

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2019

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

Org. nr. 556323-4284

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

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

### **Juli - september 2019 (2018)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 431,6 (365,9) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 307,6 (258,7) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 096,6 (340,9) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 243,7 (540,0) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 984 400 (429 500) SEK.

### **Januari - september 2019 (2018)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 243,7 (1 093,7) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 861,3 (743,5) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 2 450,6 (1 482,0) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 303,8 (1 490,1) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 1 774 200 (1 103 200) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 september 2019 var 316,7 (715,1) MSEK.

### **Väsentliga händelser under kvartal ett till tre 2019**

Dotterbolaget Fastpartner har under perioden tillträtt fastigheten Brahelund 2 i Solna. I samband med tillträdet av Brahelund 2 har Fastpartner upptagit nya lån om 1 200 MSEK med förfall januari 2022.

Dotterbolaget Fastpartner har per den 31 januari 2019 refinansierat lån om 783,8 MSEK som per den 31 december 2018 var klassificerade som kortfristiga lån. Lånen är refinansierade med förfall januari 2022.

Dotterbolaget Fastpartner har per den 31 januari 2019 avtalat, via sitt samägda bolag med Slättö, om försäljning av bostäder till en fond förvaltat av Barings. Den preliminära projektvinsten för det samägda bolaget beräknas uppgå till cirka 180 MSEK.

Dotterbolaget Fastpartner har per den 22 mars 2019 emitterat ett icke säkerställt obligationslån med en löptid om 5 år på den svenska obligationsmarknaden. Volymen uppgår till 500 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,10 procentenheter och har slutligt förfall i mars 2024.

Dotterbolaget Fastpartner har per den 5 april 2019 löst ett obligationslån om 450 MSEK som per den 31 mars 2019 var klassificerat som kortfristiga skulder.

Dotterbolaget Fastpartner har per den 10 maj 2019 emitterat ett icke säkerställt obligationslån med en löptid om 4 år på den svenska obligationsmarknaden. Volymen uppgår till 800 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,45 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2023. Fastpartner har använt 500 MSEK av detta obligationslån till att per den 31 maj förtidsinlösa ett utestående obligationslån om 500 MSEK som per den 31 mars 2019 var klassificerat som kortfristiga skulder.

Dotterbolaget Fastpartner avyttrade under 2017 fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Stockholm till ett gemensamt ägt bolag med Slättö i vilket Fastpartner äger 40%. Fastigheterna överläts till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Detaljplanen för Bromstensstaden etapp 2 har nu vunnit laga kraft. Den totala köpeskillingen om 850 MSEK översteg bokfört värde med cirka 420 MSEK och realisationsvinsten har redovisats under det tredje kvartalet 2019.

Dotterbolaget Fastpartner och Slättö VII AB:s gemensamägda bolag, Slättö Fastpartner II AB, har ingått aktieöverlåtelseavtal med Oscar Properties om förvärv av 50% av aktierna i Torsplan Holding AB och därmed indirekt 50% av bostadsprojektet Helix.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Väsentliga händelser efter periodens slut**

Dotterbolaget Fastpartner har refinansierat banklån om 1 393,1 MSEK som låg med förfalldatum i oktober 2020. Lånet har förlängts med förfalldatum oktober 2021 och 2022.

Vid extra bolagsstämma i dotterbolaget Fastpartner den 25 november beslutades att ändra bolagets bolagsordning i syfte att införa ett nytt aktieslag i form av stamaktier av serie D. Stämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 16 000 000 stamaktier av serie D.

Dotterbolaget Fastpartner har per den 25 november förvärvat fastigheten Herrjärva 3 i Solna av NCC för en köpeskilling om 1 540 MSEK efter avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 19 800 kvadratmeter och de årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 76 MSEK. Fastpartner tillträder fastigheten den 5 mars 2020.

**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, Electrolux samt Swedbank.

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

- Hyresintäkterna ökade med 13,9% till 1 232,2 (1 082,2) MSEK.
- Driftnettot ökade med 13,2% till 837,3 (739,7) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 12,3% till 622,1 (554,2) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 772,5 (1 284,1) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 26 081,8 (22 330,0) MSEK.

**HS Fastigheter**

- Hyresintäkterna ökade med 0,0% till 12,5 (12,5) MSEK.
- Driftnettot ökade med 13,2% till 4,3 (3,8) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 1,6 (1,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1,6 (0,0) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 192,1 (192,0) MSEK.

**Aktieinvesteringar Compactor**

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 626,4 (895,7) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 17,4 (5,6) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 648,8 (268,1) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 30,7 (17,8) MSEK.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Kommentarer om delårsperioden i korthet****Nettoomsättning och resultat tredje kvartalet 2019**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 431,6 (365,9) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -124,0 (-107,2) MSEK vilket gav ett driftnetto om 307,6 (258,7) MSEK. Kostnadsökningen förklaras framförallt av ett högre elpris år 2019 jämfört med 2018 samt en lägre vakansgrad och därmed något högre driftskostnader som följd.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 423,2 (0,0) MSEK och hänför sig till största delen av en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK avseende en försäljning som genomfördes under räkenskapsåret 2017.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 349,9 (60,1) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -79,0 (-67,5) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -213,3 (-84,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -129,4 (-71,2) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -83,9 (-13,4) MSEK.

**Nettoomsättning och resultat de tre första kvartalen 2019 (2018)**

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 243,7 (1 093,7) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -382,4 (-350,2) MSEK vilket gav ett driftnetto om 861,3 (743,5) MSEK. Kostnadsökningen förklaras framförallt av ett högre elpris år 2019 jämfört med 2018 samt en lägre vakansgrad och därmed något högre driftskostnader som följd.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 423,4 (0,5) MSEK och hänför sig till största delen av en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK avseende en försäljning som genomfördes under räkenskapsåret 2017.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 167,4 (721,2) MSEK och Finansnettot för perioden uppgick till -205,7 (-180,7) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -495,7 (-235,5) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -220,1 (-152,0) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -275,6 (-83,5) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2019 är sänkt till 21,4 (22,0)%. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

**Finansiell ställning och kassaflöde**

Koncernens upplåning uppgick per 30 september 2019 till 14 414,5 (13 078,7) MSEK. Upplåningen bestod av 8 536,2 (7 423,9) MSEK banklån, 4 000,0 (3 650,0) MSEK obligationslån, 1 765,0 (1 900,0) MSEK företagscertifikat samt 113,3 (104,8) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 159,7 (4 350,2) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2019 till 11 338,3 (9 273,0) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 september 2019 till 38,2 (37,6)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 661,7 (420,8) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -2 149,7 (-331,7) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 1 089,6 (-248,6) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till -398,4 (-159,5) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 316,7 (715,1) MSEK.

**Moderbolaget januari - september 2019**

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 885,5 (461,3) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 11,0 (20,7) MSEK.
- Moderbolaget har redovisat en utdelning från Fastpartner om 209,1 (187,9) MSEK varav 104,5 (94,0) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 september 2019 till 1 729,4 (1 068,6) MSEK.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**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 september 2019 72 (69) anställda, varav 54 (52) 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 2018. 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, ränterisk och kreditrisk.

**Fastighetsvärden**

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 26 274,1 (22 522,0) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 167,4 (721,2) 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

## KONCERNENS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

|   | 2019-07-01     | 2018-07-01   | 2019-01-01     | 2018-01-01     | 2018-01-01     |
|---|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2019-09-30     | 2018-09-30   | 2019-09-30     | 2018-09-30     | 2018-12-31     |
| <b>Intäkter</b>                           |                |              |                |                |                |
| Hysesintäkter                             | 431,6          | 365,9        | 1 243,7        | 1 093,7        | 1 465,8        |
| <b>Summa intäkter</b>                     | <b>431,6</b>   | <b>365,9</b> | <b>1 243,7</b> | <b>1 093,7</b> | <b>1 465,8</b> |
| <b>Fastighetskostnader</b>                |                |              |                |                |                |
| Driftskostnader                           | -124,0         | -107,2       | -382,4         | -350,2         | -479,8         |
| <b>Driftnetto</b>                         | <b>307,6</b>   | <b>258,7</b> | <b>861,3</b>   | <b>743,5</b>   | <b>986,0</b>   |
| Central administration                    | -8,8           | -8,2         | -25,4          | -24,0          | -33,4          |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 423,2          | 0,0          | 423,4          | 0,5            | 1,3            |
| Orealiserad värdeförändring fastigheter   | 349,9          | 60,1         | 1 167,4        | 721,2          | 1 187,8        |
| Andel i intresseföretags resultat         | 24,7           | 30,3         | 23,9           | 40,8           | 40,2           |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>   | <b>1 096,6</b> | <b>340,9</b> | <b>2 450,6</b> | <b>1 482,0</b> | <b>2 181,9</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                 |                |              |                |                |                |
| Värdeförändringar finansiella instrument  | 446,1          | 351,2        | 574,3          | 424,3          | 270,0          |
| Tomträttsavgälder                         | -6,7           | -            | -19,7          | -              | -              |
| Finansnetto                               | -79,0          | -67,5        | -205,7         | -180,7         | -238,9         |
| <b>Resultat före skatt</b>                | <b>1 457,0</b> | <b>624,6</b> | <b>2 799,5</b> | <b>1 725,6</b> | <b>2 213,0</b> |
| Skatt                                     | -213,3         | -84,6        | -495,7         | -235,5         | -330,5         |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                 | <b>1 243,7</b> | <b>540,0</b> | <b>2 303,8</b> | <b>1 490,1</b> | <b>1 882,5</b> |
| <b>Resultat hänförligt till</b>           |                |              |                |                |                |
| Moderbolagets aktieägare                  | 984,4          | 429,5        | 1 774,2        | 1 103,2        | 1 338,3        |
| Innehav utan bestämmande inflytande       | 259,3          | 110,5        | 529,6          | 386,9          | 544,2          |
| <b>Resultat per aktie, kr</b>             |                |              |                |                |                |
| Före utspädningseffekter                  | 984 400        | 429 500      | 1 774 200      | 1 103 200      | 1 338 300      |
| Efter utspädningseffekter                 | 984 400        | 429 500      | 1 774 200      | 1 103 200      | 1 338 300      |

## KONCERNENS RAPPORT

### ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

|   | 2019-07-01     | 2018-07-01   | 2019-01-01     | 2018-01-01     | 2018-01-01     |
|---|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2019-09-30     | 2018-09-30   | 2019-09-30     | 2018-09-30     | 2018-12-31     |
| Periodens resultat                          | 1 243,7        | 540,0        | 2 303,8        | 1 490,1        | 1 882,5        |
| <b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>    |                |              |                |                |                |
| <b>Summa övrigt totalresultat</b>           | -              | -            | -              | -              | -              |
| <b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b> |                |              |                |                |                |
| Moderbolagets aktieägare                    | -              | -            | -              | -              | -              |
| Innehav utan bestämmande inflytande         | -              | -            | -              | -              | -              |
| <b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>              | <b>1 243,7</b> | <b>540,0</b> | <b>2 303,8</b> | <b>1 490,1</b> | <b>1 882,5</b> |

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

|  | 2019-09-30      | 2018-09-30      | 2018-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |                 |                 |                 |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                      |                 |                 |                 |
| Förvaltningsfastigheter                                      | 26 034,7        | 21 507,1        | 22 455,7        |
| Fastigheter under uppförande                                 | 239,4           | 41,7            | 66,3            |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt                              | 868,0           | -               | -               |
| Maskiner och inventarier                                     | 1,6             | 2,5             | 1,2             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                | <b>27 143,7</b> | <b>21 551,3</b> | <b>22 523,2</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                     |                 |                 |                 |
| Aktier och andelar   | 2,3             | 68,4            | 2,3             |
| Andelar i intresseföretag                                    | 41,3            | 64,8            | 63,5            |
| Andra långfristiga fordringar                                | 373,5           | 36,9            | 34,5            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>               | <b>417,1</b>    | <b>170,1</b>    | <b>100,3</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           | <b>27 560,8</b> | <b>21 721,4</b> | <b>22 623,5</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                 |                 |                 |                 |
| Bostadsrätter  | 8,9             | 0,0             | 0,0             |
| Övriga fordringar  | 166,9           | 473,8           | 459,9           |
| Kortfristiga placeringar                                     | 1 626,4         | 981,9           | 895,7           |
| <b>Summa</b>   | <b>1 802,2</b>  | <b>1 455,7</b>  | <b>1 355,6</b>  |
| Likvida medel  | 316,7           | 95,0            | 715,1           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           | <b>2 118,9</b>  | <b>1 550,7</b>  | <b>2 070,7</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                      | <b>29 679,7</b> | <b>23 272,1</b> | <b>24 694,2</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |                 |                 |                 |
| <b>Eget kapital</b>  |                 |                 |                 |
| Aktiekapital   | 0,5             | 0,5             | 0,5             |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   | 391,1           | 391,1           | 391,1           |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat          | 7 790,4         | 5 897,7         | 6 132,8         |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>8 182,0</b>  | <b>6 289,3</b>  | <b>6 524,4</b>  |
| Innehav utan bestämmande inflytande                          | 3 156,3         | 2 591,3         | 2 748,6         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    | <b>11 338,3</b> | <b>8 880,6</b>  | <b>9 273,0</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |                 |                 |                 |
| Uppskjuten skatteskuld                                       | 1 868,3         | 1 483,3         | 1 592,7         |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder             | 11 141,5        | 6 712,6         | 8 623,7         |
| Leasingsskuld tomträtt                                       | 868,0           | -               | -               |
| Övriga långfristiga skulder                                  | 113,3           | 100,2           | 104,8           |
| <b>Summa</b>   | <b>13 991,1</b> | <b>8 296,1</b>  | <b>10 321,2</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |                 |                 |                 |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder             | 3 159,7         | 5 193,3         | 4 350,2         |
| Övriga skulder   | 691,3           | 544,7           | 486,0           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 499,3           | 357,4           | 263,8           |
| <b>Summa</b>   | <b>4 350,3</b>  | <b>6 095,4</b>  | <b>5 100,0</b>  |
| <b>Summa skulder</b>   | <b>18 341,4</b> | <b>6 997,5</b>  | <b>15 421,2</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        | <b>29 679,7</b> | <b>23 272,1</b> | <b>24 694,2</b> |

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 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                                      | -110,6                              | -190,6              |
| Förändring koncernsammansättning        |              |                            | -24,0                                      | 3,1                                 | -20,9               |
| Årets resultat                          |              |                            | 1 338,3                                    | 544,2                               | 1 882,5             |
| <b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b> | <b>0,5</b>   | <b>391,1</b>               | <b>6 132,8</b>                             | <b>2 748,6</b>                      | <b>9 273,0</b>      |
| <b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b> | <b>0,5</b>   | <b>391,1</b>               | <b>6 132,8</b>                             | <b>2 748,6</b>                      | <b>9 273,0</b>      |
| Utdelning                               |              |                            | -80,0                                      | -118,4                              | -198,4              |
| Förändring koncernsammansättning        |              |                            | -36,6                                      | -3,5                                | -40,1               |
| Periodens resultat                      |              |                            | 1 774,2                                    | 529,6                               | 2 303,8             |
| <b>Utgående eget kapital 2019-09-30</b> | <b>0,5</b>   | <b>391,1</b>               | <b>7 790,4</b>                             | <b>3 156,3</b>                      | <b>11 338,3</b>     |



Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

|   | 2019-07-01<br>2019-09-30 | 2018-07-01<br>2018-09-30 | 2019-01-01<br>2019-09-30 | 2018-01-01<br>2018-09-30 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>   |                          |                          |                          |                          |                          |
| Resultat före skatt   | 1 457,0                  | 624,6                    | 2 799,5                  | 1 725,6                  | 2 213,0                  |
| <b>Justeringsposter</b>   |                          |                          |                          |                          |                          |
| Övriga poster   | -1 248,7                 | -612,0                   | -2 189,0                 | -1 361,0                 | -1 672,2                 |
| Betalda skatter   | 9,2                      | -81,2                    | -45,0                    | -177,4                   | -185,9                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>217,5</b>             | <b>-68,6</b>             | <b>565,5</b>             | <b>187,2</b>             | <b>354,9</b>             |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>  |                          |                          |                          |                          |                          |
| Förändringar i rörelsekapital   | -103,1                   | 274,7                    | 96,2                     | 233,6                    | 150,0                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>114,4</b>             | <b>206,1</b>             | <b>661,7</b>             | <b>420,8</b>             | <b>504,9</b>             |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                          |                          |                          |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -227,8                   | -234,1                   | -2 590,9                 | -634,6                   | -1 135,6                 |
| Försäljning av fastigheter  | 500,0                    | 0,6                      | 500,5                    | 136,8                    | 141,9                    |
| Investering och försäljning, kortfristiga placeringar                               | 19,6                     | -12,0                    | -53,7                    | -96,9                    | -158,8                   |
| Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid                                  | 0,0                      | 143,4                    | 47,0                     | 296,0                    | 378,7                    |
| Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid                                    | -50,0                    | -13,9                    | -52,6                    | -33,0                    | -33,0                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>241,8</b>             | <b>-116,0</b>            | <b>-2 149,7</b>          | <b>-331,7</b>            | <b>-806,8</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                          |                          |                          |                          |                          |
| Upptagande av lån   | 213,8                    | 21,6                     | 3 021,3                  | 680,0                    | 1 769,0                  |
| Lösen och amortering av lån   | -427,5                   | -108,2                   | -1 693,2                 | -772,5                   | -795,0                   |
| Utdelning till aktieägare   | 0,0                      | 0,0                      | -80,0                    | -80,0                    | -80,0                    |
| Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande           | -40,1                    | -7,1                     | -40,1                    | -20,9                    | -20,9                    |
| Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande                                      | 0,2                      | -9,4                     | -118,4                   | -55,2                    | -110,6                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-253,6</b>            | <b>-103,1</b>            | <b>1 089,6</b>           | <b>-248,6</b>            | <b>762,5</b>             |
| <b>Periodens kassaflöde</b>   | <b>102,6</b>             | <b>-13,0</b>             | <b>-398,4</b>            | <b>-159,5</b>            | <b>460,6</b>             |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>   | <b>214,1</b>             | <b>108,0</b>             | <b>715,1</b>             | <b>254,5</b>             | <b>254,5</b>             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>316,7</b>             | <b>95,0</b>              | <b>316,7</b>             | <b>95,0</b>              | <b>715,1</b>             |

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

|  | 2019-07-01   | 2018-07-01   | 2019-01-01   | 2018-01-01   | 2018-01-01   |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | 2019-09-30   | 2018-09-30   | 2019-09-30   | 2018-09-30   | 2018-12-31   |
| Nettoomsättning                          | -            | -            | -            | -            | -            |
| Övriga rörelseintäkter                   | -            | -            | -            | -            | -            |
| <b>Driftnetto</b>                        | -            | -            | -            | -            | -            |
| Central administration                   | -0,2         | -0,1         | -0,6         | -0,8         | -0,9         |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>  | <b>-0,2</b>  | <b>-0,1</b>  | <b>-0,6</b>  | <b>-0,8</b>  | <b>-0,9</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                |              |              |              |              |              |
| Resultat från andelar i koncernföretag   | 0,2          | 0,1          | 209,1        | 187,9        | 187,9        |
| Resultat från andelar i intresseföretag  | -            | 0,0          | -            | 1,2          | 1,8          |
| Finansnetto                              | -6,6         | -5,5         | 10,8         | -0,7         | 1,4          |
| Värdeförändringar finansiella instrument | 475,2        | 210,2        | 666,2        | 273,7        | 125,6        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>468,6</b> | <b>204,7</b> | <b>885,5</b> | <b>461,3</b> | <b>315,8</b> |
| Skatt på periodens resultat              | -100,3       | -34,6        | -144,8       | -60,3        | -27,6        |
| <b>PERIODENS RESULTAT*</b>               | <b>368,3</b> | <b>170,1</b> | <b>740,7</b> | <b>401,0</b> | <b>288,2</b> |

\*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2019-09-30      2018-09-30      2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

|                                     |                |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Aktier och andelar i koncernföretag | 957,9          | 916,5          | 916,4          |
| Fordringar hos koncernföretag       | 232,7          | 236,2          | 126,2          |
| Aktier och andelar                  | 2,3            | 1,1            | 2,3            |
| Andelar i intresseföretag           | 1,1            | 1,1            | 1,1            |
| Andra långfristiga fordringar       | 12,9           | 28,6           | 26,0           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>  | <b>1 206,9</b> | <b>1 183,5</b> | <b>1 072,0</b> |

#### Varulager m m

|                            |            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| Bostadsrätter              | 8,9        | 0,0        | 0,0        |
| <b>Summa varulager m m</b> | <b>8,9</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> |

#### Omsättningstillgångar

|  |                |                |              |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Övriga fordringar                            | 26,4           | 0,0            | 1,2          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2,6            | 5,1            | 4,7          |
| Kortfristiga placeringar                     | 1 626,4        | 981,9          | 895,7        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>1 655,4</b> | <b>987,0</b>   | <b>901,6</b> |
| <b>Likvida medel</b>                         | <b>11,0</b>    | <b>17,2</b>    | <b>20,7</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>1 675,3</b> | <b>1 004,2</b> | <b>922,3</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

**2 882,2      2 187,7      1 994,3**

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                |     |     |     |
|----------------|-----|-----|-----|
| Aktiekapital   | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| Bunda reserver | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

#### Fritt eget kapital

|                        |       |       |       |
|------------------------|-------|-------|-------|
| Balanserade vinstmedel | 988,2 | 779,9 | 779,9 |
| Periodens resultat     | 740,7 | 401,0 | 288,2 |

**Summa eget kapital      1 729,4      1 181,4      1 068,6**

#### Långfristiga skulder

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

**Summa skulder      500,1      500,2      500,2**

#### Kortfristiga skulder

|  |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 240,5 | 228,8 | 230,0 |
| Övriga skulder                               | 408,6 | 274,0 | 192,3 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3,6   | 3,3   | 3,2   |

**Summa kortfristiga skulder      652,7      506,1      425,5**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**2 882,2      2 187,7      1 994,3**

## 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 2019 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

### Nya redovisningsprinciper

#### IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 ersätter IAS 17 med tillämpning från 1 januari 2019. IFRS 16 innebär främst förändringar för leasetagaren. I stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. Compactor tillämpar inte standarden retroaktivt. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och leaseingskulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Som hyresvärd och leasgivare bedöms förändringen inte påverka Compactors redovisning. I egenskap av leasetagare har Compactor gjort en genomgång av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon och kontorsutrustning. Leaseingskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till 868 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång tas upp i balansräkningen. Till följd av implementeringen av IFRS 16 redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med föregående princip där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. I beräkningen av överskottsgrad och räntetäckningsgrad har tomträttsavgälden återlagts som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet.

### 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 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 fastighetsförvaltning |                 | Elimineringar och koncern-gemensamma poster |              | Summa koncernen |                 |        |
|---|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------|-----------------|---|--------------|-----------------|-----------------|--------|
|   | 2019            | 2018           | 2019           | 2018           | 2019           | 2018           | 2019           | 2018           | 2019              | 2018         | 2019                        | 2018            | 2019  | 2018         | 2019            | 2018            |        |
| MSEK  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              |                 |                 |        |
| Hyresintäkter   | 520,8           | 412,5          | 294,5          | 285,2          | 325,4          | 298,7          | 91,5           | 85,8           | 12,5              | 12,5         | 1244,7                      | 1094,7          | -1,0  | -1,0         | 1 243,7         | 1 093,7         |        |
| Fastighetskostnader   | -147,2          | -129,3         | -88,5          | -86,6          | -110,8         | -99,1          | -28,7          | -27,5          | -8,2              | -8,7         | -383,4                      | -351,2          | 1,0   | 1,0          | -382,4          | -350,2          |        |
| Tomträttsavgifter   | -12,2           |                | -3,7           |                | -3,8           |                |                |                |                   |              | -19,7                       | 0,0             |   |              | -19,7           | 0,0             |        |
| <b>Driftnetto</b>   | <b>361,4</b>    | <b>283,2</b>   | <b>202,3</b>   | <b>198,6</b>   | <b>210,8</b>   | <b>199,6</b>   | <b>62,8</b>    | <b>58,3</b>    | <b>4,3</b>        | <b>3,8</b>   | <b>841,6</b>                | <b>743,5</b>    | <b>0,0</b>                                  | <b>0,0</b>   | <b>841,6</b>    | <b>743,5</b>    |        |
| <b>Värdeförändringar</b>  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              |                 |                 |        |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter                                    | 740,6           | 303,3          | 199,1          | 220,4          | 226,0          | 92,1           | 1,7            | 105,4          |                   |              | 1167,4                      | 721,2           |   |              | 1 167,4         | 721,2           |        |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter                                     | 424,5           | 0,3            |                |                |                | -1,8           | -1,1           | 1,4            | 0,6               |              | 423,4                       | 0,5             |   |              | 423,4           | 0,5             |        |
| Värdeförändringar finansiella tillgångar                                      |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              | -91,9                       | 5,7             | 666,2                                       | 418,6        | 574,3           | 424,3           |        |
| <b>Bruttoresultat</b>   | <b>1 526,5</b>  | <b>586,8</b>   | <b>401,4</b>   | <b>419,0</b>   | <b>436,8</b>   | <b>289,9</b>   | <b>63,4</b>    | <b>165,1</b>   | <b>4,3</b>        | <b>4,4</b>   | <b>2 340,5</b>              | <b>1 470,9</b>  | <b>666,2</b>                                | <b>418,6</b> | <b>3 006,7</b>  | <b>1 889,5</b>  |        |
| <b>Ofördelade poster</b>  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              |                 |                 |        |
| Central administration  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 | -25,4                                       | -24,0        | -25,4           | -24,0           |        |
| Andel i intresseföretags resultat   |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             | 22,6            | 13,6  | 1,3          | 27,2            | 23,9            | 40,8   |
| Finansiella intäkter  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             | 3,1             | 1,7   | 31,3         | 19,3            | 34,4            | 21,0   |
| Finansiella kostnader   |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             | -216,1          | -177,6                                      | -24,0        | -24,1           | -240,1          | -201,7 |
| <b>Resultat före skatt</b>  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | <b>2 799,5</b>  | <b>1 725,6</b>  |        |
| Skatt   |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 | -495,7                                      | -235,5       | -495,7          | -235,5          |        |
| <b>Totalresultat</b>  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | <b>2 303,8</b>  | <b>1 490,1</b>  |        |
| <b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>                 |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | <b>1 774,2</b>  | <b>1 103,2</b>  |        |
| <b>Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b> |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | <b>529,6</b>    | <b>386,9</b>    |        |
| Förvaltningsfastigheter   | 12 641,0        | 9 333,2        | 5 724,1        | 5 172,3        | 6 156,8        | 5 317,1        | 1 559,9        | 1 523,3        | 192,3             | 202,9        | 26 274,1                    | 21 548,8        | -   | -            | 26 274,1        | 21 548,8        |        |
| <b>Ofördelade poster</b>  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              |                 |                 |        |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt   |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | 868,0           | 0,0             |        |
| Finansiella anläggningstillgångar   |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | 417,1           | 170,1           |        |
| Inventarier   |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | 1,6             | 2,5             |        |
| Omsättningstillgångar   |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | 1 802,2         | 1 455,7         |        |
| Likvida medel   |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | 316,7           | 95,0            |        |
| <b>Summa tillgångar</b>   | <b>12 641,0</b> | <b>9 333,2</b> | <b>5 724,1</b> | <b>5 172,3</b> | <b>6 156,8</b> | <b>5 317,1</b> | <b>1 559,9</b> | <b>1 523,3</b> | <b>192,3</b>      | <b>202,9</b> | <b>26 274,1</b>             | <b>21 548,8</b> | <b>-</b>                                    | <b>-</b>     | <b>29 679,7</b> | <b>23 272,1</b> |        |
| <b>Ofördelade poster</b>  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              |                 |                 |        |
| Eget kapital  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | 11 338,3        | 8 880,6         |        |
| Långfristiga skulder  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | 12 122,8        | 6 812,8         |        |
| Uppskjuten skatteskuld  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | 1 868,3         | 1 483,3         |        |
| Kortfristiga skulder  |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | 4 350,3         | 6 095,4         |        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>   |                 |                |                |                |                |                |                |                |                   |              |                             |                 |   |              | <b>29 679,7</b> | <b>23 272,1</b> |        |
| Periodens förvärv och investeringar   | 2 097,0         | 79,8           | 138,0          | 259,9          | 323,4          | 143,0          | 26,2           | 143,9          | 0,1               | -            | 2 584,7                     | 626,6           | -   | -            | 2 584,7         | 626,6           |        |
| Periodens försäljningar   |                 | -6,0           |                |                |                | -112,0         | -0,1           |                |                   | -2,2         | -0,1                        | -120,2          | -   | -            | -0,1            | -120,2          |        |

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2019-09-30

|  | 2019-09-30     | Nivå 1         | Nivå 2     | Nivå 3     |
|--|----------------|----------------|------------|------------|
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början          | 898,0          | 891,5          | -          | 6,5        |
| Förvärv/försäljning under perioden                                   | 81,9           | 81,9           | -          | -          |
| Orealiserad värdeförändring  | 648,8          | 648,8          | -          | -          |
| <b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>1 628,7</b> | <b>1 622,2</b> | <b>0,0</b> | <b>6,5</b> |

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

|                          | 2019-09-30     | 2018-09-30     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Aktier och andelar       | 2,3            | 68,4           |
| Kortfristiga placeringar | 1 626,4        | 981,9          |
| <b>Summa</b>             | <b>1 628,7</b> | <b>1 050,3</b> |

|   | Aktier och andelar |             | Kortfristiga placeringar |              |
|---|--------------------|-------------|--------------------------|--------------|
|   | 2019-09-30         | 2018-09-30  | 2019-09-30               | 2018-09-30   |
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början | 2,3                | 100,5       | 895,7                    | 611,3        |
| Förvärv/försäljning under perioden                          | -                  | -108,5      | 81,9                     | 102,5        |
| Orealiserad värdeförändring                                 | -                  | 76,4        | 648,8                    | 268,1        |
| <b>Summa</b>  | <b>2,3</b>         | <b>68,4</b> | <b>1 626,4</b>           | <b>981,9</b> |

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2018-09-30

|  | 2018-09-30     | Nivå 1         | Nivå 2   | Nivå 3     |
|--|----------------|----------------|----------|------------|
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början          | 711,8          | 609,0          | -        | 102,8      |
| Förvärv/försäljning under perioden                                   | -6,0           | -11,0          | -        | 5,0        |
| Omklassificering*  | 0,0            | 101,3          | -        | -101,3     |
| Orealiserad värdeförändring  | 344,5          | 344,5          | -        | -          |
| <b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>1 050,3</b> | <b>1 043,8</b> | <b>-</b> | <b>6,5</b> |

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2019-09-30

|  | 2019-09-30    | Nivå 1   | Nivå 2        | Nivå 3   |
|--|---------------|----------|---------------|----------|
| Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början          | -94,3         | -        | -94,3         | -        |
| Periodens förändring   | -91,9         | -        | -91,9         | -        |
| <b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>-186,2</b> | <b>-</b> | <b>-186,2</b> | <b>-</b> |

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2018-09-30

|  | 2018-09-30   | Nivå 1   | Nivå 2       | Nivå 3   |
|--|--------------|----------|--------------|----------|
| Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början          | -81,7        | -        | -81,7        | -        |
| Periodens förändring   | 5,8          | -        | 5,8          | -        |
| <b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>-75,9</b> | <b>-</b> | <b>-75,9</b> | <b>-</b> |

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2019-09-30

|  | 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                               |                                    | 2,3                                   |  | 2,3                    | 2,3                   |
| Andra långfristiga fordringar                    |                                    |                                       | 373,5  | 373,5                  | 373,5                 |
| Kundfordringar                                   |                                    |                                       | 2,5  | 2,5                    | 2,5                   |
| Övriga kortfristiga fordringar                   |                                    |                                       | 49,7   | 49,7                   | 49,7                  |
| Kortfristiga placeringar                         |                                    | 1 626,4                               |  | 1 626,4                | 1 626,4               |
| Likvida medel                                    |                                    |                                       | 316,7  | 316,7                  | 316,7                 |
| Upplupna intäkter                                |                                    |                                       | 3,4  | 3,4                    | 3,4                   |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>              | <b>-</b>                           | <b>1 628,7</b>                        | <b>745,8</b>   | <b>2 374,5</b>         | <b>2 374,5</b>        |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder |                                    |                                       | 14 301,2   | 14 301,2               | 14 301,2              |
| Leasingskuld tomträtt                            |                                    |                                       | 868,0  | 868,0                  | 868,0                 |
| Övriga långfristiga skulder                      |                                    |                                       | 113,3  | 113,3                  | 113,3                 |
| Leverantörsskulder                               |                                    |                                       | 93,0   | 93,0                   | 93,0                  |
| Övriga kortfristiga skulder                      |                                    | 186,2*                                | 343,2  | 529,4                  | 529,4                 |
| Upplupna kostnader                               |                                    |                                       | 237,5  | 237,5                  | 237,5                 |
| <b>Summa finansiella skulder</b>                 | <b>-</b>                           | <b>186,2</b>                          | <b>15 956,2</b>  | <b>16 142,4</b>        | <b>16 142,4</b>       |

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2018-09-30

|  | 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                               |                                    | 68,4                                  |  | 68,4                   | 68,4                  |
| Andra långfristiga fordringar                    |                                    |                                       | 37,0   | 37,0                   | 37,0                  |
| Kundfordringar                                   |                                    |                                       | 5,3  | 5,3                    | 5,3                   |
| Övriga kortfristiga fordringar                   |                                    |                                       | 365,7  | 365,7                  | 365,7                 |
| Kortfristiga placeringar                         |                                    | 981,9                                 |  | 981,9                  | 981,9                 |
| Likvida medel                                    |                                    |                                       | 95,0   | 95,0                   | 95,0                  |
| Upplupna intäkter                                |                                    |                                       | 5,4  | 5,4                    | 5,4                   |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>              | <b>-</b>                           | <b>1 050,3</b>                        | <b>508,4</b>   | <b>1 558,7</b>         | <b>1 558,7</b>        |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder |                                    |                                       | 11 905,9   | 11 905,9               | 11 905,9              |
| Övriga långfristiga skulder                      |                                    |                                       | 100,2  | 100,2                  | 100,2                 |
| Leverantörsskulder                               |                                    |                                       | 103,4  | 103,4                  | 103,4                 |
| Övriga kortfristiga skulder                      |                                    | 75,9*                                 | 357,1  | 433,0                  | 433,0                 |
| Upplupna kostnader                               |                                    |                                       | 198,8  | 198,8                  | 198,8                 |
| <b>Summa finansiella skulder</b>                 | <b>-</b>                           | <b>75,9</b>                           | <b>12 665,4</b>  | <b>12 741,3</b>        | <b>12 741,3</b>       |

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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

**Not 5 Fördelning av intäkter**

|                 | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       | <b>2018</b>        |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                 | <b>1/7 - 30/9</b> | <b>1/7 - 30/9</b> | <b>1/1 - 30/9</b> | <b>1/1 - 30/9</b> | <b>1/1 - 31/12</b> |
| Hysesintäkter   | 403,9             | 342,0             | 1 162,0           | 1 022,8           | 1 371,2            |
| Serviceintäkter | 27,7              | 23,9              | 81,7              | 70,9              | 94,6               |
| <b>Summa</b>    | <b>431,6</b>      | <b>365,9</b>      | <b>1 243,7</b>    | <b>1 093,7</b>    | <b>1 465,8</b>     |

**Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

I samband med transaktioner samt värdeförändring av de kortfristiga placeringarna har de ställda säkerheterna i form av värdepapper ökat med 730,7 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat med 707,4 MSEK till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

**Not 7 Kalendarium**

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Bokslutskommuniké 2019         | 27 februari 2020 |
| Årsredovisning 2019            | juni 2020        |
| Delårsrapport per 31 mars 2020 | 28 maj 2020      |

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

Stockholm den 28 november 2019

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 28 november 2019 kl. 15:00.

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)