

Delårsrapport 1 januari - 30 juni 2018

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

Org. nr. 556323-4284

**Compactor Fastigheter AB (publ)**  
556323-4284

## **RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI**

### **April - juni 2018 (2017)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 361,1 (334,6) MSEK
- Driftnettot uppgick till 255,4 (231,8) MSEK
- Resultat före finansiella poster uppgick till 645,7 (405,6) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 646,2 (233,6) MSEK
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 473 500 (148 500) SEK

### **Januari - juni 2018 (2017)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 727,8 (664,5) MSEK
- Driftnettot uppgick till 484,8 (436,6) MSEK
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 141,1 (900,6) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 950,1 (744,5) MSEK
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 673 700 (528 900) SEK
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2018 var 108,0 (254,5) MSEK

### **Väsentliga händelser under första halvåret 2018**

Dotterbolaget Fastpartner har per den 15 januari 2018 avyttrat och frånträtt fastigheten Hyveln 1 i Tibro. Realisationsvinsten om cirka 20 MSEK redovisades som en orealiserad värdeförändring i Q4 2017.

Dotterbolaget 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.

Dotterbolaget Fastpartner har under april månad förvärvat fastigheten Kostern 11 i Södertälje. Fastpartner har per 1 juni 2018 tillträtt fastigheten.

Dotterbolaget Fastpartner har per den 1 maj förvärvat och tillträtt fastigheten Valbo-Backa 6:13 i Gävle.

Dotterbolaget HS-Fastigheter har under kvartalet sålt fastigheten Sockenkyrkan 4.

Compactor har under kvartalet sålt sina andelar i intresseföretaget SRU Intressenter AB, realisationsresultatet blev -3,8 MSEK.

### **Väsentliga händelser efter periodens slut**

Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

### **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 delårsrapporten benämns Fastpartner AB (publ) med dotterföretag såsom Fastpartner och Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB såsom HS-Fastigheter.

Under perioden har koncernen fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet.

Compactor Fastigheter äger även andelar i företaget Tarrt 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 perioden består de största innehaven av aktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), H&M samt Swedbank.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Fastighets- och aktieinvesteringar****Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 9,8% till 721,0 (655,8) MSEK.
- Driftnettot ökade med 11,6% till 482,6 (432,6) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 364,9 (319,5) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 914,2 (701,4) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 21 049,9 (20 116,0) MSEK.

**HS Fastigheter**

- Hyresintäkterna minskade med 10,6% till 8,4 (9,4) MSEK.
- Driftnettot minskade med 45,0% till 2,2 (4,0) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 0,4 (1,4) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 1,0 (1,4) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 202,8 (205,0) MSEK.

**Aktieinvesteringar Compactor**

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 758,2 (611,3) MSEK
- Realiserad värdeförändring uppgick till 1,4 (19,2) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 62,0 (32,5) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 17,4 (5,6) MSEK.

**Kommentarer om delårsperioden i korthet****Nettoomsättning och resultat andra kvartalet 2018**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 361,1 (334,6) 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 -105,7 (-102,8) MSEK vilket gav ett driftnetto om 255,4 (231,8) MSEK. Kostnadsökningen förklaras framförallt av att driftkostnaderna innevarande år inkluderar kostnader från förvärvade fastigheter under 2017.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 394,2 (137,0) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -48,7 (-53,2) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -69,0 (-44,4) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -57,8 (-10,1) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -11,2 (-34,3) MSEK.

**Nettoomsättning och resultat första halvåret 2018 (2017)**

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 727,8 (664,5) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -243,0 (-227,9) MSEK vilket gav ett driftnetto om 484,8 (436,6) MSEK. Kostnadsökningen förklaras framförallt av en inledningsvis kall och snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 661,1 (427,9) MSEK och Finansnettot för perioden uppgick till -113,2 (-109,6) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -150,9 (-71,4) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -80,8 (-52,2) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -70,1 (-19,2) MSEK. Till följd av ett riksdagsbeslut under juni månad 2018 om ändrade skattesatser har Compactor sänkt skattesatsen från 22% till 20,6% vid beräkning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Finansiell ställning och kassaflöde**

Koncernens upplåning uppgick per 30 juni 2018 till 12 093,5 (12 098,6) MSEK. Upplåningen bestod av 7 345,1 (7 562,0) MSEK banklån, 2 650,0 (2 550,0) MSEK obligationslån, 2 000,0 (1 890,0) MSEK företagscertifikat samt 98,4 (96,6) MSEK övriga lån.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2018 till 8 347,6 (7 602,0) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 juni 2018 till 36,7 (34,7)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 214,7 (278,3) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -215,7 (-113,8) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -145,5 (-191,8) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till -146,5 (-27,3) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 108,0 (254,5) MSEK.

**Moderbolaget januari - juni 2018**

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 256,6 (225,2) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 17,2 (21,6) MSEK.
- Moderbolaget har redovisat en utdelning från Fastpartner om 187,8 (172,4) MSEK varav 93,4 (86,1) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2018 till 1 011,3 (860,5) MSEK.

**Transaktioner med närstående**

Transaktioner med bolag inom koncernen sker till marknadsmässiga villkor. Dotterbolagen Fastpartner samt HS Fastigheter har vid utgången av perioden en skuld till Compactor Fastigheter AB (publ), som löper med marknadsmässig ränta. Fastpartner har även under året lämnat utdelning till moderbolaget Compactor Fastigheter AB (publ).

**Organisation och medarbetare**

Koncernen hade per den 30 juni 2018 66 (63) anställda, varav 49 (45) män. Moderbolaget 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 2017. Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är en ständigt pågående process inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt 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 21 252,7 (20 321,0) MSEK vid periodens utgång. Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 661,6 (427,9) 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 (publ)  
556323-4284

<b>KONCERNENS RESULTATRÄKNING</b>					
	2018-04-01	2017-04-01	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i MSEK	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>Intäkter</b>					
Hysesintäkter	361,1	334,6	727,8	664,5	1 365,1
Övriga intäkter	-	-	-	-	32,0
<b>Summa intäkter</b>	<b>361,1</b>	<b>334,6</b>	<b>727,8</b>	<b>664,5</b>	<b>1 397,1</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-105,7	-102,8	-243,0	-227,9	-454,3
<b>Driftnetto</b>	<b>255,4</b>	<b>231,8</b>	<b>484,8</b>	<b>436,6</b>	<b>942,8</b>
Central administration	-8,0	-7,8	-15,8	-14,3	-29,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,4	40,4	0,5	40,4	36,9
Orealiserad värdeförändring fastigheter	394,2	137,0	661,1	427,9	937,5
Andel i intresseföretags resultat	3,7	4,2	10,5	10,0	17,0
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>645,7</b>	<b>405,6</b>	<b>1 141,1</b>	<b>900,6</b>	<b>1 904,4</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Värdeförändringar finansiella instrument	118,2	-74,4	73,1	24,9	80,5
Finansnetto	-48,7	-53,2	-113,2	-109,6	-232,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>715,2</b>	<b>278,0</b>	<b>1 101,0</b>	<b>815,9</b>	<b>1 752,2</b>
Skatt	-69,0	-44,4	-150,9	-71,4	-280,6
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>646,2</b>	<b>233,6</b>	<b>950,1</b>	<b>744,5</b>	<b>1 471,6</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>					
Moderbolagets aktieägare	473,5	148,5	673,7	528,9	1 030,8
Innehav utan bestämmande inflytande	172,7	85,1	276,4	215,6	440,8
<b>Resultat per aktie, kr</b>					
Före utspädningseffekter	473 500,0	148 500,0	673 700,0	528 900,0	1 030 800,0
Efter utspädningseffekter	473 500,0	148 500,0	673 700,0	528 900,0	1 030 800,0
<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>					
	2018-04-01	2017-04-01	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i MSEK	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Årets resultat	646,2	233,6	950,1	744,5	1 471,6
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>					
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	-	-	-	-	-
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>646,2</b>	<b>233,6</b>	<b>950,1</b>	<b>744,5</b>	<b>1 471,6</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2018-06-30      2017-06-30      2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	21 128,8	17 746,2	20 251,8
Fastigheter under uppförande	123,9	-	69,2
Maskiner och inventarier	2,5	2,8	2,6

**Summa** **21 255,2**      **17 749,0**      **20 323,6**

Aktier och andelar	85,5	16,2	100,5
Andelar i intresseföretag	34,5	79,4	69,0
Fordringar hos intresseföretag	-	5,0	-
Andra långfristiga fordringar	39,3	89,7	77,9

**Summa** **159,3**      **190,3**      **247,4**

**Summa anläggningstillgångar** **21 414,5**      **17 939,3**      **20 571,0**

#### Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	479,3	446,6	468,2
Kortfristiga placeringar	758,2	433,9	611,3

**Summa** **1 237,5**      **880,5**      **1 079,5**

Likvida medel	108,0	792,3	254,5
---------------	-------	-------	-------

**Summa omsättningstillgångar** **1 345,5**      **1 672,8**      **1 334,0**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **22 760,0**      **19 612,1**      **21 905,0**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Aktiekapital	0,5	0,1	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	391,1	391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	5 467,2	4 405,5	4 898,5

**Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** **5 858,8**      **4 796,7**      **5 290,1**

Innehav utan bestämmande inflytande	2 488,8	2 110,0	2 311,9
-------------------------------------	---------	---------	---------

**Summa eget kapital** **8 347,6**      **6 906,7**      **7 602,0**

#### Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	1 469,9	1 232,9	1 399,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	8 241,5	5 327,2	7 652,2
Övriga långfristiga skulder	98,4	187,8	96,6

**Summa** **9 809,8**      **6 747,9**      **9 148,6**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 753,6	5 180,8	4 349,8
Övriga skulder	450,9	403,3	532,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	398,1	373,4	272,2

**Summa** **4 602,6**      **5 957,5**      **5 154,4**

**Summa skulder** **14 412,4**      **6 734,2**      **14 303,0**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **22 760,0**      **19 612,1**      **21 905,0**

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>0,1</b>	<b>391,1</b>	<b>3 982,9</b>	<b>1 982,8</b>	<b>6 356,9</b>
Utdelning			-80,0		-80,0
Fondemission	0,4		-0,4	-106,7	-106,7
Förändring koncernsammansättning			-34,8	-5,0	-39,8
Årets resultat			1 030,8	440,8	1 471,6
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>4 898,5</b>	<b>2 311,9</b>	<b>7 602,0</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>4 898,5</b>	<b>2 311,9</b>	<b>7 602,0</b>
Utdelning			-80,0	-110,7	-190,7
Förändring koncernsammansättning			-25,0	11,2	-13,8
Årets resultat			673,7	276,4	950,1
<b>Utgående eget kapital 2018-06-30</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>5 467,2</b>	<b>2 488,8</b>	<b>8 347,6</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2018-04-01 2018-06-30	2017-04-01 2017-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	715,2	278,0	1 101,0	815,9	1 752,2
<b>Justeringsposter</b>					
Övriga poster	-520,3	64,5	-749,0	-331,3	-1 077,0
Betalda skatter	-57,8	-26,5	-96,2	-53,2	-110,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>137,1</b>	<b>316,0</b>	<b>255,8</b>	<b>431,4</b>	<b>564,7</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändringar i rörelsekapital	67,2	-69,6	-41,1	-153,1	26,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>204,3</b>	<b>246,4</b>	<b>214,7</b>	<b>278,3</b>	<b>591,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i fastigheter	-274,2	-126,0	-400,5	-204,2	-2 412,4
Försäljning av fastigheter	9,1	69,4	136,2	179,6	310,7
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-23,6	-102,0	-84,9	-98,8	-294,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	106,8	26,6	152,6	26,6	47,9
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-12,0	-5,2	-19,1	-17,0	-17,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-193,9</b>	<b>-137,2</b>	<b>-215,7</b>	<b>-113,8</b>	<b>-2 365,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagande av lån	19,0	16,3	658,4	16,8	1 796,1
Lösen och amortering av lån	-194,3	-39,8	-664,3	-76,5	-360,9
Utdelning till aktieägare	-80,0	-80,0	-80,0	-80,0	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-8,1	-13,8	-8,1	-39,7
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-36,4	-44,0	-45,8	-44,0	-106,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-291,7</b>	<b>-155,6</b>	<b>-145,5</b>	<b>-191,8</b>	<b>1 208,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-281,3</b>	<b>-46,4</b>	<b>-146,5</b>	<b>-27,3</b>	<b>-565,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>389,3</b>	<b>838,7</b>	<b>254,5</b>	<b>819,6</b>	<b>819,6</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>108,0</b>	<b>792,3</b>	<b>108,0</b>	<b>792,3</b>	<b>254,5</b>



Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2018-04-01	2017-04-01	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
<b>Driftnetto</b>	-	-	-	-	-
Central administration	-0,3	-0,2	-0,7	-0,3	-0,7
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,7</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	187,7	172,4	187,8	172,4	170,4
Resultat från andelar i intresseföretag	1,2	-	1,2	-	-
Finansnetto	10,0	2,8	4,8	1,4	-3,8
Värdeförändringar finansiella instrument	105,4	-60,7	63,5	51,7	19,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>304,0</b>	<b>114,3</b>	<b>256,6</b>	<b>225,2</b>	<b>185,8</b>
Skatt på årets resultat	-36,1	12,8	-25,7	-11,6	-3,4
<b>ÅRETS RESULTAT*</b>	<b>267,9</b>	<b>127,1</b>	<b>230,9</b>	<b>213,6</b>	<b>182,4</b>

\*Årets resultat stämmer överens med årets totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2018-06-30      2017-06-30      2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	907,9	863,4	894,0
Fordringar hos koncernföretag	241,5	155,9	179,2
Aktier och andelar	2,5	3,5	2,5
Andelar i intresseföretag	1,1	2,5	2,5
Andra långfristiga fordringar	28,5	31,5	36,5

**Summa anläggningstillgångar** **1 181,5**      **1 056,8**      **1 114,7**

#### Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,2	1,0	6,3
Kortfristiga placeringar	758,2	433,9	611,3

**Summa** **763,4**      **434,9**      **617,6**

**Likvida medel** 17,2      1,6      21,6

**Summa omsättningstillgångar** **780,6**      **436,5**      **639,2**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **1 962,1**      **1 493,3**      **1 753,9**

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

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

#### Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel	779,9	677,9	677,6
Årets resultat	230,9	213,6	182,4

**Summa eget kapital** **1 011,3**      **891,6**      **860,5**

#### Långfristiga skulder

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

**Summa skulder** **500,2**      **0,2**      **500,2**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	206,4	369,9	218,9
Övriga skulder	239,7	231,4	170,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,5	0,2	3,9

**Summa kortfristiga skulder** **450,6**      **601,5**      **393,2**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **1 962,1**      **1 493,3**      **1 753,9**

## 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, förutom vad som anges nedan.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2018 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. Serviceintäkterna tas i samband med att tjänsten utförs. Compactors intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och övergången till IFRS 15 har inte fått någon materiell påverkan på Compactors finansiella rapportering. För uppdelning av hyresintäkterna, se not 5.

##### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 träder i kraft den 1 januari 2018. Standarden inför nya pricer 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 framtida förluster. Då de förväntade framtida kreditförlusterna är oväsentliga i förhållande till bolagets hyresfordringar 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 balansslutningen.

### 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 redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment. Ingen hyresgäst står för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

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

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Lidingö/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna 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 och Ulricehamn.

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		Elimineringar och koncern- gemensamma poster		Summa koncernen	
	2018- 06-30	2017- 06-30	2018- 06-30	2017- 06-30	2018- 06-30	2017- 06-30	2018- 06-30	2017- 06-30	2018- 06-30	2017- 06-30	2018- 06-30	2017- 06-30	2018- 06-30	2017- 06-30	2018- 06-30	2017- 06-30
MSEK																
Hyresintäkter	273,0	234,6	193,7	188,0	198,0	184,0	55,4	49,2	8,4	9,4	728,5	665,2	-0,7	-0,7	727,8	664,5
Övriga intäkter											-	-			-	-
Fastighetskostnader	-89,2	-81,1	-61,5	-56,4	-66,9	-67,0	-19,9	-18,7	-6,2	-5,4	-243,7	-228,6	0,7	0,7	-243,0	-227,9
<b>Driftnetto</b>	<b>183,8</b>	<b>153,5</b>	<b>132,2</b>	<b>131,6</b>	<b>131,1</b>	<b>117,0</b>	<b>35,5</b>	<b>30,5</b>	<b>2,2</b>	<b>4,0</b>	<b>484,8</b>	<b>436,6</b>	-	-	<b>484,8</b>	<b>436,6</b>
<b>Värdeförändringar</b>																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	307,9	249,3	226,7	58,9	93,0	114,6	33,5	5,1	0,0	0,0	661,1	427,9			661,1	427,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,3	2,6			-1,8	37,8	1,4		0,6		0,5	40,4			0,5	40,4
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-19,9	-6,9	93,0	31,8	73,1	24,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>492,0</b>	<b>405,4</b>	<b>358,9</b>	<b>190,5</b>	<b>222,3</b>	<b>269,4</b>	<b>70,4</b>	<b>35,6</b>	<b>2,8</b>	<b>4,0</b>	<b>1 126,5</b>	<b>898,0</b>	<b>93,0</b>	<b>31,8</b>	<b>1 219,5</b>	<b>929,8</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Central administration													-15,8	-14,3	-15,8	-14,3
Andel i intresseföretags resultat											12,5	9,7	-2,0	0,3	10,5	10,0
Finansiella intäkter											1,4	3,5	18,3	7,4	19,7	10,9
Finansiella kostnader											-116,5	-112,3	-16,4	-8,2	-132,9	-120,5
Resultat före skatt															1 101,0	815,9
Skatt													-150,9	-71,4	-150,9	-71,4
<b>Totalresultat</b>											<b>1 023,9</b>	<b>798,9</b>	<b>-73,8</b>	<b>-54,4</b>	<b>950,1</b>	<b>744,5</b>
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>															<b>673,7</b>	<b>528,9</b>
<b>Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>															<b>276,4</b>	<b>215,6</b>
Förvaltningsfastigheter	9 297,6	6 996,3	5 065,7	4 615,8	5 255,4	4 616,2	1 431,2	1 307,9	202,8	210,0	21 252,7	17 746,2	-	-	21 252,7	17 746,2
<b>Ofördelade poster</b>																
Finansiella anläggningstillgångar															917,5	624,2
Inventarier															2,5	2,8
Omsättningstillgångar															479,3	446,6
Likvida medel															108,0	792,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 297,6</b>	<b>6 996,3</b>	<b>5 065,7</b>	<b>4 615,8</b>	<b>5 255,4</b>	<b>4 616,2</b>	<b>1 431,2</b>	<b>1 307,9</b>	<b>202,8</b>	<b>210,0</b>	<b>21 252,7</b>	<b>17 746,2</b>	-	-	<b>22 760,0</b>	<b>19 612,1</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Eget kapital															8 347,6	6 906,7
Långfristiga skulder															9 809,8	6 747,9
Kortfristiga skulder															4 602,6	5 957,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>															<b>22 760,0</b>	<b>19 612,1</b>
Årets förvärv och investeringar	39,6	21,3	147,0	49,8	80,4	75,9	123,8	55,7	-	-	390,8	202,8	-	-	390,8	202,8
Årets försäljningar	-6,0	-406,1			-112,0	-82,6			-2,2		-120,2	-488,7	-	-	-120,2	-488,7

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde**

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2018-06-30

	2018-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	711,8	609,0	-	102,8
Förvärv/försäljning under perioden	46,9	46,9	-	-
Omklassificering*	-	101,3	-	-101,3
Orealiserad värdeförändring	85,0	85,0	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>843,7</b>	<b>842,2</b>	<b>-</b>	<b>1,5</b>

\*Omklassificering avser SBB som noterades under 2017. Deras onoterade aktier värderas till samma kurs som de noterade.

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2018-06-30	2017-06-30
Aktier och andelar	85,5	16,2
Kortfristiga placeringar	758,2	433,9
<b>Summa</b>	<b>843,7</b>	<b>450,1</b>

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	100,5	36,1	611,3	283,3
Förvärv/försäljning under året	-38,0	-	84,9	118,1
Orealiserad värdeförändring	23,0	-19,9	62,0	32,5
<b>Summa</b>	<b>85,5</b>	<b>16,2</b>	<b>758,2</b>	<b>433,9</b>

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2017-06-30

	2017-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	319,4	216,6	-	102,8
Förvärv/försäljning under året	118,1	118,1	-	-
Orealiserad värdeförändring	12,6	12,6	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>450,1</b>	<b>347,3</b>	<b>-</b>	<b>102,8</b>

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2018-06-30

	2018-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-81,7	-	-81,7	-
Årets förändring	-19,9	-	-19,9	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>-101,6</b>	<b>-</b>	<b>-101,6</b>	<b>-</b>

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2017-06-30

	2017-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-93,1	-	-93,1	-
Årets förändring	-6,9	-	-6,9	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>-100,0</b>	<b>-</b>	<b>-100,0</b>	<b>-</b>

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2018-06-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		85,5		85,5	85,5
Andra långfristiga fordringar			39,3	39,3	39,3
Kundfordringar			1,8	1,8	1,8
Övriga kortfristiga fordringar			364,6	364,6	364,6
Kortfristiga placeringar		758,2		758,2	758,2
Likvida medel			108,0	108,0	108,0
Upplupna intäkter			5,4	5,4	5,4
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>843,7</b>	<b>519,1</b>	<b>1362,8</b>	<b>1362,8</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			11 995,1	11 995,1	11 995,1
Övriga långfristiga skulder			98,4	98,4	98,4
Leverantörsskulder			7,1	7,1	7,1
Övriga kortfristiga skulder		101,6*	334,8	436,4	436,4
Upplupna kostnader			218,2	218,2	218,2
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>101,6</b>	<b>12 653,6</b>	<b>12 755,2</b>	<b>12 755,2</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2017-06-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		16,2		16,2	16,2
Andra långfristiga fordringar			89,7	89,7	89,7
Kundfordringar			3,2	3,2	3,2
Övriga kortfristiga fordringar			370,8	370,8	370,8
Kortfristiga placeringar		433,9		433,9	433,9
Likvida medel			792,3	792,3	792,3
Upplupna intäkter			6,8	6,8	6,8
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>450,1</b>	<b>1 262,8</b>	<b>1 712,9</b>	<b>1 712,9</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			10 508,0	10 508,0	10 508,0
Övriga långfristiga skulder			187,8	187,8	187,8
Leverantörsskulder			10,5	10,5	10,5
Övriga kortfristiga skulder		100,0*	228,0	328,0	328,0
Upplupna kostnader			183,3	183,3	183,3
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>100,0</b>	<b>11 117,6</b>	<b>11 217,6</b>	<b>11 217,6</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Not 5 Fördelning av intäkter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
	<b>1/4 - 30/6</b>	<b>1/4 - 30/6</b>	<b>1/1 - 30/6</b>	<b>1/1 - 30/6</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Hysesintäkter	338,0	311,5	681,4	617	1 270,4
Serviceintäkter	23,1	23,1	46,4	47,5	94,7
Övriga intäkter	-	-	-	-	32,0
<b>Summa</b>	<b>361,1</b>	<b>334,6</b>	<b>727,8</b>	<b>664,5</b>	<b>1 397,1</b>

**Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

I samband med värdeförändringen av de kortfristiga placeringar har de ställda säkerheterna i form av värdepapper ökat med 146,9 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna minskat med 90 MSEK till följd av att Fastpartner har löst ett säkerställt banklån.

**Not 7 Kalendarium**

Delårsrapport per 30 september 2018	29 november 2018
Bokslutskommuniké 2018	28 februari 2019
Årsredovisning 2018	juni 2019

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

Stockholm den 30 augusti 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 30 augusti 2018 kl. 13:00.

Ytterligare upplysningar lämnas av Sven-Olof Johansson, styrelsens ordförande, telefon 08 - 402 34 65 eller på bolagets hemsida [www.compactorfastigheter.se](http://www.compactorfastigheter.se)