

Bokslutskommuniké 2017

Compactor Fastigheter AB

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

OKTOBER - DECEMBER 2017 (2016)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 353,9 (327,3) MSEK
- Driftnettot uppgick till 262,9 (221,7) MSEK
- Resultat före finansiella poster uppgick till 685,2 (627,3) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 439,1 (568,0) MSEK
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 286 700 (406 700) SEK

JANUARI - DECEMBER 2017 (2016)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 365,1 (1 289,1) MSEK
- Driftnettot uppgick till 942,8 (859,0) MSEK
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 904,4 (2 357,4) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 471,6 (1 692,8) MSEK
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 1 030 080 (1 200 500) SEK
- Likvida medel vid periodens utgång den 31 december 2017 var 254,5 (819,6) MSEK
- Styrelsen föreslår en utdelning om 80 000 (80 000) SEK per aktie

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet och under året

Den 30 oktober 2017 emitterade Compactor Fastigheter AB (publ) ett obligationslån om 500 MSEK med en rörlig ränta om Stibor 3M + 400 räntepunkter årligen med slutligt förfall den 30 oktober 2020.

Dotterbolaget FastPartner upprättade under fjärde kvartalet ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK. Under fjärde kvartalet emitterade FastPartner företagscertifikat om 1 890 MSEK. Under året refinansierade koncernen lån om 4 755 MSEK. Dessa lån refinansierades med förfall 2019 respektive 2020.

FastPartner avyttrade under första kvartalet 2017 två fastigheter till ett gemensamt ägt bolag med Slättö, i vilket FastPartner äger 30%, till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskillning om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Köpeskillningen om 850 MSEK översteg bokfört värde med cirka 440 MSEK och realisationsvinsten kommer att redovisas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket beräknas ske under andra kvartalet 2018.

Väsentliga händelser efter årets utgång

FastPartner har per den 14 februari 2018 refinansierat lån om 1 324,0 MSEK som per den 31 december 2017 var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder. Dessa lån är refinansierade med förfall februari 2021 respektive februari 2028.

FastPartner har per den 15 januari 2018 avyttrat och frånträtt fastigheten Hyveln 1 i Tibro. Realisationsvinsten om cirka 20 MSEK har redovisats som en realiserad värdeförändring i Q4 2017.

Compactor Fastigheter AB

556323-4284

Detta är Compactor

Compactor Fastigheter äger och förvaltar fastigheter i Sverige genom dotterföretagen FastPartner AB (publ), som är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm samt Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. I bokslutskommunikén benämns FastPartner AB (publ) med dotterföretag såsom FastPartner och Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB såsom HS-Fastigheter.

Under året har koncernen fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har under 2017 fortsatt att expandera genom att FastPartner förvärvat sju fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 74 000 kvm medans försäljningar skett inom koncernen av tio fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 24 000 kvm.

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

Compactor Fastigheter har även aktieinvesteringar i noterade likvida aktier. Vid utgången av 2017 består de största innehaven av aktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), H&M, SAS och Stora Enso.

Fastighets- och aktieinvesteringar**FastPartner**

- Hyresintäkterna ökade med 6,2% till 1 349,1 (1 270,8) MSEK.
- Driftnettot ökade med 6,0% till 936,1 (853,2) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 666,9 (615,8) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 1 451,0 (1 598,6) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 20 116,0 (17 394,2) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna minskade med 11,3% till 17,3 (19,5) MSEK.
- Driftnettot ökade med 19,6% till 6,7 (5,6) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 3,3 (2,0) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 8,3 (13,9) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 205,0 (210,0) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 611,3 (283,3) MSEK
- Realiserad värdeförändring uppgick till 17,9 (79,5) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 2,0 (49,2) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 12,8 (15,9) MSEK.

Compactor Fastigheter AB

556323-4284

Kommentarer om delårsperioden i korthet**Nettoomsättning och resultat fjärde kvartalet 2017**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 353,9 (327,3) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -123,0 (-105,8) MSEK vilket gav ett driftnetto om 262,9 (221,7) MSEK. Kostnadsökningen förklaras av att driftskostnaderna inkluderar kostnader från förvärvade fastigheter under 2017 samt att man valt att tidigarelägga ett antal planerade underhållsåtgärder i samband med att flera större ombyggnadsprojekt har genomförts. Detta för att uppnå en bättre kostnadseffektivitet för dessa underhållsåtgärder.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 432,5 (404,7) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -62,6 (-60,8) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -126,2 (-126,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -4,4 (-36,1) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -121,8 (-89,9) MSEK.

Nettoomsättning och resultat år 2017

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 1 365,1 (1 289,1) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017.

Driftskostnaderna för året uppgick till -454,3 (-430,3) MSEK vilket gav ett driftnetto om 942,8 (859,0) MSEK. Kostnadsökningen förklaras av att driftskostnaderna inkluderar kostnader från förvärvade fastigheter under 2017 samt att man valt att tidigarelägga ett antal planerade underhållsåtgärder i samband med att flera större ombyggnadsprojekt har genomförts. Detta för att uppnå en bättre kostnadseffektivitet för dessa underhållsåtgärder.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 937,5 (1 495,6) MSEK och Finansnettot för året uppgick till -232,6 (-236,7) MSEK.

Årets skatt uppgick till -280,6 (-437,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -94,5 (-107,0) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -186,1 (-333,3) MSEK. Koncernen har under året avyttrat nio fastigheter via bolagsförsäljningar vilket medfört en upplösning av uppskjuten skatteskuld hänförlig till dessa fastigheter.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2017 till 12 098,6 (10 804,6) MSEK. Upplåningen bestod av 7 452,0 (8 518,8) MSEK banklån, 2 550,0 (2 050,0) MSEK obligationslån, 2 000,0 (0,0) MSEK företagscertifikat samt 96,6 (235,8) MSEK övriga lån.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2017 till 7 602,0 (6 356,8) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 december 2017 till 34,7 (33,4)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under året till 574,4 (454,5) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till -2 348,2 (-244,2) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till 1 208,7 (399,4) MSEK.

Kassaflödet för året uppgick till -565,1 (609,7) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 254,5 (819,6) MSEK.

Under året har utdelning skett med 80,0 (80,0) MSEK från moderbolaget vilket motsvarar 80 000 (80 000) SEK per aktie.

Moderbolaget jan - december 2017

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under året till 0 (0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 185,8 (280,8) MSEK.
- Likvida medel vid årets utgång var 21,6 (4,3) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit utdelning från FastPartner om 172,4 (143,5) MSEK.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2017 till 860,5 (758,1) MSEK.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med bolag inom koncernen sker till marknadsmässiga villkor. Dotterbolaget FastPartner har vid utgången av året en skuld till Compactor Fastigheter AB (publ), bolagets största ägare, som löper med marknadsmässig ränta. FastPartner har även under året lämnat utdelning till moderbolaget Compactor Fastigheter AB (publ).

Compactor Fastigheter AB

556323-4284

Organisation och medarbetare

Koncernen hade per den 31 december 2017 63 (61) anställda, varav 45 (44). Moderföretaget har inga anställda.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2016. Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är en ständigt pågående process inom koncernen och arbete läggs kontonuerligt ned på att minska riskerna i verksamheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisk i form av värdeförändringar på tillgångar och efterfrågan på koncernens lokaler samt olika finansiella risker såsom likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker.

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 20 321,0 (17 604,2) MSEK vid årets utgång. Årets realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 937,5 (1 495,6) MSEK.

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering. De främsta riskerna som koncernen är utsatt för är finansieringsrisk, ränterisk och motpartsrisk. Moderbolagets finansiella skulder utgörs av en balanserad portfölj av lån med fast och rörlig ränta, vilket begränsar bolagets finansierings- och ränterisk. Dotterbolagens främsta finansiella skulder utgörs av banklån, obligationslån samt företagscertifikat. Koncernen har även hyresfordringar, likvida medel och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Compactor Fastigheter AB
556323-4284

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2017-10-01	2016-10-01	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Intäkter				
Hysesintäkter	353,9	327,3	1 365,1	1 289,1
Övriga intäkter	32,0	0,2	32,0	0,2
Summa intäkter	385,9	327,5	1 397,1	1 289,3
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-123,0	-105,8	-454,3	-430,3
Driftnetto	262,9	221,7	942,8	859,0
Central administration	-8,7	-9,3	-29,8	-31,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-4,0	11,2	36,9	12,3
Orealiserad värdeförändring fastigheter	432,5	404,7	937,5	1 495,6
Andel i intresseföretags resultat	2,5	-1,0	17,0	21,7
Resultat före finansiella poster	685,2	627,3	1 904,4	2 357,4
Finansiella poster				
Värdeförändringar finansiella instrument	-57,3	127,5	80,4	9,4
Finansnetto	-62,6	-60,8	-232,6	-236,7
Resultat före skatt	565,3	694,0	1 752,2	2 130,1
Skatt	-126,2	-126,0	-280,6	-437,3
PERIODENS RESULTAT	439,1	568,0	1 471,6	1 692,8
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	286,7	406,7	1 030,8	1 200,5
Innehav utan bestämmande inflytande	152,4	161,3	440,8	492,3
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	286 700,0	406 700,0	1 030 800,0	1 200 500,0
Efter utspädningseffekter	286 700,0	406 700,0	1 030 800,0	1 200 500,0

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK	2017-10-01	2016-10-01	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Årets resultat	439,1	568,0	1 471,6	1 692,8
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrigt totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	0,0	0,0	0,0	0,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
ÅRETS TOTALRESULTAT	439,1	568,0	1 471,6	1 692,8

Compactor Fastigheter AB
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Belopp i MSEK

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	20 251,8	17 426,0
Fastigheter under uppförande	69,2	178,2
Maskiner och inventarier	2,6	3,0
Summa	20 323,6	17 607,2

Aktier och andelar	100,5	36,1
Andelar i intresseföretag	69,0	91,0
Andra långfristiga fordringar	77,9	79,8
Fordringar hos intresseföretag	0,0	3,0
Summa	247,4	209,9

Summa anläggningstillgångar	20 571,0	17 817,1
------------------------------------	-----------------	-----------------

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	2,3	3,6
Övriga fordringar	459,1	5,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,8	78,7
Kortfristiga placeringar	611,3	283,3
Summa	1 079,5	370,9

Likvida medel	254,5	819,6
Summa omsättningstillgångar	1 334,0	1 190,5

SUMMA TILLGÅNGAR	21 905,0	19 007,6
-------------------------	-----------------	-----------------

Compactor Fastigheter AB
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Belopp i MSEK

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	0,5	0,1
Övrigt tillskjutet kapital	391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	4 898,5	3 982,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 290,1	4 374,0
Innehav utan bestämmande inflytande	2 311,9	1 982,8
Summa eget kapital	7 602,0	6 356,8

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	7 652,2	5 813,8
Övriga långfristiga skulder	96,6	235,8
Uppskjuten skatteskuld	1 399,8	1 213,7
Summa	9 148,6	7 263,3

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 349,8	4 755,0
Leverantörsskulder	90,0	71,0
Skatteskulder	15,4	31,4
Övriga skulder	427,0	288,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272,2	242,0
Summa	5 154,4	5 387,5
Summa skulder	14 303,0	12 650,8

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 905,0

19 007,6

Compactor Fastigheter AB
556323-4284

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	0,1	389,6	2 898,5	1 340,7	4 628,9
Utdelning			-80,0	-95,6	-175,6
Nyemission FastPartner				210,7	210,7
Förändring koncernsammansättning		1,5	-36,2	34,7	0,0
Årets resultat			1 200,5	492,3	1 692,8
Utgående eget kapital 2016-12-31	0,1	391,1	3 982,8	1 982,8	6 356,8
Ingående eget kapital 2017-01-01	0,1	391,1	3 982,8	1 982,8	6 356,8
Fondemission	0,4		-0,4	0,0	0,0
Utdelning			-80,0	-106,7	-186,7
Förändring koncernsammansättning			-34,7	-5,0	-39,7
Årets resultat			1 030,8	440,8	1 471,6
Utgående eget kapital 2017-12-31	0,5	391,1	4 898,5	2 311,9	7 602,0

Compactor Fastigheter AB
556323-4284

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 752,2	2 130,1
Justeringsposter		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	-	0,5
Orealiserade värdeförändringar	-965,8	-1 452,0
Resultat försäljningar	-89,1	-65,3
Övriga poster	-17,0	-17,1
Betalda skatter	-110,5	-84,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	569,8	511,4
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-) kortfristiga fordringar	-380,7	-8,0
Minskning(-)/ökning(+) kortfristiga skulder	385,3	-48,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	574,4	454,5
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-2 412,4	-469,0
Försäljning av fastigheter	310,7	53,5
Investeringar i kortfristiga placeringar	-608,7	-586,1
Försäljning av kortfristiga placeringar	314,4	699,2
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	49,8	64,5
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-2,0	-6,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 348,2	-244,2
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	1 796,1	945,2
Lösen och amortering av lån	-360,9	-588,8
Förändring av övriga långfristiga fordringar	-	7,8
Emission av stamaktier	-	210,7
Utdelning till aktieägare	-80,0	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-39,7	-
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-106,8	-95,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 208,7	399,4
Årets kassaflöde	-565,1	609,7
Likvida medel vid årets början	819,6	209,9
Likvida medel vid årets slut	254,5	819,6

Compactor Fastigheter AB
556323-4284

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2017-10-01	2016-10-01	2017-01-01	2016-01-01
Belopp i MSEK	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	0,2
Driftnetto	0,0	0,0	0,0	0,2
Central administration	-0,2	-0,5	-0,7	-0,9
Andel i intresseföretags resultat	0,0	-6,9	0,0	-6,9
Resultat före finansiella poster	-0,2	-7,4	-0,7	-7,6
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	86,2	0,0	170,4	143,4
Finansnetto	-1,7	1,1	-3,8	16,3
Värdeförändringar finansiella instrument	-96,7	67,7	19,9	128,7
Resultat efter finansiella poster	-12,4	61,4	185,8	280,8
Skatt på årets resultat	21,7	-15,0	-3,4	-31,7
ÅRETS RESULTAT	9,3	46,4	182,4	249,1

Compactor Fastigheter AB
556323-4284

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Belopp i MSEK

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	894,0	855,3
Fordringar hos koncernföretag	179,2	98,0
Aktier och andelar	2,5	3,5
Andelar i intresseföretag	2,5	2,5
Andra långfristiga fordringar	36,5	21,5

Summa anläggningstillgångar	1 114,7	980,8
------------------------------------	----------------	--------------

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,3	0,6
Kortfristiga placeringar	611,3	283,3

Summa	617,6	283,9
--------------	--------------	--------------

Likvida medel	21,6	4,3
----------------------	-------------	------------

Summa omsättningstillgångar	639,2	288,2
------------------------------------	--------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR	1 753,9	1 269,0
-------------------------	----------------	----------------

Compactor Fastigheter AB
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Belopp i MSEK

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	0,5	0,1
Bunda reserver	0,0	0,0

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel	677,6	508,9
Årets resultat	182,4	249,1

Summa eget kapital

860,5	758,1
-------	-------

Långfristiga skulder

Obligationslån	500,0	0,0
Skulder till koncernföretag	0,0	1,2

Summa skulder

500,0	1,2
-------	-----

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	218,9	354,2
Skulder till koncernföretag	0,2	0,0
Skatteskulder	15,4	31,1
Övriga skulder	155,0	0,5
Skulder till närstående	0,0	123,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,9	0,2

Summa kortfristiga skulder

393,4	509,7
-------	-------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 753,9	1 269,0
---------	---------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Compactor Fastigheter upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR2, Redovisning för juridiska personer, samt årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2017 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya redovisningsprinciper

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 1 januari 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder med uppdelning av intäkter på hyresintäkter, som inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt, och serviceintäkter som inbegriper vidaredebitering av värme, el, kyla, vatten, sopor, snöröjning m.m. Compactors intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och övergången till IFRS 15 bedöms inte få någon materiell påverkan på Compactors finansiella rapportering.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 den 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den enskilt största posten inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär vidare att principer för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då de förväntade kreditförlusterna är små bedöms denna övergång inte få någon väsentlig påverkan på Compactors finansiella rapportering.

Not 2 Definitioner nyckeltal

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 3 Redovisning av segment

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

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö/ Ystad och Sölvesborg samt FastPartners tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping samt FastPartners två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/ Göteborg/Alingsås/Ulricehamn och Tibro.

Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter AB		Summa fastighets- förvaltning		Eliminerings- och koncern- gemensamma poster		Summa koncernen	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
MSEK																
Hyresintäkter	494,1	456,1	375,8	366,8	375,4	357,9	103,8	90,0	17,3	19,5	1 366,4	1 290,3	-1,3	-1,2	1 365,1	1 289,1
Övriga intäkter	32,0										32,0			0,2	32,0	0,2
Fastighetskostnader	-162,3	-150,3	-113,5	-109,0	-130,5	-121,6	-38,7	-36,7	-10,6	-13,9	-455,6	-431,5	1,3	1,2	-454,3	-430,3
Driftnetto	363,8	305,8	262,3	257,8	244,9	236,3	65,1	53,3	6,7	5,6	942,8	858,8	0,0	0,2	942,8	859,0
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	687,9	911,5	65,8	220,4	173,7	280,7	7,4	65,0	2,7	18,0	937,5	1495,6			937,5	1495,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2,6		2,3	37,8	6,3	-6,8	5,4	3,3	-1,7		36,9	12,3			36,9	12,3
Värdeförändringar finansiella tillgångar												-72,5	80,4	81,9	80,4	9,4
Bruttoresultat	1 054,3	1 217,3	328,0	480,5	456,4	523,3	65,7	123,7	12,7	21,9	1 917,2	2 294,2	80,4	82,1	1 997,6	2 376,3
Ofördelade poster																
Central administration													-29,8	-31,2	-29,8	-31,2
Andel i intresseföretags resultat											17,0	21,7			17,0	21,7
Finansiella intäkter											6,6	4,7	14,9	15,4	21,5	20,1
Finansiella kostnader											-231,1	-240,4	-23,0	-16,4	-254,1	-256,8
Resultat före skatt															1 752,2	2 130,1
Skatt													-280,6	-437,3	-280,6	-437,3
Totalresultat											1 709,7	2 080,2	-238,1	-387,4	1 471,6	1 692,8
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare															1 030,8	900,0
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															440,8	792,8
Förvaltningsfastigheter	8 956,1	7 131,7	4 691,9	4 507,1	5 194,0	4 508,3	1 274,0	1 247,1	205,0	210,0	20 321,0	17 604,2	0,0	0,0	20 321,0	17 604,2
Ofördelade poster																
Finansiella anläggningstillgångar															858,7	493,2
Inventarier															2,6	3,0
Omsättningstillgångar															468,2	87,6
Likvida medel															254,5	819,6
Summa tillgångar	8 956,1	7 131,7	4 691,9	4 507,1	5 194,0	4 508,3	1 274,0	1 247,1	205,0	210,0	20 321,0	17 604,2	0,0	0,0	21 905,0	19 007,6
Ofördelade poster																
Eget kapital															7 602,0	6 356,8
Långfristiga skulder															9 148,6	7 263,3
Avsättningar															-	-
Kortfristiga skulder															5 154,4	5 387,5
Summa eget kapital och skulder															21 905,0	19 007,6
Årets förvärv och investeringar	1 542,6	72,8	119,0	50,0	594,7	299,9	148,5	66,5	0,0	4,0	2 404,8	489,2	0,0	0,0	2 404,8	492,9
Årets försäljningar	-406,0	0,0	0,0	-9,3	-82,6	-19,0	-129,0	-10,0	-11,0	-2,0	-628,6	-38,3	0,0	0,0	-628,6	-40,3

Compactor Fastigheter AB
556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2017-12-31

Koncernen

	2017-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	319,3	216,5	-	102,8
Förvärv/försäljning under året	329,1	329,1	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Likvidation	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	63,4	63,4	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	711,8	609,0	0,0	102,8

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

Koncernen

	2017	2016
Aktier och andelar	100,5	36,1
Kortfristiga placeringar	611,3	283,3
Summa	711,8	319,4

Koncernen

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	36,1	4,0	283,3	267,3
Förvärv/försäljning under året	3,0	59,3	326,0	-40,1
Orealiserad värdeförändring	61,4	-27,2	2,0	56,1
Summa	100,5	36,1	611,3	283,3

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2016-12-31

Koncernen

	2016-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	271,2	267,8	-	3,4
Förvärv/försäljning under året	19,2	-80,2	-	99,4
Orealiserad värdeförändring	28,9	28,9	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	319,3	216,5	0,0	102,8

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2017-12-31

Koncernen

	2017-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-93,1	-	-93,1	-
Årets förändring	11,4	-	11,4	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-81,7	0,0	-81,7	0,0

Compactor Fastigheter AB

556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2016-12-31

Koncernen

	2016-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-20,6	-	-20,6	-
Årets förändring	-72,5	-	-72,5	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-93,1	0,0	-93,1	0,0

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2017-12-31

	Finansiella tillgångar som kan säljas	Lånefordringar och kundfordringar	Verkligt värde via resultat-räkningen *	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar	100,5				100,5	100,5
Andra långfristiga fordringar		77,9			77,9	77,9
Kundfordringar		2,3			2,3	2,3
Övriga kortfristiga fordringar		384,1			384,1	384,1
Kortfristiga placeringar			611,3		611,3	611,3
Likvida medel		254,5			254,5	254,5
Upplupna intäkter		1,4			1,4	1,4
Summa finansiella tillgångar	100,5	720,2	611,3	0,0	1 432,0	1 432,0
Skulder till kreditinstitut och liknande				12 002,0	12 002,0	12 002,0
Övriga långfristiga skulder				96,6	96,6	96,6
Leverantörsskulder				90,0	90,0	90,0
Övriga kortfristiga skulder			81,7	258,7	340,4	340,4
Upplupna kostnader				92,5	92,5	92,5
Summa finansiella skulder			81,7	12 539,8	12 621,5	12 621,5

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB

556323-4284

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde**2016-12-31**

	Finansiella tillgångar som kan säljas	Lånefordringar och kundfordringar	Verkligt värde via resultat-räkningen *	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar	36,1				36,1	36,1
Andra långfristiga fordringar		79,8			79,8	79,8
Kundfordringar		3,6			3,6	3,6
Övriga kortfristiga fordringar		5,3			5,3	5,3
Kortfristiga placeringar			283,3		283,3	283,3
Likvida medel		819,6			819,6	819,6
Upplupna intäkter		4,8			4,8	4,8
Summa finansiella tillgångar	36,1	913,1	283,3	0,0	1 232,5	1 232,5
Skulder till kreditinstitut och liknande				10 568,8	10 568,8	10 568,8
Övriga långfristiga skulder				235,8	235,8	235,8
Leverantörsskulder				71,0	71,0	71,0
Övriga kortfristiga skulder			93,1	195,0	288,1	288,1
Upplupna kostnader				56,9	56,9	56,9
Summa finansiella skulder			93,1	11 127,5	11 220,6	11 220,6

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB

556323-4284

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

I samband med att koncernen nettoförvärvat fastigheter för 1 315,7 MSEK under året har koncernen pantsatt ytterligare 1 125,2 MSEK pantbrev i berörda fastigheter.

Not 6 Kalendarium

Årsredovisning 2018	juni 2018
Delårsrapport per 31 mars 2018	30 maj 2018

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 27 februari 2018

Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Compactor är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 februari 2018 kl. 16:15.

Ytterligare upplysningar lämnas av Sven-Olof Johansson, styrelsens ordförande, telefon 08 - 402 34 65 eller på bolagets hemsida www.compactorfastigheter.se