

Bokslutskommuniké 2018

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

Org. nr. 556323-4284

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

## RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

### Oktober - december 2018 (2017)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 372,1 (353,9) MSEK
- Driftnettot uppgick till 242,5 (263,1) MSEK
- Resultat före finansiella poster uppgick till 699,9 (685,2) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 282,3 (439,1) MSEK
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 125 000 (287 300) SEK

### Januari - december 2018 (2017)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 465,8 (1 365,1) MSEK
- Driftnettot uppgick till 986,0 (942,8) MSEK
- Resultat före finansiella poster uppgick till 2 181,9 (1 904,4) MSEK
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 885,6 (1 471,6) MSEK
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 1 341 400 (1 030 080) SEK
- Likvida medel vid årets utgång den 31 december 2018 var 715,1 (254,5) MSEK
- Styrelsen föreslår en utdelning om 80 000 (80 000) SEK per aktie

### Väsentliga händelser under året 2018

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

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

Dotterbolaget Fastpartner har under året förvärvat och tillträtt fastigheterna Valbo-Backa 6:13 i Gävle, Kostern 11 i Södertälje, Reläet 8 i Norrköping, Märsta 24:4 i Märsta, Humlet 2 och 3 i Täby och Flyggodset 1 och 2 i Malmö.

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

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

Compactor har under året sålt sina andelar i intresseföretaget Riscomp Holding AB, realisationsresultatet blev -5,4 MSEK.

Dotterbolaget Fastpartner förvärvade den 6 december fastigheten Brahelund 2 i Solna med tillträde den 1 februari 2019.

Dotterbolaget Fastpartner har under kvartal 4 emitterat ett icke säkerställt grönt obligationslån uppgående till 1 000 MSEK. Lånet löper med rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,85 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2022.

Compactor har under året sålt sina andelar i dotterbolaget Anbarco Bilinvest AB, realisationsresultatet blev 0,0 MSEK.

### Väsentliga händelser efter årets slut

Dotterbolaget Fastpartner har per den 1 februari 2019 tillträtt fastigheten Brahelund 2 i Solna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 41 000 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till drygt 123 MSEK. I samband med tillträdet har Fastpartner upptagit nya lån om 1 200 MSEK med förfall januari 2022.

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

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

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Detta är Compactor**

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

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

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

Compactor Fastigheter har även aktieinvesteringar i noterade likvida aktier. Vid utgången av året består de största innehaven av aktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), H&M samt AstraZeneca.

**Fastighets- och aktieinvesteringar helåret 2018 (2017)****Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 7,5% till 1 450,6 (1 349,0) MSEK.
- Driftnettot ökade med 8,6% till 981,9 (904,0) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 9,2% till 728,1 (666,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 805,9 (1 451,0) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 22 330,0 (20 116,0) MSEK.

**HS Fastigheter**

- Hyresintäkterna minskade med 4,6% till 16,5 (17,3) MSEK.
- Driftnettot minskade med 38,8% till 4,1 (6,7) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 0,4 (3,3) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -9,7 (8,3) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 192,0 (205,0) MSEK.

**Aktieinvesteringar Compactor**

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 895,7 (611,3) MSEK
- Realiserad värdeförändring uppgick till 9,3 (17,9) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 116,2 (2,0) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 29,2 (12,8) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 372,1 (353,9) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -129,6 (-122,8) MSEK vilket gav ett driftnetto om 242,5 (263,1) MSEK. Kostnadsökningen förklaras framförallt av att driftkostnaderna innevarande år inkluderar kostnader från förvärvade fastigheter under 2017 samt ett högre elpris under fjärde kvartalet 2018 jämfört med samma period föregående år.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 466,6 (432,5) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -167,6 (-62,7) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -95,7 (-126,2) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om 13,7 (-4,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -109,4 (-121,8) MSEK.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Nettoomsättning och resultat helåret 2018 (2017)**

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 1 465,8 (1 365,1) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017 och 2018.

Driftskostnaderna för året uppgick till -479,8 (-454,3) MSEK vilket gav ett driftnetto om 986,0 (942,8) MSEK. Kostnadsökningen förklaras framförallt av en inledningsvis kall och snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd. En ytterligare förklaring är ett högre elpris år 2018 jämfört med 2017.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 187,8 (937,5) MSEK och Finansnettot för året uppgick till -235,1 (-232,7) MSEK.

Årets skatt uppgick till -331,2 (-280,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -138,3 (-94,5) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -192,9 (-186,1) MSEK. Till följd av ett riksdagsbeslut under juni månad 2018 om ändrade skattesatser har Compactor sänkt skattesatsen från 22% till 20,6% vid beräkning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter.

**Finansiell ställning och kassaflöde**

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2018 till 13 078,7 (12 098,6) MSEK. Upplåningen bestod av 7 423,9 (7 562,0) MSEK banklån, 3 650,0 (2 550,0) MSEK obligationslån, 1 900,0 (1 890,0) MSEK företagscertifikat samt 104,8 (96,6) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 4 350,2 (4 349,8) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 9 276,1 (7 602,0) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 december 2018 till 37,6 (34,7)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under året till 504,9 (591,3) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till -806,8 (-2 365,1) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till 762,5 (1 208,7) MSEK.

Kassaflödet för året uppgick till 460,6 (-565,1) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 715,1 (254,5) MSEK.

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

**Moderbolaget januari - december 2018**

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under året till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 319,6 (185,8) MSEK.
- Likvida medel vid årets utgång var 20,7 (21,6) MSEK.
- Moderbolaget har redovisat en utdelning från Fastpartner om 187,9 (172,4) MSEK varav 187,9 (172,4) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 1 071,8 (860,5) MSEK.

**Transaktioner med närstående**

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

**Organisation och medarbetare**

Koncernen hade per den 31 december 2018 69 (63) anställda, varav 52 (45) män. Moderbolaget har inga anställda.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2017. Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är en ständigt pågående process inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska riskerna i verksamheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisk i form av värdeförändringar på tillgångar och efterfrågan på koncernens lokaler samt olika finansiella risker såsom likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Fastighetsvärden**

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 22 522,0 (20 321,0) MSEK vid årets utgång. Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 187,8 (937,5) MSEK.

**Finansiell riskhantering**

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

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2018-10-01	2017-10-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>Intäkter</b>				
Hyresintäkter	372,1	353,9	1 465,8	1 365,1
Övriga intäkter	0,0	32,0	0,0	32,0
<b>Summa intäkter</b>	<b>372,1</b>	<b>385,9</b>	<b>1 465,8</b>	<b>1 397,1</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-129,6	-122,8	-479,8	-454,3
<b>Driftnetto</b>	<b>242,5</b>	<b>263,1</b>	<b>986,0</b>	<b>942,8</b>
Central administration	-9,4	-8,7	-33,4	-29,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,8	-3,5	1,3	36,9
Orealiserad värdeförändring fastigheter	466,6	432,5	1 187,8	937,5
Andel i intresseföretags resultat	-0,6	2,5	40,2	17,0
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>699,9</b>	<b>685,9</b>	<b>2 181,9</b>	<b>1 904,4</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Värdeförändringar finansiella instrument	-154,3	-57,3	270,0	80,5
Finansnetto	-167,6	-62,7	-235,1	-232,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>378,0</b>	<b>565,9</b>	<b>2 216,8</b>	<b>1 752,2</b>
Skatt	-95,7	-126,2	-331,2	-280,6
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>282,3</b>	<b>439,7</b>	<b>1 885,6</b>	<b>1 471,6</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	125,0	287,3	1 341,4	1 030,8
Innehav utan bestämmande inflytande	157,3	152,4	544,2	440,8
<b>Resultat per aktie, kr</b>				
Före utspädningseffekter	125 000	287 300	1 341 400	1 030 800
Efter utspädningseffekter	125 000	287 300	1 341 400	1 030 800

## KONCERNENS RAPPORT

### ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2018-10-01	2017-10-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat	282,3	439,7	1 885,6	1 471,6
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>				
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	-	-	-	-
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>282,3</b>	<b>439,7</b>	<b>1 885,6</b>	<b>1 471,6</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

<b>KONCERNENS</b>		
<b>BALANSRÄKNING</b>		
	2018-12-31	2017-12-31
Belopp i MSEK		
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	22 455,7	20 251,8
Fastigheter under uppförande	66,3	69,2
Maskiner och inventarier	1,2	2,6
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>22 523,2</b>	<b>20 323,6</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Aktier och andelar	2,3	100,5
Andelar i intresseföretag	63,5	69,0
Andra långfristiga fordringar	34,5	77,9
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>100,3</b>	<b>247,4</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>22 623,5</b>	<b>20 571,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga fordringar	459,9	468,2
Kortfristiga placeringar	895,7	611,3
<b>Summa</b>	<b>1 355,6</b>	<b>1 079,5</b>
Likvida medel	715,1	254,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 070,7</b>	<b>1 334,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 694,2</b>	<b>21 905,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	6 135,9	4 898,5
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>6 527,5</b>	<b>5 290,1</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	2 748,6	2 311,9
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 276,1</b>	<b>7 602,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	1 592,7	1 399,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	8 623,7	7 652,2
Övriga långfristiga skulder	104,8	96,6
<b>Summa</b>	<b>10 321,2</b>	<b>9 148,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 350,2	4 349,8
Övriga skulder	482,9	532,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	263,8	272,2
<b>Summa</b>	<b>5 096,9</b>	<b>5 154,4</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>15 418,1</b>	<b>14 303,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 694,2</b>	<b>21 905,0</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>0,1</b>	<b>391,1</b>	<b>3 982,9</b>	<b>1 982,8</b>	<b>6 356,9</b>
Utdelning			-80,0		-80,0
Fondemission	0,4		-0,4	-106,7	-106,7
Förändring koncernsammansättning			-34,8	-5,0	-39,8
Årets resultat			1 030,8	440,8	1 471,6
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>4 898,5</b>	<b>2 311,9</b>	<b>7 602,0</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>4 898,5</b>	<b>2 311,9</b>	<b>7 602,0</b>
Utdelning			-80,0	-110,6	-190,6
Förändring koncernsammansättning			-24,0	3,1	-20,9
Årets resultat			1 341,4	544,2	1 885,6
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>6 135,9</b>	<b>2 748,6</b>	<b>9 276,1</b>



Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2018-10-01 2018-12-31	2017-10-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	491,2	565,9	2 216,8	1 752,2
<b>Justeringsposter</b>				
Övriga poster	-315,0	-379,3	-1 676,0	-1 077,0
Betalda skatter	-8,5	-39,4	-185,9	-110,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>167,7</b>	<b>147,2</b>	<b>354,9</b>	<b>564,7</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändringar i rörelsekapital	-83,6	59,1	150,0	26,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>84,1</b>	<b>206,3</b>	<b>504,9</b>	<b>591,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter	-501,0	-1 461,6	-1 135,6	-2 412,4
Försäljning av fastigheter	5,1	131,4	141,9	310,7
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-61,9	-123,1	-158,8	-294,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	82,7	1,4	378,7	47,9
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	0,0	0,0	-33,0	-17,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-475,1</b>	<b>-1 451,9</b>	<b>-806,8</b>	<b>-2 365,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagande av lån	1 089,0	1 311,6	1 769,0	1 796,1
Lösen och amortering av lån	-22,5	-246,8	-795,0	-360,9
Utdelning till aktieägare	0,0	0,0	-80,0	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-29,0	-20,9	-39,7
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-55,4	-53,3	-110,6	-106,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 011,1</b>	<b>982,5</b>	<b>762,5</b>	<b>1 208,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>620,1</b>	<b>-263,1</b>	<b>460,6</b>	<b>-565,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>95,0</b>	<b>517,6</b>	<b>254,5</b>	<b>819,6</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>715,1</b>	<b>254,5</b>	<b>715,1</b>	<b>254,5</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2018-10-01	2017-10-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
<b>Driftnetto</b>	-	-	-	-
Central administration	-0,2	-0,2	-0,9	-0,7
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,7</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	-2,0	187,9	170,4
Resultat från andelar i intresseföretag	0,6	-	1,8	-
Finansnetto	5,9	-1,7	5,2	-3,8
Värdeförändringar finansiella instrument	-148,1	-96,7	125,6	19,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-141,8</b>	<b>-100,6</b>	<b>319,6</b>	<b>185,8</b>
Skatt på periodens resultat	32,1	21,7	-28,2	-3,4
<b>ÅRETS RESULTAT*</b>	<b>-109,7</b>	<b>-78,9</b>	<b>291,4</b>	<b>182,4</b>

\*Årets resultat stämmer överens med årets totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2018-12-31      2017-12-31

Belopp i MSEK

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	916,4	894,0
Fordringar hos koncernföretag	127,3	179,2
Aktier och andelar	2,3	2,5
Andelar i intresseföretag	1,1	2,5
Andra långfristiga fordringar	26,0	36,5

**Summa anläggningstillgångar** **1 073,1**      **1 114,7**

#### Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	1,2	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,7	6,3
Kortfristiga placeringar	895,7	611,3

**Summa** **901,6**      **617,6**

**Likvida medel**      20,7      21,6

**Summa omsättningstillgångar** **922,3**      **639,2**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **1 995,4**      **1 753,9**

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

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

#### Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel	779,9	677,6
Årets resultat	291,4	182,4

**Summa eget kapital** **1 071,8**      **860,5**

#### Långfristiga skulder

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

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

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	230,0	218,9
Övriga skulder	190,2	170,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,2	3,9

**Summa kortfristiga skulder** **423,4**      **393,2**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **1 995,4**      **1 753,9**

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

Compactor Fastigheter upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen, förutom vad som anges nedan.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2018 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

#### Nya redovisningsprinciper

##### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 1 januari 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder med uppdelning av intäkter på hyresintäkter, som inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt, och serviceintäkter som inbegriper vidaredebitering av värme, el, kyla, vatten, sopor, snöröjning m.m. Serviceintäkterna tas i samband med att tjänsten utförs. Compactors intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och övergången till IFRS 15 har inte fått någon materiell påverkan på Compactors finansiella rapportering. För uppdelning av intäkterna, se not 5.

##### IFRS 9 Finansiella instrument

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

##### 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 kommer inte att tillämpa 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 Compactors redovisning. I egenskap av leasetagare har Compactor gjort en genomgång av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträtter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon och kontorsutrustning. Leasingskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till cirka 860 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång tas upp i balansräkningen. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. I beräkningen av överskottsgrad och räntetäckningsgrad kommer tomträttsavgälden att återläggas som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen kommer att få en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet. Kostnad för tomträttsavgälder beräknas 2019 uppgå till 30 MSEK.

### Not 2 Definitioner nyckeltal

#### Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

#### Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### Not 3 Redovisning av segment

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

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

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

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

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

HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter AB		Summa fastighets- förvaltning		Elimineringar och koncern- gemensamma poster		Summa koncernen	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>MSEK</b>																
Hyresintäkter	554,1	494,1	379,7	375,7	401,2	375,4	115,6	103,8	16,5	17,3	1 467,1	1 366,3	-1,3	-1,3	1 465,8	1 365,0
Övriga intäkter		32,0										32,0				32,0
Fastighetskostnader	-176,1	-162,3	-115,7	-113,5	-137,6	-130,5	-39,3	-38,7	-12,4	-10,6	-481,1	-455,6	1,3	1,3	-479,8	-454,3
<b>Driftnetto</b>	<b>378,0</b>	<b>363,8</b>	<b>264,0</b>	<b>262,2</b>	<b>263,6</b>	<b>244,9</b>	<b>76,3</b>	<b>65,1</b>	<b>4,1</b>	<b>6,7</b>	<b>986,0</b>	<b>942,7</b>	-	-	<b>986,0</b>	<b>942,7</b>
<b>Värdeförändringar</b>																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	596,1	687,9	304,8	65,8	191,9	173,7	105,8	7,4	-10,8	2,7	1 187,8	937,5			1 187,8	937,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,3	2,6			-1,0	37,8	1,4	-6,8	0,6	3,3	1,3	36,9			1,3	36,9
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-12,6	11,4	282,6	69,1	270,0	80,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>974,4</b>	<b>1 054,3</b>	<b>568,8</b>	<b>328,0</b>	<b>454,5</b>	<b>456,4</b>	<b>183,5</b>	<b>65,7</b>	<b>-6,1</b>	<b>12,7</b>	<b>2 162,5</b>	<b>1 928,5</b>	<b>282,6</b>	<b>69,1</b>	<b>2 445,1</b>	<b>1 997,6</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Central administration													-33,4	-29,8	-33,4	-29,8
Andel i intresseföretags resultat											13,6	16,5	26,6	0,5	40,2	17,0
Finansiella intäkter											3,7	6,6	31,1	14,9	34,8	21,5
Finansiella kostnader											-238,7	-231,1	-31,2	-23,0	-269,9	-254,1
Resultat före skatt															2 216,8	1 752,2
Skatt													-331,2	-280,6	-331,2	-280,6
<b>Totalresultat</b>											<b>1 941,1</b>	<b>1 720,5</b>	<b>-55,5</b>	<b>-248,9</b>	<b>1 885,6</b>	<b>1 471,6</b>
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>															<b>1 341,4</b>	<b>1 030,8</b>
<b>Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>															<b>544,2</b>	<b>440,8</b>
Förvaltningsfastigheter	9 803,6	8 956,1	5 387,0	4 691,9	5 607,4	5 194,0	1 532,0	1 274,0	192,0	205,0	22 522,0	20 321,0	-	-	22 522,0	20 321,0
<b>Ofördelade poster</b>																
Finansiella anläggningstillgångar															100,3	206,8
Inventarier															1,2	2,7
Omsättningstillgångar															1 355,6	1 015,7
Likvida medel															715,1	517,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 803,6</b>	<b>8 956,1</b>	<b>5 387,0</b>	<b>4 691,9</b>	<b>5 607,4</b>	<b>5 194,0</b>	<b>1 532,0</b>	<b>1 274,0</b>	<b>192,0</b>	<b>205,0</b>	<b>22 522,0</b>	<b>20 321,0</b>	-	-	<b>24 694,2</b>	<b>22 063,8</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Eget kapital															9 276,1	7 191,4
Långfristiga skulder															10 321,2	8 218,4
Kortfristiga skulder															5 096,9	4 895,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>															<b>24 694,2</b>	<b>20 305,7</b>
Årets förvärv och investeringar	257,4	1 542,6	390,2	119,0	337,1	594,7	152,2	148,5			1 136,9	2 404,7	-	-	1 136,9	2 404,7
Årets försäljningar	-6,0	-406,1			-112,0	-82,6	-3,5	-129,0	-2,2	-11,0	-123,7	-628,7	-	-	-123,7	-628,7

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

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

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

	2018-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	711,8	609,0	-	102,8
Förvärv/försäljning under året	-96,3	-101,3	-	5,0
Realiserad värdeförändring	166,3	166,3	-	-
Omklassificering*	-	101,3	-	-101,3
Orealiserad värdeförändring	116,2	116,2	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>898,0</b>	<b>891,5</b>	<b>-</b>	<b>6,5</b>

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

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar	2,3	100,5
Kortfristiga placeringar	895,7	611,3
<b>Summa</b>	<b>898,0</b>	<b>711,8</b>

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	100,5	36,1	611,3	283,3
Förvärv/försäljning under året	-255,2	3,0	158,9	308,1
Realiserad värdeförändring	157,0	-	9,3	17,9
Orealiserad värdeförändring	-	61,4	116,2	2,0
<b>Summa</b>	<b>2,3</b>	<b>100,5</b>	<b>895,7</b>	<b>611,3</b>

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

	2017-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	319,4	216,6	-	102,8
Förvärv/försäljning under året	311,1	311,1	-	-
Realiserad värdeförändring	17,9	17,9	-	-
Orealiserad värdeförändring	63,4	63,4	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>711,8</b>	<b>609,0</b>	<b>-</b>	<b>102,8</b>

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

	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	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>-94,3</b>	<b>-</b>	<b>-94,3</b>	<b>-</b>

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

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

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

## Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2018-12-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		2,3		2,3	2,3
Andra långfristiga fordringar			34,4	34,4	34,4
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			714,8	714,8	714,8
Upplupna intäkter			5,3	5,3	5,3
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>898,0</b>	<b>1 134,3</b>	<b>2 032,3</b>	<b>2 032,3</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			12 974,0	12 974,0	12 974,0
Övriga långfristiga skulder			104,8	104,8	104,8
Leverantörsskulder			103,4	103,4	103,4
Övriga kortfristiga skulder		94,3*	266,3	360,6	360,6
Upplupna kostnader			87,8	87,8	87,8
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>94,3</b>	<b>13 536,3</b>	<b>13 630,6</b>	<b>13 630,6</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

## Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2017-12-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		100,5		100,5	100,5
Andra långfristiga fordringar			77,9	77,9	77,9
Kundfordringar			2,3	2,3	2,3
Övriga kortfristiga fordringar			384,1	384,1	384,1
Kortfristiga placeringar		611,3		611,3	611,3
Likvida medel			254,5	254,5	254,5
Upplupna intäkter			1,4	1,4	1,4
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>711,8</b>	<b>720,2</b>	<b>1 432,0</b>	<b>1 432,0</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			12 002,0	12 002,0	12 002,0
Övriga långfristiga skulder			96,6	96,6	96,6
Leverantörsskulder			90,0	90,0	90,0
Övriga kortfristiga skulder		81,7*	258,7	340,4	340,4
Upplupna kostnader			92,5	92,5	92,5
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>81,7</b>	<b>12 539,8</b>	<b>12 621,5</b>	<b>12 621,5</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Not 5 Fördelning av intäkter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>1/10 - 31/12</b>	<b>1/10 - 31/12</b>	<b>1/1 - 31/12</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Hysesintäkter	348,5	329,5	1 371,2	1 270,4
Serviceintäkter	23,6	24,4	94,6	94,7
Övriga intäkter	0,0	32,0	0,0	32,0
<b>Summa</b>	<b>372,1</b>	<b>385,9</b>	<b>1 465,8</b>	<b>1 397,1</b>

**Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

I samband med värdeförändringen av de kortfristiga placeringar har de ställda säkerheterna i form av värdepapper ökat med 284,4 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna minskat med 110,6 MSEK till följd av att Fastpartner har löst säkerställda banklån.

**Not 7 Kalendarium**

Årsredovisning 2018	juni 2019
Delårsrapport per 31 mars 2019	28 maj 2019
Delårsrapport per 30 juni 2019	29 augusti 2019

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

Stockholm den 28 februari 2019

Sven-Olof Johansson  
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson  
Styrelseledamot

Christopher Johansson  
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Compactor är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 februari 2019 kl. 10:00.

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