kollektivavtal. Vi har normer gällande skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsrätt, miljöhänsyn, försiktighetsprincipen och antikorruption.

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 arbetsmiljöombud och företagsrepresentanter samverkar. Arbetat stöttas av en visselblåsarfunktion. Läs mer om social hållbarhet på sidan 24.

Mångfald inom styrelsen
Fastpartners 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

Hållbarhetsarbetet en positiv utmaning
Hållbarhet kommer att fortsätta ge oss positiva utmaningar under överskådlig tid. Fastpartner arbetar intensivt för ett hållbart samhälle.

Under 2023 har hållbarhetsarbetet hos Fastpartner prioriterats väldigt högt. Uppföljning, analys, styrning och konkreta åtgärder har haft stort fokus. Nya redovisningsregler CSRD analyseras och implementeringen påbörjas. Vetenskapliga hållbarhetsmål, SBTi-mål, har satts och godkänts. Bättre målstyrning och redovisning ger en god grund för oss att minska vårt klimatavtryck. Vi har ökat de certifierade fastigheterna med 7 procent och nu utgör de 58 procent av fastighetsvärdet. Energiintensiteten har minskat under 2023 med 5,7 procent och vårt klimatavtryck inom Scope 1, 2 och 3 har minskat med 11,2 procent.

Hållbarhetsarbete, styrning och genomförande
Fastpartner fortsätter att satsa långsiktigt på hållbarhet. De övergripande målen arbetas fram inom bolaget och beslutas av ledningsgrupp och styrelse. Det är sedan Hållbarhets- och Projektchefen som 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 har arbetat med att sätta kort- och långsiktiga vetenskapliga mål enligt Science Based Targets initiative (SBTi). Dessa mål är nu godkända vilket ger oss ytterligare en bra grund för vårt fortsatta hållbarhetsarbete. Vi har inlett arbetet med CSRD,

Corporate Sustainability Reporting Directive, vilket utgör de nya redovisningsregler som kommer att gälla för Fastpartner från och med 2025. För att kunna driva och redovisa hållbarhetsarbetet i positiv riktning genomför vi dubbla väsentlighetsanalyser, har intressentdialoger samt utvärderar vår värdekedja.

58 procent miljöcertifierade fastigheter
Fastpartner lyckades under 2023 uppnå en certifieringsgrad på 57,7 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar ett sammanlagt värde på 19 482 MSEK. Förvaltningspersonal arbetar intensivt och engagerat för att erhålla hållbara fastigheter och ökningen under 2023 var 7,0 procent. 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, 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 tidigare 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. 47 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

CO_2e utsläppen skall minska med >15% per år

Energianvändningen skall minska med >2% per år i befintligt bestånd

Vision 2030:
Att uppnå 100% klimat-neutralitet i Scope 1 och Scope 2

Vision 2045:
Att uppnå 100% klimat-neutralitet i Scope 1, Scope 2 och Scope 3

Minskad energianvändning
Fastpartner har kontinuerligt fortsatt att minska energianvändningen i våra fastigheter. Målet är att minska energianvändningen med mer än 2 procent per år. Under 2023 minskade energiintensiteten med 5,7 procent vilket gav en energianvändning på 80,9 (85,8) kWh/m², Atemp, år. Vår personal har arbetat engagerat med att sänka förbrukningen av el, värme och kyla i våra fastigheter. Detta är ett kontinuerligt arbete som fortsätter år för år.

Mer förnybar energi från vatten, solceller och värmepumpar
Andelen av egenproducerad förnybar energi fortsätter att öka från år till år. Solcellsanläggningar och värmepumpar, till exempel geoenergi och luftvärmepumpar fortsätter att öka i antal. Montage och installationer förbättras succesivt med ökat energieffektivitet på våra anläggningar. Vi har nu 15 fastigheter med solcellsanläggningar på tak eller fasad. Solcellselen står för cirka 3,0 (2,2) procent av vår elanvändning och leveranserna har ökat med 20,0 procent och installerad effekt är 1 945 kWp (toppeffekt, peak, för solceller) vilket är mer än dubbla effekten jämfört med 2022. Under kommande år kommer vi att få ut mera solcellsel.

Värmepumpar i form av geoenergi och luftvärmepumpar tillför miljövänlig värme och kyla till våra fastigheter. Vi har nu 16 fastigheter som har värmepumpar och några av dessa anläggningar producerar även kyla till fastigheterna. Dessa värmepumpar står för 2,3 (2,0) procent av den tillförda energin till våra värmeanläggningar, men effekten av dessa motsvarar 6,1 (6,2) procent av den tillförda värmeenergin.

Fastpartners elinköp är till 100 procent producerad av vattenkraft med nära noll CO_2e-utsläpp, Bra Miljöval, 100 procent vatten. Vi samarbetar med Naturskyddsföreningen och Energiförsäljning Sverige (EFS) för att uppnå ett bättre hållbarhetsarbete och ett minskat klimatavtryck. Inköp av fjärrvärme ger minskat klimatavtryck genom miljövänlig eller klimatkompenserad fjärrvärme. Vi samarbetar med flera leverantörer av fjärrvärme och fjärrkyla för att miljöoptimera leveranser, fastigheter och distributionssystem. Förutom att minska energiuttaget för el, fjärrvärme och fjärrkyla arbetar vi för att få ner effekttopparna.

Minskad klimatpåverkan från Scope 1, 2 och Scope 3
Under 2023 redovisades ett totalt utsläpp på 1 147 (971) ton CO_2e, motsvarande 0,68 (0,60) kg CO_2e per m², Atemp, år. De redovisade utsläppen avser uppmätta värden ifrån Scope 1 och Scope 2 och inkluderar inköpt klimatkompenserad fjärrvärme. Detta är en öknining med 13,5 (minskning 30,1) procent jämfört med föregående år.

Fastpartners mål att halvera utsläppen mellan 2019 och fram till 2025 uppnåddes redan vid utgången av 2021. Jämfört med utgångsåret 2019 4,44 kg CO_2e/m^2, Atemp, år har utsläppen gått ner till 0,68 kg CO_2e/m^2, år vilket är en minskning med 84,8 procent. Redan mellan 2013 och 2018 halverade Fastpartner sina utsläpp av växthusgaser i Scope 1 och 2, vilket gav det nya målet med ytterligare en halvering från 2019 till 2025.
Inom Scope 3 beräknas Fastpartners klimatavtryck med tyngdpunkten på vår projektverksamhet. Under 2023 minskade vi våra utsläpp till cirka 13 507 (14 915) ton CO_2e, motsvarande 7,96 (9,14) kg CO_2e/m^2 Atemp, år. Vår ambition är att sänka utsläppen i Scope 3 ytterligare med i huvudsak mer miljövänliga och resurseffektiva bygg- och förvaltningsprocesser. Vi utvärderar, genom bland annat ByggVaruBedömningen, material och tjänster så att de med låga klimatavtryck används. Miljöbetong, förnybar el märkt Bra Miljöval, övriga material med lågt klimatavtryck, är några exempel.

Utvecklingen med mer miljö- och klimatvänliga material samt tjänster går i positiv riktning, men behöver utvecklas vidare år för år. Vi lägger stor vikt vid att mäta och effektivisera återbruk, återvinning samt avfallsmängder. Fastpartner genomför för närvarande ett säkerställande av avfallsmängder från våra leverantörer. Viss data saknas, vilket gör att vi har valt att inte redovisa avfallsmängderna. Målet är att minska avfallsmängderna med minst 1 procent årligen och samtidigt öka återbruket. Återvinning ska förbättras och göras mer effektivt.

Minskad vattenanvändning
En resurs som är viktig att spara på är vatten och Fastpartner fortsätter att arbeta med att sänka vattenanvändningen. Målsättningen är att varje år sänka vattenanvändningen med minst 1 procent per kvadratmeter, Atemp.

Under 2023 var vattenanvändningen 0,228 (0,249) m³/m², Atemp, år vilket är en minskning med 8,4 procent jämfört med 2022. Jämfört med 2019 har vattenanvändningen minskat med 22,1 procent. Fortsatta besparingsåtgärder krävs dock för att få ned vattenanvändningen ytterligare.

Energianvändning (MWh)

	2023	2022	2021
El	29 881	34 500	35 947
Värme	99 522	97 339	104 452
Kyla	7 976	8 199	9 114
Summa	137 379	140 038	149 513
Intensitetsmått (kWh/m², Atemp, år)	81	86	96

Utsläpp (ton CO_2e)

	2023	2022	2021
Scope 1	301	203	249
Scope 2	846	769	1 139
Summa	1 147	971	1 388
Intensitetsmått scope 1+2 (kg CO_2e/m^2, Atemp, år)	0,68	0,60	0,89

Certifieringar (MSEK)

	2023	2022	2021	Andel 2023[1)]
BREEAM	12 518	9 488	7 797	37,1%
Miljöbyggnad	3 739	5 197	3 036	11,1%
GreenBuildning	3 225	3 518	3 506	9,5%
Certifierade totalt	19 482	18 203	14 339	57,7%

[1)] Andel av totala fastighetsvärdet

Vattenanvändning

	2023	2022	2021
Total vattenförbrukning (m^3)	386 776	405 678	368 334
Vattenintensitet (m^3/m^2, Atemp, år)	0,228	0,249	0,236

Förvaltning och projekt med hållbarhet i fokus
Fastpartner har väl utvecklade rutiner och ramverk samt även gröna hyresavtal för att kunna genomföra hållbarhetsarbetet långsiktigt inom förvaltning och projekt. Rutiner och ramverk är baserade på taxonomiförordningen, BBR, certifieringsregler och även Fastpartners egna krav som styr hållbarhetsarbetet i positiv riktning. Byggvarubedömningen, BVB, används för att kunna välja material ur hållbarhetssynpunkt och våra projekt har digitala materialliggare. Vår personal arbetar aktivt med att minska klimatavtrycket.

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.
Det leder till sänkt energianvändning, sänkt vattenanvändning, minskade avfallsmängder, mer miljövänliga produkter samt anpassning till ett förändrat klimat med kyla, värme och ökad nederbörd. Att öka den biologiska mångfalden i våra områden är en viktig aspekt när vi gör förändringar inom förvaltningen eller genomför större projekt. Vi anpassar oss efter varje områdes naturliga biotop för att öka biodiversiteten. Nederbörd och dagvatten tillsammans med växtlighet används som naturliga resurser för att möjliggöra förbättrade miljöer för växter, djur och insekter.

En digitaliserad fastighetsprocess
Fastpartners affärsprocesser fortsätter att digitaliseras och därmed effektiviseras. En stor majoritet av våra fastigheter är uppkopplade och har smarta styrsystem. Det underlättar övervakning, styrning och genomförandet av förbättringar på distans eller i våra fastigheter. Hyresavtal, leverantörsavtal, hyresavisering och leverantörsfakturor hanteras i princip digitalt.

I fastigheterna installeras digitala trapphustavlor vilka uppdateras från våra kontor och där innehållet utökas och varieras. Kommunikationen och möten med våra hyresgäster och leverantörer sker både digitalt och fysiskt. Önskemålen varierar mellan våra hyresgäster, men bägge sätten att kommunicera kompletterar varandra. Genom digitaliseringen kan Fastpartners personal lägga mer fokus på värdeskapande åtgärder och affärer.

Gröna avtal med hyresgäster och mobilitet
Genom våra gröna hyresavtal har vi goda samarbeten med våra hyresgäster för att lyfta miljöarbetet och minska klimatavtrycket. En stor del av våra hyresavtal är gröna och ställer krav på såväl Fastpartner som våra hyresgäster. Hyresgästernas kunskaper om sin verksamhet och vår kunskap om fastigheter leder till minskad energi- och resursanvändningen. Tillsammans blir vi mer resurseffektiva avseende såväl material som tjänster, ökar återbruket och återvinningen samt minskar avfallsmängderna.
I våra områden och i våra fastigheter stimulerar vi hållbart resande såsom kollektivt resande samt gång- och cykeltrafik. Vi har ett stort antal cykelparkeringar i våra fastigheter och även omklädningsrum med duschfaciliteter. Det stimulerar även motion i anslutning till arbetsplatsen och vi har även gym i våra områden. Cykelparkeringarna innehåller ofta en cykelverkstad som är tillgänglig för alla. I våra fastigheter fanns vid årsskiftet 2023/24 958 laddplatser för eldrivna bilar. Utbyggnaden av laddplatser har tillsammans med våra hyresgäster gått väldigt fort.

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.

Vår Uppförandekod för leverantörer och vårt HME-system, Hållbarhet, Miljö- och Energiledningssystem är viktiga när vi tecknar avtal och under avtalstiden. Tillsammans med leverantörerna utvecklar vi vår förvaltning och våra processer för att uppnå hållbara lösningar. För att säkerställa att våra krav uppfylls genomför vi revisioner och uppföljningar på aktuell arbetsplats eller hos leverantören. Skyddsronder, riskbedömningar och handlingsplaner tas fram tillsammans med leverantörerna. Vi säkerställer att lagar och förordningar efterlevs samt att arbetsplatserna är trygga och inkluderande.

Rapport över totalresultat, Koncernen

MSEK		2023	2022
Intäkter			
Hyresintäkter	Not 3	2 229,3	2 015,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-382,4	-342,8
Reparation och underhåll		-76,5	-65,1
Fastighetsskatt		-121,4	-119,7
Arrenden		-8,5	-8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-77,2	-74,2
Driftnetto	**Not 2**	**1 563,3**	**1 405,4**
Central administration	Not 5	-47,4	-57,9
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 8	-2 460,2	-877,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter	Not 8	-	0,4
Andel i intresseföretags resultat	Not 16	31,9	14,8
Resultat före finansiella poster		**-912,4**	**485,7**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	138,7	201,2
Finansiella kostnader	Not 4,7	-985,2	-498,3
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 9	-221,4	-3 042,1
Resultat före skatt		**-1 980,3**	**-2 853,5**
Aktuell skatt	Not 10	-141,1	-61,9
Uppskjuten skatt	Not 10	483,7	615,2
ÅRETS RESULTAT		**-1 637,7**	**-2 300,2**
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-1 637,7**	**-2 300,2**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-1 232,7	-2 352,1
Innehav utan bestämmande inflytande		-405,0	51,9
ÅRETS RESULTAT		**-1 637,7**	**-2 300,2**
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	Not 32	-1 232 700	-2 352 100
Genomsnittligt antal aktier	Not 32	1 000	1 000
Antal utestående aktier	Not 32	1 000	1 000

Balansräkningar, Koncernen

MSEK		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 11	33 599,3	35 596,1
Fastigheter under uppförande	Not 11	406,6	358,8
Nyttjanderättstillgång tomträtt		1 200,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	Not 12	4,4	3,9
Summa materiella anläggningstillgångar		**35 210,3**	**37 148,8**
Aktier och andelar	Not 15 och 24	155,8	139,9
Andelar i intresseföretag	Not 16	591,3	420,0
Uppskjutna skattefordringar	Not 10	76,7	-
Derivat	Not 24	8,7	58,1
Andra långfristiga fordringar	Not 17	55,4	78,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		**887,9**	**696,2**
Summa anläggningstillgångar		**36 098,2**	**37 845,0**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	Not 1	18,6	23,7
Övriga fordringar	Not 1	28,9	30,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	187,5	162,9
Summa kortfristiga fordringar		**235,0**	**216,8**
Kortfristiga placeringar	Not 24	1 618,8	2 488,2
Summa kortfristiga placeringar		**1 618,8**	**2 488,2**
Likvida medel	Not 19	271,4	569,1
Summa omsättningstillgångar		**2 125,2**	**3 274,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 223,4**	**41 119,1**

Balansräkningar, Koncernen forts.

MSEK		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	Not 31	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	Not 31	0,0	0,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	Not 31	10 786,2	12 096,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**10 786,7**	**12 097,3**
Innehav utan bestämmande inflytande	Not 31	4 640,9	5 150,8
Summa eget kapital		**15 427,6**	**17 248,1**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	Not 10	2 803,1	3 210,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 20	15 765,4	14 507,6
Leasingsskuld tomträtt		1 200,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	Not 22	130,2	131,6
Summa långfristiga skulder		**19 898,7**	**19 039,3**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 20	1 896,9	3 983,7
Leverantörsskulder		120,1	119,2
Skatteskulder		129,3	29,3
Övriga skulder	Not 1	350,3	275,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	400,5	424,5
Summa kortfristiga skulder		**2 897,1**	**4 831,7**
Summa skulder		**22 795,8**	**23 871,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 223,4**	**41 119,1**

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 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**	-	**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		-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**
Årets resultat			-1 232,7	**-1 232,7**	-405,0	**-1 637,7**
Övrigt totalresultat			-	**-**	-	**0,0**
Årets totalresultat			**-1 232,7**	**-1 232,7**	**-405,0**	**-1 637,7**
Transaktioner med ägare						
Utdelning			-80,0	**-80,0**	-100,8	**-180,8**
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			2,0	**2,0**	-4,1	**-2,1**
Eget kapital 2023-12-31	**0,5**	**0,0**	**10 786,1**	**10 786,6**	**4 640,9**	**15 427,5**

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

		Koncernen 2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-1 980,3	-2 853,5
Justeringsposter			
Av- och nedskrivningar	Not 11	1,1	0,3
Orealiserade värdeförändringar	Not 8 & 9	2 810,8	3 965,9
Resultat försäljningar	Not 8 & 9	-129,2	-47,2
Övriga poster	Not 29	-34,4	-15,5
Betalda skatter		14,9	-162,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**682,9**	**888,0**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		128,7	-1,0
Förändring kortfristiga skulder		-9,8	7,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**801,8**	**894,9**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter		-515,0	-1 293,7
Försäljning av fastigheter		-	0,6
Investeringar och försäljningar i kortfristiga placeringar		532,6	-25,6
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		0,2	227,1
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-191,0	-52,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-173,2**	**-1 144,4**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	Not 30		
Upptagande av lån	Not 20	5 477,7	5 712,5
Lösen och amortering av lån		-6 306,7	-4 366,7
Förändring av övriga långfristiga skulder		1,8	-
Inlösen preferensaktier Fastpartner		-	-600,0
Utdelning till aktieägare		-	-80,0
Förvärv av dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande		-2,1	-8,2
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		-100,8	-188,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-930,1**	**469,5**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-301,5**	**220,0**
Kassabehållning vid årets ingång	Not 19	569,1	349,1
Förvärvade likvida medel		3,8	-
Kassabehållning vid årets slut	Not 19	271,4	569,1

Resultaträkningar, Moderföretaget

MSEK		2023	2022
Nettoomsättning		-	-
Driftnetto		**0,0**	**0,0**
Central administration	Not 5	-1,3	-1,0
Resultat före finansiella poster		**-1,3**	**-1,0**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		155,4	313,8
Finansiella intäkter	Not 6	105,5	161,3
Finansiella kostnader	Not 7	-96,9	-62,9
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 9	-188,3	-3 039,8
Resultat före skatt		**-25,6**	**-2 628,6**
Aktuell skatt	Not 10	-46,5	-
Uppskjuten skatt	Not 10	113,8	558,0
ÅRETS RESULTAT		**41,7**	**-2 070,6**

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

Balansräkningar, Moderföretaget

MSEK		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 13	1 398,0	1 389,3
Fordringar hos koncernföretag	Not 14	131,2	185,0
Aktier och andelar	Not 15	12,0	12,0
Andelar i intresseföretag	Not 16	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	Not 10	76,6	-
Andra långfristiga fordringar	Not 17	55,0	43,0
Summa anläggningstillgångar		**1 673,9**	**1 630,4**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	Not 1	19,2	7,3
Fordringar hos koncernföretag	Not 25	44,6	13,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	8,9	4,4
Summa kortfristiga fordringar		**72,7**	**25,2**
Kortfristiga placeringar	Not 24	1 578,1	2 298,9
Summa kortfristiga placeringar		**1 578,1**	**2 298,9**
Likvida medel	Not 19	165,7	364,2
Summa omsättningstillgångar		**1 816,5**	**2 688,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 490,4**	**4 318,7**

Balansräkningar, Moderföretaget forts.

MSEK		2023-12-31	2022-12-31
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		2 159,6	4 310,2
Årets resultat		41,7	-2 070,6
Summa eget kapital		**2 201,8**	**2 240,1**
Obeskattade reserver		**-**	**-**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	Not 10	-	37,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 20	345,0	1 600,0
Skulder till koncernföretag	Not 25	-	0,1
Summa långfristiga skulder		**345,0**	**1 637,2**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 20	620,4	122,0
Skulder till koncernföretag	Not 25	13,3	60,4
Skatteskulder		37,6	29,3
Övriga skulder		1,6	0,2
Skulder till närstående	Not 25	268,5	226,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2,2	2,7
Summa kortfristiga skulder		**943,6**	**441,4**
Summa skulder		**1 288,6**	**2 078,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 490,4**	**4 318,7**

Förändring i Eget Kapital, moderföretag

Moderföretaget MSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	**Totalt eget kapital**
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**
Årets resultat			41,7	**41,7**
Årets totalresultat			**41,7**	**41,7**
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-80,0	**-80,0**
Eget kapital 2023-12-31	**0,5**	**0,0**	**2 201,3**	**2 201,8**

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

		2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-25,6	-2 628,6
Justeringsposter			
Orealiserade värdeförändringar	Not 9	273,8	3 073,1
Resultat försäljningar	Not 9	-85,6	-34,5
Övriga poster	Not 29	-2,2	-0,2
Betalda skatter		-38,2	-18,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**122,2**	**391,6**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		-44,9	2,0
Förändring kortfristiga skulder		-84,9	-32,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-7,6**	**360,7**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv koncernföretag		-2,1	-8,2
Försäljning koncernföretag		-	64,1
Lämnade aktieägartillskott		-6,6	-19,1
Nettoinvestering i kortfristiga placeringar		532,6	-25,6
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-12,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**511,9**	**11,2**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	Not 30		
Upptagande av lån	Not 20	350,0	-
Lösen och amortering av lån	Not 20	-1 106,6	-98,2
Förändring av andra långfristiga fordringar		53,8	-23,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-702,8**	**-121,2**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-198,5**	**250,7**
Kassabehållning vid årets ingång	Not 19	364,2	113,5
Förvärvade likvida medel		-	-
Kassabehållning vid årets slut	Not 19	165,7	364,2

* 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 7 juni 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer föreläggas årsstämman den 30 maj 2024 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 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2023.
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 2023 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 inflyttande. 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 sammarbetsarrangemang kan vara antingen en gemensam verksamhet eller joint venture. Compactors innehav i sambarbetsarrangemang 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.

Hyresintäkter, 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, orealiserade 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 överförts 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 realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

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 tillämning 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 kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontaktsenliga 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 hänförbara utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde.

Fastigheter under uppförande avser nyproducerade fastigheter som koncernen uppför från grunden och inkluderar således ej hyresgästanpassningar 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 förmånerna 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 väsenliga 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 2023 har inte påverkat moderföretagets finansiella rapporter 2023.

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 2024, 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 tilläggsköpeskillingar.

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 och Region 3. Utöver dessa tre segment redovisas även HS Fastigheter AB som ett segment. Dessa fyra 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 fyra 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 Stockholm city/Solna/Västberga/Södertälje/Lunda/Spånga samt bolagets fem stadsdelscentrum i Älvsjö, Hässelby, Bredäng, Tensta och Rinkeby. Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Bromma/Täby/Lidingö/Akalla/Märsta/Knivsta/Sollentuna/Vallentuna/Upplands Väsby/ Uppsala/ Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.
Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växsjö/Alvesta/Ulricehamn /Åtvidaberg/Ystad/Söderhamn/Borlänge/Finspång/Flen/Sundsvall/Ludvika och Hedemora. HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		HS Fastigheter		Summa fastighets-förvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	1 061,7	964,9	682,7	626,3	464,3	406,3	21,3	18,7	2 230,0	2 016,2	-0,7	-1,0	**2 229,3**	**2 015,2**
Fastighetskostnader	-276,1	-258,8	-237,3	-216,1	-140,7	-124,3	-12,6	-11,6	-666,7	-610,8	0,7	1,0	**-666,0**	**-609,8**
Driftnetto	**785,6**	**706,1**	**445,4**	**410,2**	**323,6**	**282,0**	**8,7**	**7,1**	**1 563,3**	**1405,4**	**0,0**	**0,0**	**1 563,3**	**1 405,4**
Tomträttsavgälder	-29,7	-29,5	-5,2	-5,0	-0,9	-0,9			-35,8	-35,4			**-35,8**	**-35,4**
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 439,7	-442,5	-762,4	-232,9	-271,8	-188,8	13,7	-12,8	-2 460,2	-877,0			**-2 460,2**	**-877,0**
Realiserade värdeförändringar fastigheter						0,4			0,0	0,4			**0,0**	**0,4**
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-33,1	-2,3	-188,3	-3 039,8	**-221,4**	**-3 042,1**
Bruttoresultat	**-683,8**	**234,1**	**-322,2**	**172,3**	**50,9**	**92,7**	**22,4**	**-5,7**	**-965,8**	**491,1**	**-188,3**	**-3 039,8**	**-1 154,1**	**-2 548,7**
Ofördelade poster														
Central administration											-47,4	-57,9	**-47,4**	**-57,9**
Andel i intresseföretags resultat									31,9	3,4	0,0	3,4	**31,9**	**6,8**
Finansiella intäkter									40,2	45,9	98,5	155,3	**138,7**	**201,2**
Finansiella kostnader									-852,4	-400,0	-97,0	-62,9	**-949,4**	**-462,9**
Resultat före skatt													**-1 980,3**	**-2 861,5**
Skatt											342,6	553,3	**342,6**	**553,3**
Totalresultat									**-1 746,1**	**140,4**	**108,4**	**-2 448,6**	**-1 637,7**	**-2 308,2**
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare													**-1 232,7**	**-2 352,1**
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													**-405,0**	**43,9**
Förvaltningsfastigheter	18 442,2	19 574,9	9 523,3	10 200,4	5 784,6	5 952,6	255,8	227,0	34 005,9	35 954,9	-	-	**34 005,9**	**35 954,9**
Nyttjanderättstillgångar	1 004,3	994,6	167,2	167,0	28,5	28,4			1 200,0	1 190,0	-	-	**1 200,0**	**1 190,0**
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													**887,9**	**696,2**
Inventarier													**4,4**	**3,9**
Omsättningstillgångar													**1 853,8**	**2 705,0**
Likvida medel													**271,4**	**569,1**
Summa tillgångar	**19 446,5**	**20 569,5**	**9 690,5**	**10 367,4**	**5 813,1**	**5 981,0**	**255,8**	**227,0**	**35 205,9**	**37 144,9**	**-**	**-**	**38 223,4**	**41 119,1**
Ofördelade poster														
Eget kapital													**15 427,5**	**17 248,1**
Långfristiga skulder													**17 095,6**	**15 829,2**
Uppskjuten skatteskuld													**2 803,1**	**3 210,1**
Kortfristiga skulder													**2 897,2**	**4 831,7**
Summa eget kapital och skulder													**38 223,4**	**41 119,1**
Årets investeringar	307,0	475,4	85,3	256,2	103,8	537,7	15,1	5,2	511,2	1 274,5	-	-	**511,2**	**1 274,5**
Försäljningar						-0,2			0,0	-0,2	-	-	**0,0**	**-0,2**

Not 03 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2023	**2022**
Hyresvärde	2 449,2	2 240,1
Hyresrabatter och förluster	-45	-54,7
Vakanser	-174,9	-170,2
Summa	**2 229,3**	**2 015,2**

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

Kontraktsförfallostrukturen framgår av nedanstående tabell:

Löptid	**Antal**	**Kontrakts-värde (årshyra)**	**Andel %**
2024	761	241,0	11,2
2025	502	426,8	19,9
2026	466	470,8	21,9
2027	266	277,4	12,9
2028	75	109,3	5,1
2029 >	124	624,1	29,0
Summa	**2 194**	**2 149,4**	**100,0**
Bostäder	441	47,4	
P-platser och garage	1 319	26,7	
Summa	**3 954**	**2 223,5**	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 9 34,5 (9 322,6) MSEK.
Orderstocken för bostäder uppgår till 47,4 (46,5) MSEK i årshyra och orderstocken för p-platser uppgår till 58,7 (66,8) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter	**2023**	**2022**
Avtalade hyresintäkter år 1	2 152,3	2 079,4
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	5 135,3	5 114,5
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 828,6	2 128,7
Summa	**9 116,2**	**9 322,6**

Fördelningen av kontraktsportföljen per region framgår nedan:

Kommersiellt kontraktsvärde per region	**Kontrakts-värde**	**Löptid**	**Yta (kvm)**
Region 1	4 083,5	4,0	491 834
Region 2	2 740,0	4,5	466 196
Region 3	2 204,6	4,4	577 085
HS Fastigheter	83,5	4,3	23 012
Summa	**9 111,6**	**4,2**	**1 558 127**

Forts not 03 Hyresintäkter

	Koncernen	
Fördelning av intäkter	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	2 087,6	1 885,8
Serviceintäkter	141,7	129,4
Summa	**2 229,3**	**2 015,2**

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 35,8 (35,4) MSEK för 2023. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Compactor innehar 54 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

	Koncernen	
Avtalade framtida tomträttsavgälder	**2023**	**2022**
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-36,0	-35,3
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-119,4	-123,6
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-52,3	-65,5
Summa	**-207,7**	**-224,4**

Not 05 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Central administration	-47,3	-57,8	-1,3	-1,0
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,1	-0,1	-	-
Summa	**-47,4**	**-57,9**	**-1,3**	**-1,0**

Not 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter	34,8	25,9	13,4	7,6
Utdelningar	90,3	153,7	90,3	153,7
Övriga finansiella intäkter	1,8	-	1,8	-
Resultat från finansiella placeringar	11,8	21,6	-	-
Summa	**138,7**	**201,2**	**105,5**	**161,3**

Koncerninterna ränteintäkter elimineras i koncernresultaträkningen.

Not 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-931,9	-443,5	-89,0	-57,7
Räntekostnader avseende checkräkning	-2,6	-2,2	-0,1	-0,1
Räntekostnader övriga skulder	-2,2	-5,7	-7,3	-4,5
Summa räntekostnader	**-936,7**	**-451,4**	**-96,4**	**-62,3**
Övriga finansiella poster	-8,9	-9,4	-0,5	-0,6
Pantbrevskostnader	-3,8	-2,1	-	-
Räntekostnad leasingskulder/ Tomträttsavgälder	-35,8	-35,4	-	-
Summa övriga finansiella poster	**-48,5**	**-46,9**	**-0,5**	**-0,6**
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	**-985,2**	**-498,3**	**-96,9**	**-62,9**

Not 08 Värdeförändringar

Under 2023 har inga avyttringar skett. Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter 2022 uppgift till totalt 0,4 MSEK och avsåg vinst vid försäljning av mark i Region 3. Samtliga värdeförändringar framgår av nedantabell.

	Koncernen	
	2023	**2022**
Fastigheter		
Realiserade	0,0	0,4
Orealiserade	-2 460,2	-877,0
Summa	**-2 460,2**	**-876,6**

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till -2 460,2 (-876,6) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om -2 460,2 (-877,0) avser -1 439,7 (-442,5) MSEK beståndet i Region 1, -762,4 (-232,9) MSEK beståndet i Region 2, -271,8 (-188,8) MSEK beståndet i Region 3, samt 13,7 (-12,8) MSEK beståndet i HS Fastigheter. Föregående år utgjorde realiserade värdeförändringar om 0,4 MSEK beståndet i Region 3 och avsåg vinst vid försäljning av mark.

Under året har Compactor gjort värderingar av hela fastighetsbeståndet två gånger per år med hjälp av värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB. För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 11 Förvaltningsfastigheter.

Not 09 Värdeförändringar finansiella instrument

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Finansiella instrument				
Orealiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	-301,2	-3 222,7	-273,8	-3 073,1
Realiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	129,2	46,8	85,5	33,3
Marknadsvärdering räntederivat	-49,4	133,8	-	-
Summa	**-221,4**	**-3 042,1**	**-188,3**	**-3 039,8**

För ytterligare information kring värdering av finansiella instrument, se not 24 verkligt värde finansiella instrument.

Not 10 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	-1 980,3	-2 853,5	-25,6	-2 628,6
Nominell skattesats i Sverige, 20,6%	407,9	587,8	5,3	541,5
Justering för övriga ej avdragsgilla/ skattepliktiga poster	0,0	-15,0	35,1	53,0
Förändring underskottsavdrag	36,7	-36,2	36,5	-36,5
Andel i intresseföretags resultat	6,6	3,0	-	-
Justering för ej avdragsgilla räntor	-83,0	-6,8		
Övrigt	-17,1	3,7	-	-
Korrigering tidigare års taxering/beräkning	-8,5	10,0	-9,6	-
Redovisad skattekostnad	**342,6**	**546,5**	**67,3**	**558,0**
varav				
Aktuell skatt	-141,1	-61,9	-46,5	-
Uppskjuten skatt	483,7	615,2	113,8	558,0
Redovisad skattekostnad	**342,6**	**553,3**	**67,3**	**558,0**

Forts not 10 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
Uppskjuten skatteskuld/ fordran	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Temporära skillnader				
Fastigheter	-13 629,8	-15 403,7	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	-2 807,8	-3 173,2	-	-
Marknadsvärdering kortfristiga placeringar	-381,1	-198,7	-372,3	180,2
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	78,5	-40,9	76,6	-37,1
Marknadsvärdering räntederivat	-8,7	-58,1	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6%	-1,8	-12,0	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	26,1	80,6	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6 %	5,4	16,6	-	-
Övrigt	-3,1	-3,1	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	-0,6	-0,6	-	-
Uppskjuten skatteskuld/fordran	**-2 726,4**	**-3 210,1**	**76,6**	**-37,1**

Årets skatt uppgår till 342,6 (553,3) 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 26,1 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast för beskattningsår 2025. Uppskjuten skattefordran om 5,4 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2023-12-31.

Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	35 596,1	35 537,8	-	-
Omklassificering	12,4	-360,3	-	-
Försäljningar av fastigheter	0,0	-0,2	-	-
Förvärv av fastigheter	3,9	522,6	-	-
Investeringar	427,0	679,0	-	-
Värdeförändring	-2 440,1	-782,8	-	-
Verkligt värde vid årets slut	**33 599,3**	**35 596,1**	**0,0**	**0,0**

Forts Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	358,8	19,8	-	-
Omklassificering	-12,4	360,3	-	-
Investeringar	80,3	72,9	-	-
Värdeförändringar	-20,1	-94,2	-	-
Värde vid årets slut	**406,6**	**358,8**	**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.

Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande orter eller liknande typ av fastighet, i avsaknad av transaktioner som helhet, baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

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 11 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter värdering till verkligt värde per 31 december 2023

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 5,2 (4,8) procent. För region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,7 procent (4,3), för region 2 är det cirka 5,4 procent (5,1), för region 3 är det cirka 6,2 procent (5,8) och för HS Fastigheter är det cirka 6,6 procent (6,2).

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthymnings-bar yta, tkm	Kalkylränta %	Direkt-avkastnings-krav, %	Avkastnings-krav %
Stockholm	25 851,5	1 683,0	874,7	5,5-9,8	4,0-7,7	4,8
Uppsala & Mälardalen	2 120,2	147,9	107,8	6,9-9,4	5,4-7,4	5,4
Gävle	2 550,2	224,5	232,7	7,7-9,4	5,5-7,5	5,8
Göteborg	1 072,8	86,3	110,6	8,0-8,8	6,0-6,8	6,3
Norrköping	1 218,1	110,1	144,8	6,5-9,6	5,8-7,6	6,1
Malmö	567,8	51,8	51,8	7,2-9,5	5,3-7,5	5,8
Övrigt	625,3	51,5	53,9	8,7-12,0	6,7-10,0	6,6
Totalt	**34 005,9**	**2 355,1**	**1 576,3**	**5-5-12,0**	**4,0-10,0**	**5,2**

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 +/- 1 700 MSEK.
Bolagets ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 92,9 (92,4) % per 2023-12-31. 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 fastighets-värdering, MSEK
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+3 200 /-2 600
Hyresintäkter	50 kr/kvm	+/-1 300
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-650
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-380

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 236 (465) MSEK.

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	10,2	7,3	-	-
Förvärv	-	1,0	-	-
Investeringar	1,6	2,6	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-0,7	-	-
Summa	**11,8**	**10,2**	**0,0**	**0,0**
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-6,3	-5,9	-	-
Förvärv	-	-0,7	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	0,6	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-1,1	-0,3	-	-
Summa	**-7,4**	**-6,3**	**0,0**	**0,0**
Planenligt restvärde vid årets slut	**4,4**	**3,9**	**0,0**	**0,0**

Not 13 Aktier och andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2023	**2022**
Ingående anskaffningsvärden	1 392,4	1 428,0
Förvärv	2,1	8,2
Avyttringar	-	-62,9
Lämnade aktieägartillskott	6,6	19,1
Utgående anskaffningsvärde	**1 401,1**	**1 392,4**
Ingående nedskrivningar	-3,1	-3,1
Utgående nedskrivningar	**-3,1**	**-3,1**
Redovisat värde	**1 398,0**	**1 389,3**

2023-12-31
I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde
Fastpartner AB	556230-7867	Stockholm	68,8% / 71,4%	1 368,1
HS Fastigheter AB	556759-6035	Stockholm	100%	24,6
Tartt Förvaltning AB	556989-3737	Stockholm	60%	5,2
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1
Summa				**1 398,0**

Forts not 13 Aktier och andelar i dotterföretag

2022-12-31
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**

Fastpartner AB	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	2 208,7	1 997,5
Resultat efter finansiella poster	-1 812,3	91,7
Årets totalresultat	**-1 527,9**	**84,5**
Ägarandel	68,8%	68,8%
Koncernens andel av årets totalresultat	**-1 051,2**	**58,1**
Anläggningstillgångar	35 685,9	37 550,2
Omsättningstillgångar	341,5	573,8
Långfristiga skulder	19 413,4	17 272,5
Kortfristiga skulder	1 996,0	4 449,4
Nettotillgångar (100%)	**14 618,0**	**16 402,1**
Ägarandel	68,8%	68,8%
Koncernens andel av nettotillgångar	**10 057,2**	**11 284,6**
Årets kassaflöde	-89,8	-56,1

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

Företag	**Org nummer**	**Säte**	**Kapital- och röst-andel**
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%
Deamatris 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 Alingsås-Ulricehamn 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 Gredelby 28:5 Handelsbolag	916671-2902	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 Kålltorp 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 Målaren 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	559015-9116	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 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%
Fast Real 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 Fisken 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 14 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023	**2022**
Ingående anskaffningsvärden, fordran hos dotterföretag	185,0	185
Avgående poster, fordran hos dotterföretag	-53,8	-
Utgående anskaffningsvärde	**131,2**	**185,0**
Redovisat värde	**131,2**	**185,0**

Not 15 Aktier och andelar

				Koncernen		Moderföretaget	
Företag	**Org nummer**	**Kapital- och röstandel**	**Säte**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)	559269-6507	2,80%	Stockholm	108,7	116,0	-	-
Slättö Value Add I AB	556994-4464	1,66/0,74%	Stockholm	23,2	23,2	-	-
Fiberaccessbolaget i Sverige AB	556979-7250	8,65%	Stockholm	11,9	11,9		
Northmill			Stockholm	12,0	12,0	12,0	12,0
Nordic Whisky Capital AB	556747-5412	0,82%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa aktier och andelar				**155,8**	**163,1**	**12,0**	**12,0**

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

Not 16 Andelar i intresseföretag

				Koncernen		Moderföretaget	
Företag	**Org nummer**	**Kapital- och röstandel**	**Säte**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Litium AB (publ)	556562-1835	19,5%	Stockholm	27,8	32,6	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				32,6	22,1	-	-
Förvärv av andelar				-	10,5	-	-
Andel av årets resultat				-4,8	-	-	-
Vid årets slut				**27,8**	**32,6**	**0,0**	**0,0**

Företag	**Org nummer**	**Kapital- och röstandel**	**Säte**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
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**	**-**	**-**

Företag	**Org nummer**	**Kapital- och röstandel**	**Säte**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Tenzing Industrihus AB*	559384-8889	40,0% /33,3%	Malmö	22,7	10,1	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				10,1	0,0	-	-
Förvärv av andelar				13,0	10,1	-	-
Andel av årets resultat				-0,4	-	-	-
Vid årets slut				**22,7**	**10,1**	**-**	**-**

Företag	**Org nummer**	**Kapital- och röstandel**	**Säte**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
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**	**-**	**-**

Forts Not 16 Andelar i intresseföretag

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2023	2022	2023	2022
Centralparken Holding AB*	556908-8833	50,0%	Stockholm	-	0,3	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				0,3	0,2	-	-
Andel av årets resultat				-0,1	-		
Likvidation				-0,2	0,1	-	-
Vid årets slut				**-**	**0,3**	**-**	**-**

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2023	2022	2023	2022
Slättö Fastpartner Holding AB*	559199-8298	85,7% / 40,0%	Stockholm	537,8	297,3	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				297,3	302,6	-	-
Förvärv av andelar				164,0	-	-	-
Lämnat aktieägartillskott				38,8	-		
Andel av årets resultat				37,7	-5,3	-	-
Vid årets slut				**537,8**	**297,3**	**-**	**-**

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2023	2022	2023	2022
Slättö Fastpartner II AB*	559211-9720	50,0%	Stockholm	1,1	54,6	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				54,6	54,6	-	-
Utbetald utdelning				-53,0	-	-	-
Andel av årets resultat				-0,5	-	-	-
Vid årets slut				**1,1**	**54,6**	**-**	**-**

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2023	2022	2023	2022
Slättö Value Add 1 AB	556994-4464	1,66% / 0,74%	Stockholm	0,0	23,2	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				23,2	23,2	-	-
Omklassificering till aktier och andelar				-23,2	-	-	-
Lämnat aktieägartillskott				0,0			
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				**0,0**	**23,2**	**-**	**-**

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2023	2022	2023	2022
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**

Forts not 16 Andelar i intresseföretag

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2023	2022	2023	2022
Fiberaccessbolaget i Sverige AB	556979-7250	0 %	Stockholm	-	-	-	-

Kapitalandel				
Vid årets början	-	0,6	-	-
Förvärv av andelar	-	-	-	-
Omklassificering till aktier och andelar	-	-12,0	-	-
Andel av årets resultat	-	11,4	-	-
Vid årets slut	**-**	**-**	**-**	**-**

Summa andelar i intresseföretag				
Kapitalandel	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Vid årets början	420,0	405,2	1,1	1,1
Förvärv/försäljning av andelar	177,0	20,6	-	-
Lämnat aktieägartillskott	38,8	-	-	-
Utbetald utdelning	-53,0	-	-	
Omklassificering	-23,2	-12,0	-	-
Likvidation	-0,2	0,0	-	-
Andel av årets resultat	31,9	14,8	-	-
Utbokning försäljning	-	-8,6	-	-
Vid årets slut	**591,3**	**420,0**	**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

	2023		
	Litium AB (publ)	**Slättö Fastpartner Holding AB**	**Slättö Fastpartner II AB**
Anläggningstillgångar	77,1	827,6	-
Omsättningstillgångar	23,8	198,9	1,2
Långfristiga skulder	-	19,0	-
Kortfristiga skulder	16,4	39,7	0,2
Nettotillgångar (100%)	**84,5**	**967,8**	**1,0**
Ägarandel	19,5%	40,0%	50,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	**16,5**	**590,4**	**0,5**

	2022		
	Litium AB (publ)	**Slättö Fastpartner Holding AB**	**Slättö Fastpartner II AB**
Anläggningstillgångar	70,4	819,2	0,0
Omsättningstillgångar	36,8	36,7	107,1
Långfristiga skulder	0,0	51,4	0,0
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 16 Andelar i intresseföretag

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2023		
	Litium AB (publ)	**Slättö Fastpartner Holding AB**	**Slättö Fastpartner II AB**
Intäkter	68,9	42,8	-
Rörelseresultat	-3,3	3,2	-0,2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-0,1	133,4	1,1
Skatt	-	-1,6	0
Årets totalresultat (100%)	**-3,4**	**129,6**	**0,9**
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	**53,0**

	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	-	-	-

Under 2023 har -0,1 (0,1) MSEK i resultatandelar redovisats för Centralparken Holding AB, 37,7 (-5,3) MSEK för Slättö Fastpartner Holding AB, -0,5 (-) MSEK för Slättö Fastpartner II AB, -0,4 (-) MSEK för Tenzing Industrihus AB, – (8,6) för Tenzing Industrihus HoldCo 2 AB och - (11,4) MSEK för Fiberaccessbolaget i Sverige AB och -4,8 (-) för Litium AB (publ).

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Reversfordringar	55,4	78,2	55,0	43,0
Depositioner	-	-	-	-
Summa	**55,4**	**78,2**	**55,0**	**43,0**

Specifikation förfallostruktur reversfordringar:

Förfall	Genom-snittlig ränta %	Belopp
MSEK		
2024	6,0	45,0
2025	0,1	0,4
2028	6,0	10,0
Summa		**55,4**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Övriga förutbetalda kostnader	69,4	75,3	5,1	3,3
Förutbetald försäkringspremier	6,7	6,2	-	-
Förutbetald pantbrevskostnad	7,9	4,7	-	-
Förutbetald tomträttsavgäld	9,1	9,0	-	-
Upplupna ränteintäkter	94,4	67,7	3,8	1,1
Summa	**187,5**	**162,9**	**8,9**	**4,4**

Not 19 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Kassa och banktillgodohavanden	271,4	569,1	165,7	364,2
Likvida medel	**271,4**	**569,1**	**165,7**	**364,2**

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Fastighetslån	10 391,9	8 764,3	-	-
Företagscertifikat	55,0	455,0	-	-
Checkräkning	20,4	122,0	20,4	122,0
Obligationslån	7 195,0	9 150,0	945,0	1 600,0
Summa	**17 662,3**	**18 491,3**	**965,4**	**1 722,0**
Varav kortfristig del	-1 896,9	-3 983,7	-620,4	-122,0
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	**15 765,4**	**14 507,6**	**345,0**	**1 600,0**

Specifikation checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Beviljad kreditlimit	815,0	905,0	420,0	510,0
Outnyttjad del	-794,6	-783,0	-399,6	-388,0
Utnyttjat kreditbelopp	**20,4**	**122,0**	**20,4**	**122,0**

Nedan redovisas koncernens lånestruktur exklusive checkräkningskredit per 31 december 2023:

Forts Not 20 Skulder till kreditinstitut

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtals löptid
	1 801,6[1)]	1 801,6	-	2024
	7 950,5[2)]	6 000,5	1 950,0	2025
	2 295,7[3)]	2 295,7	-	2026
	3 887,8[4)]	3 887,7	-	2027
	1 284,1	1 284,1	-	2028
	216,0	216,0	-	2029
	1 115,0	1 115,0	-	2032
	1 041,3	1 041,3	-	2034
Summa	**19 591,9**	**17 641,9**	**1 950,0**	

[1)] varav 1 700,0 avser obligationslån och 55,0 avser företagscertifikat
[2)] varav 2 100,0 avser obligationslån
[3)] varav 1 300,0 avser obligationslån
[4)] varav 2 100,0 avser grönt obligationslån

Koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 17 641,9 (18 369,3) 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 55 (455) MSEK utestående. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Compactor emitterade ett icke säkerställt obligationslån om 350 MSEK, med en löptid om 2 år, på den svenska obligationsmarknaden.

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.

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.

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

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 19 591,9 (21 419,3) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 876,5 (3 861,7) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2023. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av deras krediter.

För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 21 Finansiell riskhantering.

Not 21 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 räntenettot 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 ränteswapsfortfölj till 2 975 MSEK. Räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 19 procent av den totala låneportföljen. Ränteswapavtalen om totalt 2 975 MSEK innebär att koncernen genom dotterföretag betalar en fast årlig ränta om cirka 1,8 procent exklusive marginal. Räntebindningen uppgår per 2023-12-31 till 0,9 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 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 17 662,3 (18 491,3) MSEK, varav 16 650,3 (16 722,7) MSEK är hänförliga till dotterföretaget Fastpartner. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna för dotterföretag Fastpartner med cirka 130 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2023 för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut.

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2024	1 801,6	10,2%	6,29%	1 801,6[1)]
2025	6 000,5	34,0%	4,75%	7 950,5[2)]
2026	2 295,7	13,0%	5,19%	2 295,7[3)]
2027	3 887,7	22,0%	4,94%	3 887,8[4)]
2028	1 284,1	7,3%	5,73%	1 284,1
2029	216,0	1,2%	2,54%	216,0
2032	1 115,0	6,3%	4,40%	1 115,0
2034	1 041,3	5,9%	3,99%	1 041,3
Summa	**17 641,9**	**100%**	**4,98%**	**19 591,9**

[1)] varav 1 700,0 avser obligationslån och 55,0 avser företagscertifikat
[2)] varav 2 100,0 avser obligationslån
[3)] varav 1 300,0 avser obligationslån
[4)] varav 2 100,0 avser grönt obligationslån

Forts Not 21 Finansiell riskhantering

Koncernens ingångna ränteswapsavtal per 2023-12-31

Belopp, (MSEK)	Ränta[1)] %	Swapens löptid
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
600	1,83	feb-26
300	2,71	dec-28
200	2,41	dec-28
500	2,72	dec-33
2 975		

1) Exklusive lånets marginal.

Medelräntan för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 15 765,4 (18 369,3) MSEK var per 31 december 2023 4,98 (3,9) procent.

Vid utgången av 2023 uppgick koncernens likvida medel till 271,4 (569,1) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2023 påverka koncernens resultaträkning med cirka 140,1 MSEK.

Kredit- och motpartsrisker

Koncernens kredit- och motpartsrisker 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 55,0 (43,0) MSEK. Per den 31 december 2023 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 -6,1 (-1,2) MSEK.

	Koncernen	
	2023	**2022**
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	7,6	6,1
Förfallna 31–60 dagar	2,4	2,8
Förfallna mer än 61 dagar	0,5	0,1
Totalt	**10,5**	**9,0**

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 19 591,9 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 2024 och 2034.

Av koncernens totala lån om 17 641,9 (18 369,3) MSEK löper lån om 1 896,9 MSEK ut eller ska

delamorteras under år 2024. 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 2024. Kapitalbindningen per 2023-12-31 uppgår till 3,3 år. Justerat för den delen av låneportföljen som förfaller under 2024 uppgår kapitalbindningen till 3,5 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	4-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	3 068,8	13 522,9	1 708,8	2 473,5	20 774,0
Åtaganden, övrigt	236,0	-	-	-	236,0
Summa kontrakterade åtaganden	**3 304,8**	**13 522,9**	**1 708,8**	**2 473,5**	**21 010,0**

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 17 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 3 068,8 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 1 896,9 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

Förvaltat kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 33 220,1 (35 871,0) MSEK varav eget kapital utgör 15 427,6 (17 248,1) MSEK och lånat kapital 17 792,5 (18 622,9) 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 22 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Depositioner	46,4	49,7	-	-
Övriga skulder	83,8	81,9	-	-
Summa	**130,2**	**131,6**	**0,0**	**0,0**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Förutbetalda hyror	263,7	268,6	-	-
Upplupna räntekostnader	68,2	73,7	2,0	1,7
Övriga upplupna kostnader	68,6	82,2	0,2	1,0
Summa	**400,5**	**424,5**	**2,2**	**2,7**

Not 24 Verkligt värde finansiella instrument

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2023-12-31.

	Koncernen			
	2023-12-31	**Nivå 1**	**Nivå 2**	**Nivå 3**
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	2 628,1	2 532,4	-	95,7
Förvärv/försäljning under året	-595,0	-619,7	-	24,7
Omklassificering	23,2	-	-	23,2
Orealiserad värdeförändring	-281,7	-281,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	**1 774,6**	**1 631,0**	**0,0**	**143,6**

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:	Koncernen	
	2023	**2022**
Aktier och andelar	155,8	139,9
Kortfristiga placeringar	1 618,8	2 488,2
Summa	**1 774,6**	**2 628,1**

	Koncernen			
	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	139,9	337,5	2 488,2	5 560,7
Förvärv/försäljning under året	-	-83,7	-595,0	24,4
Omklassificeringar	23,2	11,90	-	-
Orealiserad värdeförändring	-7,3	-125,8	-274,4	-3 096,9
Summa	**155,8**	**139,9**	**1 618,8**	**2 488,2**

Värdering enligt nivå 3

	Övrigt	**Totalt**
Vid årets början	95,7	**95,7**
Förvärv/försäljning under året	24,7	**24,7**
Omklassificering	23,2	**23,2**
Vid årets slut	**143,6**	**143,6**

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: H&M, Briox, Samhällsbyggnadsbolaget, Swedbank, SEB, SHB, Klarna, Malte Månsson, CareDx, Electrolux, Northmill, Intervacc, Brunkeberg Systems, Oscar Properties, Atrium Ljungberg, Neobo Fastigheter, Nordic Asia samt Stenhus Fastigheter. 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 VAII SPV, Noord Asset Management AB, L&S Intressenter AB, Norselab Investment Management AS, Noordgrowth och Fiberaccessbolaget vilket redovisas under kortfristiga placeringar.

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2023-12-31 avser 1 590,1 MSEK moderbolagets innehav.

Forts Not 24 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
Förvärv/försäljning under året	-59,3	-106,4	-	47,1
Omklassificering	11,9	0,0	-	11,9
Orealiserad värdeförändring	-3 222,7	-3 222,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	**2 628,1**	**2 532,4**	**-**	**95,7**

Värdering enligt nivå 3

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

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

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 2023-12-31

	Koncernen			
	2023-12-31	**Nivå 1**	**Nivå 2**	**Nivå 3**
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	58,1	-	58,1	-
Årets förändring	-49,4	-	-49,4	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	**8,7**	**-**	**8,7**	**-**

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 2023-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

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**	**-**

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

Forts Not 24 Verkligt värde finansiella instrument

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

	2023-12-31				
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**Totalt redovisat värde**	**Totalt verkligt värde**
Långfristiga värdepappersinnehav		155,8		**155,8**	**155,8**
Andra långfristiga fordringar			55,4	**55,4**	**55,4**
Derivat		8,7*		**8,7**	**8,7**
Kundfordringar			18,6	**18,6**	**18,6**
Övriga kortfristiga fordringar			32,5	**32,5**	**32,5**
Kortfristiga placeringar		1 618,8		**1 618,8**	**1 618,8**
Likvida medel			271,4	**271,4**	**271,4**
Upplupna intäkter			94,4	**94,4**	**94,4**
Summa finansiella tillgångar	**-**	**1 783,3**	**472,3**	**2 255,6**	**2 255,6**
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 662,3	**17 662,3**	**17 662,3**
Leasingskuld tomträtt			1 200,0	**1 200,0**	**1 200,0**
Övriga långfristiga skulder			130,2	**130,2**	**130,2**
Leverantörsskulder			120,1	**120,1**	**120,1**
Övriga kortfristiga skulder			438,9	**438,9**	**438,9**
Upplupna kostnader			136,1	**136,1**	**136,1**
Summa finansiella skulder	**-**	**-**	**19 687,6**	**19 687,6**	**19 687,6**

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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**
Aktier och andelar		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	**-**	**2 628,1**	**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	**-**	**-**	**20 362,4**	**20 362,4**	**20 362,4**

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Not 25 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 155,4 (312,6) MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Marknadsmässig lön till Fastpartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 987 (987) 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 Tartt vilka klassas som kortfristiga fordringar och uppgår till totalt 13,5 MSEK. Det finns även fordran på Tartt samt HS Fastigheter som klassificeras som långfristiga och uppgår till 185,0 MSEK. Moderbolaget redovisar även skulder till HS Fastigheter, Tartt 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 26 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Fastighetsinteckningar	11 741,0	10 526,0	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Andelar i koncernföretag	9 974,4	11 262,8	1 368,1	1 366,0
Utlånade andelar i koncernföretag*	-	-	1,2	1,2
Värdepapper	1 578,1	2 298,9	1 578,1	2 298,9
Summa	**23 293,5**	**24 087,7**	**2 947,4**	**3 666,1**

* 180 000 aktier är utlånade genom Carnegie.

Not 27 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Borgensåtaganden	0,5	0,7	2,1	2,1
Summa	**0,5**	**0,7**	**2,1**	**2,1**

Not 28 Personal, styrelse och revisorer

All ersättning till ledande befattningshavare är hänförlig till dotterbolaget Fastpartner.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Medelantal anställda	85,0	85,0	-	-
varav män	62,0	62,0	-	-
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,8	1,8	-	-
Övriga anställda	54,3	52,7	0,3	0,3
Summa	**56,1**	**54,5**	**0,3**	**0,3**
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,3	0,3	-	-
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	17,5	16,0	-	-
varav pensionskostnader	7,5	8,3	-	-
Summa	**17,8**	**16,3**	**0,0**	**0,0**
Ersättning till revisorer				
Revisonsuppdrag	2,7	2,3	0,3	0,3
Revisionsverksamhet utöver	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

Till styrelsen i Fastpartner har utgått ersättning om 800,0 (800,0) kSEK, varav ordföranden erhållit 320 (320) kSEK, två ledamöter erhållit 160 (160) kSEK vartdera. 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 2023 för Fastpartner beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla: Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig 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 marknadsmässiga 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 963 (987) 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 28 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 11 795 (11 454) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i dotterbolaget Fastpartners ledning har pensionspremier om 2 995 (3 363) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets 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 7 467 (8 248) 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 2023 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 4 579 (4 614) kSEK och avser 59 (60) 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 premiereduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 158 (172) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknande enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Not 29 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	6,1	17,2	0,3	0,9
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-26,5	-17,9	-2,5	-0,9
Andel i intresseföretags resultat	-31,9	-14,8	-	-
Övriga poster	17,9	-	-	-0,2
Summa	**-34,4**	**-15,5**	**-2,2**	**-0,2**

Not 30 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen

	UB 2022	Kassaflöde från finansiering sverksam-heten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2023
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	14 507,6	1 857,8	-600,0	-	15 765,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 983,7	-2 686,8	600,0	-	1 896,9
Leasingskuld tomträtt	1 190,0		10,0		1 200,0
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	0,0	-	-	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**19 681,3**	**-829,0**	**10,0**	**0,0**	**18 862,3**

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	0,0
Summa skulder hänförliga till	**18 474,7**	**1 345,8**	**-63,5**	**75,7**	**19 681,3**

Moderbolaget

	UB 2022	Kassaflöde från finansiering sverksam-heten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2023
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	1 600,0	350,0	-1 605,0	-	345,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	122,0	-1 106,6	1 605,0	-	620,4
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1 722,0**	**-756,6**	**0,0**	**0,0**	**965,4**

Forts not 30 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	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	0,0	-	122,0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1 820,2**	**-98,2**	**0,0**	**0,0**	**1 722,0**

Not 31 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 32 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare –1 232,7 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 33 Händelser efter balansdagen

Fastpartner har per 2024-02-02 hållit en extra bolagsstämma. Stämman beslutade att ändra bolagets bolagsordning i syfte att förtydliga utdelningsrelationen mellan bolagets A-aktier oc D-aktier.

Fastpartner har per 2024-03-28 löst ett utestående obligationslån om 1 100 MSEK. Lånet löstes med en kombination av säkerställda banklån till lägre marginal och likvida medel.

Not 34 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 34 Väsentliga bedömningar och antaganden

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter, se not 11 Förvaltningsfastigheter. Compactor redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisar 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 2023 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 35 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	2 159 573 914
Årets resultat	41 727 315
Summa	**2 201 301 229**

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

Till aktieägarna utdelas	80 000 000
Balanseras i ny räkning	2 121 301 229
Summa	**2 201 301 229**

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323–4284

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 rikser och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 7 juni 2024

Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 juni 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Building a better working world

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 2023 med undantag för hållbarhetsrapportern på sidorna 12-22. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-11 och 23-69 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets 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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Värdering av förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande)

Beskrivning av området	*Hur detta område beaktades i revisionen*
Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna (inklusive fastigheter under uppförande) i koncernen uppgick den 31 december 2023 till 34 005,9 mSEK och värdeförändringarna till -2 460,2 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. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. 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 11 över fastighetsinnehavet.	I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har utvärderat de externt anlitade värderingsexperternas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. 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. 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. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 12-22. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och 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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Ernst & Young AB, utsågs till Compactor Fastigheter AB (publ) revisor av bolagsstämman den 25 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 29 maj 2021.

Stockholm den 7 juni 2024
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited