

**COMPACTOR FASTIGHETER AB
(Publ)**

ORG NR 556323-4284

**ÅRSREDOVISNING
2019**

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Hållbarhetsrapport.....	12
Rapport över totalresultat, Koncernen.....	19
Balansräkningar, Koncernen.....	20
Balansräkningar, Koncernen forts.	21
Förändring eget kapital, koncernen.....	22
Kassaflödesanalys, koncernen.....	23
Resultaträkningar, Moderföretaget.....	24
Balansräkningar, Moderföretaget.....	25
Balansräkningar, Moderföretaget forts.	26
Förändring i Eget Kapital, moderföretag	27
Kassaflödesanalys, moderföretag	28
Redovisningsprinciper och Noter	29

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Compactor Fastigheter AB (publ) 556323–4284 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamhetsbeskrivning

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

Under året har Fastpartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera, dels genom förvärv av en fastighet i Stockholm, en fastighet i Uppsala, en fastighet i Gävle samt en fastighet i Göteborg och dels genom investeringar i eget bestånd. I november 2019 förvärvade Fastpartner även fastigheten Herrjärva 3 i Solna för en köpeskilling om 1 540 MSEK. Fastighetens årliga hyresintäkter uppgår till cirka 78 MSEK. Fastpartner tillträdde fastigheten den 5 mars 2020.

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

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

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

Fastighetsbestånd

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

Vid årets början ägde Compactor genom dotterföretag 217 fastigheter, till ett redovisat värde av 22 522,0 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 466 700 kvadratmeter. Vid årets slut ägde koncernen 225 fastigheter, till ett redovisat värde av 28 366,4 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 534 047 kvm.

Under 2019 har Fastpartner förvärvat fyra fastigheter belägna i Solna, Uppsala, Gävle och Göteborg. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa fyra fastigheter uppgift till cirka 57 000 kvm. Utöver dessa förvärv har även Fastpartner förvärvat fastigheten Herrjärva 3 i Solna. Denna fastighet tillträdde först den 5 mars 2020. Under 2019 har även fastighetsreglering skett av en befintlig fastighet i Märsta Centrum vilket gjort att antalet fastigheter ökat med fyra fastigheter.

Fastighetsvärdering

Under 2019 har Compactor gjort halvårsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av Cushman & Wakefield och Newsec. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som fastighetsägaren har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort och marknadsvillkor för respektive fastighet.

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

Årets realiserade värdeförändringar uppgår till 2 589,3 (1 187,8) MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer men även av färdigställda hyresgästpassningsprojekt och lägre avkastningskrav. I värderingsunderlaget uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 4,6 (5,4) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 701,7 (1 465,8) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt samt att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019.

Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 7 690,4 (7 016,3) MSEK, och utgörs av 1 942 (1 910) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 651,6 (1 458,5) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,8 (4,8) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 18,4 (15,5) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 31,1 (26,3) MSEK.

Resultat

Koncernens resultat före skatt för 2019 uppgår till 4 599,2 (2 213,0) MSEK. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar i fastigheter om 2 589,3 (1 187,8) MSEK.

Driftnettot uppgår till 1 178,7 (986,0) MSEK. Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 851,7 (728,5) MSEK. Förbättringen i driftnettot och förvaltningsresultatet förklaras framförallt av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt men även på resultat från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019. Förvaltningsresultat är resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

Förvaltning av kapital

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 27 759,4 (22 246,9) MSEK varav eget kapital utgör 13 482,6 (9 273,0) MSEK och lånat kapital 14 276,8 (12 973,9) MSEK.

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

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

Finansiering

Koncernen har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindingstiden ska ligga. Dotterbolagen innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 8 274,9 (7 193,9) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där bolagen har möjlighet att välja räntebindingstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 8 274,9 (7 193,9) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 773,0 (1 270,2) MSEK. Koncernen har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2020.

Utöver lån till kreditinstitut har även koncernen emitterat sex obligationslån. Per 2019-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 4 300 (3 650) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 1 100 (950) MSEK.

Fastpartners etablerade certifikatsprogram har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikatet är högst ett år. Per 2019-12-31 var 1 460 (1 900) MSEK utestående.

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

Finansiella intäkter i koncernen uppgår till 53,4 (34,8) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 324,0 (273,7) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 295,8 (249,3) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagscertifikat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 2 489,7 (1 950,8) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 2,0 (2,0) procent.

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

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i Compactors övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser Slättö Fastpartner Holding AB som per 2019-12-31 uppgift till 308,7 (-) MSEK. Inom koncernens finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Vid årets slut uppgick dessa placeringar till 1 839,6 (895,7) MSEK.

Flerårsöversikt

Koncernen	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 701,7	1 465,8	1 365,1	1 289,1
Resultat efter finansiella poster	4 599,2	2 213,0	1 752,2	2 130,1
Soliditet	42,0%	37,6%	34,7%	33,4%

Moderbolaget	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	976,6	315,8	185,8	280,8
Soliditet	60,8%	53,6%	49,1%	59,7%

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår i koncernen till 760,7 (354,9) MSEK. Kassaflödet har påverkats med 3 255,3 (1 135,6) MSEK av investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten i koncernen har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 1 305,0 (974,0) MSEK.

Investeringar och försäljningar

Under 2019 förvärvade Fastpartner fyra (åtta) fastigheter för 2 443,0 (434,7) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 57 000 (40 000) kvm. Förvärven har gjorts genom bolagsförvärv vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 811,9 (702,2) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena samt pågående nybyggnation av bostäder i Märsta centrum. Under 2019 har inga (tre) fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 71 (69) anställda, varav 18 (17) kvinnor och 53 (52) män. Medelantalet anställda har under året varit 70 (64), varav 75 (15) kvinnor och 53 (49) män. Moderbolaget har inga anställda.

Hållbarhet, miljö och energi

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

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

Koncernens certifiering av fastigheterna utvecklas och vi använder oss för närvarande av Miljöbyggnad och GreenBuilding. De nya projekt som pågår kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller högre. GreenBuilding-

certifiering genomförs på många av våra äldre byggnader. Koncernen sänker energiförbrukningen på många av fastigheterna.

Moderbolaget

Moderbolaget skall direkt eller via andelar i andra bolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt fast och lös egendom, bedriva värdepappershandel samt idka därmed förenlig verksamhet. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret intäkter på 0,0 (0,0) MSEK, och ett resultat före skatt på 976,6 (315,8) MSEK.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2019 till 13,6 (20,7) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -222,4 (-176,3) MSEK.

Aktier i dotterföretag

Vid utgången av 2019 ägde moderbolaget 130 792 915 (130 217 915) aktier i Fastpartner AB. Compactors ägarandel i Fastpartner uppgår till 67,0% (72,0). Samtliga aktier i HS Fastigheter samt HJ Catering ägdes av Compactor vid årets utgång. Tarrt förvaltning AB ägdes till 60 % vilket innebär ett innehav av 300 aktier.

Bolagsstyrningsrapport

Compactor Fastigheter AB (publ) ("Compactor eller Bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag och bolagsstyrningen grundas på svenska regler och svensk lagstiftning, huvudsakligen Aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms Regelverk för Emittenter, Årsredovisningslagen, Bolagsordningen och relevanta regelverk. Compactor är sedan den 11 oktober 2017 ett publikt bolag och utgav den 17 oktober 2017 en obligation, vilken noterades på Nasdaq Stockholm den 20 december 2017.

Bolagsstyrning inom Compactor

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

Compactor tillämpar, utöver de regler som följer av lag eller annan förordning, Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen är ansvarig för att tillse att koden tillämpas av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt, och övervakar tillämpningen av koden löpande. Om bolag som omfattas av Svensk kod för bolagsstyrning i något avseende inte följer koden, ska bolaget redovisa denna avvikelse. Compactor har under 2019 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot

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

Aktier och aktieägare

Vid utgången av 2019 uppgick det totala antalet aktier till 1 000 aktier, samtliga onoterade. 750 aktier ägs av Sven-Olof Johansson och 250 aktier ägs av Christina Fahlander-Johansson.

Bolagsordningen

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

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

Bolagsstämma

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

Styrelsen

Enligt Compactors bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har under året bestått av tre ordinarie ledamöter och en suppleant.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsens arbetsordning

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

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens arbete 2019

Under 2019 höll styrelsen totalt två styrelsemöte varav ett ordinarie möten och ett konstituerande möte. Samtliga styrelseledamöter har närvarat vid samtliga styrelsemöten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget bedrivs i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsearbetet leds av styrelsens ordförande som också har löpande kontakter med bolagets VD. På styrelsemötena behandlas ledningens avrapportering av koncernens ekonomiska och finansiella ställning, i förekommande fall förvärv och avyttringar, bolagets finansiering och det aktuella affärsläget. Styrelsen diskuterar och utvärderar också koncernens policyfrågor och strategier.

Verkställande direktören

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

Företagsledningen

Företagsledningen består av VD och economichef. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor och väsentliga investeringar är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. I Compactor utgår ingen ersättning till företagsledningen. I dotterbolaget Fastpartner AB (publ) utgår det ersättning till ledande befattningshavare. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare i Fastpartner AB har fastställts av bolagsstämman i Fastpartner AB och innebär att Fastpartner ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare i Fastpartner AB, se not 26 Personal, styrelse och revisorer i Fastpartner AB:s årsredovisning för 2019.

Bolagets revisorer

Revisorerna ska granska Compactors årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2019 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Johan Telander.

Finansiell rapportering

Kvalitén i den finansiella rapporteringen styrs genom av styrelsen fastställda policys och instruktioner för ansvarsfördelning och styrning, såsom instruktioner för VD avseende bland annat den finansiella rapporteringen. Styrelsen erhåller inför varje styrelsemöte de senaste ekonomiska rapporterna och vid varje styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska och finansiella ställning. Styrelsen behandlar även delårsrapporter och årsredovisning. Minst en gång per år redogör bolagets revisor för sin granskning av bolagets bokföring och förvaltning.

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

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2019 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och är en del av bolagsstyrningsrapporten. Compactors styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets verkställande direktör och ekonomichef.

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

Organisation av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

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

Uppföljning

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Fastpartner har per den 19 februari 2020 genomfört en riktad nyemission av två miljoner stamaktier av serie A och tillförts 224 MSEK före emissionskostnader. Emissionen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på Fastpartners årsstämma den 25 april 2019.

Fastpartner har per den 20 februari 2020 emitterat icke säkerställda obligationer om 400 MSEK. Emissionskursen motsvarar en kreditspread om cirka 1,25% och har slutligt förfallodatum i mars 2024.

Fastpartner har per den 5 mars 2020 tillträtt fastigheten Herrjärva 3 i Solna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 19 800 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 78 MSEK. I samband med tillträdet har Fastpartner upptagit nya lån om 850 MSEK med förfall mars 2023.

Under första kvartalet 2020 har coronavirusets spridning skapat en ökande osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Koncernen följer situationen noga men då osäkerheten är stor kring konsekvenserna är bedömningen att den ekonomiska effekten på marknaden och koncernen, både på kort och lång sikt, inte rimligen kan uppskattas för närvarande. Koncernen har under de senaste åren byggt upp en stark balansräkning för att i turbulenta tider kunna stå på en stabil grund. Compactors innehav i noterade värdepapper har påverkats negativt under första kvartalet 2020 men efter ett starkt 2019 med höga realiserade värdeuppgångar så har bolaget fortfarande en stabil ställning och stark balansräkning.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Compactor skall vara ett tillväxtföretag med fokus på kassaflöden och ökning av fritt eget kapital. Tillväxten skall i första hand ske genom utveckling av befintliga fastigheter och projekt inom våra prioriterade förvaltningsområden i Stockholm och Gävle via dotterbolaget Fastpartner.

Compactors andel lån med längre räntebindning, dvs räntebindning längre än ett år, uppgår vid årets utgång till cirka 14 procent av den totala låneportföljen.

Riksbanken genomförde planenligt en första räntehöjning med 25 punkter för att nå en nollränta. Det kan konstateras att den internationella konjunkturen har mattats av som en funktion av diverse handelskonflikter och protektionism där samtliga större handelsblock är inblandade. Finansmarknaden har även påverkats av en kraftig likviditetskris på den amerikanska Repo-marknaden vilket tvingade den amerikanska centralbanken att förse marknaden med 200 miljarder dollar under två dagar och dessutom återuppta ett nytt QE-program (även om man kallar det något annat) om 60 miljarder dollar i månaden. En liknande åtgärd vidtogs av PBC (People's Bank of China) som försåg den kinesiska kapitalmarknaden med likviditetsförstärkning om cirka 173 miljarder dollar för att stävja effekterna av Coronavirusutbrottet. Detta är ett tydligt tecken på att centralbankerna världen över har hög beredskap att gå in med åtgärder vid störningar på kreditmarknaden. Detta garanterar en marknad med fortsatt låga räntor och den likviditet som krävs för en väl fungerande kapitalmarknad.

Compactor fortsätter dock att bevaka räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindningstiden om rätt förutsättningar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på tioåriga swappar börjar närma sig attraktiva nivåer.

Bolagets risker är framförallt kreditrisk kopplat till att bolagets hyresgäster inte kan infria sina åtaganden enligt de hyreskontrakt som de ingått med Compactor, exponeringsrisk mot värdeförändringar på fastigheter, refinansieringsrisk och ränterisk. Tabellen på nästa sida visar en översikt över dessa risker och hur Compactor arbetar för att hantera dem. Utöver riskerna som enligt nedan är kopplade till fastighetsförvaltningen föreligger också en risk i de värdepapper som moderbolaget äger. Då bolaget har en diversifierad portfölj är denna risk fördelad mellan olika innehav.

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
Hyresnivårisk	Hyresnivårisk står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	Förvaltningsstrategin, som består i att arbeta med långa hyresavtal, reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av hyresavtalen är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.
Kreditrisk	Den primära motpartsrisken ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgäster inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med koncernen.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. Dotterföretagen arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. Dotterföretagen bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.
Risker i samband med fastighetsförvärv	Fastighetsförvärv är en del av dotterföretagens löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter som förvärfvas kan bli mycket kostsamma för bolaget.	Koncernen är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. Dotterföretagen bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.
Exponering mot värdeförändringar på fastigheter	Koncernen är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrad teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar dotterföretagen kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig koncernen av de externa värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Koncernen har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.
Exponering mot driftkostnadsförändringar	En stor kostnadspost för koncernen är driftskostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för koncernen.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av koncernen till självkostnadspris. Koncernens exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.
Refinansieringsrisk	Koncernens finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån samt företagscertifikat. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som dotterföretagen hela tiden följer och arbetar med. Dotterföretagens lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	Dotterföretagen strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindningstider. Dotterföretagen arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är bolagets bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
Ränterisk	Räntekostnaderna är dotterföretagens största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 14 276,8 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 121,0 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Koncernens mycket goda kassaflöde innebär att koncernen kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Koncernen följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger koncernen att ingå förmånliga ränteswapavtal. Dotterbolaget Fastpartner har även erhållit en officiell rating från Moody's som bör öka motståndskraften för stigande räntor.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	988 215 594
Årets resultat	812 045 437
Summa	1 800 261 031

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

Balanseras i ny räkning	1 800 261 031
Summa	1 800 261 031

Stockholm den 29 maj 2020

Styrelsen

Hållbarhetsrapport

Hållbart företagande

Compactors verksamhet påverkar inte bara omvärlden genom våra hyresgästers verksamheter och de fastigheter vi äger. Det handlar även om vårt engagemang i de områden vi har våra fastigheter och vad vi gör som arbetsgivare. Hållbarhetsarbetet är en central del av verksamheten och vi arbetar ständigt med att integrera hållbarhetsmålen med övriga affärs- och verksamhetsmål.

Hållbarhet och styrning

Hos Compactor ses hållbarhet inte som en isolerad verksamhet, utan våra hållbarhetsmål är ständigt integrerade med övriga mål för verksamheten. För detta arbete används såväl våra interna policybeslut, liksom certifieringarnas riktlinjer och lokala regelverk.

Compactors hållbarhetsarbete beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsredovisningen har upprättats med stöd från GRI (Global Reporting Initiative Standards).

Compactor stödjer FN:s Global Compact

Förutom att följa lagstiftningen har vi åtagit oss att efterleva och främja internationella konventioner och normer om skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsrätt, miljöhänsyn och antikorrupcion.

Agenda 2030

Compactor har utifrån FN:s globala mål för hållbar utveckling kartlagt hållbarhetsarbetet. Med hjälp av de 17 övergripande globala målen har vi identifierat tio delmål som vi anser oss kunna bidra mest till att främja. Vi kommer ständigt att fortsätta arbetet med att nå de globala målen och omställningen till ett hållbart samhälle, och kommer därför fortsätta integrera målen i vår verksamhet.

3:5 – Förebygg och behandla drogmissbruk Tillsammans med viktiga samhällsaktörer som polisen och SL, arbetar Fastpartner med att förebygga och stävja drogförsäljning i och kring våra fastigheter. Denna täta samverkan betyder mycket för att kunna säkerställa trygga boendemiljöer i utsatta områden.

7:2 – Öka andelen förnybar energi i världen Fastigheternas el kommer från förnybara källor. Koncernen strävar efter att ytterligare öka andelen egenproducerad el genom att installera solceller. Med sjunkande priser och ökad effektivitet kommer implementeringen kunna växa i omfattning och därmed bidra till ett allt mer cirkulärt energisystem. Geoenergi installeras i flera fastigheter.

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

8:6 – Främja ungas anställning, praktik och utbildning

Fastpartner har ett långsiktigt samarbete med Fryshuset, som vi stöttar för att unga ska få en mer framträdande plats i samhället. Vi erbjuder även ett antal ungdomar sommarjobb varje år i syfte att hjälpa dem ut i arbetslivet. Sommaren 2019 anställdes ett tiotal sommarjobbare samt ett tiotal praktikanter varav fyra jobbade i Rinkeby Tensta med målning och enklare reovering. En av dessa jobbar i dag permanent i bolaget.

10:2 – Främja social, ekonomisk och politisk inkludering

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

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

12:5 – Minska mängden avfall markant Fastpartner strävar efter att alltid ta hänsyn till användningen av transporter, val av material vid konstruktion och reovering, samt resurshanteringen för verksamheterna i lokalerna. Vi strävar även efter att öka möjligheterna till återbruk och återvinning genom hela bolaget och dess fastighetsbestånd.

13.1 – Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer Gröna hyresavtal, hållbar infrastruktur, materialval och energieffektivisering hjälper oss att minska klimatpåverkan. Översvämningar motarbetas genom hållbart byggande och dagvattenmagasin.

16:5 – Bekämpa korruption och mutor Fastpartner följer Global Compacts riktlinjer och har nolltolerans mot korruption och mutor. Våra anställda utbildas kontinuerligt inom området.

Aktivt miljö- och klimatarbete

Compactor prioriterar ett aktivt arbete med miljö- och klimatfrågor. Utsläpp av växthusgaser kopplade till fastigheter kan delas in i tre kategorier: byggande, drift, samt själva verksamheten i fastigheterna. Genom att välja smarta tekniska lösningar för installationerna i en fastighet går det i princip att eliminera utsläppen av växthusgaser kopplade till driften. Men för att gå hela vägen måste även transporter, val av material vid konstruktion och renoveringar, samt resurshanteringen för verksamheterna i lokalerna beaktas, med ökad återanvändning och återvinning som effektiva åtgärder.

Globalt står fastigheter och byggverksamhet för 36 % av världens energianvändning och 39 % av världens CO₂-utsläpp (varav 11 %-enheter kommer från tillverkningen av stål, cement med mera). Av dessa utsläpp av växthusgaser orsakas 17 % av bostäder och 11 % av kommersiella fastigheter¹).

Utsläppen från fastighets- och byggsektorn i världen steg med 2 % från 2017 till 2018. Trots energibesparande åtgärder skedde detta i huvudsak på grund av att byggnadsytan i världen blev större. Värt att notera är att energianvändningen för att kyla lokaler går kraftigt uppåt samtidigt som energi för att värma lokaler går ner.

2020 är ett viktigt år för alla länder som skrev på Paris-avtalet, då NDC-åtaganden (Nationally Determined Contributions) ska kommuniceras eller rapporteras. En NDC-rapport ska göras återkommande var femte år och ska innehålla data på hur väl man uppnått tidigare satta mål för minskning av växthusgasutsläpp, samt nya mål för den kommande perioden¹).

I den mest aktuella statistiken som redovisas av Boverket kan man läsa att för 2016 kom cirka 60 % av växthusgasutsläppen från driften av fastigheter och 40 % från byggverksamhet, inklusive utsläpp från tillverkningen utanför Sverige. Tittar man bara på de nationella utsläppen blir fördelningen 1 till 3, och tillsammans utgör utsläppen ca 25 % av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige²).

Man kan konstatera att stora utsläpp av växthusgaser skapas vid nybyggnation av fastigheter. Enligt Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) och Sveriges Byggindustrier kommer 60 % av utsläppen av växthusgaser från uppförandefasen vid en 50-årig livscykelanalys av en fastighet med betongstomme. Av utsläppen från uppförandefasen är 84 % hänförliga till det ingående materialet³). Det innebär att om man kan ta en befintlig stomme i anspråk istället för att bygga nytt, kan man spara in på hälften av utsläppen av växthusgaser.

Miljö- och energipolicy

Compactor ska med långsiktighet styra och leda verksamheten med omsorg om miljön, samt sträva mot en minskad resursförbrukning. Compactor ska i sitt arbete med förvaltning, fastighetsutveckling och förvärv styra sitt miljö- och energiarbete mot ett mer hållbart samhälle.

Ansvarsfulla affärer

Hållbarhet handlar till stor del om att ta ansvar. Med Compactors evighetsperspektiv är affäretik och transparens självklara kärnvärden, både i dag och för framtiden.

En värld där alla är vinnare

Fastpartner har varit börsnoterat sedan 1994 och har en solid balansräkning. Vi arbetar långsiktigt med fastighetsbeståndet och agerar etiskt och ansvarsfullt i våra affärsrelationer. Det är en stor trygghet för hyresgästerna, som är trygga i vetskapen att Fastpartner kan möta deras krav och erbjuda lämpliga lösningar i både expansionsfaser och lågkonjunkturer.

Compactors policy är att alla hyresgäster ska bemötas med respekt. Vår service ska vara personlig och förtroendeingivande. Allt enligt Compactors fastlagda uppförandekod och hållbarhetspolicy.

1) 2019 Global Status Report for Buildings and Construction.

2) <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/miljoindikatorer/>

3) Nr B 2260, Juni 2016, Livscykelberäkning av klimatpåverkan för ett nyproducerat flerbostadshus med massiv stomme av trä.

Korruption och mutor

Inom koncernen ska alla medarbetare agera ansvarsfullt och etiskt i affärsrelationer, och inte tolerera någon form av mutor och korruption. Under 2019 har inget fall av korruption konstaterats, vilket ligger i linje med förväntan.

I ett börsnoterat fastighetsbolag är en hel del av de fortlöpande rutinarbetsuppgifterna de facto ett arbete med att motverka korruption. Detta gäller till exempel vid förvärv och försäljning av fastigheter där alla betalningsströmmar ska ha sin förankring i skrivna avtal.

Noggranna kreditupplysningar och övriga upplysningar ska inhämtas i samband med att nya hyresgäster önskar flytta in. Befintliga hyresgäster som inte kan betala sina hyror blir också föremål för utredning om kreditvärdighet.

Fastpartner äger fastigheter i ytterstadsområden som Rinkeby och Tensta. Arbetet vi gör tillsammans med polis, kommuner och berörda butiksinnehavare för att få drogfria centrum är också ett sätt att motarbeta korruption, då droghandel ofta kan vara en del av ett större sammanhang. Den öppna knarkhandeln på gator och torg är ett samhälleligt ansvar, men som fastighetsägare är det något vi försöker bidra till att lösa på lång sikt.

Visselblåsarfunktion

Fastpartner har en funktion för visseblåsning både internt och externt, vilket gör det möjligt att anmäla misstanke om korruption eller andra brott, eller avvikelser mot policyer. Medarbetare och externa parter kan använda sig av tjänsten via mail eller anonymt via post.

Funktionen hanteras internt och externt vid behov. Inga anmälningar har inkommit via funktionen under 2019.

Att arbeta inom Compactor koncernen

Fastpartners engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för bolagets framgång. En god företagskultur är ett måste och vi satsar stort på att vara en attraktiv arbetsplats. Fastpartner har arbetat fram värdeorden enkelt, engagerat och nära.

Personal

Fastpartners kraftiga expansion mellan åren 2012–2019 innebar ett stort tillskott av nya medarbetare. Det medför att längre erfarenhet kombineras med de nyanställdas tankar och idéer. Denna dynamik är en stor tillgång och det är nödvändigt att hela tiden vidareutveckla bolaget, inte minst genom att implementera vad digitaliseringen har att erbjuda fastighetsbranschen. När erfarenhet blandas med nytänkande förstärks hållbarheten genom att nya impulser kan bedömas med erfarenhetsmässiga värderingar.

Fastpartner har en slimmad organisation där varje medarbetare är en viktig kugge med stor insyn i företagets dagliga verksamhet. Bolagets grundläggande värderingar, mål och aktiviteter syftar till att attrahera, behålla och utveckla våra anställda. Fastpartner stödjer förnyelse och mångfald i verksamheten och bidrar som bolag och arbetsgivare med respekt för individen.

Fastpartner strävar efter att ge de anställda goda arbetsvillkor där alla medarbetare ska ha likvärdiga möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Genom att vara en bra arbetsgivare kan vi attrahera de bästa medarbetarna på marknaden. Engagerade medarbetare som har inflytande, lust att lära och en vilja att ta sig an utmaningar är viktiga framgångsfaktorer. Det är också viktigt att varje medarbetare känner stolthet över bolaget, sitt ansvarsområde och sin dagliga arbetsinsats, och kan se sin del i att skapa en större helhet.

Medarbetarnas hälsa, utveckling och arbetsglädje är därför viktiga förutsättningar för koncernens attraktionskraft. Vi vill främja god hälsa hos de anställda och skapa förutsättningar för en bra balans mellan yrkes- och privatliv.

Fastpartner utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att rättvisa förhållanden alltid ska råda mellan individer och grupper. Ingen ska diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, funktionsnedsättning, ålder, kön, sexuell läggning eller könsöverskridande identitet eller uttryck.

Det yttersta ansvaret för Fastpartners personal har styrelsen. Ansvaret för att fastställa riktlinjer – och säkerställa att de efterlevs och utvecklas – ligger i andra hand på vd.

Ledningsgruppen och en styrgrupp, vilken kan ses som ledningsgruppens arbetsutskott, sammanträder var och en regelbundet enligt ett för varje kalenderår fastställt tidsschema. Dessa två grupper har till uppgift att följa upp styrelsens och vd:ns beslut, samt övriga viktiga planer eller frågeställningar som rör verksamheten.

Trivselfaktor och teamkänsla

Trivsel kan inte tas för givet utan är något som varje medarbetare och chef måste värna om i det dagliga arbetet. Trivselfaktorn är svår att mäta men kanske kan Fastpartners låga personalomsättning ändå indikera trivsel inom företaget. Fastpartner har en vältrimmad och effektiv organisation där sammanhållningen talar sitt tydliga språk.

Men det är ett ständigt pågående arbete att skapa en grogrund ur vilken teamkänslan kan spira. Därefter är det medarbetarna själva som ska vårda den. Teamkänslan är också ett bra kitt för att hålla ihop ett företag och skapa en attraktiv arbetsplats. Vid sidan om löner, vidareutbildning och andra individanknutna förmåner är öppenhet och

medbestämmande viktiga faktorer för en bra grogrund. Nyrekryteringar görs med stor omsorg så att nya medarbetare kan bidra med att ytterligare höja nivån på humankapitalet.

Kompetensutveckling

Teknikutvecklingen accelererar i en fart som gör det svårt för många bolag att hänga med både ekonomiskt och kunskapsmässigt. Behovet av utbildning ökar i takt med digitaliseringen, och ett fortlöpande kunskapsutbyte med arbetarna sinsemellan ökar den samlade kompetensnivån. Stora besparingar kan göras inom många områden samtidigt som investeringarna är kostsamma.

Det ankommer på bolaget att strukturera den ordning som ska gälla för ett maximalt utnyttjande av medarbetarnas kunskaper och erfarenheter. Den interna vidareutbildningen till följd av digitaliseringen är viktiga investeringar, men behovet av övriga vidareutbildningar är fortsatt lika angelägna.

Fastpartner arbetar med informationsspridning externt och internt, genom regelbundna möten och ett sammansvetsande intranät.

Fastpartner har under 2019 internrekryterat ett antal tjänster, och vid rekrytering undersöker vi alltid om det finns möjligheter att vidareutveckla våra befintliga medarbetare till nya roller och positioner.

Arbetsmiljö

Koncernen har under 2019 arbetat vidare aktivt med SAM-arbetet (Systematiskt arbetsmiljöarbete). Chefer och skyddsombud har tillsammans vidareutbildat sig inom området och all personal har tidigare år utbildats i arbetsmiljö. Det finns en arbetsmiljöhandbok med policys, rutiner och riktlinjer för hela processen.

En arbetsmiljögrupp med skyddsombud och representanter från företagsledningen leder och utvecklar arbetet där HR informerar och är sammankallande. Bolagets ledning, medarbetare och företrädare för personalen deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk, social och psykosocial arbetsmiljö.

Arbetsmiljöpolicyn är en del av arbetsmiljö-handboken, som årligen uppdateras och godkänns av ledningen. Vi kan sammanfatta arbetsmiljöpolicyn i följande utdrag:

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

Compactor arbetar proaktivt med arbetsmiljöfrågor och försöker ligga i framkant. SAM-arbetet sker löpande år från år i en process som binds samman av arbetsmiljöhandboken och arbetsmiljöpolicyn som finns i handboken. Processen kan beskrivas kortfattat genom att vi:

- 1)Undersöker arbetsmiljön,
- 2)Riskbedömer resultatet av undersökningen,
- 3)Åtgärdar det som framkommit i riskbedömningen,
- 4)Slutligen kontrollerar och följer upp resultatet av åtgärderna.

Detta sker löpande hela tiden. Start och målgång är ledningens årliga kontroll samt uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Detta är en naturlig del av vår kärnverksamhet; att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Under 2019 har Fastpartner ingått ett flerårigt samarbetsavtal med Great Place to Work (GPTW), som med mer än 30 års erfarenhet utför världens största arbetsplatsstudie. GPTW delar ut en kvalitetsutmärkelse till de allra bästa i mer än 50 länder över hela världen. Fastpartners resultatet 2019 visade att det råder en stark stolthet i bolaget och att vi allt sammantaget är en "mycket bra arbetsplats". 74 % av medarbetarna bekräftar detta.

Undersökningar av den psykiska arbetsmiljön görs även genom möten och daglig dialog. Förebyggande hälsoundersökningar och friskvårdsbidrag erbjuds till medarbetarna.

Utbildningsinsatser görs regelbundet inom bland annat säkerhet, arbetsmiljö, teknik och hyresjuridik, för att höja våra medarbetares kompetens. Under 2020 uppdaterar vi oss i HLR-med hjärt-startare och arbetsmiljöfrågor.

Ohälsotal och olycksrisker har följts upp och några allvarliga arbetsrelaterade incidenter har inte rapporterats under året som gått.

Arbetsvillkor, mångfald och jämställdhet

Compactor står för likabehandling. Ingen medarbetare, arbetssökande, hyresgäst eller kund ska utsättas för kränkande särbehandling. Compactor ska erbjuda en arbetsplats där medarbetarna möter varandra med respekt. Detta främjar alla medarbetares hälsa, arbetsglädje och möjligheter till utveckling i arbetet. Alla former av utfrysning, mobbing, trakasserier, pennialism och annan kränkande särbehandling tolereras inte av Compactor. Detta gäller för Compactors arbetsplatser och i samband med möten mellan medarbetare, hyresgäster, arbets eller utbildningsökande och/eller tredje man.

Compactor har kollektivavtal och följer de arbetsrättsliga principerna i Internationella arbetstagarorganisationens ILO:s kärnkonventioner om rättigheter i arbets-livet. Vi följer även de internationellt erkända riktlinjerna i FN:s deklARATION om mänskliga rättigheter samt FN:s barn-konvention vid framtagandet och planering av nya projekt.

Vårt arbete med mångfald och jämställdhet syftar till att främja en ökad intern dynamik utifrån bolagets förhållanden. Lika tillämpning gäller löner och andra anställnings-villkor. Compactor arbetar aktivt tillsammans med sina anställda kring frågorna om lika rättigheter. Fastpartner har sedan flera år tillbaka en jämställd styrelse, och den administrativa enheten består till övervägande del av kvinnor.

Compactor strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för att därmed kunna rekrytera och utveckla de värdefulla medarbetare som väljer att arbeta med oss. Det är ett långsiktigt åtagande, och en viktig nyckel är att vi identifierat de kritiska kompetenser som vi behöver för att nå våra mål.

För att förstå vår målgrupp är det viktigt att vi träffar framtida potentiella talanger och lyssnar på dem gärna redan under deras utbildning. Compactor har därför samarbeten med utbildningsinstanser och organisationer för ungdomar. Vi tar i den mån vi kan emot praktikanter och följer aktiviteterna inom relevanta utbildningar. Compactors HR-arbete följer en årscykel med aktiviteter, som årlig uppföljning av SAM, skyddsronder, arbetsplatssträffar, utvecklingssamtal, regionmöten, inventering, lönesamtal och annat som syftar till att bygga upp och höja kompetensnivån i organisationen.

Förmåner

Compactor erbjuder ett förmånspaket som ger extra ledighet utöver kollektivavtal, uppmuntrar till friskvård och motion samt förebyggande hälsovård. Vi satsar på trivsel och sociala sammankomster som ska passa alla i bolaget.

Vårt samhällsansvar

Genom att stödja ett antal beundransvärda organisationer tar vi ansvar och arbetar för att skapa ett bättre samhälle.

Samarbeten med samhällsbärande organisationer ser koncernen som en självklarhet. Vi har bland annat ett större samarbete med Fryshuset.

Andra organisationer vi stöttat vidare under 2019 är Barncancerfonden, Noll Tolerans mot Mobbning, Nattvandrararna, Säkra Varje Unge, KRIS – Kriminellas revansch i samhället, Giving People, Aktiv Skola och ComputerAid Sweden.

Organisationerna vi stödjer arbetar för trygghet, god utbildning och ett ekonomiskt skyddsnät – grunden för att alla i samhället ska få möjlighet att utveckla sin fulla potential och nå sina drömmar. Tillsammans bygger vi ett starkt och tryggt samhälle.

Miljöarbeten med helheten i fokus

En holistisk syn på fastighetens livscykel är av högsta vikt för att kunna nå uppsatta mål gällande hållbarhet. Detta synsätt passar såväl Compactors långsiktiga strategi som våra hyresgästers förväntningar. Det finns många möjligheter att fatta kloka beslut under fastighetens livstid. På Compactors ser vi över materialval, byggnadsmetoder, resursoptimering, energikällor, möjligheten till miljöeffektiva transporter under hela livscykeln, liksom installationssystem, styrning och övervakning av fastighetens system samt planering för framtidens förändringar.

Certifieringar

Compactors erfarenhet är att de flesta investeringar som görs i miljöförbättrande syfte även är lönsamma ur ett ekonomiskt perspektiv.

Fastpartner är medlemmar i Sweden Green Building Council (SGBC). SGBC är en branschorganisation som utvecklar och följer upp miljöcertifieringar av fastigheter.

Det finns ett antal olika certifieringssystem för fastigheter som alla skiljer sig åt. Utan att gå in på detaljer ges här en kort sammanfattning. Vid nybyggnation kan man certifiera en fastighet endera med den amerikanska standarden LEED, den europeiska standarden BREEAM (som även har en svensk anpassning i BREEAM-SE), eller den svenska standarden Miljöbyggnad. Gemensamt för alla dessa tre standarder är att de tar hänsyn till många olika aspekter av byggnaden, allt från inre till yttre miljö. En fjärde certifieringsstandard är GreenBuilding som enbart fokuserar på energianvändningen i byggnaden och har som krav att den är 25 % lägre än nybyggnadsstandarderna i BBR – eller för befintliga fastigheter 25 % lägre än ett jämförbart genomsnitt. Befintliga fastigheter kan man i efterhand certifiera som BREEAM In-Use och inom en snar framtid även Miljöbyggnad iDrift.

Antalet miljöklassificerade fastigheter i fastighetsportföljen växer årligen, och både våra och hyresgästernas miljöbelastningar minskar successivt. Vid utgången av 2019 ägde Compactor miljöcertifierade fastigheter med ett

sammanlagt värde om 8 213 MSEK. Av dessa fastigheter är en klassificerad med BREEAM In-Use, fyra är klassificerade enligt Miljöbyggnad och tolv fastigheter är GreenBuilding-klassificerade.

Utöver de klassificerade fastigheterna har Compactor fyra fastigheter med solcellsanläggningar på taken. Vår ambition är att under kommande år öka antalet miljöklassificerade fastigheter i beståndet.

Energisystem i fastigheter

Compactor mäter koldioxidutsläpp utifrån energianvändning. Under 2019 redovisades ett totalt utsläpp om 6 461 ton koldioxidequivallenter (CO₂e), motsvarande 4,49 kg CO₂e per m². Detta är en minskning med 21,63 %/m² jämfört med föregående år. Compactor har succesivt sänkt miljöbelastningen genom ett långsiktigt och engagerat miljö- och hållbarhetsarbete. Koncernens totala energiförbrukning per m² har minskat med 0,5 % jämfört med föregående år. Minskningen kunde ha varit större om vi inte haft ett framgångsrikt uthyrningsarbete.

Compactor köper i dag el som till 100 % är producerad av förnybara energikällor med noll CO₂e-utsläpp. I nästa steg kommer vi även att öka andelen egenproducerad elektricitet. Vi har i dag fyra anläggningar med solceller som ger ett litet tillskott till den el vi köper.

Den största källan till utsläpp av växthusgaser i driften av våra fastigheter står att finna i fjärrvärmeproduktionen. I fastigheten Rånäs 1, med cirka 36 000 m², har vi helt ersatt fjärrvärme och kylmaskiner med geoenergi. Värme-pumparna drivs med miljömärkt el utan utsläpp. Compactor köper mer och mer miljövänlig fjärrvärme.

Projekt för om- och tillbyggnad

Compactor genomför ständiga förbättringar i fastigheterna i form av byten till mer miljö- och energieffektiva uppvärmnings- och kylmetoder, smartare styrning och övervakning av våra VVS-system, energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar samt montering av energibesparande belysningsarmaturer. Vid förvaltning, ombyggnad och nybyggnad av våra fastigheter styr vi över våra materialval och eftersträvar en miljömässig långsiktighet och helhet. Vi är medlemmar i Byggarubedömningen som är en branschorganisation med fokus på att miljöriktiga och hållbara byggmaterial används vid nyproduktion och renovering.

Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal är ett effektivt sätt att tillsammans med våra hyresgäster hjälpas åt med att minska vårt gemensamma miljö- och klimatavtryck. Flera hyresgäster har fått hyreskontrakt med extra tuffa krav för god miljö och hållbarhet. Vi sänker därmed energi- och resursförbrukningen, återvinner mer och minskar avfallsmängden. Detta avspeglar sig i att både vi och våra hyresgäster ser hållbarhet som en självklar del av en framgångsrik affärsverksamhet.

Digitalt arbete för miljön

Compactor arbetar aktivt med att införa nya digitala lösningar i vår verksamhet. Detta gör att vi kan spara resurser och öka vår effektivitet.

Uppkopplade fastigheter

Vi arbetar aktivt med att digitalisera driften av våra fastigheter. Centralt är att installera uppkopplade styrsystem så att fastigheterna kan övervakas och styras på distans. Det handlar också om att exempelvis digitalisera trapphustavlor i fastigheterna så att man effektivt kan uppdatera informationen till hyresgästerna. Vinningarna med detta är flera, uppenbart är att det kraftigt minskar behovet av transporter, men en annan aspekt är att det skapar en tätare kommunikation och ger hyresgästerna en högre servicenivå.

I vårt fastighetsbestånd har vi flera olika leverantörer av styrsystem, varav många är likvärdiga. I vårt fastighetsbestånd har vi 88 fastigheter med smarta styrsystem, varav cirka två tredjedelar är uppkopplade mot internet. Säkerhet är en viktig aspekt av digitaliseringen, och vi är noggranna med att placera känsliga system bakom brandvägg.

E-signering av hyresavtal

Vi har under året implementerat e-signering av hyresavtal. Det bidrar till att spara resurser gällande transporter och pappers-användning, men det ökar också effektiviteten för oss och våra kunder. Speciellt för mindre avtal gällande förråd och parkering är den nya möjligheten till e-signering väldigt uppskattad av våra hyresgäster.

Elektroniska fakturor och aviseringar

Av våra totalt cirka 3 100 kontrakt aviseras vi 324 elektroniskt med EDI och 284 med PDF, totalt 608 stycken. Det innebär att ungefär 20 % av kontraktstocken aviseras elektroniskt, vilket sparar pengar, tid och miljö för både oss och våra hyresgäster.

Vi har sedan länge accepterat elektroniska fakturor från våra leverantörer. Under 2019 var cirka 70 % av alla leverantörsfakturor ställda till oss i digitalt format.

Miljö- och energimål

- Compactor ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med våra hyresgäster.
- Energiförbrukningen och koldioxidutsläpp skall sänkas varje år i jämfört med bestånd. Koldioxidutsläppen skall halveras vid utgången av 2025 jämfört med 2018 (mer än 7% per år). (kWh/m², år och kg CO₂e/m², år).
- Miljöpåverkan ska minska i transporter. Främja att gå, cykla och att resa kollektivt såsom buss, tåg och annan spårbunden trafik. Compactors fordonspolicy ska tillämpas.
- Resursförbrukningen ska minska, återvinningen öka och källsorteringen ska förbättras.
- Materialval ska tillämpas med försiktighetsprincipen och ur hållbarhetssynpunkt. Stöd för valen sker genom Byggnadsrådet, BVB.
- Vidareutveckling av Miljö- och Energiledningssystem ska ske internt och vi ska ställa krav på våra leverantörer.
- Nyproducerade byggnader certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller BREEAM, Very Good eller excellent och har geoenergi som primär värme- och kylkälla alternativt annan "miljövänlig värmeanläggning".

Mål 2020

- Genomföra certifiering enligt GreenBuilding och eller BREEAM in-Use, very good, vid ombyggnader och energisparprojekt.
- Följa upp samtliga fastigheter beträffande miljö samt energianvändningen och prioritera fem fastigheter för att kunna inleda miljö- och energiförbättringar. Av dessa fem bör tre kunna sänka energianvändningen med minst 10%.
- Fortsätta arbetet i Energi- och Miljögruppen samt utveckling av Miljö- och Energiledningssystemet.
- Minska totala energianvändningen generellt med minst 1% i jämfört bestånd. (kWh/m², år).
- Att fortsätta med miljömärkt el, med koldioxid-belastning 0 g CO₂e/kWh.
- Att upphandla miljömärkt fjärrvärme, med så lågt utsläpp som möjligt (kg CO₂e/kWh.)
- Att vid utgången av 2020 ha minst 10 st fastigheter med solceller.
- Att öka antalet el och laddhybrider i företaget med minst 10%. Nya tjänstebilar skall vara el eller laddhybrider.
- Minska totala koldioxidbelastningen med minst 7% per år. (kg CO₂e/m², år).
- Att samtliga nyproducerade byggnader uppnår certifiering enligt Miljöbyggnad Silver/BREEAM Very Good eller Excellent och har geoenergi som primär värme- och kylkälla alternativt annan "miljövänlig värmeanläggning".
- Förbättra källsorteringen och avfallshanteringen i våra fastigheter tillsammans med våra hyresgäster. Tydliga mål avseende återvinningsfraktionerna.

Compactor har miljöcertifierade fastigheter till ett värde av 8 213 MSEK vilket motsvarar 29% av fastighetsvärdet (ytmässigt är 14% av beståndet miljöklassificerat).

Rapport över totalresultat, Koncernen

MSEK		2019	2018
Intäkter			
Hysesintäkter	Not 3	1 701,7	1 465,8
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-283,7	-252,6
Reparation och underhåll		-69,2	-64,1
Fastighetsskatt		-101,5	-74,1
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 4	-7,9	-34,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-60,7	-55,0
Driftnetto	Not 2	1 178,7	986,0
Central administration	Not 5	-35,8	-33,4
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 8	2 589,3	1 187,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	Not 8	423,4	1,3
Andel i intresseföretags resultat	Not 15	22,3	40,2
Resultat före finansiella poster		4 177,9	2 181,9
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	53,4	34,8
Finansiella kostnader	Not 7	-355,2	-273,7
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	723,1	270,0
Resultat före skatt		4 599,2	2 213,0
Aktuell skatt	Not 9	-258,6	-137,9
Uppskjuten skatt	Not 9	-590,6	-192,6
ÅRETS RESULTAT		3 750,0	1 882,5
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		3 750,0	1 882,5
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 713,2	1 338,3
Innehav utan bestämmande inflytande		1 036,8	544,2
ÅRETS RESULTAT		3 750,0	1 882,5
Resultat per aktie innan och efter utspädning, SEK/aktie		3 750 000	1 882 500
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 713 200	1 338 300
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1 036 800	544 200
Genomsnittligt antal aktier		1 000	1 000
Antal utestående aktier		1 000	1 000

Balansräkningar, Koncernen

MSEK		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 10	28 070,7	22 455,7
Fastigheter under uppförande	Not 10	295,7	66,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt		1 018,0	-
Maskiner och inventarier	Not 11	1,7	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar		29 386,1	22 523,2
Aktier och andelar	Not 14 och 23	1,3	2,3
Andelar i intresseföretag	Not 15	374,2	63,5
Andra långfristiga fordringar	Not 16	70,9	34,5
Summa finansiella anläggningstillgångar		446,4	100,3
Summa anläggningstillgångar		29 832,5	22 623,5
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		6,1	3,9
Övriga fordringar		15,9	364,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	94,2	91,2
Summa kortfristiga fordringar		116,2	459,9
Kortfristiga placeringar	Not 23	1 839,6	895,7
Summa kortfristiga placeringar		1 839,6	895,7
Likvida medel	Not 18	300,2	715,1
Summa omsättningstillgångar		2 256,0	2 070,7
SUMMA TILLGÅNGAR		32 088,5	24 694,2

Balansräkningar, Koncernen forts.

MSEK		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		8 460,8	6 132,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		8 852,4	6 524,4
Innehav utan bestämmande inflytande		4 630,2	2 748,6
Summa eget kapital		13 482,6	9 273,0
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 19	10 648,7	8 623,7
Leasingsskuld tomträtt		1 018,0	-
Övriga långfristiga skulder	Not 21	119,9	104,8
Uppskjuten skatteskuld	Not 9	2 183,3	1 592,7
Summa långfristiga skulder		13 969,9	10 321,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 19	3 628,1	4 350,2
Leverantörsskulder		125,7	133,3
Skatteskulder		188,9	11,2
Övriga skulder		413,1	341,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	280,2	263,8
Summa kortfristiga skulder		4 636,0	5 100,0
Summa skulder		18 605,9	15 421,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 088,5	24 694,2

Förändring eget kapital, koncernen

Koncernen MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	0,5	391,1	4 898,5	5 290,1	2 311,9	7 602,0
Utdelning			-80,0	-80,0	-110,6	-190,6
Förändring koncernsammansättning			-24,0	-24,0	3,1	-20,9
Årets totalresultat			1 338,3	1 338,3	544,2	1 882,5
Eget kapital 2018-12-31	0,5	391,1	6 132,8	6 524,4	2 748,6	9 273,0
Nyemission Fastpartner				0,0	697,9	697,9
Utdelning*			-80,0	-80,0	-118,3	-198,3
Förändring koncernsammansättning			-305,2	-305,2	265,2	-40,0
Årets totalresultat			2 713,2	2 713,2	1 036,8	3 750,0
Eget kapital 2019-12-31	0,5	391,1	8 460,8	8 852,4	4 630,2	13 482,6

* Utdelning består av: till innehav utan bestämmande inflytande 1,60 kr/ stamaktier A i Fastpartner, 6,68 kr / preferensaktie i Fastpartner. Till moderbolagets ägare: 80 000 kr per aktie.

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

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

Kassaflödesanalys, koncernen

		Koncernen	
		2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		4 599,2	2 213,0
Justeringsposter			
Av- och nedskrivningar	Not 11	0,2	0,2
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	-3 285,7	-1 291,4
Resultat försäljningar	Not 8	-450,1	-167,7
Övriga poster	Not 28	-21,9	-213,3
Erhållna/betalda skatter		-81,0	-185,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		760,7	354,9
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning /minskning kortfristiga fordringar		316,1	-13,7
Ökning /minskning kortfristiga skulder		-281,0	163,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		795,8	504,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter	Not 10	-3 255,3	-1 135,6
Försäljning av fastigheter	Not 10	501,0	141,9
Investeringar och försäljningar i kortfristiga placeringar		-188,3	-158,8
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		48,1	378,7
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-84,1	-33,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 978,6	-806,8
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Not 29			
Upptagande av lån	Not 19	3 294,6	1 769,0
Lösen och amortering av lån		-1 989,6	-795,0
Emission av aktier i Fastpartner		701,4	-
Utdelning till aktieägare		-80,0	-80,0
Förvärv av dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande		-40,1	-20,9
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		-118,4	-110,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 767,9	762,5
ÅRETS KASSAFLÖDE		-414,9	460,6
Kassabehållning vid årets ingång	Not 18	715,1	254,5
Förvärvade likvida medel		-	-
Kassabehållning vid årets slut	Not 18	300,2	715,1

Resultaträkningar, Moderföretaget

MSEK		2019	2018
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		-	-
Driftnetto		0,0	0,0
Central administration	Not 5	-0,9	-0,9
Resultat före finansiella poster		-0,9	-0,9
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		209,2	187,9
Resultat från andelar i intresseföretag		-	1,8
Finansiella intäkter	Not 6	48,0	35,2
Finansiella kostnader	Not 7	-35,3	-33,8
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	755,6	125,6
Resultat före skatt		976,6	315,8
Aktuell skatt	Not 9	-164,5	-27,6
Uppskjuten skatt	Not 9	-	-
ÅRETS RESULTAT		812,1	288,2

Balansräkningar, Moderföretaget

MSEK		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	957,9	916,4
Fordringar hos koncernföretag	Not 13	119,0	126,2
Aktier och andelar	Not 14	1,3	2,3
Andelar i intresseföretag	Not 15	1,1	1,1
Andra långfristiga fordringar	Not 16	19,6	26,0
Summa anläggningstillgångar		1 098,9	1 072,0
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		7,4	1,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1,7	4,7
Summa kortfristiga fordringar		9,1	5,9
Kortfristiga placeringar	Not 23	1 839,6	895,7
Summa kortfristiga placeringar		1 839,6	895,7
Likvida medel	Not 18	13,6	20,7
Summa omsättningstillgångar		1 862,3	1 818,0
SUMMA TILLGÅNGAR		2 961,2	2 890,0

Balansräkningar, Moderföretaget forts.

MSEK		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Bundna reserver		0,0	0,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		988,2	779,9
Årets resultat		812,1	288,2
Summa eget kapital		1 800,8	1 068,6
Obeskattade reserver		-	-
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 19	0,0	500,0
Skulder till koncernföretag		0,1	0,2
Summa långfristiga skulder		0,1	500,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 19	795,1	230,0
Skatteskulder		188,9	11,2
Övriga skulder		0,2	0,9
Skulder till närstående		172,7	180,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3,4	3,2
Summa kortfristiga skulder		1 160,3	425,5
Summa skulder		1 160,4	925,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 961,2	1 994,3

Förändring i Eget Kapital, moderföretag

Moderföretaget MSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	0,5	0,0	860,0	860,5
Utdelning			-80,0	-80,0
Årets resultat			288,2	288,2
Eget kapital 2018-12-31	0,5	0,0	1 068,2	1 068,7
Utdelning			-80,0	-80,0
Årets resultat			812,1	812,1
Eget kapital 2019-12-31	0,5	0,0	1 800,3	1 800,8

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

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

Kassaflödesanalys, moderföretag

		2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		976,6	315,8
Justeringsposter			
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	-728,9	-125,6
Resultat försäljningar	Not 8	-26,7	-1,8
Övriga poster	Not 28	0,4	2,3
Erhållna/betalda skatter		13,2	-43,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		234,6	147,1
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning /minskning kortfristiga fordringar		-3,1	1,9
Ökning /minskning kortfristiga skulder		-8,4	32,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		223,1	181,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv koncernföretag		-41,5	-21,0
Nettoinvestering i kortfristiga placeringar		-188,3	-158,8
Försäljning av kortfristiga placeringar		0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		7,4	3,5
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-222,4	-176,3
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	Not 29		
Upptagande av lån	Not 19	65,1	11,1
Förändring av andra långfristiga fordringar		7,1	62,4
Utdelning till aktieägare		-80,0	-80,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7,8	-6,5
ÅRETS KASSAFLÖDE			
		-7,1	-0,9
Kassabehållning vid årets ingång	Not 18	20,7	21,6
Förvärvade likvida medel		-	-
Kassabehållning vid årets slut	Not 18	13,6	20,7

* Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för moderbolaget

Redovisningsprinciper och Noter

Not 01 Redovisningsprinciper

Allmän information

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

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

Styrelsen och verkställande direktören har per 29 maj 2020 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer föreläggas årsstämman den 29 maj 2020 för fastställande.

Överensstämmelse med lag och normgivning

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

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

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2019.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar som träder i kraft 1 januari 2019 och framåt

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 leasingskulden 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 Fastpartners redovisning. I egenskap av leasetagare har Compactor gjort en genomgång av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträttar har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon och kontorsutrustning. Leasingskulden per 31 december 2019 avseende tomträttsavtal uppgick till cirka 1 018 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång tas upp i balansräkningen. Till följd av övergången till 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 räntetäckningsgrad återläggs tomträttsavgälden som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet. Kostnad för tomträttsavgälder uppgår för år 2019 till 31,2 MSEK.

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisning

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

Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Koncernens sammansättning framgår i not 12. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden. I de fall förvärv sker av en grupp tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället anskaffningsvärdet på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intresseföretag

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

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

Samarbetsarrangemang

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

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

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

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

Minoritetsintressen

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

Segmentrapportering

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

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

INTÄKTER

Hyresintäkter

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

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på kontraktsdagen såvida motparten inte erhåller kontroll över fastigheten vid ett senare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Leasingavtal

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

Koncernen som leasetagare

Leasingavgifter under operationella leasingavtal kostnadsförs över leasingperioden med utgångspunkt från nyttjandet.

Dotterföretaget Fastpartner har klassificerat ingångna tomträtts- och arrendeavtal som operationella leasingavtal, där dotterföretaget Fastpartner är leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheterna klassificeras som operationella leasingavtal, där koncernen står som leasegivare. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

Aktier och andelar

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

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga av koncernens finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontaktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Likvida medel

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

Leverantörsskulder

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

Låneskulder

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Två gånger per år görs värderingar av Compactors fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2019 är det Cushman & Wakefield Sweden AB samt Newsec Advice AB som utfört dessa.

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

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

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

Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet

sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. För Compactors dotterföretag är det endast ett fåtal fastigheter där byggrätten har värderats. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med den interna värderingen.

Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

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

Tillkommande utgifter

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

Maskiner och inventarier

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

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

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna prövas fortlöpande. Om indikation på nedskrivningsbehov finns, görs en jämförelse mellan anläggningstillgångens redovisade värde och dess bedömda återvinningsvärde. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det pris som beräknas kunna uppnås vid försäljning av en tillgång mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag ska göras för försäljningskostnader och avvecklingskostnader. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivning sker då det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningar återförs om förändringar har skett i de antaganden som ledde fram till den ursprungliga nedskrivningen. Återföring sker högst till det värde som skulle ha redovisats efter avskrivningar om ingen nedskrivning skett. Återförda nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

Avsättningar

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

Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mel-

Ian redovisade och skattemässiga värden på företagets tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip för alla skattepliktiga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som är ett tillgångsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat resultat eller skattepliktigt resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Eventualförpliktelser

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

Moderföretagets redovisningsprinciper

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

Värdepapperslån

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

Ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget

De ändringar i RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2019 har inte påverkat moderföretagets finansiella rapporter 2019.

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

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2020, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Skillnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderföretaget enligt kapitalandelsmetoden justerat för upp- och/eller nedskrivningar. Utdelningar redovisas i sin helhet som intäkt.

Transaktionskostnader i samband med förvärv av dotterföretag redovisas som en del av anskaffningsvärdet.

Aktieägartillskott

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

Not 02 Redovisning av segment

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

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö och Ystad samt Fastpartners tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Lidingö/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna 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. Tomrättsavgälden ligger utanför driftnettot 2019 men inom driftnettot i jämförelsetalen från 2018.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter AB		Summa fastighets- förvaltning		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	722,1	554,1	399,3	379,7	443,6	401,2	121,5	115,6	16,5	16,5	1 703,0	1 467,1	-1,3	-1,3	1 701,7	1 465,8
Fastighetskostnader	-201,9	-176,1	-120,6	-115,7	-150,5	-137,6	-40,5	-39,3	-10,8	-12,4	-524,3	-481,1	1,3	1,3	-523,0	-479,8
Driftnetto	520,2	378,0	278,7	264,0	293,1	263,6	81,0	76,3	5,7	4,1	1 178,7	986,0	0,0	0,0	1 178,7	986,0
Tomrättsavgälder	-21,1		-5,0		-5,1						-31,2	0,0			-31,2	0,0
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 683,4	596,1	460,4	304,8	420,0	191,9	23,7	105,8	1,8	-10,8	2 589,3	1 187,8			2 589,3	1 187,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	424,5	0,3			-1,0	-1,1	1,4		0,6		423,4	1,3			423,4	1,3
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-32,5	-12,6	755,6	282,6	723,1	270,0
Bruttoresultat	2 607,0	974,4	734,1	568,8	708,0	454,5	103,6	183,5	7,5	-6,1	4 127,7	2 162,5	755,6	282,6	4 883,3	2 445,1
Ofördelade poster																
Central administration													-35,8	-33,4	-35,8	-33,4
Andel i intresseföretags resultat											21,5	13,6	0,8	26,6	22,3	40,2
Finansiella intäkter											8,8	3,7	44,6	31,1	53,4	34,8
Finansiella kostnader											-287,4	-238,7	-36,6	-35,0	-324,0	-273,7
Resultat före skatt															4 599,2	2 213,0
Skatt													-849,2	-330,5	-849,2	-330,5
Totalresultat											3 870,6	1 941,1	-120,6	-58,6	3 750,0	1 882,5
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare															2 713,1	1 338,3
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															1 036,9	544,2
Förvaltningsfastigheter	13 634,5	9 803,6	6 036,8	5 387,0	6 908,2	5 607,4	1 592,9	1 532,0	194,0	192,0	28 366,4	22 522,0	0,0	0,0	28 366,4	22 522,0
Ofördelade poster																
Nyttjanderättstillgångar															1 018,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar															446,4	100,3
Inventarier															1,7	1,2
Omsättningstillgångar															1 955,8	1 355,6
Likvida medel															300,2	715,1
Summa tillgångar	13 634,5	9 803,6	6 036,8	5 387,0	6 908,2	5 607,4	1 592,9	1 532,0	194,0	192,0	28 366,4	22 522,0	0,0	0,0	32 088,5	24 694,2
Ofördelade poster																
Eget kapital															13 482,6	9 273,0
Långfristiga skulder															11 786,6	8 728,5
Uppskjutna skatteskulder															2 183,3	1 592,7
Kortfristiga skulder															4 636,0	5 100,0
Summa eget kapital och skulder															32 088,5	24 694,2
Årets investeringar	2 147,6	257,4	189,4	390,2	880,8	337,1	37,2	152,2	0,1	-	3 255,1	1 136,9	-	-	3 255,1	1 136,9
Försäljningar		-6,0				-112,0	-0,1	-3,5			-2,2	-0,1	-123,7	-	-0,1	-123,7

Not 03 Hyresintäkter

Koncernen		
	2019	2018
Hyresvärde	1 945,1	1 680,6
Hyresrabatter och förluster	-70,1	-41,3
Vakanser	-173,3	-172,2
Summa	1 701,7	1 467,1

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,8) år.
Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -4,0 (-2,6) MSEK.

Kontraktsförfallostrukturen framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde		Andel %
	Antal	(årshyra)	
2020	587	181,6	11,0
2021	456	237,9	14,4
2022	399	277,1	16,8
2023	326	339,8	20,6
2024	76	231,2	14,0
2025 >	98	384	23,25
Summa	1 942	1 651,6	100,0
Bostäder	232	18,4	
P-platser och garage	1 350	31,1	
Summa	3 524	1 701,1	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 7 692,5 (7 016,3) MSEK.
Orderstocken för bostäder uppgår till 18,4 (15,5) MSEK i årshyra och orderstocken för p-platser uppgår till 79,2 (51,9) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter	2019	2018
Avtalade hyresintäkter år 1	1 651,4	1 458,4
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	4 272,2	3 738,9
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 766,7	1 819,0
Summa	7 690,3	7 016,3

Fördelningen av kontraktspportföljen per region framgår nedan:

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Region 1	3 008,2	4,3	426 460
Region 2	1 945,3	5,1	415 487
Region 3	1 918,8	4,6	442 183
Region 4	772,1	6,4	211 042
HS Fastigheter AB	45,9	2,7	23 216
Summa	7 690,3	4,8	1 518 388

Not 04 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 39,1 (34,0) MSEK för 2019. Tomträter innehas främst i Stockholmsregionen. Compactor innehar 55 tomträter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

	Koncernen	
Avtalade framtida tomträttsavgälder	2019	2018
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-30,0	-23,5
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-106,3	-81,7
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-83,4	-70,1
Summa	-219,7	-175,3

Not 05 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Central administration	-35,8	-33,3	-0,9	-0,9
Avskrivningar kontorsutrustning	0,0	-0,1	-	-
Summa	-35,8	-33,4	-0,9	-0,9

Not 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	9,5	5,6	4,2	6,0
Utdelningar	43,8	29,2	43,8	29,2
Resultat från finansiella placeringar	0,1	0,0	-	-
Summa	53,4	34,8	48,0	35,2

På koncerninterna fordringar bokförs ränteintäkter på reversfordringar avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninterna ränteintäkter elimineras i koncernresultaträkningen.

Not 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader				
avseende lån hos				
kreditinstitut	-295,7	-248,4	-28,5	-27,5
Räntekostnader				
avseende checkräkning	-2,0	-1,1	-0,1	-0,1
Räntekostnader övriga				
skulder	-6,3	-8,6	-4,0	-4,2
Summa				
räntekostnader	-304,0	-258,1	-32,6	-31,8
Övriga finansiella poster	-12,7	-11,7	-2,0	-2,0
Pantbrevskostnader	-6,5	-3,9	-	-
Förlust försäljning				
bostadsrätt	-0,7	-	-0,7	-
Tomträttsavgälder	-31,2	-	-	-
Summa övriga				
finansiella poster	-51,1	-15,6	-2,7	-2,0
Finansiella kostnader				
enligt resultaträkning	-355,1	-273,7	-35,3	-33,8

Not 08 Värdeförändringar

Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till totalt 423,4 (1,3) MSEK och hänför sig till största delen av en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK avseende en försäljning som genomfördes under räkenskapsåret 2017 avseende fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Stockholm. Fastigheterna överläts till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Detaljplanen vann laga kraft den 8 juli 2019.

	Koncernen	
	2019	2018
Fastigheter		
Realiserade	423,4	1,3
Orealiserade	2 589,3	1 187,8
Summa	3 012,7	1 189,1

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 3 012,7 (1 189,1) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 2 589,3 (1 187,8) avser 1 683,4 (596,1) MSEK beståndet i Region 1, 460,4 (304,8) MSEK beståndet i Region 2, 420,0 (191,9) MSEK beståndet i Region 3, 23,7 (105,8) MSEK beståndet i Region 4 samt 1,8 (-10,8) MSEK beståndet i HS Fastigheter. Av de realiserade värdeförändringarna avser 424,5 (0,3) MSEK beståndet i Region 1, 0,0 (0,0) MSEK beståndet i Region 2, 0,0 (-1,0) MSEK beståndet i Region 3, -1,1 (1,4) MSEK beståndet i Region 4 och 0,0 (0,6) i HS Fastigheter.

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Finansiella instrument				
Orealiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	0,0	0,0	0,0	0,0
Realiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	0,0	162,1	0,0	5,1
Orealiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	728,9	120,5	728,9	120,5
Realiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	26,7	0,0	26,7	0,0
Marknadsvärdering räntederivat	-32,5	-12,6	-	-
Summa	723,1	270,0	755,6	125,6

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

Not 09 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	4 599,2	2 213,0	976,6	315,8
Nominell skattesats i Sverige, 21,4% (22%)	-984,2	-486,9	-209,0	-69,5
Omvärdering hänförligt till ändring av skattesats	0,0	100,3	-	-
Skattefri vinst försäljning fastigheter	130,7	52,0	-	-
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-0,5	-0,9	44,4	41,9
Förändring underskottsavdrag	-0,2	-0,7	-	-
Andel i intresseföretags resultat	4,8	8,6	-	-
Försäljning andel av intresseföretag	0,0	-1,3	-	-
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	0,3	-1,6	-	-
Redovisad skattekostnad	-849,2	-330,5	-164,5	-27,6
<i>varav</i>				
Aktuell skatt	-258,6	-137,9	-164,5	-27,6
Uppskjuten skatt	-590,6	-192,6	-	-
Redovisad skattekostnad	-849,2	-330,5	-164,5	-27,6

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skatteskuld/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	-10 779,5	-7 873,3	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (20,6)%	-2 220,6	-1 621,9	-	-
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	-	-5,9	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-	-1,3	-	-
Marknadsvärdering räntederivat	126,8	94,3	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6 (20,6)%	26,1	19,4	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	56,3	56,3	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6 (20,6)%	11,6	11,6	-	-
Övrigt	-2,3	-2,3	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	-0,5	-0,5	-	-
Uppskjuten skatteskuld/fordran	-2 183,3	-1 592,7	-	-

Årets skatt uppgår till 849,2 (330,5) MSEK. Skatten utgörs till stor del av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna. Detta innebär att skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Spärrade underskott finns i koncernen om cirka 56,3 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast för beskattningsår 2021. Uppskjuten skattefordran om 11,6 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2019-12-31.

Not 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	22 455,8	20 251,8	-	-
Omklassificering	-	69,2	-	-
Försäljningar av fastigheter	-0,1	-123,6	-	-
Förvärv av fastigheter	2 443,0	434,7	-	-
Investeringar	582,7	635,9	-	-
Värdeförändring	2 589,3	1 187,8	-	-
Verkligt värde vid årets slut	28 070,7	22 455,8	0,0	0,0

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	66,3	69,2	-	-
Omklassificering	0,0	-69,2	-	-
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-
Investeringar	229,4	66,3	-	-
Värdeförändringar	-	0,0	-	-
Värde vid årets slut	295,7	66,3	0,0	0,0

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter värdering till verkligt värde per 31 december 2019

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

Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2 procent per år. Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 4,6 (5,4) procent. För region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,1 procent (4,9), för region 2 är det cirka 5,5 procent (6,1), för region 3 är det cirka 5,0 procent (5,9), för region 4 är det cirka 6,0 procent (6,4) och för HS Fastigheter är det cirka 6,7 procent (6,7).

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthyringsbar yta, tkm	Kalkylränta %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav %
Stockholm	21 850,1	1 368,1	854,0	5,5-9,0	3,5-7,0	4,4
Uppsala & Mälardalen	1 875,1	120,2	102,1	6,3-8,9	5,1-6,9	5,0
Gävle	1 583,0	158,9	209,2	7,5-15,5	6,5-12,0	5,9
Göteborg	1 276,5	86,9	145,5	7,5-9,0	6,2-7,0	5,7
Norrköping	898,8	78,1	106,7	7,7-9,5	5,7-7,6	5,0
Malmö	433,2	44,5	48,3	7,5-9,2	5,6-7,2	6,1
Övrigt	449,7	48,6	68,2	8,5-11,0	6,5-9,0	6,3
Totalt	28 366,4	1 905,3	1 534,0	5,7-15,5	3,5-12,0	4,6

Känslighetsanalys

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

Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- fem procent påverkar fastighetsvärdet med +/- 1 400 MSEK.

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, MSEK
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+3 250/-2 650
Hyresintäkter	50 kr/kvm	+/-1 350
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-690
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-325

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

Åtaganden

Compactor har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om ca 428 (625) MSEK.

Not 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	5,9	13,8	-	-
Investeringar	0,7	0,0	-	-
Avyttringar och utrangeringar	0,1	-7,9	-	-
Summa	6,7	5,9	0,0	0,0
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-4,7	-11,2	-	-
Förvärv	-0,1	0,0	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	6,6	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-0,2	-0,1	-	-
Summa	-5,0	-4,7	0,0	0,0
Planenligt restvärde vid årets slut	1,7	1,2	0,0	0,0

Not 12 Aktier och andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	919,5	897,5
Förvärv	40,0	21,0
Avyttringar	0,0	-0,5
Lämnade aktieägartillskott	1,5	1,5
Utgående anskaffningsvärde	961,0	919,5
Ingående nedskrivningar	-3,1	-3,5
Avyttringar	0,0	0,4
Årets nedskrivningar	-	0,0
Utgående nedskrivningar	-3,1	-3,1
Redovisat värde	957,9	916,4

2019-12-31

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde
Fastpartner AB	556230-7867	Stockholm	67,0% / 71,7%	954,7
HS Fastigheter AB	556759-6035	Stockholm	100%	0,1
Tartt Förvaltning AB	556989-3737	Stockholm	60%	3,0
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1
Summa				957,9

2018-12-31

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde
Fastpartner AB	556230-7867	Stockholm	69,8% / 71,8%	914,7
HS Fastigheter AB	556759-6035	Stockholm	100%	0,1
Tartt Förvaltning AB	556989-3737	Stockholm	60%	1,5
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1
Summa				916,4

Fastpartner AB	2019	2018
Hysesintäkter	1 686,5	1 450,6
Resultat efter finansiella poster	3 830,9	2 110,8
Årets totalresultat	3 147,0	1 805,9
Ägarandel	67,0%	69,8%
Koncernens andel av årets totalresultat	2 108,5	1 260,5
Anläggningstillgångar	29 192,1	22 399,6
Omsättningstillgångar	370,6	1 129,4
Långfristiga skulder	13 801,8	9 656,1
Kortfristiga skulder	3 553,0	4 758,6
Nettotillgångar (100%)	12 207,9	9 114,3
Ägarandel	67,0%	69,8%
Koncernens andel av nettotillgångar	8 179,3	6 361,8
Årets kassaflöde	-428,1	441,1

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

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%
Fastighets AB Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Gävle	100%
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100%
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Gävle	100%
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%
FastPartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%

FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%
FastPartner Amerika 3 Kommanditbolag	969695-2499	Stockholm	100%
FastPartner Andersberg 14:40 AB	559088-2576	Stockholm	100%
FastPartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%
FastPartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%
FastPartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100%
FastPartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%
FastPartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%
FastPartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%
FastPartner Bromsten Holding II AB	559079-8905	Stockholm	100%
FastPartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%
FastPartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%
Fastpartner Dagarbrunn AB	559222-7218	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%
FastPartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%
FastPartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%
FastPartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%
FastPartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%
Fastpartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100%
FastPartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%
FastPartner Frösunda Port Kommanditbolag	969690-1629	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%
FastPartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%
FastPartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100%
Fastpartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100%
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%
FastPartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%
FastPartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%
FastPartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%
FastPartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%
Fastpartner Kostern 11 AB	556990-7537	Stockholm	100%
Fastpartner Kungsängen 6:10 Kommanditbolag	916671-8511	Stockholm	100%
Fastpartner Kungsängen 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100%
Fastpartner Källtorp 127:2 AB	556927-9044	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%
FastPartner Malmö I KB	969634-5355	Stockholm	100%
FastPartner Mälaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%
FastPartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%
FastPartner Mälarpporten AB	556417-7201	Stockholm	100%
FastPartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100%
FastPartner Poo AB	559015-9116	Stockholm	100%
Fastpartner Reläet 8 AB	559163-0701	Stockholm	100%
FastPartner Ringpärmen 4 Handelsbolag	916608-4138	Stockholm	100%

FastPartner Rinkeby AB	556731-0296	Stockholm	100%
FastPartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%
FastPartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%
FastPartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100%
Fastpartner Solna Port AB	559021-1230	Stockholm	100%
FastPartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%
FastPartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%
FastPartner Sylten 4:7 Kommanditbolag	969761-5475	Stockholm	100%
FastPartner Sätesdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%
Fastpartner Sätra 108:23 AB	556766-4718	Stockholm	100%
FastPartner Sätra Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100%
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100%
Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100%
FastPartner Verkstäderna 2 Kommanditbolag	969629-4561	Stockholm	100%
FastPartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100%
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%
Fast Real AB	556840-4395	Stockholm	100%
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100%
KB Fisken 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%
KB Päronet 2	916613-9023	Stockholm	100%
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Gävle	100%
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
BRF Märstakullen	769636-2339	Stockholm	100%

Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Fastighets AB Krejfast	556804-7764	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Gävle	100%
Fastpartner Bromsten Holding 1 AB	559079-8692	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1 AB	559079-8889	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1B AB	559079-8871	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1C AB	559079-8897	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1D AB	559079-8921	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1E AB	559079-8939	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1F AB	559079-8848	Stockholm	100%
FastProp Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100%
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%
KB Potttegården 3	916557-4972	Göteborg	100%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Sigtuna	100%
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100%
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100%
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100%
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100%
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100%
VaTellus AB	556549-0538	Stockholm	100%
VaTellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100%
Vinsta Stenskarve AB	556725-8685	Stockholm	100%

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	126,2	179,2
Tillkommande poster	-	0,0
Avgående poster	-7,2	-53,0
Utgående anskaffningsvärde	119,0	126,2
Redovisat värde	119,0	126,2

Not 14 Aktier och andelar

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2019	2018	2019	2018
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,00%	Italien	-	-	-	-
CareDx Inc	2982485	0 (6,3)%	USA	-	-	-	-
E-tel Ltd		3,00%	(England)	0,0	0,0	-	-
Malte Månsson Holding AB	556566-7614		Skänninge	0,0	0,0	0,0	0,0
Marginal 7,5% 241009			Stockholm	0,0	1,0	0,0	1,0
Northmill			Stockholm	1,3	1,3	1,3	1,3
Nordic Whisky Capital AB	556747-5412	0,82%	Stockholm	-	-	-	-
PA Resources AB i likvidation	556488-2180		Stockholm	-	-	-	-
Tobin FRN 190701			Stockholm	-	0,0	-	0,0
Summa aktier och andelar				1,3	2,3	1,3	2,3

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

Not 15 Andelar i intresseföretag

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2019	2018	2019	2018
Litium AB (publ)	556562-1835	19,3%	Stockholm	14,4	14,4	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				14,4	12,4	-	-
Förvärv av andelar				-	2,0	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				14,4	14,4	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2019	2018	2019	2018
Xenella Holding AB	556871-5477	50 %	Malmö	0,0	44,5	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				44,5	9,4	-	-
Erhållen utdelning				-47,2	-4,0	-	-
Andel av årets resultat				2,7	39,1	-	-
Vid årets slut				0,0	44,5	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2019	2018	2019	2018
Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB*	969755-7222	50 %	Stockholm	1,1	1,0	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				1,0	5,5	-	-
Återbetalning av aktieägartillskott				-	-15,0	-	-
Andel av årets resultat				0,1	10,5	-	-
Vid årets slut				1,1	1,0	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2019	2018	2019	2018
Centralparken Holding AB*	556908-8833	50%	Stockholm	0,2	0,2	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				0,2	22,6	-	-
Erhållen utdelning				-	-25,5		
Andel av årets resultat				-	3,1	-	-
Vid årets slut				0,2	0,2	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2019	2018	2019	2018
Slättö Fastpartner Spånga AB	559077-0896	40%	Stockholm	-	0,0	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				0,0	0,0	-	-
Försäljning/ Förvärv av andelar				0,0	0,0	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				-	0,0	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2019	2018	2019	2018
Slättö Fastpartner Holding AB*	556901-7865	40 %	Stockholm	308,7	-	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				311,5	-	-	-
Lämnat aktieägartillskott				0,8			
Andel av årets resultat				-3,6	-	-	-
Vid årets slut				308,7	-	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2019	2018	2019	2018
Slättö Fastpartner II AB*	559211-9720	50 %	Stockholm	25,0	-	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				0,0	-	-	-
Andel av årets resultat				25,0	-	-	-
Vid årets slut				25,0	-	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2019	2018	2019	2018
Slättö VII AB	556994-4464	1,8% / 0,8%	Stockholm	23,2	-	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				23,2	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				23,2	-	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2019	2018	2019	2018
SRU Intressenter AB	556716-5419	49 %	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				0,0	7,6	0,0	1,4
Försäljning av andelar				0,0	-6,4	0,0	-1,4
Andel av årets resultat				0,0	-1,2	-	-
Vid årets slut				0,0	0,0	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2019	2018	2019	2018
Ono Network of Concept AB	556971-3414	30 %	Stockholm	0,9	0,9	1,1	1,1
Kapitalandel							
Vid årets början				0,9	0,8	1,1	1,1
Andel av årets resultat				0,0	0,1	-	-
Vid årets slut				0,9	0,9	1,1	1,1

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2019	2018	2019	2018
Fiberaccessbolaget i Sverige AB	556979-7250	32,1 %	Stockholm	0,8	2,6	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				2,6	4,5	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Lämnat aktieägartillskott				0,1	0,0	-	-
Andel av årets resultat				-1,9	-1,9	-	-
Vid årets slut				0,8	2,6	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2019	2018	2019	2018
RisComp Holding AB	559074-2499	50%	Stockholm	-	0,0	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	6,3	-	-
Försäljning av andelar				-	-6,2	-	-
Andel av årets resultat				-	-0,1	-	-
Vid årets slut				-	0,0	-	-

Summa andelar i intresseföretag

Kapitalandel	2019	2018	2019	2018
Vid årets början	63,5	69,0	1,1	2,5
Förvärv/försäljning av andelar	334,7	-10,6	0,0	-1,4
Lämnat aktieägartillskott	0,9	0,0	-	-
Återbetalning av aktieägartillskott	-	-15,0	-	-
Erhållen utdelning	-47,2	-29,5	-	-
Nedskrivning av andelar	-	0,0	-	-
Andel av årets resultat	22,3	49,6	-	-
Vid årets slut	374,2	63,5	1,1	1,1

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

Nedan presenteras kompletterande upplysningar avseende innehavet i Litium Affärskommunikation AB, Slättö Fastpartner Holding AB och Slättö Fastpartner II AB. Upplysningar om övriga innehav lämnas ej då dessa innehav är av mindre karaktär.

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

	2019		
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Anläggningstillgångar	38,6	628,7	160,0
Omsättningstillgångar	12,3	135,6	0,1
Långfristiga skulder	0,5	393,2	110,0
Kortfristiga skulder	17,1	10,0	1,3
Nettotillgångar (100%)	33,3	360,9	48,7
Ägarandel	19,3%	40,0%	50,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	6,4	144,4	24,4

	2018		
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Anläggningstillgångar	32,6	-	-
Omsättningstillgångar	31,1	-	-
Långfristiga skulder	1,5	-	-
Kortfristiga skulder	12,7	-	-
Nettotillgångar (100%)	49,5	-	-
Ägarandel	19,3%		
Koncernens andel av nettotillgångar	9,6	0,0	0,0

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 1,5 (2,5) MSEK.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2019		
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Intäkter	40,6	2,6	-
Rörelseresultat	-16,4	0,9	48,7
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-0,1	-4,4	-0,1
Skatt	-	-0,9	-
Årets totalresultat (100%)	-16,6	-4,6	48,7
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-

	2018		
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Intäkter	36,5	-	-
Rörelseresultat	-5,4	-	-
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-0,2	-	-
Årets omräkningsdifferenser	-	-	-
Skatt	-	-	-
Årets totalresultat (100%)	-5,5	-	-
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-

Under 2019 har 0,1 (10,5) MSEK i resultatandelar redovisats för Bostadsbyggarna Fastpartner-Besqab HB, 0,0 (3,1) MSEK för Centralparken Holding AB, 2,7 (39,1) MSEK för Xenella Holding AB, -3,6 (-) för Slättö Fastpartner Holding AB och 25,0 (-) MSEK för Slättö Fastpartner II AB, 0,0 (-1,2) MSEK för SRU Intressenter AB, 0,0 (0,1) för Ono Network of Concept AB, -1,8 (-1,9) för Fiberaccessbolaget i Sverige AB samt 0,0 (-0,1) för RisComp Holding AB. För övriga intressebolag har inga resultatandelar redovisats då dessa ej bedömts som väsentliga för koncernen.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Reversfordringar	70,9	34,5	19,6	26,0
Depositioner	-	-	-	-
Summa	70,9	34,5	19,6	26,0

Specifikation förfallostruktur reversfordringar:

Förfall	Genom- snittlig ränta %	Belopp
MSEK		
2020	0,0	2,7
2021	1,9	56,9
2025	0,5	1,3
2028	6,0	10,0
Summa		70,9

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda kostnader	86,8	91,1	1,5	4,7
Upplupna ränteintäkter	7,4	0,1	0,2	-
Summa	94,2	91,2	1,7	4,7

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Kassa och banktillgodohavanden	300,2	715,1	13,6	20,7
Likvida medel	300,2	715,1	13,6	20,7

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetslån	8 103,0	7 193,9	-	-
Byggnadskreditiv	118,7	0,0	-	-
Företagscertifikat	1 460,0	1 900,0	-	-
Checkräkning	295,1	230,0	295,1	230,0
Obligationslån	4 300,0	3 650,0	500,0	500,0
Summa	14 276,8	12 973,9	795,1	730,0
Varav kortfristig del	-3 628,1	-4 350,2	-795,1	-230,0
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 648,7	8 623,7	0,0	500,0

Specifikation checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Beviljad kreditlimit	645,0	570,0	410,0	410,0
Outnyttjad del	-349,9	-340,0	-114,9	-180,0
Utnyttjat kreditbelopp	295,1	230,0	295,1	230,0

Nedan redovisas koncernens lånestruktur exklusive checkräkningskredit per 31 december 2019:

MSEK	Låneav- tal	Varav ut- nyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtals löptid
	3 253,1 ¹⁾	3 253,1	-	2020
	2 365,1 ²⁾	2 311,9	53,20	2021
	3 325,6 ³⁾	3 325,6	-	2022
	2 650,6 ⁴⁾	2 650,6	-	2023
	500,0 ⁵⁾	500,0	-	2024
	637,4	637,4	-	2028
	216,0	216,0	-	2029
	1 087,1	1 087,1	-	2034
Summa	14 034,9	13 981,7	53,2	

¹⁾ varav 1 100,0 avser obligationslån och 1 460,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 600,0 avser obligationslån

³⁾ varav 1 300,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 800 avser obligationslån

⁵⁾ varav 500,0 avser obligationslån

Koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 13 981,7 (12 973,9) MSEK.

Compactor emitterade i oktober 2017 ett obligationslån om 500 MSEK som förfaller år 2020. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 4,0 procentenheter.

Fastpartner etablerade under 2017 ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK och där löptiden är högst ett år. Per 31 december var certifikat om 1 460 (1 900) MSEK utestående. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Fastpartner emitterade i maj 2019 ett icke säkerställt 4-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 800 MSEK har utnyttjats, och slutligt förfall år 2023. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+2,45 procentenheter.

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

Fastpartner emitterade i november 2018 ett icke säkerställt grönt 3,5-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 1 300 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2022. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,45 procentenheter.

Fastpartner emitterade i september 2016 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 1 000 MSEK varav 600 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2020. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 4,5 procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 14 034,9 (12 743,9) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 333,0 (4 120,2) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2019. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av deras krediter.

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

Not 20 Finansiell riskhantering

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

Ränterisk

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

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

Koncernens strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Totalt uppgår koncernens ränteswapsportfölj till 1 875 MSEK. Räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 14 procent av den totala låneportföljen. Ränteswapavtalen om totalt 1 875 MSEK innebär att koncernen genom dotterföretag betalar en fast årlig ränta om cirka 1,5 procent exklusive marginal. Räntebindningen uppgår per 2019-12-31 till 1,2 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindningen till 7,0 år. Koncernens övriga finansiering löper för närvarande med kort ränta, upp till tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. Compactor-koncernen har under året i stor utsträckning valt att använda STIBOR 3M som huvudsaklig räntebas.

Per 31 december 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 14 276,8 (12 973,9) MSEK, varav 13 395,1 (12 157,4) MSEK är hänförliga till dotterföretaget Fastpartner. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna för dotterföretag Fastpartner med cirka 115 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2019 för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut.

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2020	3 253,1 ¹⁾	23,3	2,1	3 253,1
2021	2 311,9 ²⁾	16,5	1,7	2 365,1
2020	3 325,6 ³⁾	23,8	2,2	3 325,6
2023	2 650,6 ⁴⁾	19,0	1,7	2 650,6
2024	500,0 ⁵⁾	3,6	3,2	500,0
2028	637,4	4,6	2,2	637,4
2029	216,0	1,5	1,3	216,0
2034	1 087,1	7,8	2,2	1 087,1
Summa	13 981,7	100,0	2,0	14 034,9

¹⁾ varav 1 100,0 avser obligationslån och 1 460,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 600,0 avser obligationslån

³⁾ varav 1 300,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 800,0 avser obligationslån

⁵⁾ varav 500,0 avser obligationslån

Medelräntan för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 13 981,7 (12 743,9) MSEK var per 31 december 2019 2,0 (2,0) procent.

Vid utgången av 2019 uppgick koncernens likvida medel till 300,2 (715,1) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2020 påverka koncernens resultaträkning med cirka 115 MSEK.

Kredit- och motpartsrisiker

Koncernens kredit- och motpartsrisiker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. Dotterföretagens kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas främst till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet, dock finns även reversfordringar i Compactor AB vilka uppgår till 19,6 (26,0) MSEK. Per den 31 december 2019 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -4,0 (-2,6) MSEK.

	Koncernen	
	2019	2018
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	2,7	5,2
Förfallna 31–60 dagar	4,8	0,4
Förfallna mer än 61 dagar	-	-
Totalt	7,5	5,6

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

Compactor strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning. Koncernen innehar flera kreditavtal med större svenska banker och via obligationslån med en total tillgänglig låneram om 14 034,9 MSEK. Avtalen är ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där tillgången på krediter blivit mycket begränsad. Avtalen löper ut mellan åren 2019 och 2034.

Av koncernens totala lån om 14 276,8 (12 973,9) MSEK löper lån om 3 128,1 MSEK ut eller ska delamorteras under år 2020. Compactors dotterföretag har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och koncernen har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindning under 2020. Kapitalbindningen per 2019-12-31 uppgår till 3,5. Justerat för den delen av låneportföljen som förfaller under 2020 uppgår kapitalbindningen till 4,4 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	4-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	3 947,3	8 750,6	585,5	2 193,9	15 477,3
Åtaganden, övrigt	428,0	-	-	-	428,0

Summa kontrakterade

åtaganden	4 375,3	8 750,6	585,5	2 193,9	15 905,3
------------------	----------------	----------------	--------------	----------------	-----------------

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

Finansiella tillgångar består av aktier och andelar som klassificeras som tillgångar som kan säljas där förfallotidpunkten är okänd, av reversfordringar där förfallostrukturen presenteras i not 16 och likvida medel, kortfristiga fordringar och kundfordringar som förfaller inom 1 år.

Operationella leasingavtal omfattar endast kontorsinventarier och tjänstebilar och bedöms ej vara av materiell karaktär.

Av de finansiella skulderna om 3 947,3 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 3 350,4 MSEK skulder till kreditinstitut och liknande skulder. Compactor har genom dotterföretagen en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 27 879,3 (22 246,9) MSEK varav eget kapital utgör 13 482,6 (9 273,0) MSEK och lånat kapital 14 396,7 (12 973,9) MSEK.

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

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

Not 21 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Depositioner	43,6	29,9	-	-
Övriga skulder	76,3	74,9	-	-
Summa	119,9	104,8	0,0	0,0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda hyror	191,9	182,6	-	-
Upplupna räntekostnader	37,8	35,0	3,2	3,0
Övriga upplupna kostnader	50,5	46,2	0,2	0,2
Summa	280,2	263,8	3,4	3,2

Not 23 Verkligt värde finansiella instrument

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2019-12-31.

	Koncernen			
	2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	898,1	891,6	-	6,5
Förvärv/försäljning under året	187,2	187,2	-	0,0
Omklassificering	0,0	-5,5	-	5,5
Realiserad värdeförändring	26,7	26,7	-	-
Orealiserad värdeförändring	728,9	730,4	-	-1,5
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	1 840,9	1 830,4	-	10,5

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	Koncernen	
	2019	2018
Aktier och andelar	1,3	2,3
Kortfristiga placeringar	1 839,6	895,7
Summa	1 840,9	898,0

	Koncernen			
	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	2,3	100,5	895,7	611,3
Förvärv/försäljning under året	-1,0	-255,2	188,3	158,9
Realiserad värdeförändring	0,0	157,0	26,7	4,9
Orealiserad värdeförändring	0,0	0,0	728,9	120,6
Summa	1,3	2,3	1 839,6	895,7

Värdering enligt nivå 3

	Övrigt	Totalt
Vid årets början	6,5	6,5
Förvärf/försäljning under året	-	0,0
Nedskrivning	-1,5	-1,5
Omklassificering	5,5	5,5
Vid årets slut	10,5	10,5

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

Nivå 1 innefattar följande innehav: H&M, Swedbank, Briox, CareDx Inc, Corem Property Group, Electrolux, SBB, Northmill, SCA, Telia och Stora Enso. Dessa redovisas som kortfristiga placeringar och aktier och andelar.

Nivå 3 består av innehavet i Bold Arc AB, Jaenerica och Motala Intressenter AB vilket redovisas under kortfristiga placeringar.

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2019-12-31 avser 1 840,9 MSEK moderbolagets innehav.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2018-12-31

	2018-12-31	Koncernen		
		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	711,8	710,3	-	1,5
Förvärf/försäljning under året	-96,0	-101,0	-	5,0
Realiserad värdeförändring	157,3	157,3	-	-
Orealiserad värdeförändring	125,0	125,0	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	898,0	891,6	-	6,5

Värdering enligt nivå 3

	Övrigt	Totalt
Vid årets början	1,5	1,5
Förvärf/försäljning under året	5,0	5,0
Vid årets slut	6,5	6,5

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2018-12-31 avser 898,0 MSEK moderbolagets innehav.

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

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2019-12-31

	Koncernen			
	2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-94,3	-	-94,3	-
Årets förändring	-32,5	-	-32,5	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-126,8	-	-126,8	-

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadsplats

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

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

Av totala finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2019-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2018-12-31

	Koncernen			
	2018-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-81,7	-	-81,7	-
Årets förändring	-12,6	-	-12,6	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-94,3	-	-94,3	-

Av totala finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2018-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

	2019-12-31				
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		1,3		1,3	1,3
Andra långfristiga fordringar			70,9	70,9	70,9
Kundfordringar			6,1	6,1	6,1
Övriga kortfristiga fordringar			27,5	27,5	27,5
Kortfristiga placeringar		1 839,6		1 839,6	1 839,6
Likvida medel			300,2	300,2	300,2
Upplupna intäkter			7,8	7,8	7,8
Summa finansiella tillgångar	-	1 840,9	412,5	2 253,4	2 253,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			14 276,8	14 276,8	14 276,8
Leasingskulld tomträtt			1 018,0	1 018,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder			119,9	119,9	119,9
Leverantörsskulder			125,7	125,7	125,7
Övriga kortfristiga skulder		126,8	283,7	410,5	410,5
Upplupna kostnader			91,4	91,4	91,4
Summa finansiella skulder	-	126,8	15 915,5	16 042,3	16 042,3

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2018-12-31						
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde	
Aktier och andelar		2,3		2,3	2,3	
Andra långfristiga fordringar			34,5	34,5	34,5	
Kundfordringar			3,9	3,9	3,9	
Övriga kortfristiga fordringar			375,9	375,9	375,9	
Kortfristiga placeringar		895,7		895,7	895,7	
Likvida medel			715,1	715,1	715,1	
Upplupna intäkter			5,3	5,3	5,3	
Summa finansiella tillgångar	-	898,0	1 134,7	2 032,7	2 032,7	
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			12 973,9	12 973,9	12 973,9	
Övriga långfristiga skulder			104,8	104,8	104,8	
Leverantörsskulder			133,3	133,3	133,3	
Övriga kortfristiga skulder		94,3	266,3	360,6	360,6	
Upplupna kostnader			87,8	87,8	87,8	
Summa finansiella skulder	-	94,3	13 566,1	13 660,4	13 660,4	

Not 24 Upplysning om transaktioner med närstående

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

Transaktioner med bolag inom Compactor-koncernen sker till marknadsmässiga villkor. Vid årets utgång har Fastpartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 81,4 (89,4) MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året har Fastpartner lämnat utdelning om 209,2 MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Marknadsmässig lön till Fastpartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 (960) KSEK. Under året har Fastpartner hanterat den ekonomiska och administrativa förvaltningen av HS fastigheter. För dessa tjänster fakturerar Fastpartner ett marknadsmässigt arvode om 1,3 MSEK per år.

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsinteckningar	11 705,8	11 087,1	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Andelar i koncernföretag	3 637,4	2 946,0	865,1	865,1
Utlånade andelar i koncernföretag*	-	-	1,2	1,2
Värdepapper	1 839,6	895,7	1 839,6	895,7
Summa	17 182,8	14 928,8	2 705,9	1 762,0

* 180 000 aktier är utlånade genom Carnegie.

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Borgensåtaganden	1,5	13,4	-	-
Summa	1,5	13,4	0,0	0,0

Not 27 Personal, styrelse och revisorer

All ersättning till ledande befattningshavare är hänförlig till dotterbolaget Fastpartner.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Medelantal anställda	70,0	64,0	-	-
varav män	53,0	49,0	-	-
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,8	1,7	-	-
Övriga anställda	40,2	38,0	-	-
Summa	42,0	39,7	0,0	0,0
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,3	0,3	-	-
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	13,0	11,9	-	-
varav pensionskostnader	6,7	6,3	-	-
Summa	13,3	12,2	0,0	0,0
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	1,9	2,2	0,3	0,4
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

Till styrelsen i Fastpartner har utgått ersättning om 770 (770) kSEK, varav ordföranden erhållit 280 (280) kSEK och övriga ledamöter, förutom VD som ej uppbär något styrelsearvode, 140 (140) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 70 (70) kSEK. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Årsstämman 2019 för Fastpartner beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla: Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på enkla och transparenta konstruktioner och ska inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Till verkställande direktören i Fastpartner har under året utgått fast lön om 960 (960) kSEK. Härutöver har erlagts pensionspremier om 0 (0) kSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen.

I dotterbolaget Fastpartners ledning ingår åtta personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inklusive bilförmåner om 9 858 (8 373) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i dotterbolaget Fastpartners ledning har pensionspremier om 2 563 (2 368) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I Fastpartner-koncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering ska betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte

har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att Fastpartner ska kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en avgiftsbestämd plan. Under året har ITP-premier om totalt 6 670 (6 369) kSEK erlagts.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtagande för ålders- och tjänstepension (alternativt familjepension). genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta ett en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2019 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3 445 (3 372) kSEK och avser 49 (46) aktiva medlemmar. För ytterligare information om totala antalet aktiva medlemmar, se Alectas finansiella rapporter.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 (142) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Not 28 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	6,6	-193,6	0,4	3,8
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-6,2	21,9	0,0	-1,5
Andel i intresseföretags resultat	-22,3	-41,6	-	-
Summa	-21,9	-213,3	0,4	2,3

Not 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	UB 2018	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2019
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	8 623,7	2 525,0	-500,0	-	10 648,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	4 350,2	-1 222,1	500,0	-	3 628,1
Leasingskulld tomträtt	-	-	1 018,0	-	1 018,0
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	94,3	-	-	-32,5	126,8
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	13 068,2	1 302,9	1 018,0	-32,5	15 421,6

	UB 2017	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2018
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	7 652,2	971,5	-	-	8 623,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	4 349,8	0,4	-	-	4 350,2
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	81,7		-	-12,6	94,3
Summa skulder hänförliga till	12 083,7	971,9	0,0	-12,6	13 068,2

Moderbolaget

	UB 2018	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2019
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	500,0	-	-500,0	-	0,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	230,0	65,1	500,0	-	795,1
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	730,0	65,1	0,0	0,0	795,1

	UB 2017	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2018
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	500,0	0,0	-	-	500,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	218,9	11,1	-	-	230,0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	718,9	11,1	0,0	0,0	730,0

Not 30 Händelser efter balansdagen

Dotterbolaget Fastpartner har per den 19 februari 2020 genomfört en riktad nyemission av två miljoner stamaktier av serie A och tillförts 224 MSEK före emissionskostnader. Emissionen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöi på Fastpartners årsstämma den 25 april 2019.

Dotterbolaget Fastpartner har per den 20 februari 2020 emitterat icke säkerställda obligationer om 400 MSEK. Emissionskursen motsvarar en kreditspread om cirka 1,25% och har slutligt förfalldatum i mars 2024.

Dotterbolaget Fastpartner har per den 5 mars 2020 tillträtt fastigheten Herrjärva 3 i Solna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 19 800 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 78 MSEK. I samband med tillträdet har Fastpartner upptagit nya lån om 850 MSEK med förfall mars 2023.

Under första kvartalet 2020 har coronavirusets spridning skapat en ökande osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Compactor följer situationen noga med då osäkerheten är stor kring konsekvenserna är bedömningen att den ekonomiska effekten på marknaden och Compactor, både på kort och lång sikt, inte rimligen kan uppskattas för närvarande. Compactor har under de senaste åren byggt upp en stark balansräkning för att i turbulenta tider kunna stå på en stabil grund. Compactors innehav i noterade värdepapper har påverkats negativt under första

kvartalet 2020 men efter ett starkt 2019 med höga orealiserade värdeuppgångar så har bolaget fortfarande en stabil ställning och stark balansräkning.

Not 31 Väsentliga bedömningar och antaganden

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Samtliga bolagsförvärv under 2019 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Preferensaktier

Fastpartner har via två emissioner emitterat 5 692 497 stycken preferensaktier. I villkoren för dessa preferensaktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma. Att utdelningar som uppgår till mindre än 20 kronor per år ackumuleras i det så kallade "Innestående Beloppet" implicerar i sig ingen förpliktelse då det krävs ett stämmobeslut för att reglera det. Compactors bedömning är att detta innebär att de emitterade preferensaktierna ska redovisas som eget kapital.

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	988 215 594
Årets resultat	812 045 437
Summa	1 800 261 031

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

Balanseras i ny räkning	1 800 261 031
Summa	1 800 261 031

Stockholm den 29 maj 2020

Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2020

Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Compactor Fastigheter AB (publ)
organisationsnummer 556323-4284

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Compactor Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-9.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de

områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Compactor Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2019 värderat till 28 366,4 Mkr. Under räkenskapsåret genomförs halvårsvisa externa värderingar för delar av fastighetsbeståndet och per den 31 december 2019 har samtliga fastigheter i beståndet värderats av externa värderare. Dessa utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Som komplement till de externa värderingarna genomför Fastpartner en intern översiktlig bedömning av värderingarna kvartalsvis för hela beståndet. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av mikro- och makroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om fastighetsbeståndet och fastighetsvärdering på sidan 3, riskhantering på sidan 10, koncernens redovisningsprinciper på sidan 29, not 10 Förvaltningsfastigheter och not 30 Väsentliga bedömningar och antaganden i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av Fastpartners rutin för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av konsekvent tillämpning av rutinerna och att integritet föreligger i processerna.
- Granskning av indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen såväl som i de externa värderingarna för ett urval av fastigheterna för bedömning av fullständighet och värdering.
- Utvärdering av kompetensen och objektiviteten hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 12-18. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt

tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Compactor Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-9 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den

inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Compactor Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2019-05-24 och har varit bolagets revisor sedan innan den årsstämma som hölls 1994.

Stockholm 29 maj 2020

Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor

		2019	2018
		1/1-31/12	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	13 482,6	9 273,0
Compactor betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående aktie och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per aktie.	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0
	Eget kapital/aktie, SEK	13 482 600,0	9 273 000,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	13 482,6	9 273,0
Compactor betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Compactor förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Compactors fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per aktie.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 183,3	1 592,7
	Återläggning räntederivat, MSEK	126,8	94,3
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV, SEK	15 792 700,0	10 960 000,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	3 750,0	1 882,5
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	3 750,0	1 882,5
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	11 377,8	8 437,5
	Avkastning på eget kapital, %	33,0	22,3
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	4 599,2	2 213,0
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	324,0	273,7
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	4 923,2	2 486,7
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	28 391,4	23 299,6
	Avkastning på totalt kapital, %	17,3	10,7
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	4 599,2	2 213,0
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-3 735,8	-1 459,1
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	324,0	273,7
	Justerat resultat före skatt, MSEK	1 187,4	1 027,6
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,7	3,8
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	13 482,6	9 273,0
Soliditet betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning	32 088,5	24 694,2
	Soliditet, %	42,0	37,6
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	13 482,6	9 273,0
Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Compactors fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 183,3	1 592,7
	Återläggning räntederivat, MSEK	126,8	94,3
	Justerat eget kapital, MSEK	15 792,7	10 960,0
	Balansomslutning, MSEK	32 088,5	24 694,2
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	49,2	44,4
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	1 701,7	1 465,8
	Fastighetskostnader, MSEK	-523,0	-479,8
	Driftnetto, MSEK	1 178,7	986,0
	Överskottsgrad, %	69,3	67,3