

# **COMPACTOR FASTIGHETER AB**

**ORG NR 556323-4284**

## **ÅRSREDOVISNING 2016**

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkningar och totalresultat, Koncernen.....	9
Balansräkningar, Koncernen .....	10
Balansräkningar, Koncernen forts. ....	11
Resultaträkningar, moderföretaget.....	12
Balansräkningar, Moderföretaget.....	13
Balansräkningar, Moderföretaget forts. ....	14
Förändringar i Eget Kapital.....	15
Kassaflödesanalyser .....	16
Redovisningsprinciper och Noter .....	17

v

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Compactor Fastigheter AB 556323-4284 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

### **Verksamhetsbeskrivning**

Compactor äger och förvaltar fastigheter i Sverige genom dotterföretagen HS Fastigheter AB samt FastPartner AB (publ) som är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm. I förvaltningsberättelsen 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 förvärv av en fastighet i Stockholm och två fastigheter i Gävle. Under 2016 avyttrade FastPartner två fastigheter.

På hyresmarknaden har omförhandlingar och nya kontrakt tecknats på stabila nivåer och delvis 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, forskning, handel, logistik och industri. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen. Denna region är och förblir det mest prioriterade investeringsområdet. Cirka 75 procent av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 25 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Vid årets början ägde Compactor genom dotterföretag 214 fastigheter, till ett redovisat värde av 15 660,7 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 412 465 kvadratmeter. Vid årets slut ägde koncernen 215 fastigheter, till ett redovisat värde av 17 604,2 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 419 176 kvm.

Under 2016 har FastPartner förvärvat tre fastigheter, en fastighet i Stockholm och två fastigheter i Gävle. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa tre fastigheter uppgår till cirka 3 200 kvm.

### **Fastighetsvärdering**

Under 2016 har Compactor fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av 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 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 av bolaget och jämförs med den interna värderingen.

Årets orealiserade värdeförändringar uppgår till 1 495,6 MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av sänkta avkastningskrav, men även av nytecknade hyreskontrakt. I värderingsunderlaget uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 5,6 (6,3) procent.

### **Hyresintäkter**

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 289,1 (1 140,3) MSEK. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna under året inkluderar hyror från fastigheter förvärvade under 2015.

Kontraktportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 5 511,7 (5 217,9) MSEK, och utgörs av 1 743 (1 734) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 246,9 (1 218,3) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,4 (4,3) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 23,2 (22,2) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 18,4 (17,7) MSEK.

### **Resultat**

Koncernens resultat före skatt för 2016 uppgår till 2 130,1 (1 633,8) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 1 495,6 (951,7) MSEK.

Driftnettet uppgår till 859,0 (773,1) MSEK. Förbättringen i driftnettet förklaras framförallt av ökade hyresintäkter då hyresintäkter under året inkluderar hyror från fastigheter förvärvade under 2015 och 2016.

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 615,1 (524,9) MSEK. Det högre förvaltningsresultatet påverkas främst av ökat driftnetto till följd av förvärvade fastigheter under 2015 som motverkats negativt av finansiella kostnader till följd av högre upplåning i samband med förvärven 2015. 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 17 161,4 (15 077,2) varav eget kapital utgör 6 356,8 (4 628,9) MSEK och lånat kapital 10 804,6 (10 448,3).

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 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 i eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

FastPartners styrelse beslutade den 26 oktober 2016, med stöd av årsstämman bemyndigande från den 28 april 2016, om en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för bolagets stamaktieägare. Företrädesemissionen, som fulltecknades, tillförde FastPartner ett belopp om 760,6 MSEK, efter avdrag för emissionskostnader. Compactor deltog i nyemissionen motsvarande sin ägarandel.

### **Finansiering**

Koncernen har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. Dotterbolagen innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 8 164,6 (8 087,9) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där bolagen har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 8 064,3 (8 075,1) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 4 400,8 (4 849,6) MSEK. Refinansieringsdiskussionerna med berörda banker har kommit långt och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2017.

Utöver lån till kreditinstitut har även FastPartner emitterat obligationslån. Per 2016-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 2 050 (1 950) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 0 (500) MSEK.

Gentemot samtliga långgivare har FastPartner 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 25,2 (22,7) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 256,8 (247,3) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 227,8 (217,3) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut. Koncernens disponibla likviditet, inklusive kortfristiga placeringar och utnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 1 118,9 (640,6) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) är vid årets slut 1,7 (1,7) procent och 2,0 (2,1) procent inklusive obligationslån.

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 CareDx som per 2016-12-31 uppgår till 32,6 (-) MSEK.

Inom koncernens finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Vid årets slut uppgick dessa placeringar till 243,5 (267,3) MSEK.

### **Flerårsöversikt**

<b>Koncernen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 289,1	1 140,3	920,8	765,9
Resultat efter finansiella poster	2 130,1	1 633,8	605,3	351,9
Soliditet	33,4%	28,0%	26,9%	30,2%

<b>Moderbolaget</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	280,8	185,8	140,7	129,3
Soliditet	59,7%	66,1%	66,3%	79,9%

### **Kassaflöde**

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår i koncernen till 511,4 (451,1) MSEK. Kassaflödet har påverkats med 469,0 (2 513,4) MSEK av investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten i koncernen har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 356,4 (2 066,4) MSEK.

### **Investeringar och försäljningar**

Under 2016 förvärvade dotterbolaget FastPartner tre (27) fastigheter för 45,6 (2 228,3) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 3 200 (186 000) kvadratmeter. Fastigheterna inrymmer kontor och lager. Förvärven har gjorts genom rena fastighetsförvärv eller via bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 442,6 (364,5) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena där byggandet av Ica-butiken i Märsta är det största projektet. Under 2016 har två fastigheter samt del av två fastigheter avyttrats.

### **Medarbetare**

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 62 (54) anställda, varav 17 (14) kvinnor och 45 (40) män. Medelantalet anställda har under året varit 57 (51), varav 15 (14) kvinnor och 42 (37) män. Moderbolaget har inga anställda.

### **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 förorterna, 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 ävensom idka därmed förenlig verksamhet. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret intäkter på 0,2 (0,2) MSEK, och ett resultat före skatt på 280,8 (185,8) MSEK. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 4,3 (38,0) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -434,1 (23,8) MSEK.

### **Aktier i FastPartner**

Vid utgången av 2016 ägde moderbolaget 43 035 749 (38 254 000) aktier i FastPartner AB. Compactor Fastigheter AB deltog till fullo i den företrädesemission som genomfördes i FastPartner under 2016.

Till följd av ovan nämnda nyemission som FastPartner gjorde 2016 har Compactors ägarandel ökat till 69,19% (68,93). Samtliga aktier i HS Fastigheter ägdes av Compactor vid årets utgång. Tarrt förvaltning AB ägdes till 60 % vilket innebär ett innehav av 300 aktier.

**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 27 procent av den totala låneportföljen.

Inflationsförväntningarna är fortfarande mycket låga, både vad gäller på kort och lång sikt vilket gör att den korta räntan bedöms ligga kvar på en mycket låg nivå under en överblickbar period.

Compactor behåller därför sin nuvarande räntestrategi att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider. Compactor fortsätter att bevaka räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindningstiden om rätt förutsättningar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på tioåriga swapar börjar närma sig attraktiva nivåer.

Sett ur ett globalt perspektiv har under året en åtstramande tendens kunnat konstateras hos den amerikanska centralbanken som genomfört en höjning av styrräntan och annonserat ytterligare en höjning under mars månad. FastPartners bedömning är att den amerikanska konjunkturen bromsar in under slutet av år 2017 betingad av sämre bilförsäljning. Detta innebär förmodligen att FED blir försiktigare med ytterligare räntehöjningar vilket kommer att påverka övriga centralbanker. ECB's beslut att behålla både räntan och återköpsprogrammen på oförändrad nivå har inneburit en påtaglig lättnad på kapitalmarknaden med förbättrad likviditet och viss nedåtpress på räntemarknaden som följd. En ytterligare konsekvens av detta har inneburit en fortsatt nedjustering av fastighetsyielderna för attraktiva objekt, framförallt i Stockholmsområdet, vilket inneburit ytterligare uppvärderingar av FastPartners fastighetsbestånd. FastPartners expansionsfokusering på Stockholm de senaste åren har inneburit att cirka 75 procent av bolagets intäkter kommer från detta område och hyresgästerna utgörs i huvudsak av tjänste- och serviceföretag samt stat, kommuner och landsting. FastPartner har under de senaste tre åren haft en kraftfull ökning av hyresintäkterna, vilket medfört att bolagets beroende av någon enskild hyresgästs betalningsförmåga har reducerats till mycket hanterbara nivåer.

Bolagets risker är framförallt kreditrisk kopplat till att bolagets hyresgäster inte kan infria sina åtaganden enligt de hyreskontrakt som de ingått med FastPartner, exponeringsrisk mot värdeförändringar på fastigheter, refinansieringsrisk och ränterisk. Tabellen på nästa sida visar en översikt över dessa risker och hur företaget jobbar för att hantera dessa risker.

W

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 FastPartner.	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 man förvärvat 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, avflytningar 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 FastPartner av de externa värderingsinstitutet Cushman & Wakefield och Newsec. FastPartner 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 FastPartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för FastPartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av FastPartner till självkostnadspris. FastPartners exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.
Refinansieringsrisk	Koncernens finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upplagna i svenska affärsbanker och via obligationslån. 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 Bedömningen är att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
Ränterisk	Räntekostnaderna är fastighetsbolagets största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i räntelägen påverkar FastPartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2016 uppgick de räntebärande skulderna till 10 568,8 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 40 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Koncernens mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. FastPartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger FastPartner att ingå förmånliga ränteswapavtal.

3

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	588 878 472
Utdelning	-80 000 000
Årets resultat	249 057 615
<b>Summa</b>	<b>757 936 087</b>

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

Till aktieägarna utdelas	80 000 000
Balanseras i ny räkning	677 936 087
<b>Summa</b>	<b>757 936 087</b>

### **Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning**

#### **Motivering**

Koncernens egna kapital uppgår till 6 356,8 MSEK. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgår till 758,1 MSEK av vilka 758 MSEK är utdelningsbara.

#### **Likviditet och soliditet**

Koncernens likvida medel uppgår till 819,6 (209,9) MSEK och soliditeten uppgår till 23,0 (19,9) procent. Moderföretagets likvida medel uppgår till 4,3 (38,0) MSEK, kassalikviditeten uppgår till 56,5 (100,9) och soliditeten uppgår till 59,7 (66,1) procent. Koncernen och moderföretaget har en god likviditet och soliditet. Koncernens kassalikviditet uppgår till 22,1 (9,3) procent, och koncernens soliditet minskar efter föreslagen utdelning med 0,4 (0,5) procentenheter till 22,6 (19,4) procent.

Under året har utdelning från dotterbolaget FastPartner erhållits om 143,4 mkr (133,9). Bolaget har under 2017 erhållit 172,1 mkr i utdelning från dotterbolaget FastPartner.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att moderföretagets och koncernens egna kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen.

Stockholm den 20 juni 2017

Styrelsen



## Resultaträkningar och totalresultat, Koncernen

MSEK		2016	2015
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	Not 3	1 289,1	1 140,3
Övriga rörelseintäkter		0,2	0,2
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader		-200,4	-167,3
Reparation och underhåll		-82,0	-79,3
Fastighetsskatt		-65,2	-53,9
Tomträttsavgälder/arenden	Not 4	-32,2	-27,1
Fastighetsadministration och marknadsföring		-50,5	-39,8
<b>Driftnetto</b>	<b>Not 2</b>	<b>859,0</b>	<b>773,1</b>
Central administration	Not 5	-31,2	-27,4
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 8	1 495,6	951,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter	Not 8	12,3	11,5
Andel i intresseföretags resultat	Not 15	21,7	40,9
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2 357,4</b>	<b>1 749,8</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	Not 6	20,1	22,7
Finansiella kostnader	Not 7	-256,8	-247,3
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	9,4	108,6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 130,1</b>	<b>1 633,8</b>
Aktuell skatt	Not 9	-107,0	-74,9
Uppskjuten skatt	Not 9	-330,3	-284,0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 692,8</b>	<b>1 274,9</b>
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>1 692,8</b>	<b>1 274,9</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		1 200,5	900,0
Innehav utan bestämmande inflytande		492,3	374,9
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 692,8</b>	<b>1 274,9</b>
<b>Data per aktie. Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i Compactor Fastigheter AB.</b>			
Resultat per aktie, SEK/aktie		1 692 800	1 274 900
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 200 500	900 000
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		492 300	374 900
Genomsnittligt antal aktier		1 000	1 000
Antal utestående aktier		1 000	1 000

## Balansräkningar, Koncernen

MSEK		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	Not 10	17 426,0	15 574,0
Fastigheter under uppförande	Not 10	178,2	86,7
Maskiner och inventarier	Not 11	3,0	3,2
<b>Summa</b>		<b>17 607,2</b>	<b>15 663,9</b>
Aktier och andelar	Not 14 och 23	36,1	4,0
Andelar i intresseföretag	Not 15	91,0	228,1
Andra långfristiga fordringar	Not 16	79,8	67,8
Fordringar hos intresseföretag		3,0	1,5
<b>Summa</b>		<b>209,9</b>	<b>301,4</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 817,1</b>	<b>15 965,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		3,6	11,9
Övriga fordringar		5,3	13,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	78,7	53,9
Kortfristiga placeringar	Not 23	283,3	267,3
<b>Summa</b>		<b>370,9</b>	<b>346,6</b>
Likvida medel	Not 18	819,6	209,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 190,5</b>	<b>556,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 007,6</b>	<b>16 521,8</b>

## Balansräkningar, Koncernen forts.

MSEK		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		0,1	0,1
Övrigt tillskjutet kapital		391,1	389,6
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 982,8	2 898,5
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>4 374,0</b>	<b>3 288,2</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		1 982,8	1 340,7
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 356,8</b>	<b>4 628,9</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	5 813,8	4 688,3
Övriga långfristiga skulder	Not 21	235,8	228,8
Uppskjuten skatteskuld	Not 9	1 213,7	883,1
<b>Summa</b>		<b>7 263,3</b>	<b>5 800,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	4 755,0	5 531,2
Leverantörsskulder		71,0	67,0
Skatteskulder		31,4	9,2
Övriga skulder		288,1	245,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	242,0	239,4
<b>Summa</b>		<b>5 387,5</b>	<b>6 092,7</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>12 650,8</b>	<b>11 892,9</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>19 007,6</b>	<b>16 521,8</b>

## Resultaträkningar, moderföretaget

MSEK		2016	2015
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		0,2	0,2
<b>Driftnetto</b>		<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
Central administration	Not 5	-0,9	-0,3
Andel i intresseföretags resultat	Not 15	-6,9	-
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-7,6</b>	<b>-0,1</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Utdelning från andelar i koncernföretag		143,4	133,9
Finansiella intäkter	Not 6	27,1	22,9
Finansiella kostnader	Not 7	-10,8	-6,1
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	128,7	35,2
<b>Resultat före skatt</b>		<b>280,8</b>	<b>185,8</b>
Aktuell skatt	Not 9	-31,7	-12,7
Uppskjuten skatt	Not 9	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>249,1</b>	<b>173,1</b>

## Balansräkningar, Moderföretaget

MSEK		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	Not 12	855,3	304,4
Fordringar hos koncernföretag	Not 13	98,0	234,9
Aktier och andelar	Not 14	3,5	4,0
Andelar i intresseföretag	Not 15	2,5	12,0
Andra långfristiga fordringar	Not 16	21,5	30,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>980,8</b>	<b>586,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar		0,0	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	0,6	-
Kortfristiga placeringar		283,3	267,2
<b>Summa</b>		<b>283,9</b>	<b>267,2</b>
Likvida medel	Not 18	4,3	38,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>288,2</b>	<b>305,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 269,0</b>	<b>891,3</b>

## Balansräkningar, Moderföretaget forts.

MSEK	2016-12-31	2015-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,1	0,1	
Bundna reserver	-	-	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel	508,9	415,7	
Årets resultat	249,1	173,1	
<b>Summa</b>	<b>758,1</b>	<b>588,9</b>	
<b>Obeskattade reserver</b>	-	-	
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	1,2	0,2	
<b>Summa</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	354,2	181,6
Skatteskulder		31,1	7,3
Övriga skulder		0,5	0,6
Skulder till närstående		123,7	112,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	0,2	0,2
<b>Summa</b>	<b>509,7</b>	<b>302,2</b>	
<b>Summa skulder</b>	<b>510,9</b>	<b>302,4</b>	
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>1 269,0</b>	<b>891,3</b>	

## Förändringar i Eget Kapital

Koncernen MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	0,1	389,6	2 077,7	<b>2 467,4</b>	995,8	<b>3 463,2</b>
Utdelning			-80,0	-80,0	-89,9	-169,9
Avyttring egna aktier i FastPartner			42,2	42,2	18,4	60,6
Förändring koncernsammansättning			-41,4	-41,4	41,4	-
Årets totalresultat			900,0	900,0	375,0	1 275,0
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	0,1	389,6	2 898,5	<b>3 288,2</b>	1 340,7	<b>4 628,9</b>
Utdelning			-80,0	-80,0	-95,6	-175,6
Nyemission FastPartner				-	210,7	210,7
Förändring koncernsammansättning		1,5	-36,2	-34,7	34,7	-
Årets totalresultat			1 200,5	1 200,5	492,3	1 692,8
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	0,1	391,1	3 982,8	<b>4 374,0</b>	1 982,8	<b>6 356,8</b>

Moderföretaget MSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	0,1	0,0	495,8	<b>495,9</b>
Utdelning			-80,0	-80,0
Årets resultat			173,1	173,1
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	0,1	0,0	588,9	<b>589,0</b>
Utdelning			-80,0	-80,0
Årets resultat			249,1	249,1
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	0,1	0,0	758,0	<b>758,1</b>

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 100 000 kronor och består av 1 000 aktier till ett kvotvärde om 100 kr/st. Under 2016 gjordes en nyemission av stamaktier i FastPartner som Compactor deltog i till fullo. Antal aktier i FastPartner uppgår vid årets slut till 60 300 000 st (53 600 000). Compactor Fastigheter AB äger vid årets slut 43 035 749 st (38 254 000). Vid räkenskapsårets slut fanns även 1 897 499 stycken registrerade preferensaktier till ett kvotvärde om 10 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.

## Kassaflödesanalyser

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat före skatt *	2 130,1	1 633,8	280,8	185,8
<b>Justeringsposter</b>				
Av- och nedskrivningar	Not 11	0,5	1,1	-
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	-1 452,0	-995,9	-49,2
Resultat försäljningar	Not 8	-65,3	-75,9	-72,6
Övriga poster	Not 28	-17,1	-38,9	-
Erhållna/betalda skatter		-84,8	-73,1	-7,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>511,4</b>	<b>451,1</b>	<b>151,1</b>	<b>137,7</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning /minskning kortfristiga fordringar		-8,0	-20,6	-0,7
Ökning /minskning kortfristiga skulder		-48,9	-79,9	11,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>454,5</b>	<b>350,6</b>	<b>161,5</b>	<b>124,2</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i fastigheter	Not 10	-469,0	-2 513,4	-
Försäljning av fastigheter	Not 10	53,5	142,5	-
Förvärv koncernföretag		-	-	-549,9
Investeringar i kortfristiga placeringar		-586,1	-1 104,2	-586,1
Försäljning av kortfristiga placeringar		699,2	1 128,2	699,2
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		64,5	-	4,0
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-6,3	-38,5	-1,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-244,2</b>	<b>-2 385,4</b>	<b>-434,1</b>	<b>23,8</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upptagande av lån	Not 19	945,2	2 715,0	172,6
Lösen och amortering av lån		-588,8	-648,6	-
Förändring av andra långfristiga fordringar		7,8	4,2	146,3
Emission av stamaktier		210,7	-	-
Avyttring egna aktier FastPartner		-	60,6	-
Utdelning till aktieägare		-80,0	-80,0	-80,0
Utdelning till minoritetsintressen		-95,5	-89,9	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>399,4</b>	<b>1 961,3</b>	<b>238,9</b>	<b>-112,4</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>609,7</b>	<b>-73,5</b>	<b>-33,7</b>	<b>35,6</b>
Kassabehållning vid årets ingång	Not 18	209,9	278,1	38,0
Förvärvade likvida medel		-	5,3	-
Kassabehållning vid årets slut	Not 18	819,6	209,9	4,3



## Redovisningsprinciper och Noter

### Not 01 Redovisningsprinciper

#### **Allmän information**

Compactor Fastigheter AB (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 20 juni 2017 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer föreläggas årsstämman den 20 juni 2017 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" 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 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2016.

#### **Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft**

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretation Committee (IFRIC), men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2017 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder och tolkningar som bedöms kunna få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft 1 januari 2018. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för i vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs till avgörs dels av företagets syfte med innehavet av tillgången (dvs företagets "affärsmodell") och dels den finansiella tillgångens kontraktssenliga kassaflöden. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss metoden" ersätts av en ny så kallad "expected loss- metod". IFRS 9 är tillämplig på räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 och den är ännu inte antagen av EU. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder träder i kraft 1 januari 2018. Vidare utkom förtydliganden till rekommendationen under 2016, vilka ännu ej godkänts av EU. Idag redovisas vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar på kontraktssdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. IFRS 15 kan medföra att transaktionen och därmed försäljningsintäkten istället ska redovisas vid tillträdet. Vidare medför rekommendationen utökade upplysningskrav kring försäljningen.

IFRS 16 Leasing träder i kraft 1 januari 2019. IFRS 16 innebär för leasagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. Klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte längre göras. Den underliggande tillgången i leasingavtalet redovisas i balansräkningen. Undantagna är leasingavtal med en

leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9, 15 och 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft inte väntas få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

### **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 till 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 av 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 realiserade 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 realiserade 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**

### **Hysesintäkter**

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. Rabatter eller andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid.

### **Intäkter från fastighetsförsäljning**

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktsdagen såvida inte risker och förmåner övergått till köparen 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**

Hyseskontrakten 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, orealiserade 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 fastställs.

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**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen utom i de fall koncernen förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likvididsredovisning.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper samt övriga finansiella instrument används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. De skillnader som eventuellt finns mellan redovisat värde och verkligt värde avser finansiella anläggningstillgångar i form av reversfordringar och finansiella skulder i form av skulder till kreditinstitut som löper med fast ränta.

### **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.

### **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 kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" och värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringarna redovisas netto efter reservering för befarade kundförluster. Reservering för befarade kundförluster på kundfordringar görs när det finns objektiva grunder för att anta att koncernen inte kommer att erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i resultaträkningen.

### **Kortfristiga placeringar**

Kortfristiga placeringar kategoriseras som kortfristiga placeringar och värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

### **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.

Varje kvartal görs värderingar av Compactors fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2016 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 detaljplanprocessen 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 och uppskrivningar. 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 Alecia 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 förpliktelserna samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alecia 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 mellan 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 2016 har inte påverkat moderföretagets finansiella rapporter 2016.

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 2017, 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 Anskaffningsvärdesmetoden 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.

#### **Uppskjuten skatt**

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas i juridisk person inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas enligt svensk praxis över resultaträkningen i enskilda bolag under rubriken "Bokslutsdispositioner". I balansräkningen redovisas det ackumulerade värdet av avsättningarna under rubriken "Obeskattade reserver", av vilka 22 procent kan betraktas som uppskjuten skatteskuld och 78 procent som bundet eget kapital.

#### **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/Ystad och Sölvesborg samt FastPartners tre stadsdelscentrum i Hässeby, Tensta och Rinkeby. Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping samt FastPartners två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås/Ulricehamn och Tibro. Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora. HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter AB		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>MSEK</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Hyresintäkter	456,1	450,5	366,8	345,8	357,9	260,0	90,0	78,7	19,5	5,3	1 290,3	1 140,3	-1,2	0,2	1 289,1	1 140,3
Övriga rörelseintäkter													0,2	0,2	0,2	0,2
Fastighetskostnader	-150,3	-145,0	-109,0	-99,8	-121,6	-84,7	-36,7	-34,5	-13,9	-3,4	-431,5	-367,4	1,2		-430,3	-367,4
<b>Driftnetto</b>	<b>305,8</b>	<b>305,5</b>	<b>257,8</b>	<b>246,0</b>	<b>236,3</b>	<b>175,3</b>	<b>53,3</b>	<b>44,2</b>	<b>5,6</b>	<b>1,9</b>	<b>858,8</b>	<b>772,9</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>859,0</b>	<b>773,1</b>
<b>Värdeförändringar</b>																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	911,5	408,5	220,4	372,9	280,7	114,5	65,0	55,8	18,0		1 495,6	951,7			1 495,6	951,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter		1,7	2,3	9,8	6,3		5,4		-1,7		12,3	11,5			12,3	11,5
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-72,5	73,3	81,9	35,3	9,4	108,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 217,3</b>	<b>715,7</b>	<b>480,6</b>	<b>628,7</b>	<b>523,3</b>	<b>289,8</b>	<b>123,7</b>	<b>100,0</b>	<b>21,9</b>	<b>1,9</b>	<b>2 294,2</b>	<b>1 809,4</b>	<b>82,1</b>	<b>35,5</b>	<b>2 376,3</b>	<b>1 844,9</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Central administration													-31,2	-27,4	-31,2	-27,4
Andel i intresseföretags resultat											21,7	40,9			21,7	40,9
Finansiella intäkter											4,7	5,0	15,4	17,7	20,1	22,7
Finansiella kostnader											-240,4	-241,3	-16,4	-6,0	-256,8	-247,3
Resultat före skatt															2 130,1	1 633,8
Skatt															-437,3	-358,9
<b>Totalresultat</b>											<b>2 080,2</b>	<b>1 614,0</b>	<b>-387,4</b>	<b>-339,1</b>	<b>1 692,8</b>	<b>1 274,9</b>
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>															<b>1 200,5</b>	<b>900,0</b>
<b>Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>															<b>492,3</b>	<b>374,9</b>
Förvaltningsfastigheter	7 131,7	6 147,5	4 507,1	4 246,0	4 508,3	3 946,4	1 247,1	1 125,6	210,0	195,2	17 604,2	15 660,7	0,0	0,0	17 604,2	15 660,7
<b>Ofördelade poster</b>																
Finansiella anläggningstillgångar															493,2	568,7
Inventarier															3,0	3,2
Omsättningstillgångar															87,6	79,3
Likvida medel															819,6	209,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 131,7</b>	<b>6 147,5</b>	<b>4 507,1</b>	<b>4 246,0</b>	<b>4 508,3</b>	<b>3 946,4</b>	<b>1 247,1</b>	<b>1 125,6</b>	<b>210,0</b>	<b>195,2</b>	<b>17 604,2</b>	<b>15 660,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>19 007,6</b>	<b>16 521,8</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Eget kapital															6 356,8	4 628,9
Långfristiga skulder															7 283,3	5 800,2
Avsättningar															-	-
Kortfristiga skulder															5 387,5	6 092,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>															<b>19 007,6</b>	<b>16 521,8</b>
Årets investeringar	72,8	923,2	50,0	416,3	299,9	1 176,8	66,5	76,5	3,7	-	492,9	2 592,8	-	-	492,9	2 592,8
Försäljningar	-	-1,6	-9,3	-123,4	-18,7	-	-10,1	-	-2,2	-	-40,3	-125,0	-	-	-40,3	-125,0



Not 03 Hyresintäkter

Koncernen		
	2016	2015
Hyresvärde	1 508,4	1 326,0
Hyresrabatter och förluster	-39,1	-37,5
Vakanser	-180,2	-148,2
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 289,1</b>	<b>1 140,3</b>

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,4 (4,3) år.  
Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -4,1 (-6,0) MSEK.

Kontraktsfällostrukturen framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Antal	Kontraktsvärde (årshyra)	Andel %
2017	510	152,7	12,3
2018	426	180,1	14,4
2019	341	280,3	22,5
2020	298	248,2	19,9
2021 >	168	385,6	30,9
<b>Summa</b>	<b>1 743</b>	<b>1 246,9</b>	<b>100,0</b>
Bostäder	331	23,2	
P-platser och garage	1 112	18,4	
<b>Summa</b>	<b>3 186</b>	<b>1 288,5</b>	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 5 511,7 (5 217,9) MSEK.  
Orderstocken för bostäder och p-platser uppgår till 70,3 (59,5) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter	2016	2015
Avtalade hyresintäkter år 1	1 246,9	1 205,1
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	3 027,8	2 997,7
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 237,0	1 015,1
<b>Summa</b>	<b>5 511,7</b>	<b>5 217,9</b>

Fördelningen av kontraktportföljen per region framgår nedan:

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Region 1	1 782,5	4,1	349 342
Region 2	1 559,3	4,3	395 327
Region 3	1 637,7	4,8	453 844
Region 4	478,5	5,4	195 101
HS Fastigheter AB	53,7	3,3	25 034
<b>Summa</b>	<b>5 511,7</b>	<b>4,4</b>	<b>1 418 648</b>

#### 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 32,2 (27,1) MSEK för 2016. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Compactor innehar 55 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

	Koncernen	
	2016	2015
<b>Avtalade framtida tomträttsavgälder</b>		
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-26,2	-24,7
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-68,4	-68,8
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-65,6	-53,4
<b>Summa</b>	<b>-160,2</b>	<b>-146,9</b>

#### Not 05 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Central administration	-30,7	-26,3	-0,9	-0,3
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,5	-1,1	-	-
<b>Summa</b>	<b>-31,2</b>	<b>-27,4</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,3</b>

#### Not 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	9,0	7,4	11,1	8,6
Utdelningar	10,9	14,3	16,0	14,3
Resultat från finansiella placeringar	0,2	1,0	-	-
<b>Summa</b>	<b>20,1</b>	<b>22,7</b>	<b>27,1</b>	<b>22,9</b>

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

#### Not 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-227,8	-217,3	-8,1	-3,3
Räntekostnader avseende checkräkning	-1,3	-0,6	-0,2	-0,2
Räntekostnader övriga skulder	-6,2	-5,6	-2,5	-2,6
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-235,3</b>	<b>-223,5</b>	<b>-10,8</b>	<b>-6,1</b>
Övriga finansiella poster	-11,7	-14,0	-	-
Pantbrevskostnader	-9,8	-9,8	-	-
<b>Summa övriga finansiella poster</b>	<b>-21,5</b>	<b>-23,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Finansiella kostnader enligt resultaträkning</b>	<b>-256,8</b>	<b>-247,3</b>	<b>-10,8</b>	<b>-6,1</b>

På koncerninterna skulder bokförs räntekostnader på reversskulder avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninterna räntekostnader elimineras i koncernresultaträkningen.

#### Not 08 Värdeförändringar

Under året har del av mark från fastigheterna Näringen 10:4 och Näringen 22:2 i Gävle avyttrats. Vidare har fastigheterna Kortedala 37:3 i Göteborg samt Runö 7:176 i Åkersberga avyttrats. Totalt uppgår realiserad vinst för dessa avyttringar till 12,3 MSEK. Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2016	2015
<b>Fastigheter</b>		
Realiserade	12,3	11,5
Orealiserade	1 495,6	951,7
<b>Summa</b>	<b>1 507,9</b>	<b>963,2</b>

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 1 507,9 (963,2) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 1 495,6 (951,7) avser 911,5 (408,5) MSEK beståndet i Region 1, 220,4 (372,9) MSEK beståndet i Region 2, 280,7 (114,5) MSEK beståndet i Region 3, 65,0 (55,8) MSEK beståndet i Region 4 samt 18,0 (0) MSEK beståndet i HS Fastigheter. Av de realiserade värdeförändringarna avser - (1,7) MSEK beståndet i Region 1 och 2,3 (9,8) MSEK beståndet i Region 2. Realiserade värdeförändringar i Region 3 är 6,3 (-) MSEK, i Region 4 5,4 (-) MSEK och -1,7 (-) i HS Fastigheter.

Under året har Compactor fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet med hjälp av värderingsinstitutet Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB. För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Finansiella instrument</b>				
Orealiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	-27,2	-5,7	0,0	-5,8
Realiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	-19,6	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	56,1	-23,3	56,1	-23,3
Realiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	72,6	64,3	72,6	64,3
Marknadsvärdering räntederivat	-72,5	73,3	-	-
<b>Summa</b>	<b>9,4</b>	<b>108,6</b>	<b>128,7</b>	<b>35,2</b>

Not 09 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Inkomstskatt</b>				
Resultat före skatt	2 142,6	1 633,8	287,7	185,8
Nominell skattesats i Sverige, 22,0%	-471,4	-359,4	-63,3	-40,9
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	34,5	-7,6	-	-
Skattefri vinst försäljning fastigheter	-1,0	2,1	-	-
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-0,1	-0,1	31,5	28,2
Andel i intresseföretags resultat	5,1	6,6	-	-
Försäljning andel av intresseföretag	-4,3	-	-	-
Korrigerigering tidigare års taxering/beräkning	-	-0,5	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-437,3</b>	<b>-358,9</b>	<b>-31,7</b>	<b>-12,7</b>
<i>varav</i>				
Aktuell skatt	-107,0	-74,9	-31,7	-12,7
Uppskjuten skatt	-330,3	-284,0	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-437,3</b>	<b>-358,9</b>	<b>-31,7</b>	<b>-12,7</b>

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Uppskjuten skatteskuld/fordran</b>				
Temporära skillnader Fastigheter	-5 657,3	-4 048,4	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-1 244,5	-890,6	-	-
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	-18,2	-24,5	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-3,9	-5,4	-	-
Marknadsvärdering räntederivat	93,1	20,6	-	-
Uppskjuten skattefordran 22 %	20,5	4,5	-	-
Marknadsvärdering långfristiga värdepappersinnehav	27,2	-	-	-
Uppskjuten skattefordran 22 %	6,0	-	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	40,1	41,0	-	-
Uppskjuten skattefordran 22 %	8,8	8,9	-	-
Övrigt	-2,3	-2,3	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-0,5	-0,5	-	-
<b>Uppskjuten skatteskuld/fordran</b>	<b>-1 213,7</b>	<b>-883,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Årets skatt uppgår till 437,3 (358,9) 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 40 MSEK. Dessa kan börja att utnyttjas tidigast i taxeringen 2018 och uppskjuten skattefordran om 8,8 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2016-12-31. I koncernen finns oredovisade underskottsavdrag om 1,8 MSEK (0,7).

#### Not 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Förvaltningsfastigheter</b>				
Verkligt värde vid årets början	15 574,0	12 046,0	-	-
Omklassificering	4,7	-14,0	-	-
Försäljningar av fastigheter	-40,3	-125,0	-	-
Förvärv av fastigheter	45,6	2 418,3	-	-
Investeringar	351,0	299,5	-	-
Värdeförändring	1 491,0	949,2	-	-
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>17 426,0</b>	<b>15 574,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Fastigheter under uppförande</b>				
Värde vid årets början	86,7	-	-	-
Omklassificering	-4,7	14,0	-	-
Förvärv av fastigheter	-	4,7	-	-
Investeringar	91,6	65,0	-	-
Värdeförändringar	4,6	3	-	-
<b>Värde vid årets slut</b>	<b>178,2</b>	<b>86,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13. Även fastigheter under uppförande ses som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde.

Under året har kvartalsvisa värderingar av dotterföretagens fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstituten Cushman & Wakefield AB och Newsec Advice AB.

Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som de fastighetsägande företage 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 2016**

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 5,6 (6,3) procent. För region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 5,1 procent (5,9), för region 2 är det cirka 6,2 procent (6,6), för region 3 är det cirka 6,1 procent (7,1), för region 4 är det cirka 6,1 procent (6,8) och för HS Fastigheter är det cirka 6,7 procent (6,7).

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthyrningsbar yta, tkm	Kalkylränta %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav %
Stockholm City	1 559,7	75,9	15,70	5,8-6,2	3,9-4,2	4,0
Storstockholm	12 384,9	1 048,4	814,0	6,7-9,7	4,8-7,6	5,9
Gävle, kommersiellt	1 063,2	111,7	142,9	8,3-10,0	6,3-9,3	6,9
Gävle, bostäder	127,2	8,2	8,3	5,2-5,6	3,2-3,6	3,5
Göteborgsområdet	947,6	87,3	153,6	6,3-9,5	6,3-8,0	7,0
Norrköping	740,3	73,2	94,0	8,4-9,7	6,1-7,8	6,9
Malmö	263,7	31,1	40,9	8,7-9,5	6,8-7,5	6,9
Övrigt	517,6	72	149,8	8,7-15,5	6,7-12,0	7,7
<b>Totalt</b>	<b>17 604,2</b>	<b>1 507,8</b>	<b>1 419,2</b>	<b>5,8-15,5</b>	<b>3,9-12,0</b>	<b>5,6</b>

#### 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 normalt marknad +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- fem procent påverkar fastighetsvärdet med +/- 870 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	1 490/-1 250
Hyresintäkter	50 kr/kvm	+/-1 150
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-575
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-210

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 117 (300) MSEK.

~

Not 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	13,6	10,1	-	-
Förvärv	-	4,7	-	-
Investeringar	0,3	0,0	-	-
Avyttringar och utran- geringar	-	-1,2	-	-
<b>Summa</b>	<b>13,9</b>	<b>13,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Vid årets början	-10,4	-6,7	-	-
Förvärv	-	-3,8	-	-
Avyttringar och utran- geringar	-	1,2	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-0,5	-1,1	-	-
<b>Summa</b>	<b>-10,9</b>	<b>-10,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Not 12 Aktier och andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2016	2015
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	305,9	305,8
Förvärv	550,9	0,1
Lämnade aktieägartillskott	1,0	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>856,8</b>	<b>305,9</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>		
Ingående nedskrivningar	-1,5	-1,5
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,5</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>855,3</b>	<b>304,4</b>

2016-12-31

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde
FastPartner AB	556230-7867	Stockholm	69,19%	854,0
HS Fastigheter AB	556759-6035	Stockholm	100%	0,1
Tartt Förvaltning AB	556989-3737	Stockholm	60%	1,0
Anbarco Bilinvest AB	556138-5161	Stockholm	100%	0,1
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1
<b>Summa</b>				<b>855,3</b>

Under 2016 gjordes en nyemission av stamaktier i FastPartner som Compactor deltog i till fullo. Antal aktier i FastPartner uppgår vid årets slut till 60 300 000 st (53 600 000). Compactor Fastigheter AB äger vid årets slut 43 035 749 st (38 254 000).



2015-12-31

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde
FastPartner AB	556230-7867	Stockholm	68,93%	304,1
HS Fastigheter AB	556759-6035	Stockholm	100%	0,1
Tartt Förvaltning AB	556989-3737	Stockholm	60%	0,0
Anbarco Bilinvest AB	556138-5161	Stockholm	100%	0,1
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1
<b>Summa</b>				<b>304,4</b>

	2016	2015
<b>FastPartner AB</b>		
Hysesintäkter	1 270,8	1 135,0
Resultat efter finansiella poster	1 999,7	1 552,2
<b>Årets totalresultat</b>	<b>1 598,6</b>	<b>1 206,7</b>
Ägarandel	69,19%	68,93%
<b>Koncernens andel av årets totalresultat</b>	<b>1 106,1</b>	<b>831,8</b>
Anläggningstillgångar	17 564,1	15 685,7
Omsättningstillgångar	892,2	244,4
Långfristiga skulder	7 089,3	5 631,3
Kortfristiga skulder	4 932,0	5 984,0
<b>Nettotillgångar (100%)</b>	<b>6 435,0</b>	<b>4 314,8</b>
Ägarandel	69,19%	68,93%
<b>Koncernens andel av nettotillgångar</b>	<b>4 452,4</b>	<b>2 974,2</b>
Årets kassaflöde	637,9	-117,4

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	Gäve	100%
Fastighetspartner			
Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%
Fastighetspartner			
Bromsten AB	556356-5810	Stockholm	100%

Compactor Fastigheter AB  
556323-4284

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 KB	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 Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%
FastPartner Centrum 13 AB	556664-5700	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 Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%
FastPartner Frösunda Port KB	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%

Compactor Fastigheter AB  
556323-4284

FastPartner Haringe AB	556723-3746	Stockholm	100%
FastPartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	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 Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 90:1 KB	969695-3398	Stockholm	100%
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%
FastPartner Malmö 1 KB	969634-5355	Stockholm	100%
FastPartner Målaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%
FastPartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%
FastPartner Mälarporten AB	556417-7201	Stockholm	100%
FastPartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%
FastPartner Pooch AB	559015-9116	Stockholm	100%
FastPartner i Tibro AB	556847-7946	Stockholm	100%
FastPartner Ringpärmen 4 HB	916608-4138	Stockholm	100%
FastPartner Rinkeby AB	556730-0296	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 Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%
FastPartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%
FastPartner Sylten 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100%
FastPartner Sätesdalen 2 AB	556627-7791	Stockholm	100%
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%

Compactor Fastigheter AB  
556323-4284

FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%
FastPartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%
FastProp Holding AB	556706-5072	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 Pärnet 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 Hälsöfastigheter 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%
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100%
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	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%

Fastighetspartner Gäve Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gäve Holding AB	969666-4177	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
FastProp Gäve AB	556712-2485	Stockholm	100%
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%
Geflebostäd AB	556293-7762	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
KB Gäve 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%
Storheden Geflehus AB	556066-0341	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 Stenskärv AB	556725-8685	Stockholm	100%

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	234,8	135,9
Tillkommande poster	-	98,9
Avgående poster	-136,8	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>98,0</b>	<b>234,8</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>98,0</b>	<b>234,8</b>

Not 14 Aktier och andelar

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2016	2015	2016	2015
Northern Star AB	556684-7959	12,50%	Stockholm	0,0	0,0	-	-
Transmission Audio Svenska AB	556707-0965	8,00%	Uppsala	0,0	0,0	-	-
CareDx Inc	2982485	6,30%	USA	32,6	0,0	-	-
E-tel Ltd		3,00%	(England)	0,0	0,0	-	-
Nouveau Port de Saint-Capferrat SA			Frankrike	1,9	1,9	1,9	1,9
Opus Frn 171017			Stockholm	-	1,0	-	1,0
Invisio Communications AB	556651-0987		Malmö	-	-	-	-
Malte Månsson Holding AB	556566-7614		Skänninge	-	-	-	-
Marginal 7,5% 241009			Stockholm	1,0	1,0	1,0	1,0
Nordic Whisky Capital AB	556747-5412	0,82%	Stockholm	-	-	-	-
PA Resources AB	556488-2180		Stockholm	-	-	-	-
Tobin FRN 190701			Stockholm	0,5	-	0,5	-
<b>Summa aktier och andelar</b>				<b>36,1</b>	<b>4,0</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>

Innehaven i aktier och andelar redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 39.

W

Not 15 Andelar i intresseföretag

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2016	2015	2016	2015
Fast Real AB	556840-4395	50 %	Stockholm	0,4	0,4	-	-
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				0,4	0,4	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Allenex AB	556543-6127	0%	Stockholm	-	102,5	-	-
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				102,5	100,7	-	-
Försäljning av andelar				-102,5	-	-	-
Andel av årets resultat				-	1,8	-	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>0,0</b>	<b>102,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	25,7%	Stockholm	24,8	21,8	-	-
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				21,8	18,5	-	-
Förvärv av andelar				3,0	3,3	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>24,8</b>	<b>21,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Xenella Holding AB	556871-5477	50 %	Malmö	9,4	9,4	-	-
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				9,4	9,4	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>9,4</b>	<b>9,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB	969755-7222	50 %	Stockholm	14,5	11,4	-	-
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				11,4	6,2	-	-
Lämnat ägartillskott				-	2,7	-	-
Återbetalning av aktieägartillskott				-5,0	-	-	-
Andel av årets resultat				8,1	2,5	-	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>14,5</b>	<b>11,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2016	2015	2016	2015
Centralparken Holding AB	556908-8833	50%	Stockholm	28,3	35,9	-	-
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				35,9	0,3	-	-
Lämnat aktieägartillskott				-	27,8	-	-
Återbetalning av aktieägartillskott				-28,0	-	-	-
Andel av årets resultat				20,4	7,8	-	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>28,3</b>	<b>35,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2016	2015	2016	2015
FLB Logistik AB	556301-9404	0%	Gävle	-	-	-	-
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				-	1,3	-	-
Lösen av andelar				-	-1,3	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2016	2015	2016	2015
SRU Intressenter AB	556716-5419	49 %	Stockholm	7,9	11,0	1,4	0,0
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				11,0	0,0	-	-
Förvärv av andelar				1,4	-	1,4	-
Erhållen utdelning				-5,1	-	-	-
Andel av årets resultat				0,6	11,0	-	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>7,9</b>	<b>11,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2016	2015	2016	2015
Gimmel Fastigheter AB	556901-7865	0 %	Stockholm	-	23,6	-	4,0
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				23,6	4,0	4,0	4,0
Försäljning av andelar				-23,6	-	-4,0	-
Andel av årets resultat				-	19,6	-	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>0,0</b>	<b>23,6</b>	<b>0,0</b>	<b>4,0</b>

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2016	2015	2016	2015
Ono Network of Concept AB	556971-3414	30 %	Stockholm	0,9	8,0	1,1	8,0
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				8,0	8,0	8,0	8,0
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-7,1	-	-6,9	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>0,9</b>	<b>8,0</b>	<b>1,1</b>	<b>8,0</b>

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2016	2015	2016	2015
Fiberaccessbolaget i Sverige AB	556979-7250	26,6 %	Stockholm	2,8	4,2	-	-
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				4,2	-	-	-
Förvärv av andelar				1,0	6,0	-	-
Andel av årets resultat				-2,4	-1,8	-	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>2,8</b>	<b>4,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2016	2015	2016	2015
Alberto Biani S.p.A	245381-0240	24%	(Italien)	0,0	0,0	-	-
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2016	2015	2016	2015
RisComp Holding AB	559074-2499	50%	Stockholm	2,2	-	0,0	-
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				0,0	-	0,0	-
Andel av årets resultat				2,2	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>				<b>2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Summa andelar i intresseföretag**

Kapitalandel	2016	2015	2016	2015
Vid årets början	228,1	148,8	12,0	12,0
Förvärv/försäljning av andelar	-120,7	8,0	-2,6	0,0
Lämnat aktieägartillskott	-	30,5	-	-
Återbetalning av aktieägartillskott	-33,0	-	-	-
Erhållen utdelning	-5,1	-	-	-
Andel av årets resultat	21,7	40,9	-6,9	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>91,0</b>	<b>228,1</b>	<b>2,5</b>	<b>12,0</b>

Nedan presenteras kompletterande upplysningar avseende innehavet i Allenex AB och Litium Affärskommunikation AB, Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB, Centralparken Holding AB och SRU Intressenter AB. Upplysningar om övriga innehav lämnas ej då dessa innehav är av mindre karaktär.

**Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag**

2016

	Litium Affärs- AB	Bostads- byggarna Fast-Partner- Besqab AB	Centralparken Holding AB	SRU Intressenter AB
Anläggningstillgångar	-	24,4	0	19,8
Omsättningstillgångar	-	17,4	60,8	15,9
Långfristiga skulder	-	3,0	0	10,4
Kortfristiga skulder	-	8,7	31,7	14,8
<b>Nettotillgångar (100%)</b>	<b>-</b>	<b>30,1</b>	<b>29,1</b>	<b>10,5</b>
Ägarandel	-	25,7%	50,0%	50,0%
<b>Koncernens andel av nettotillgångar</b>	<b>-</b>	<b>7,7</b>	<b>14,6</b>	<b>5,1</b>



	2015					
	Allenex AB	Litium Affärs-kommunikation AB	Bostadsbyggarna Fast-Partner-Besqab AB	Centralparken Holding AB	SRU Intressenter AB	Gimmel Fastigheter AB
Anläggningstillgångar	295,7	23,8	0	0	26,4	889,4
Omsättningstillgångar	64,1	8,3	50,8	92,9	29,8	22,6
Långfristiga skulder	104,2	5,0	0	0	15,4	699,2
Kortfristiga skulder	46,1	12,8	27,9	76,9	16,4	35,3
<b>Nettotillgångar (100%)</b>	<b>209,5</b>	<b>14,3</b>	<b>22,9</b>	<b>16</b>	<b>24,4</b>	<b>177,5</b>
Ägarandel	32,3%	33,3%	50,0%	50,0%	32,0%	20,0%
<b>Koncernens andel av nettotillgångar</b>	<b>67,7</b>	<b>4,8</b>	<b>11,5</b>	<b>8,0</b>	<b>7,8</b>	<b>35,5</b>

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 5,5 (7,0) MSEK.

#### Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2016					
	Allenex AB	Litium Affärs-kommunikation AB*	Bostadsbyggarna Fast-Partner-Besqab AB	Centralparken Holding AB	SRU Intressenter AB	
Intäkter	-	22,9	196,2	97,6	68,7	
Rörelseresultat	-	-4,5	16,1	40,8	1,3	
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-0,4	0,0	-	-0,2	
Årets omräkningsdifferenser	-	-	-	-	-	
Skatt	-	-	-	-	-	
<b>Årets totalresultat (100%)</b>	<b>-</b>	<b>-4,9</b>	<b>16,1</b>	<b>40,8</b>	<b>1,1</b>	
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-	-	-	

	2015					
	Allenex AB	Litium Affärs-kommunikation AB*	Bostadsbyggarna Fast-Partner-Besqab AB	Centralparken Holding AB	SRU Intressenter AB	Gimmel Fastigheter AB
Intäkter	144,5	20,8	56,5	63,9	71,1	81,7
Rörelseresultat	24,1	-0,5	5,1	15,5	35,5	38,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-5,2	-1,2	0,0	-	-0,4	-20,4
Årets omräkningsdifferenser	-7,1	-	-	-	-	-
Skatt	-3,8	-	-	-	-1,0	-28,3
<b>Årets totalresultat (100%)</b>	<b>8,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>5,1</b>	<b>15,5</b>	<b>34,1</b>	<b>98,0</b>
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-	-	-	-

Under 2016 har – (1,8) MSEK i resultatandelar redovisats för Allenex AB, 8,1 (2,5) MSEK för Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB, 20,4 (7,8) MSEK för Centralparken Holding AB, 0,6 (11,0) MSEK för SRU Intressenter AB, - (19,6) MSEK för Gimmel Fastigheter AB, -0,2 (-) för Ono Network of Concept AB, -2,4 (-1,8) för Fiberaccessbolaget i Sverige AB samt 2,2 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	
	2016	2015	2016	2015
Reversfordringar	79,8	67,8	21,5	30,8
<b>Summa</b>	<b>79,8</b>	<b>67,8</b>	<b>21,5</b>	<b>30,8</b>

Specifikation förfallostruktur reversfordringar:

Förfall	Genom- snittlig ränta %	Belopp
MSEK		
2016		
2017	8,9%	42,1
2018	6,2%	30,8
2022	7,0%	5,0
2025	3,0%	1,9
<b>Summa</b>		<b>79,8</b>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Övriga förutbetalda kostnader, inklusive lager, bränsle	73,9	51,3	-	-
Upplupna ränteutgifter	4,8	2,6	0,6	-
<b>Summa</b>	<b>78,7</b>	<b>53,9</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Kassa och banktillgo- dohavanden	819,6	209,9	4,3	38,0
<b>Likvida medel</b>	<b>819,6</b>	<b>209,9</b>	<b>4,3</b>	<b>38,0</b>

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetslån	8 064,3	8 075,1	-	-
Byggnadskreditiv	100,3	12,8	-	-
Checkräkning	354,2	181,6	354,2	181,6
Obligationslån	2 050,0	1 950,0	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 568,8</b>	<b>10 219,5</b>	<b>354,2</b>	<b>181,6</b>
Varav kortfristig del	-4 755,0	-5 531,2	-354,2	-181,6
<b>Summa långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>5 813,8</b>	<b>4 688,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

### Specifikation chekräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Beviljad kreditlimit	495,0	370,0	410,0	285,0
Outnyttjad del	-140,8	-188,4	-55,8	-103,4
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>354,2</b>	<b>181,6</b>	<b>354,2</b>	<b>181,6</b>

Nedan redovisas koncernens lånestruktur exklusive chekräkningskredit per 31 december 2016:

MSEK	Låneavtal	Varav	Outnyttjat	Låneavtals
		utnyttjat	låneavtal	löptid
	4 486,5	4 470,8	15,7	2017
	614,6*	614,6	-	2018
	3 353,6**	3 353,6	-	2019
	683,2***	683,2	-	2020
	1 092,4	1 092,4	-	2034
<b>Summa</b>	<b>10 230,3</b>	<b>10 214,6</b>	<b>15,7</b>	

\* varav 500,0 avser obligationslån

\*\* varav 950,0 avser obligationslån

\*\*\*varav 600,0 avser obligationslån

Koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 10 568,8 (10 219,5) MSEK.

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

FastPartner emitterade i september 2015 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 500 MSEK och har slutligt förfall år 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,5 procentenheter.

FastPartner emitterade i februari 2015 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 600 MSEK, varav 450 MSEK har utnyttjats, och har ett slutligt förfall år 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+3,40 procentenheter.

FastPartner emitterade i mars 2014 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 500 MSEK och har ett slutligt förfall år 2018. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+ 2,25 procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 10 230,3 (10 069,5) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 400,8 (5 349,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2016. 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. 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. Under 2016 har Compactor genom dotterföretag valt att räntesäkra en del av låneportföljen genom att ingå ytterligare ränteswapavtal om totalt 200 MSEK. Totalt uppgår koncernens ränteswapsportfölj till 2 125 MSEK. Räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 27 procent av den totala låneportföljen. Ränteswapavtalen om totalt 2 125 MSEK innebär att koncernen genom dotterföretag betalar en fast årlig ränta om cirka 1,4 procent exklusive marginal. Räntebindningen uppgår per 2016-12-31 till 2,2 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindningen till 7,6 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 2016 uppgick de räntebärande skulderna till 10 568,8 MSEK, varav 10 116,0 MSEK är hänförliga till dotterföretaget FastPartner. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna för dotterföretag FastPartner med cirka 40 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2016 för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut.

#### Räntebindningsstruktur per 2016-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2017	4 470,8	43,8	1,3	4 486,5
2018	614,6*	6,0	2,2	614,6
2019	3353,6**	32,8	2,5	3 353,6
2020	683,2***	6,7	3,6	683,2
2034	1 092,4	10,7	1,6	1 092,4
<b>Summa</b>	<b>10 214,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2,0</b>	<b>10 230,3</b>

\* varav 500,0 avser obligationslån

\*\* varav 950,0 avser obligationslån

\*\*\*varav 600,0 avser obligationslån

Medelräntan för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 10 214,6 (10 036,5) MSEK var per 31 december 2016 2,0 (2,1) procent.

Vid utgången av 2016 uppgick koncernens likvida medel till 819,6 (209,9) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2017 påverka koncernens resultaträkning med cirka 40 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 30,8 MSEK. Per den 31 december 2015 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 -4,1 (-6,0) MSEK.

	Koncernen	
	2016	2015
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	3,1	3,5
Förfallna 31–60 dagar	0,7	0,1
Förfallna mer än 61 dagar	2,5	0,3
<b>Totalt</b>	<b>6,3</b>	<b>3,9</b>

### Likviditets- och refinansieringsrisker

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 10 230,3 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 2017, 2018, 2019, 2020 och 2034.

Av koncernens totala lån om 10 568,8 (10 219,5) MSEK löper lån om 4 400,8 MSEK ut eller ska delamorteras under år 2017. 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 2017. Kapitalbindningen per 2016-12-31 uppgår till 3,3 år. Justerat för den delen av låneportföljen som förfaller under 2016 uppgår kapitalbindningen till 5,5 år.

### Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	4-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	4 843,9	5 073,1	35,0	1 319,0	11 271,0
Åtaganden, övrigt	117,0	-	-	-	117,0

### Summa kontrakterade

<b>åtaganden</b>	<b>4 960,9</b>	<b>5 073,1</b>	<b>35,0</b>	<b>1 319,0</b>	<b>11 388,0</b>
------------------	----------------	----------------	-------------	----------------	-----------------

I ovan tabell presenteras förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder och kontrakterade åtaganden, inklusive räntebetalingar, 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 4 843,9 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 4 400,8 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

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 17 173,9 (15 077,2) MSEK varav eget kapital utgör 6 369,3 (4 628,9) MSEK och lånat kapital 10 804,6 (10 448,3) 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	
	2016	2015	2016	2015
Depositioner	14,5	9,7	-	-
Övriga skulder	221,3	219,1	-	-
<b>Summa</b>	<b>235,8</b>	<b>228,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Förutbetalda hyror	187,4	147,3	-	-
Upplupna räntekostnader	17,8	23,5	-	-
Övriga upplupna kostnader	36,8	68,6	0,2	0,2
<b>Summa</b>	<b>242,0</b>	<b>239,4</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>

Not 23 Verkligt värde finansiella instrument

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

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

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:	Koncernen	
	2016	2015
Aktier och andelar	36,1	4,0
Kortfristiga placeringar	283,3	267,3
<b>Summa</b>	<b>319,4</b>	<b>271,3</b>

	Koncernen			
	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	4,0	6,0	267,3	248,4
Förvärv/försäljning under året	59,3	-1,9	-40,1	42,2
Orealiserad värdeförändring	-27,2	-0,2	56,1	-23,3
<b>Summa</b>	<b>36,1</b>	<b>4,0</b>	<b>283,3</b>	<b>267,3</b>


Värdering enligt nivå 3

	Samhälls- Nouveau Port de Saint-Capferrat SA			Övrigt	Totalt
	Saint-Capferrat SA	byggnads- bolaget			
Vid årets början	1,9	-	1,5	<b>3,4</b>	
Förvärv/försäljning under året	-	99,4	-	<b>99,4</b>	
Vid årets slut	<b>1,9</b>	<b>99,4</b>	<b>1,5</b>	<b>102,8</b>	

Värdering enligt nivå 3 görs i enlighet med senaste transaktion.

Nivå 1 innefattar följande innehav: Akelius, AstraZeneca, Bonava, Briox, CareDx Inc, Corem Property Group, NCC, SAS, Malte Månsson Holding, PA Resources, Tobin Prop och Volvo. Dessa redovisas som kortfristiga placeringar och aktier och andelar.

Nivå 3 består av innehaven Nouveau Port de Saint-Capferrat SA, Bold Arc AB samt Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Dessa redovisas som kortfristiga placeringar och aktier och andelar.

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2016-12-31 avser 285,4 MSEK moderbolagets innehav. 

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2015-12-31

	Koncernen			
	2015-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	254,3	252,4	-	1,9
Förvärv/försäljning under året	40,4	38,9	-	1,5
Orealiserad värdeförändring	-23,5	-23,5	-	0,0
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>271,3</b>	<b>267,8</b>	<b>-</b>	<b>3,4</b>

Värdering enligt nivå 3

	Nouveau Port de Saint-Capderrat SA	Övrigt	Totalt
Vid årets början	1,9	-	1,9
Förvärv/försäljning under året	-	1,5	1,5
<b>Vid årets slut</b>	<b>1,9</b>	<b>1,5</b>	<b>3,4</b>

Värdering enligt nivå 3 görs i enlighet med senaste transaktion.

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 2016-12-31

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

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.

Av totala finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2016-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2015-12-31

	Koncernen			
	2015-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-93,9	-	-93,9	-
Årets förändring	73,3	-	73,3	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>-20,6</b>	<b>-</b>	<b>-20,6</b>	<b>-</b>

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2016-12-31						
	Finansiella tillgångar som kan säljas	Lånefordringar och kundfordringar	Verkligt värde via resultat-räkningen*	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar	36,1				36,1	36,1
Andra långfristiga fordringar		79,8			79,8	79,8
Kundfordringar		3,6			3,6	3,6
Övriga kortfristiga fordringar		5,3			5,3	5,3
Kortfristiga placeringar			283,3		283,3	283,3
Likvida medel		819,6			819,6	819,6
Upplupna intäkter		4,8			4,8	4,8
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>36,1</b>	<b>913,1</b>	<b>283,3</b>	<b>-</b>	<b>1232,5</b>	<b>1232,5</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder				10 568,8	10 568,8	10 568,8
Övriga långfristiga skulder				235,8	235,8	235,8
Leverantörsskulder				71,0	71,0	71,0
Övriga kortfristiga skulder			93,1	195,0	288,1	288,1
Upplupna kostnader				56,9 <sup>a</sup>	56,9	56,9
<b>Summa finansiella skulder</b>			<b>93,1</b>	<b>11 127,5</b>	<b>11 220,6</b>	<b>11 220,6</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2015-12-31						
	Finansiella tillgångar som kan säljas	Lånefordringar och kundfordringar	Verkligt värde via resultat-räkningen*	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar	4,0				4,0	4,0
Andra långfristiga fordringar		67,8			67,8	67,8
Kundfordringar		11,9			11,9	11,9
Övriga kortfristiga fordringar		13,5			13,5	13,5
Kortfristiga placeringar			267,3		267,3	267,3
Likvida medel		209,9			209,9	209,9
Upplupna intäkter		2,8			2,8	2,8
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>4,0</b>	<b>305,9</b>	<b>267,3</b>	<b>-</b>	<b>577,2</b>	<b>577,2</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder				10 219,5	10 219,5	10 219,5
Övriga långfristiga skulder				228,8	228,8	228,8
Leverantörsskulder				67,0	67,0	67,0
Övriga kortfristiga skulder			20,6	225,3	245,9	245,9
Upplupna kostnader				94,3	94,3	94,3
<b>Summa finansiella skulder</b>			<b>20,6</b>	<b>10 834,9</b>	<b>10 855,5</b>	<b>10 855,5</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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 FastPartner-koncernen sker till marknadsmässiga villkor. Vid årets utgång har FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 59,6 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året har FastPartner lämnat utdelning om 143,5 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.



Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsinteckningar	9 862,5	9 721,7	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Andelar i koncernföretag	-	-	826,5	294,3
Utlånade andelar i koncernföretag*	-	-	1,2	0,5
Värdepapper	243,5	267,3	243,5	267,3
<b>Summa</b>	<b>10 106,0</b>	<b>9 989,0</b>	<b>1 071,2</b>	<b>562,1</b>

\* 63 000 aktier i FastPartner är utlånade för blankning. 60 000 aktier är utlånade genom Carnegie där det finns ett ramavtal för värdepapperslån som i huvudsake följer Remium.

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Borgensåtaganden	174,4	88,7	-	-
<b>Summa</b>	<b>174,4</b>	<b>88,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Not 27 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Medelantal anställda	57,0	51,0	-	-
varav män	42,0	37,0	-	-

**Löner och ersättningar**

	2016	2015	2016	2015
Styrelse och VD	1,8	1,8	-	-
Övriga anställda	31,1	27,8	-	-
<b>Summa</b>	<b>32,9</b>	<b>29,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Sociala kostnader**

	2016	2015	2016	2015
Styrelse och VD	0,3	0,1	-	-
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	10,2	8,8	-	-
varav pensionskostnader	5,4	4,4	-	-
<b>Summa</b>	<b>10,5</b>	<b>8,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Ersättning till revisorer**

	2016	2015	2016	2015
Revisionsuppdrag	1,6	1,5	0,2	0,2
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	0,5	0,1	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

Till styrelsen i FastPartner har utgått ersättning om 800 (800) kSEK, varav ordföranden erhållit 260 (260) kSEK och övriga ledamöter 120 (120) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 60 (60) 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 2016 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 sju personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inklusive bilförmåner om 7 445 (7 011) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i dotterbolaget FastPartners ledning har pensionspremier om 2 025 (1 710) 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 5 359 (4 241) 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 2016 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 3 068 (2 004) kSEK och avser 39 (33) 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 premierreduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149 (153) 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	
	2016	2015	2016	2015
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	6,0	2,3	-	-
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-1,4	-0,3	-	-
Andel i intresseföretags resultat	-21,7	-40,9	-	-
<b>Summa</b>	<b>-17,1</b>	<b>-38,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Not 29 Händelser efter balansdagen

FastPartner har per den 1 februari frånträtt fastigheten Nedra Runby 1:9, 1:11.

I februari har konvertering av innehavet i Samhällsbyggnadsbolaget skett till aktier då bolaget blivit publikt.

FastPartner har per den 13 mars frånträtt fastigheterna Gustav 1 och Gunhild 5 i Stockholm till ett gemensamt ägt bolag med Slättö för utveckling av cirka 900 bostäder i Stockholm. Fastigheterna överläts mot ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Den initiala köpeskillingen överstiger FastPartners bokförda värde på fastigheterna med cirka 440 MSEK.

FastPartner har per den 29 mars avyttrat fastigheten Kängurun 2 i Mölndal. FastPartner frånträder fastigheten den 1 juni 2017.

FastPartner har per den 2 maj tillträtt fastigheten Verkstäderna 2 som förvärvats från CNF Invest AB.

I samband med FastPartners årsstämma den 25 april 2017 beslutades att utdelning kommer ske, vilket kommer resultera i 172,1 mkr i utdelning till Compactor Fastigheter AB.

Under inledningen av 2017 har Compactor Fastigheter AB förvärvat 24 700 preferensaktier i dotterföretaget FastPartner AB.

Not 30 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. Dotterbolaget FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisar 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.

Dotterbolaget FastPartner värderar samtliga fastigheter varje kvartal med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB. Dotterbolaget 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 2016 klassificerats som tillgångsförvärv.

#### Preferensaktier

Dotterbolaget FastPartner har via två emissioner emitterat 1 897 499 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 31 Förslag till vinstdisposition

##### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	588 878 472
Utdelning	-80 000 000
Årets resultat	249 057 615
<b>Summa</b>	<b>757 936 087</b>

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

Till aktieägarna utdelas	80 000 000
Balanseras i ny räkning	677 936 087
<b>Summa</b>	<b>757 936 087</b>

Stockholm 20 juni 2017

Sven-Olof Johansson  
Verkställande direktör och styrelsens ordförande

  
Henrik Johansson  
Styrelseledamot

  
Christopher Johansson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 juni 2017

Deloitte AB

  
Kent Åkerlund  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i **Compactor Fastigheter AB**  
organisationsnummer 556323-4284

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Compactor Fastigheter AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 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 såsom 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 revisions sed 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. Risker 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.

## 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 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt. 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 tryggsätt.

### 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.

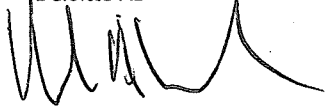
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm 2017-06-20

Deloitte AB



Kent Åkerlund  
Auktoriserad revisor