

COMPACTOR FASTIGHETER AB
(Publ)

ORG NR 556323-4284

ÅRSREDOVISNING
2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Hållbarhetsrapport	12
Rapport över totalresultat, Koncernen	23
Balansräkningar, Koncernen	24
Balansräkningar, Koncernen forts.	25
Förändring eget kapital, koncernen	26
Kassafödesanalys, koncernen	27
Resultaträkningar, Moderföretaget	28
Balansräkningar, Moderföretaget	29
Balansräkningar, Moderföretaget forts.	30
Förändring i Eget Kapital, moderföretag	31
Kassafödesanalys, moderföretag	32
Redovisningsprinciper och Noter	33

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Compactor Fastigheter AB (publ) 556323–4284 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamhetsbeskrivning

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

Under året har Fastpartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera, dels genom att man i mars tillträtt fastigheten Herrjärva 3 i Solna och dels genom investeringar i eget bestånd. Inga fastigheter har avyttrats under 2020.

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

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

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

Fastighetsbestånd

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

Vid årets början ägde Compactor genom dotterföretag 225 fastigheter, till ett redovisat värde av 28 366,4 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 534 047 kvadratmeter. Vid årets slut ägde koncernen 226 fastigheter, till ett redovisat värde av 31 550,4 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 556 303 kvm.

I mars månad tillträdde fastigheten Herrjärva 3 i Solna. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 19 836 kvm. Under 2020 har även två nya bostadshus i Märsta Centrum färdigställts med en uthyrningsbar yta om 5 705 kvm.

Fastighetsvärdering

Under 2020 har Compactor gjort halvårsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av Cushman & Wakefield och Newsec. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som fastighetsägaren har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort och marknadsvillkor för respektive fastighet.

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

Årets realiserade värdeförändringar uppgår till 1 085,4 (2 589,3) MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer men även av färdigställda hyresgästpassningsprojekt och lägre avkastningskrav. I värderingsunderlaget uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 4,6 (4,6) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 816,4 (1 701,7) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt samt att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

Kontraktsporföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 8 123,3 (7 690,4) MSEK, och utgörs av 1 994 (1 942) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 732,1 (1 651,6) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,8) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 31,9 (18,4) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 27,4 (31,1) MSEK.

Resultat

Koncernens resultat före skatt för 2020 uppgår till 2 289,1 (4 599,2) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 1 085,4 (2 589,3) MSEK.

Driftnettot uppgår till 1 292,2 (1 178,7,0) MSEK. Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 955,3 (851,7) MSEK. Förbättringen i driftnettot och förvaltningsresultatet förklaras framförallt av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt men även på resultat från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020. Förvaltningsresultat är resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 31 061,0 (27 759,4) MSEK varav eget kapital utgör 15 314,9 (13 482,6) MSEK och lånat kapital 15 746,1 (14 276,8) MSEK.

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

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 10 447,2 (8 274,9) 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 10 394,2 (8 274,9) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 1 522,5 (773,0) MSEK. Koncernen har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2021.

Utöver lån till kreditinstitut har även koncernen emitterat sex obligationslån. Per 2020-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 5 050 (4 300) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 600 (1 100) MSEK.

Fastpartners etablerade certifikatsprogram har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikatet är högst ett år. Per 2020-12-31 var 1 415 (1 460) MSEK utestående.

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

Finansiella intäkter i koncernen uppgår till 41,3 (53,4) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 355,7 (324,0) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 327,0 (295,8) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagscertifikat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 3 168,1 (2 489,7) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 1,8 (2,0) procent.

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

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i Compactors övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser Slättö Fastpartner Holding AB som per 2020-12-31 uppgift till 305,9 (308,7) MSEK. Inom koncernens finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Vid årets slut uppgick dessa placeringar till 2 458,6 (1 839,6) MSEK.

Flerårsöversikt

Koncernen	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 816,4	1 701,7	1 465,8	1 365,1
Resultat efter finansiella poster	2 289,1	4 599,2	2 213,0	1 752,2
Soliditet	42,6%	42,0%	37,6%	34,7%

Moderbolaget	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	515,7	976,6	315,8	185,8
Soliditet	61,6%	60,8%	53,6%	49,1%

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår i koncernen till 803,3 (760,7) MSEK. Kassaflödet har påverkats med 1 911,6 (3 255,3) MSEK av investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten i koncernen har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 1 471,0 (1 305) MSEK.

Investeringar och försäljningar

Under 2020 förvärvade Fastpartner en (fyra) fastigheter för 1 557,8 (2 443,0) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 20 000 (57 000) kvm. Förvärvet har gjorts genom bolagsförvärv vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 540,1 (811,9) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena samt pågående nybyggnation av bostäder i Mårsta centrum. Under 2020 har inga (inga) fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 80 (71) anställda, varav 20 (18) kvinnor och 60 (53) män. Medelantalet anställda har under året varit 76 (70), varav 20 (17) kvinnor och 56 (53) män. Moderbolaget har inga anställda.

Hållbarhet, miljö och energi

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

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

Koncernens certifiering av fastigheterna utvecklas och vi använder oss för närvarande av Miljöbyggnad och GreenBuilding. De nya projekt som pågår kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller högre. GreenBuilding-certifiering genomförs på många av våra äldre byggnader. Koncernen sänker energiförbrukningen på många av fastigheterna.

Moderbolaget

Moderbolaget skall direkt eller via andelar i andra bolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt fast och lös egendom, bedriva värdepappershandel samt idka därmed förenlig verksamhet. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret intäkter på 0,0 (0,0) MSEK, och ett resultat före skatt på 515,7 (976,6) MSEK.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2020 till 93,8 (13,6) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -359,2 (-222,4) MSEK.

Aktier i dotterföretag

Vid utgången av 2020 ägde moderbolaget 131 367 015 (130 792 915) aktier i Fastpartner AB. Compactors ägarandel i Fastpartner uppgår till 66,7% (67,0). Samtliga aktier i HS Fastigheter samt HJ Catering ägdes av Compactor vid årets utgång. Tarrt förvaltning AB ägdes till 60 % vilket innebär ett innehav av 300 aktier.

Bolagsstyrningsrapport

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

Bolagsstyrning inom Compactor

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

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

Suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot

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

Aktier och aktieägare

Vid utgången av 2020 uppgick det totala antalet aktier till 1 000 aktier, samtliga onoterade. 750 aktier ägs av Sven-Olof Johansson och 250 aktier ägs av Christina Fahlander-Johansson.

Bolagsordningen

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

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

Bolagsstämma

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

Styrelsen

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsens arbetsordning

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

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens arbete 2020

Under 2020 höll styrelsen totalt två styrelsemöte varav ett ordinarie möten och ett konstituerande möte. Samtliga styrelseledamöter har närvarat vid samtliga styrelsemöten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget bedrivs i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsearbetet leds av styrelsens ordförande som också har löpande kontakter med bolagets VD. På styrelsemötena behandlas ledningens avrapportering av koncernens ekonomiska och finansiella ställning, i förekommande fall förvärv och avyttringar, bolagets finansiering och det aktuella affärsläget. Styrelsen diskuterar och utvärderar också koncernens policyfrågor och strategier.

Verkställande direktören

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

Företagsledningen

Företagsledningen består av VD och ekonomichef. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor och väsentliga investeringar är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. I Compactor utgår ingen ersättning till företagsledningen. I dotterbolaget Fastpartner AB (publ) utgår det ersättning till ledande befattningshavare. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare i Fastpartner AB har fastställts av bolagsstämman i Fastpartner AB och innebär att Fastpartner ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare i Fastpartner AB, se not 26 Personal, styrelse och revisorer i Fastpartner AB:s årsredovisning för 2020.

Bolagets revisorer

Revisorerna ska granska Compactors årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2020 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Johan Telander.

Finansiell rapportering

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

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

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2020 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och är en del av bolagsstyrningsrapporten. Compactors styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets verkställande direktör och ekonomichef.

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

Organisation av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

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

Uppföljning

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Fastpartner har refinansierat banklån om 290,4 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Lånet har förlängts med förfalldatum mars 2022 och februari 2024.

Fastpartner har slutfinansierat ett byggnadskreditiv om 111 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Det nya banklånet har förfalldatum i januari 2026.

Compactor har per den 19 januari 2021 emitterat icke säkerställda obligationer om 100 MSEK. Emissionskursen motsvarar en kreditspread om cirka 2,3% och har slutligt förfall i september 2023.

Fastpartner har förvärvat fastigheten Alderholmen 13:2 i Gävle. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 9 500 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 22 MSEK. Fastpartner tillträdde fastigheten 1 april 2021.

Fastpartner har erhållit kreditbetyg Baa3 med stabila utsikter från Moody's, vilket motsvarar en Investment Grade-rating.

Fastpartner har offentliggjort sin avsikt att emittera stamaktier av serie D om 500 MSEK via en företrädesemission som är fullt ut garanterad av Compactor.

Fastpartner har emitterat icke säkerställda gröna obligationer om 1 250 MSEK, med en löptid om 4 år, under det nyligen etablerade MTN-programmet. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M+ 1,12 procentenheter.

Under det första kvartalet 2021 har coronavirusets spridning fortsatt att skapa en osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Compactor följer utvecklingen noga. Under början av år 2021 har hyrorna fortsatt att komma in på normala nivåer och de refinansieringar av lån som Fastpartner genomfört har varit lyckade.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Compactors huvudsakliga risker är kopplade till konjunktursutveckling, finansieringskostnad, tillgång till likviditet på finansieringsmarknaden och värdeförändringar på fastigheter. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för värdeutvecklingen på fastigheter. Compactors bedömning av risken för en räntehöjning, på både kort och lång sikt, är mycket begränsad. Detta till trots att amerikansk 10-åring kommit upp en hel del i pris i början av år 2021. Vi har dock sett att både FED och ECB väsentligt ökat sina obligationsköp för att på så sätt hålla kvar räntan på låga nivåer och som en följd effekt även ökat på likviditeten i kapitalmarknaden. Ett av huvudskälen för centralbankerna att hålla nere räntan, förutom att skapa förutsättningar för ekonomisk återhämtning efter pandemin, är att stadsskulden för merparten av västvärldens ekonomier har nått nivåer där en skuldsättning om 130–150% av BNP är en normalitet. Västvärlden är således väldigt känslig för stigande räntor med enorma budgetunderskott som följd. Finans- och penningpolitiska stimulanser fortsätter i minst oförändrad omfattning och detta i samband med att vaccinationsprogramen får allt större effekt på pandemin gör att vi bedömer att konjunkturen kommer att förbättras under andra halvåret 2021. Sammantaget är vår bedömning att de för Compactor relevanta riskfaktorerna inte utgör någon större risk för bolagets verksamhet under innevarande år. Tabellen på nästa sida visar en översikt över dessa risker och hur Compactor arbetar för att hantera dem.

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
Hyresnivårisk	Hyresnivåriskan står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	Förvaltningsstrategin, som består i att arbeta med långa hyresavtal, reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av hyresavtalen är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.
Kreditrisk	Den primära motpartsrisken ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgäster inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med koncernen.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. Dotterföretagen arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. Dotterföretagen bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.
Risker i samband med fastighetsförvärv	Fastighetsförvärv är en del av dotterföretagens löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter som förvärvas 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, avlyttningar av hyresgäster eller försämrad teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar dotterföretagen kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig koncernen av de externa värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Koncernen har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.
Exponering mot driftkostnadsförändringar	En stor kostnadspost för koncernen är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för koncernen.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av koncernen till självkostnadspris. Koncernens exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.
Refinansieringsrisk	Koncernens finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån samt företagscertifikat. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som dotterföretagen hela tiden följer och arbetar med. Dotterföretagens lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	Dotterföretagen strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindningstider. Dotterföretagen arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är bolagets bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
Ränterisk	Räntekostnaderna är dotterföretagens största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 15 444,2 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 118,4 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Koncernens mycket goda kassaflöde innebär att koncernen kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Koncernen följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger koncernen att ingå förmånliga ränteswapavtal. Dotterbolaget Fastpartner har även erhållit en officiell rating från Moody's som bör öka motståndskraften för stigande räntor.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	1 800 261 031
Årets resultat	457 749 886
Summa	2 258 010 917

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

Till aktieägarna utdelas	80 000 000
Balanseras i ny räkning	2 178 010 917
Summa	2 258 010 917

Stockholm den 29 maj 2021

Styrelsen

Hållbarhetsrapport

Målet är alltid hållbarhet

Compactor strävar efter långsiktig framgång. Därför är vårt hållbarhetsarbete väl integrerat med våra övriga mål i verksamheten. Vi inte bara äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Vi är också en samhällsbyggare med en ständigt vilja att bidra till en bättre omvärld.

Långsiktig tillväxt

Compactors verksamhet påverkar inte bara omvärlden genom våra hyresgästers verksamheter och de fastigheter vi äger. Det handlar även om vårt engagemang i de områden där vi verkar och vad vi gör som arbetsgivare. Hållbarhet för oss handlar om att bidra till de nationella och globala klimatmålen och värna naturens resurser, men också om ett socialt och ekonomiskt ansvar. Vi arbetar med ambitionen att se till alla dessa delar. Därigenom kan vi skapa förutsättningar för en långsiktig hållbar tillväxt och lönsamhet över tid.

Ekologisk hållbarhet

Möjligheten att mäta verksamhetens klimatavtryck är en viktig del för Compactors framtida värdeskapande. Det ger oss förutsättningar att aktivt följa vår klimatpåverkan och på ett effektivt sätt arbeta mot en förbättring. Genom att verka för en ansvarsfull resursanvändning och ett minskat koldioxidavtryck kan vi också få en viktig konkurrensfördel. Förutom att vi kan bygga miljömässigt hållbara och certifierade fastigheter där människor vill vistas, kan vi förbättra våra möjligheter till grön finansiering. Vi kan också skapa förutsättningar för trivsamma områden och bidra till möjligheterna att nå våra klimatmål.

Social hållbarhet

Social hållbarhet är av avgörande betydelse för Compactor liksom ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Det handlar om att långsiktigt utveckla ett samhälle genom att säkerställa människors lika värde, deras välbefinnande, rättigheter och behov. Compactor arbetar med ambitionen att spela en aktiv roll i de områden och städer där vi är närvarande. Genom att vi är verksamma i många ytterstadsområden kan vi också vara en positiv kraft för att utveckla inkluderade och trygga stadsmiljöer. Vi engagerar oss i föreningar för unga och samverkar med kommuner och andra relevanta aktörer för att på olika sätt främja en hållbar samhällsutveckling. Vi arbetar även för att värna medarbetare, hyresgäster och andra som kommer i kontakt med Compactor.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att bidra till en hållbar ekonomisk tillväxt genom att samtidigt värna ekologisk och social tillväxt. Compactor arbetar för en ekonomisk hållbarhet genom ambitionen att bedriva ett ansvarsfullt företagande i alla delar av verksamheten.

Agenda 2030

Agenda 2030 hjälper oss att bidra till omställningen mot ett hållbart samhälle.

Med stöd av de globala målen har vi kartlagt Compactors verksamhet för att se inom vilka områden vi har bäst förutsättningar att göra en positiv skillnad. Därefter har vi identifierat 10 delmål som är prioriterade i hållbarhetsarbetet. Genom att arbeta aktivt med dessa mål, och fortsätta integrera fler hållbarhetsmål i verksamheten, vill vi ständigt förbättra vår möjlighet att verka för en hållbar utveckling.

Hållbarhet och styrning

Hos Compactor ses hållbarhet inte som en isolerad verksamhet, utan våra hållbarhetsmål är ständigt integrerade med övriga mål för verksamheten. För att systematiskt stärka och utveckla hållbarhetsarbetet tar vi stöd av interna policybeslut, certifieringarnas riktlinjer och lokala regelverk. Vi arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål som vägledning och står bakom FN:s Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och korruption.

Compactor stödjer FN:s Global Compact

Förutom att följa lagstiftningen har vi åtagit oss att efterleva och främja internationella konventioner och normer om skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsrätt, miljöhänsyn och antikorrupktion. Fastpartner är sedan 2019 medlemmar i det svenska nationella nätverket Global Compact Network Sweden som bildades i april 2018.

3:5 – Förebygg och behandla drogmissbruk

Tillsammans med viktiga samhällsaktörer som polisen och SL, arbetar Fastpartner med att förebygga och stävja drogförsäljning i och kring våra fastigheter. Denna täta samverkan betyder mycket för att säkerställa trygga boendemiljöer i utsatta områden.

7:2 – Öka andelen förnybar energi i världen

Fastigheternas el kommer till 100 procent från förnybara källor. Fastpartner strävar även efter att minska klimatavtrycket genom att installera geoenergilösningar och solceller. Med sjunkande priser och ökad effektivitet kommer implementeringen av lösningar för egenproducerad energi växa i omfattning och därmed bidra till ett allt mer cirkulärt energisystem.

8:5 – Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla

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

8:6 – Främja ungas anställning, praktik och utbildning

Fastpartner har ett långsiktigt samarbete med Fryshuset, som vi stöttar för att unga ska få en mer framträdande plats i samhället. Vi erbjuder även ett antal ungdomar sommarjobb varje år i syfte att hjälpa dem ut i arbetslivet.

10:2 – Främja social, ekonomisk och politisk inkludering

Fastpartner försöker på olika sätt bidra till ett öppet samhälle där alla människor blir inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet. Ett exempel är våra projekt och samarbeten för att skapa en meningsfull tillvaro för unga. Vi verkar också för utvecklingen av inkluderande stadsmiljöer som ger förutsättningar för social samvaro och nya arbetstillfällen, bland annat i ytterstadsområdena vilka ofta åsidosätts.

10:3 – Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering

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

11:6 – Minska städers miljöpåverkan

Fastigheter står för en stor del av utsläpp som bidrar till klimatförändringar. Vi erbjuder våra hyresgäster gröna hyresavtal och miljöcertifierade byggnader som en del i vår strävan mot att minska verksamheternas klimatpåverkan. Genom dessa verktyg läggs en solid grund för vidare klimatarbete hos såväl fastighetsägare som hyresgäster.

12:5 – Minska mängden avfall markant

Fastpartner strävar efter att alltid ta hänsyn till användningen av transporter, val av material vid konstruktion och renoveringar samt resurshanteringen för verksamheterna i lokalerna. Vi arbetar även för att öka möjligheten till återbruk och återvinning i alla delar av verksamheten.

13.1 – Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer

Gröna hyresavtal, hållbar infrastruktur, materialval och energieffektivisering hjälper oss att minska klimatpåverkan. Översvämningar motarbetas genom hållbart byggande och dagvattenmagasin.

16:5 – Bekämpa korruption och mutor

Fastpartner följer Global Compacts riktlinjer och har nolltolerans mot korruption och mutor. Våra anställda utbildas kontinuerligt inom området.

EN VÄRLD DÄR ALLA ÄR VINNARE

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

Ansvarsfulla affärer

Fastpartner har varit börsnoterat sedan 1994 och har en solid balansräkning. Vi arbetar långsiktigt med fastighetsbeståndet och agerar etiskt och ansvarsfullt i våra affärsrelationer. Därigenom kan vi verka framgångsrikt på marknaden och bygga starka relationer med våra intressenter. I alla former av affärer betraktar vi förtroende som något värdefullt, och det ska aldrig råda något tvivel om bolagets moraliska kompass. Vi strävar efter att bedriva verksamheten på ett öppet och transparent sätt vilket gynnar såväl aktieägare som leverantörer, medarbetare och andra som är i kontakt med bolaget. Förutom att det ger en ekonomisk effektivitet borgar det även för att vi ska ha möjlighet att fortsätta leva upp till våra högt ställda mål inom miljö- och säkerhetsarbetet.

En trygg partner i alla lägen

Fastpartners service ska vara personlig och förtroendeingivande. Vi ska också alltid möta våra affärskontakter med respekt. Med den ambitionen kan vi verka som en trygg partner för våra hyresgäster och erbjuda dem lämpliga lösningar i både expansionsfaser och lågkonjunkturer. Hur vi ska behandla våra hyresgäster och andra finns beskrivet i vår hållbarhetspolicy och i vår interna uppförandekod. Våra värderingar är även tydliggjorda i vår externa uppförandekod för leverantörer. Genom det kan vi understryka vikten av att även våra samarbetspartners åtar sig att upprätthålla öppna och ärliga affärsprocesser.

Nolltolerans mot korruption och mutor

På Fastpartner ska alla medarbetare agera ansvarsfullt och etiskt i sina affärsrelationer. Under 2020 har inget fall av korruption konstaterats vilket också ligger i linje med vår förväntan. Oetiska beteenden inom bolaget skulle påverka verksamheten negativt, vilket är anledningen till att vi har en nolltolerans för alla former av korruption och mutor. Vårt tydliga mål hänger ihop med att korruptionsfall riskerar att försämra det ekonomiska resultatet för våra aktieägare. Konsekvensen skulle även bli att vi inte längre kan leva upp till våra höga krav inom miljö och arbetsplats säkerheten. För att behålla en vaksamhet kring etiska och moraliska frågor har vi återkommande diskussioner kring ämnet, vilket vi anser är betydelsefullt för att upprätthålla sunda värderingar inom bolaget. Till stöd för vårt arbete har vi även riktlinjer som redogör för hur vi på bästa sätt kan agera ansvarsfullt i våra affärskontakter, till exempel genom att i möjligaste mån konkurransutsätta anbud, alltid låta minst två personer attestera fakturor och mycket annat. Vi ser också regelbundet över och uppdaterar såväl vår interna uppförandekod som vår uppförandekod för leverantörer, och ledningen säkerställer att dessa efterlevs.

Genom att arbeta ansvarsfullt i våra affärsrelationer kan vi undgå negativ påverkan i relation till ekonomi, säkerhet och miljö. Betydande risker finns bland annat kopplade till våra inköpsprocesser och inom försäljning. Vi arbetar ständigt för att vara på tårna och proaktivt motverka tveksamma genvägar. Bland annat genom att se över rutiner för byggarbeten och arrangera utbildningar kring ett ansvarsfullt agerande. Därigenom vill vi alltid maximera den ömsesidiga affärsnyttan.

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

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

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

Visselblåsarfunktion

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

Funktionen hanteras internt och externt vid behov. Inga anmälningar har inkommit via visseblåsartjänsten under 2020.

MOTIVERADE MEDARBETARE

Bra idéer börjar som nya och utmanande tankar. Det som idag är självklart för alla har inte alltid varit det. Vi vet att det är våra engagerade medarbetare som är nyckeln till Fastpartners framgång. Med en kombination av nytänkande och erfarenhet kan vi skapa hållbara värden både för oss själva och våra kunder.

Arbetsgivarlöfte

Vi är en arbetsgivare som sätter människan i centrum och värdesätter en trygg och stimulerande arbetsmiljö.

Arbetsplatsen genomsyras av en entreprenöriell anda där det egna initiativet och engagemanget värdesätts högt. Vi arbetar målstyrt och bejakar ny teknik och lärande vilket främjar den personliga utvecklingen.

Förvaltning

Hållbar förvaltning i framkant under banderollerna *Finaste huset på gatan och Trevligare än hemma*.

Service

Hållbar service i framkant där säkerhet, ny teknik och hållbarhet är ledorden.

Enkelt

Raka och enkla i vår kontakt med hyresgäster och leverantörer. Vi vet vilket ansvar och vilka befogenheter vi har, det skapar handlingskraft i mötet med andra. Stora beslut får ta tid, andra beslut ska fattas snabbt.

Engagerat

Vi tar initiativ och ansvar, och strävar alltid mot att överträffa förväntningarna. Arbetar lösningsorienterat och affärsmässigt. Visar respekt och omtanke mot varandra, våra hyresgäster och vår omvärld.

Nära

Vi är tillgängliga och tillmötesgående. Bygger relationer till våra hyresgäster, medarbetare och leverantörer. Visar glädje och återkopplar snabbt.

Vi ser våra kompetenta medarbetare som bolagets viktigaste resurs. Det gör också att vi betraktar deras välbefinnande hos Fastpartner som ett av våra mest väsentliga områden att arbeta aktivt med. Vi vill erbjuda alla medarbetare en attraktiv och trygg arbetsmiljö. Vårt mål är även att ständigt förbättra våra möjligheter att attrahera och behålla talanger i bolaget. Ett måste för utvecklingen är en god företagskultur. Vi vet också att det finns ett samband mellan tillit, hög produktivitet och engagemang på en arbetsplats. Därför följer vi noga upp våra satsningar för att bidra till en positiv anda och starka prestationer inom organisationen. Bland annat genom att mäta nyckeltal kring medarbetarnas stolthet för bolaget, deras trivsel på arbetsplatsen och tillit till ledarskapet. Tillsammans har vi arbetat fram värdeorden enkelt, engagerat och nära. Dessa värderingar genomsyrar allt vårt arbete och delas av alla våra -medarbetare. Vi vill att våra medarbetare ska känna att den bästa tiden i arbetslivet är tiden på Fastpartner.

Styrning och uppföljning

Arbetet med personalfrågorna hanteras av ledningsgruppen och det yttersta ansvaret ligger hos styrelsen. Det är också styrelsen som i första hand ansvarar för att fastställda riktlinjer och policys efterlevs och utvecklas. I andra hand ligger detta ansvar hos VD.

Hållbara medarbetare

Medarbetarnas hälsa, utveckling och arbetsglädje är viktiga förutsättningar för Fastpartners attraktionskraft. Det är genom våra medarbetares engagemang, utveckling och kompetens som vi kan skapa en kultur där både vi själva och våra kunder trivs. Fastpartner ska erbjuda alla medarbetare en bra arbetsmiljö. Det innebär inte bara att vår arbetsplats ska stå för trygga, säkra och hälsosamma arbetsförhållanden. Vi vill också att alla medarbetare ska ha möjlighet att utvecklas och känna tillfredställelse över sitt arbete. För att säkerställa ett positivt arbetsklimat arbetar vi systematiskt med arbetsmiljön. Vårt arbete är nedbrutet i en mängd olika aktiviteter som främjar utveckling, hälsa och balans i arbetslivet. Några exempel är förebyggande hälsoundersökningar, motionsaktiviteter och medarbetarsamtal. Genom våra satsningar vill vi skapa förutsättningar för långsiktigt hållbara medarbetare med möjlighet att göra goda insatser på jobbet. Vi vill också underlätta för medarbetarna att hitta en bra balans mellan arbete och fritid.

Värderingar för långsiktig tillväxt

Fastpartners värdeskapande bygger på en hållbar utveckling. Våra medarbetare utbildas, informeras och uppmuntras kontinuerligt till engagemang inom området. Vårt arbetsklimat kännetecknas av respekt, förståelse och kunskap om andra människor och kulturer. Vi utgår från alla människors lika värde med rättvisa förhållanden mellan individer och grupper. Alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Ingen ska diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, funktionsnedsättning, ålder, kön, sexuell läggning eller könsöverskridande identitet eller uttryck.

Fastpartner försöker också stödja förnyelse och mångfald i verksamheten och bidra som bolag och arbetsgivare med respekt för individen. Med många olika perspektiv kan vi skapa mervärden och en bra dynamik i organisationen. Detta har inte minst blivit tydligt under de senaste årens kraftiga expansion. Sedan 2012 har vi fått ett stort tillskott av nya medarbetare och vi försätter att växa varje år. Det medför att längre erfarenhet kan kombineras med nyanställdas tankar och idéer vilket är en stor tillgång för bolaget.

Stolthet och teamkänsla

Engagerade medarbetare som har inflytande, lust att lära och en vilja att ta sig an utmaningar är viktiga framgångsfaktorer. Det är också viktigt att varje medarbetare kan känna stolthet över sitt arbete och se sin egen del i den starka helhet som utgör Fastpartner. Trivsel kan inte tas för givet utan är något som varje medarbetare måste värna om varje dag. Trivsselfaktorn inom organisationen mäts genom medarbetarundersökningen. Fastpartner är certifierade enligt Great Place to Work® som med mer än 30 års erfarenhet utför världens största arbetsplatsstudie. Great Place to Work® delar årligen ut sin kvalitetsutmärkelse i mer än 50 länder till de arbetsplatser som efter studien anses ha de allra bästa arbetsplatskulturerna. Under året deltog Fastpartner för andra gången i undersökningen. Resultatet visade att hela 91% av medarbetarna anser att Fastpartner allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats – vilket kan ses som ett mycket gott betyg. Fastpartner hade även en för medelstora bolag hög svarsfrekvens på 86%. Resultaten visar också att det finns en stark stolthet för bolaget vilket vi värdesätter högt och ödmjukt. Vi är stolta över vad vi har åstadkommit tillsammans och över våra arbetssätt. Att medarbetarna verkar trivas på -Fastpartner indikeras också av vår mycket låga personalomsättning.

Fastpartner arbetar aktivt för att skapa en bra grogrund ur vilken teamkänslan kan spira. Vid sidan om löner, vidareutbildning och andra individanknutna förmåner är öppenhet och medbestämmande viktiga faktorer för en god sammanhållning. Teamkänslan är också ett bra kitt för att hålla ihop verksamheten och skapa en attraktiv arbetsplats. För Fastpartner är detta viktigt bland annat eftersom vi har en slimmad organisation där varje medarbetare spelar en viktig roll för helheten. Varje rekrytering görs därför med stor omsorg för att säkerställa att alla nya medarbetare delar våra värderingar och kan bidra till att ytterligare höja nivån på humankapitalet. För att värna teamkänslan är vi också tillgängliga för varandra i en platt organisation. Vi strävar efter en god kommunikation inom bolaget med sammansvetsade intranät och värdeskapande möten.

Kompetensutveckling

Teknikutvecklingen och digitaliseringen accelererar i en snabb takt i omvärlden. Compactor fortsätter att satsa stort inom området som innebär att betydande kostnadsbesparingar kan göras inom många områden samtidigt. Genom att medarbetarna fortlöpande kan utbyta kunskaper med varandra skapas förutsättningar för att effektivt höja den samlade kompetensnivån. Det bidrar till att vi betraktar våra utbildningar inom digitala lösningar som viktiga investeringar för bolaget liksom våra övriga satsningar för att bidra till kompetensutveckling bland medarbetarna. Vi ser gärna att alla våra medarbetare vidareutbildar sig inom sina olika områden. Under året genomgick medarbetarna i snitt 5 utbildningstimmar per person. Medarbetarna har bland annat deltagit i kurser som rör arbetsplatsutveckling, arbetsmiljö och förhandlingsteknik. Nya medarbetare har även fått delta i olika introduktionsutbildningar. 2020 har vi också haft två större gemensamma utbildningar inom hjärt- och lung räddning. När vi planerar in våra utbildningar utgår vi från behoven som finns inom organisationen. Dessa identifieras bland annat via utvecklingssamtalen och genom en nära dialog mellan medarbetarna och deras chefer. Vi vill också att såväl chefer som medarbetare ska vara drivande i frågorna som rör kompetensutvecklingen. Målet är att alla medarbetare ska gå utbildning om minst 8 timmar per år inom sitt yrkesområde.

Utveckling och mening

Vår medarbetarundersökning visar att hela 90% av medarbetarna tycker att arbetet har en mening och är mer än bara ett jobb. För att bidra till en fortsatt arbetsglädje vill vi att alla medarbetare ska ha möjlighet att utvecklas inom bolaget. Utvecklingssamtalen har en hög prioritet och hjälper oss att göra framsteg inom organisationen. Under året har vi haft utvecklingssamtal med samtliga medarbetare. Det är också vårt mål att alla medarbetare ska ha utvecklingssamtal med sin närmsta chef och följa upp det under året. HR säkerställer att utvecklingssamtalen genomförs samt att de följs upp på ledningsgruppsnivå. Under samtalen får medarbetarna bland annat utvärdera det gångna året och sätta nya mål för den kommande perioden.

För att bidra till medarbetarnas utveckling försöker vi också främja karriärvägar internt. Vi rekryterar gärna inom organisationen och under året har vi internt tillsatt tre chefstjänster. Ett bra exempel på en givande utvecklingsväg inom bolaget är också vårt kontorshotellkoncept Fastoffice. Med hjälp av konceptet kan vi skapa en attraktiv in- och utskiftning för unga talanger och nya medarbetare som vill växa inom Fastpartner. Det kan till exempel handla om praktikanter som först börjar inom Fastoffice för att senare få sommarjobb och därefter anställning som juniora förvaltare. På så vis kan de naturligt göra karriär inom bolaget och med tiden anta allt större utmaningar och ansvarsområden.

ARBETSMILJÖ OCH BALANS

Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Det gör vårt arbete med arbetsmiljön till en naturlig del av vår dagliga verksamhet. Compactor arbetar proaktivt inom området med ambitionen att alltid ligga i framkant.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM) sker löpande genom en strukturerad process enligt svensk arbetsmiljölagstiftning. Arbetet binds samman av bolagets arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy. Processen kan kortfattat beskrivas genom att vi:

1. Undersöker vår arbetsmiljö
2. Riskbedömer resultatet av undersökningen
3. Åtgärdar det som framkommit i riskbedömningen
4. Kontrollerar och följer upp resultatet av åtgärderna

Det löpande arbetsmiljöarbete innebär att vi snabbt kan fånga upp och åtgärda eventuella tillbud. Start och mål för det systematiska arbetet är ledningens årliga kontroll och uppföljning.

Processen beskrivs närmare i Fastpartners arbetsmiljöhandbok där utförliga policys, rutiner och riktlinjer finns. En arbetsmiljögrupp med skyddsombud och representanter från företagsledningen leder och utvecklar arbetet där HR informerar och är sammankallande. Bolagets ledning, medarbetare och företrädare för personalen deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk, social och psykosocial arbetsmiljö. Lokala arbetsmiljöfrågor fångas även upp vid arbetsplatsträffarna som genomförs på våra kontor fyra gånger om året.

Arbetsmiljöpolicyen är en del av arbetsmiljöhandboken som årligen uppdateras och godkänns av ledningen. Vi kan sammanfatta arbetsmiljöpolicyen i följande utdrag:

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

Förebyggande av tillbud

Fastpartner följer aktivt upp ohälsotal och olycksrisiker. 2020 rapporterades tre olyckor och en incident med tredje part. Olyckorna består av en fallolycka och en krock med tjänstebil. Olyckan med tredje part avser en halkolycka i en grässlånt. För att förebygga tillbud utför Fastpartner löpande riskanalyser och skyddsronder. Skyddsronderna görs i våra kontorslokaler, fordon och i fastigheternas allmänna utrymmen. Vi är även måna om att chefer, HR

och skyddsombud, ska visa hög tillgänglighet för att bidra till tryggheten. Fastpartner har även en visseblåsarfunktion som gör det möjligt att anonymt rapportera in eventuella tillbud och andra oegentligheter. Under året har nya chefer och skyddsombud tillsammans vidareutbildat sig inom frågor som rör arbetsmiljön. Samtliga medarbetare har också tidigare utbildats inom området för att säkerställa att rätt kompetens finns inom bolaget.

Arbetet under pandemin

Under året har pandemin bidragit till att Fastpartners arbete inom arbetsmiljön varit mer intensivt jämfört med tidigare år. Det har krävts mer planering, fler riskanalyser och tätare arbetsmiljömöten än vanligt. Fastpartner har under perioden lagt stor vikt vid att behålla en god kommunikation med medarbetarna, kunderna och övriga intressenter till bolaget. Ledningen har också varit noggranna med att hela tiden hålla sig uppdaterade om händelseutvecklingen och träffades veckovis under inledningen av pandemin. Fastpartner har ett högt säkerhetstänk. Därför var vi även snabba med att redan i februari vidta åtgärder om karantän för utlandsresande medarbetare. Så snart antikroppstester blev tillgängliga på marknaden erbjöd vi också dessa till samtliga medarbetare. Vi har även uppmuntrat alla anställda på Fastpartner att i den mån de kan arbeta på distans. Vid önskemål har bolaget även köpt in bärbara datorer och andra arbetsredskap för att underlätta hemarbetet. I de fall medarbetarna inte har haft möjlighet att arbeta hemifrån, eller behövt vara på kontoret av andra skäl, har vi gjort individuella anpassningar för att säkerställa en trygg arbetsmiljö på kontoret. För att hjälpa medarbetarna att undvika det kollektiva resandet har vi också erbjudit parkeringsmöjligheter vid arbetsplatsen.

Förmåner

Balans och mening i livet liksom i arbetslivet är viktigt för Fastpartner att stödja. Det gör vi genom goda arbetsvillkor och ett generöst förmånspaket. Fastpartner erbjuder extra ledighet utöver kollektivavtalet, tjänstebil för tjänstemän, och friskvårdsbidrag. Vi uppmuntrar också medarbetarna till motion och förebyggande hälsovård. Medarbetarna får bland annat tillgång till tider för padel och träning på gym. Varje kontor har även trivsamma lokaler som ger möjlighet till vila och återhämtning samt tillgängliga omklädningsrum med dusch. Vi kan se i vår medarbetarundersökning att våra medarbetare trivs på jobbet, känner arbetsglädje och kan vara sig själva på arbetsplatsen. Undersökningen visar också att våra medarbetare upplever att de ofta kan ta ledigt enligt önskemål.

SAM

Det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM) sker löpande enligt en strukturerad process och binds samman av bolagets arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy. Processen kan kortfattat beskrivas genom att vi:

1. Undersöker vår arbetsmiljö
2. Riskbedömer resultatet av undersökningen
3. Åtgärdar det som framkommit i riskbedömningen
4. Kontrollerar och följer upp resultatet av åtgärderna

Arbetsvillkor, mångfald och jämställdhet

Compactor arbetar för likabehandling. Ingen medarbetare, arbetssökande, hyresgäst eller kund ska utsättas för kränkande särbehandling. Vi ska erbjuda våra medarbetare en inkluderande arbetsplats där vi möter varandra med respekt. Därigenom kan vi främja hälsa, arbetsglädje och utveckling. Compactor har ingen tolerans för utfrysning, mobbning, trakasserier, pennalism eller annan kränkande särbehandling. Detta gäller för Compactors arbetsplatser och i samband med möten mellan medarbetare, hyresgäster, arbets- eller utbildningssökande och/eller tredje part.

Compactors arbete med mångfald och jämställdhet syftar till att få en ökad intern dynamik utifrån bolagets förhållanden. Vi strävar efter att ge alla medarbetare goda arbetsvillkor och arbetar aktivt tillsammans med medarbetarna kring frågorna om jämställda rättigheter. Lika tillämpning gäller för löner och övriga anställningsvillkor. Vi tillämpar förtroendearbetsvid och ger medarbetarna stor handlingsfrihet inom sina områden. Compactor genomför lönerrevision och lönekartläggning, och arbetet stöds av vår lönepolicy. Vi har kollektivavtal och arbetar efter de arbetsrättsliga principerna i Internationella arbetstagarorganisationens ILO:s kärnkonventioner om rättigheter i arbetslivet. Vi följer även de internationellt erkända mänskliga rättigheterna i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter samt. Detta gäller i vårt dagliga arbete liksom vid framtagandet och planeringen av nya projekt.

Mänskliga rättigheter, uppföljning och trygghet

Det internationella arbetet med att säkerställa mänskliga rättigheter för alla individer är en viktig fråga för oss. Fastpartner är medlemmar i och stödjer FN:s Global Compact. Därmed har vi åtagit oss att efterleva och främja internationella konventioner och normer gällande skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsrätt, miljöhänsyn, försiktighetsprincipen och antikorrupktion.

Vi arbetar också aktivt med åtgärder för att förebygga diskriminering i arbetslivet och säkerställa en god arbetsmiljö. Vår policy mot kränkande särbehandling och arbete för likabehandling inom bolaget finns beskriven i vår arbetsmiljöbok. Det gör också våra rutiner för att hantera situationer med hot eller våld inom organisationen.

För att främja trygga arbetsförhållanden har vi också en lönepolicy och en intern uppförandekod. Arbetsmiljöarbetet är omfattande och sammanställs årligen. Det följs regelbundet upp av arbetsmiljögruppen där skyddsombud och företagsrepresentanter samverkar. Vårt arbete stöds även av en visseblåsarfunktion.

Mångfald inom styrelsen

Styrelsen har antagit en mångfaldspolicy för att främja olika erfarenheter, oberoende åsikter och ett kritiskt ifrågasättande i styrelsearbetet. Policyn är ett styrdokument för valberedningen och bolagsstämman och ska alltid tillämpas vid tillsättning av styrelseledamöter. Detta gäller oavsett om nomineringen sker genom omval eller nyval. I mångfaldspolicyn framgår att när styrelseledamöter tillsätts i styrelsen så ska en bred uppsättning egenskaper och kunskaper beaktas i styrelsen som helhet för att mångfald ska främjas.

Följande aspekter ska vägas in för att uppnå en tillräcklig mångfald i styrelsen:

- En god bredd avseende ålder
- En jämn könsfördelning
- Ledamöternas geografiska ursprung
- Ledamöternas utbildnings- och yrkesbakgrund.

Employer Branding

Fastpartner strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare. Därmed kan vi attrahera och behålla talanger inom bolaget. Vårt generella arbetsgivarlöfte är att vi ska vara en trygg arbetsgivare med framåtanda. Vi ska också erbjuda alla våra medarbetare möjlighet till ständig utveckling. Hos oss råder ett öppet företagsklimat med en entreprenöriell anda. Vi möjliggör en målstyrd frihet under ansvar med kompetenta och entusiastiska ledare. HR-arbete följer en årscykel och samverkar med arbetsmiljöarbetet. Vi satsar på trivsel och sociala sammankomster som ska passa alla i bolaget. Dessa aktiviteter syftar till att bygga upp, utveckla och höja medarbetarupplevelsen i organisationen.

Under 2020 har vi till följd av pandemin framförallt träffats utomhus och i mindre grupper. Några exempel på aktiviteter som vi arrangerat under året är motionsbingon och "alla rör på sig-halvtimmar". Mindre grupper har även seglat, spelat minigolf och motionerat ihop samt anordnat en uppskattad intern padelcup hos vår hyresgäst Padelverket Spånga.

Fastpartners arbete med Employer Branding är långsiktigt och riktar sig mot både nuvarande och framtida medarbetare. En viktig del i arbetet är att utveckla vår förmåga att identifiera de kritiska kompetenser som vi behöver för att nå våra mål. Därför arbetar vi aktivt med att försöka förstå vår målgrupp. Bland annat genom att följa och samarbeta med organisationer för ungdomar och utbildningsinstanser. Vi försöker också i den mån vi kan ta emot praktikanter. Ambitionen är att tidigt identifiera och lyssna på personer som kan komma att bli våra framtida talanger. För att introducera Fastpartner och bolagets värdeskapande för potentiella medarbetare deltar vi också regelbundet i utvalda branschmässor. Vi uppmuntrar även våra medarbetare att på olika sätt ta plats i det offentliga rummet. Vi har valt att vara aktiva i de sociala medierna LinkedIn och Instagram där vi kommunicerar med olika intressenter.

MEDARBETARE			
	2020	2019	2018
Antal anställda per 31 december	80	71	69
Antal kvinnor	20	18	17
Antal män	60	53	52
Snittålder	44	45	47
Snittålder kvinnor	48	49	51
Snittålder män	43	45	45

SJUKFRÅNVARO, %			
	2020	2019	2018
Total sjukfrånvaro	4,10	3,28	3,47
Varav korttidssjukfrånvaro	1,69	2,94	2,04
Varav långtidssjukfrånvaro	2,41	0,34	1,43
Varav sjukfrånvaro, kvinnor	0,59	0,82	1,24
Varav sjukfrånvaro, män	3,51	2,46	2,23

Sjukfrånvaron sammanställs årligen och vid behov. Fastpartners arbetsmiljögrupp samt ledningsgrupp analyserar föregående års sjukfrånvaro i den årliga sammanställningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Åtgärder vidtas om sjukfrånvaron är hög eller annat utmärkande mönster kan ses. En sjukfrånvaro på ca 3% är acceptabel.

VÅRT SAMHÄLLSANSVAR

Tillsammans bygger vi ett tryggare och stabilare samhälle. Genom att stödja ett antal beundransvärda organisationer tar vi ansvar och arbetar för att skapa en bättre omvärld.

Våra kunder

Fastpartner har ett aktivt socialt hållbarhetsarbete, och en viktig byggsten i detta arbete är att vara delaktig i det lokala och småskaliga företagandet. Detta bidrar till att skapa lokalsamhällen som är trygga och främjar en positiv social utveckling.

Cirka 50% av våra cirka 2 000 hyresgäster är små eller medelstora bolag enligt definitionen max 10 MEUR eller 50 anställda. Fastpartner samverkar dessutom med kommun och stadsdelsnämnder i de områden där vi verkar. Vi utvecklar platserna genom att planera för gatubelysning och attraktiva lösningar som bidrar till levande stadsmiljöer.

Vi vill vara en möjliggörare för dessa bolag genom att ge dem förutsättningar att bedriva sina verksamheter på ett kundnära och behovsanpassat sätt. Vi erbjuder lokaler som gör det möjligt för bolagen att utvecklas och växa. Det är viktigt eftersom företagens spelar en betydelsefull roll för att göra områdena utanför citykärnan mer attraktiva. Det gäller både ur ett företagsperspektiv och på en samhällsnivå. Företagen bidrar till att skapa livfulla stadsmiljöer och nya arbetstillfällen. När områdena omvandlas ger de även möjlighet till trygghet, mångfald och god integration. För Fastpartner är det därför angeläget att aktivt förbättra våra möjligheter att bidra till framstegen. Den viktiga frågan hant-eras inom förvaltningen med stöd från -Projekt- och hållbarhetschef och HR.

Vårt samhällsengagemang

Under året har pandemin medfört att arbetslösheten i samhället ökat dramatiskt. Det har även bidragit till att vi 2020 har valt att ta in dubbelt så många sommarjobbare jämfört med tidigare år. Vi erbjuder sommarjobb lokalt och där vi verkar. Vi erbjuder också praktik i den mån vi kan. Allt i syfte att få ut unga i arbetslivet.

Fastpartner har på olika sätt försökt stötta samhället under virusutbrottet. Vi har bland annat skänkt mat till sjukvårdspersonal och stått bakom flera lokala insatser. Ett exempel är vårt nattfotbollsprojekt i Gävle. Projektet genomförs i samarbete med Gefle IF Fotboll och innebär att ungdomar kostnadsfritt har möjlighet att spela organiserad fotboll tillsammans med engagerade ledare. Fotbollen som spelas på kvällar och nätter har kommit att bli ett betydelsefullt samhällsevenemang som bidrar positivt till hela Gävle.

Vi vet att det är otroligt betydelsefullt att unga kan känna meningsfullhet och framtidstro. I oroliga tider kan det även finnas ett extra stort behov av en trygg och välkomnande plats. Vi är därför stolta över att sedan flera år tillbaka samarbeta med Fryshuset. Vårt stöd om 1,5 miljoner kronor är av stor betydelse för verksamheten och innebär att den kan hålla öppet – vilket även har varit möjligt under pandemin.

Huvuddelen av vårt bidrag går till projektet Lovely Days som erbjuder ungdomar lagad mat och en meningsfull tillvaro under skolloven. Ungdomarna får möta engagerade ledare som hjälper dem att delta i nya aktiviteter och på olika sätt stärka sin självkänsla. För Fastpartner är samarbetet givande på flera sätt. Bland annat genom att vi

får kunskap om vad som är viktigt för ungdomar som visas i våra områden och stadscentrum. Vi får också möjlighet att inspirera unga till en möjlig karriär inom fastighetsbranschen.

Fastpartner stöttar utöver Fryshuset flera beundransvärda organisationer som arbetar för ett bättre samhälle. Några exempel är Givning People, Noll tolerans mot mobbing, Säkra varje unge, Tensta konsthall och Kriminellas revansch i samhället.

Fastpartner stödjer även FN:s Global Compact och är sedan 2019 en del av det svenska nätverket, Global Compact Network Sweden, som startade 2018. Vi följer därmed Global Compacts 10 grundläggande principer som är baserade på internationellt vedertagna konventioner om mänskliga rättigheter, arbetsrättigheter, miljö och antikorrruption.

KLIMATNEUTRALA TILL 2030

Fastpartners mål är att nå en klimatneutral förvaltning till år 2030. Vi är också övertygade om att hållbarhet är en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Därför arbetar vi fokuserat med hållbarhetsfrågorna som dels innebär att utveckla miljöcertifierade och energismarta fastigheter men också att bedriva ett ansvarsfullt företagande i alla delar av verksamheten.

MILJÖMÅL

Volymen miljöcertifierade fastigheter skall öka med >10% per år och utgöra > 80% i slutet av 2025

CO2e utsläppen skall minska med >15% per år

Energianvändningen skall minska med >1% per år i befintligt bestånd.

Vision 2030:

Att uppnå 100% klimatneutralitet

Styrning av hållbarhetsarbetet

Styrningen av vårt hållbarhetsarbete i sker i flera olika led. Styrelsen sätter upp övergripande mål och riktlinjer. Ledningsgruppen tar beslut om Miljö- och Energiledningssystem och följer dessutom regelbundet upp hållbarhetsarbetet. Energi- och Miljögruppen har representanter från samtliga enheter inom bolaget och arbetar fram metoder och system för att genomföra hållbarhetsåtgärder i våra fastigheter. För närvarande pågår en stor satsning på solceller och tex geoenergi. Fastpartner har dessutom tillsatt en Projekt- och Hållbarhetschef som har dessa uppgifter som huvudsysselsättning. I våra regioner genomförs åtgärderna och projekten med stöd från olika specialister inom bolaget.

Certifieringar

Fastpartner har under 2020 ytterligare ökat arbetet med att certifiera fastigheter. Vid utgången av 2020 ägde Fastpartner miljöcertifierade fastigheter med ett sammanlagt värde om 9 936 MSEK. Det är en ökning med 21% under året. Ökningstakten hade varit högre om inte coronapandemin till viss del bromsat utvecklingen. Det betyder att vi inför 2021 har ett fortsatt arbete med certifieringar att genomföra. Fastpartner har som mål att mer än 80% av fastigheterna skall vara certifierade 2025, detta mått i fastighetsvärde.

Fastpartner är medlem i Sweden Green Building Council (SGBC). SGBC är en branschorganisation som utvecklar och följer upp miljöcertifieringar av fastigheter. Av de certifieringssystem som finns tillgängliga har Fastpartner valt att certifiera sina befintliga byggnader i BREEAM In-Use, very good eller Miljöbyggnad iDrift, Silver. För nybyggnation har Fastpartner valt att certifiera sig enligt BREEAM (alternativt den svenska anpassningen BREEAM-SE), very good eller Miljöbyggnad, Silver. Dessa certifieringssystem bedömer många olika aspekter av byggnader, byggnaders inre och yttre miljö, underhåll samt media- och energiförbrukning.

Fastpartner har även valt att certifiera ett antal fastigheter enligt GreenBuilding som fokuserar på energiförbrukningen i fastigheterna. Den har som krav att energiförbrukningen ska vara 25% lägre än nybyggnadsstandarden i BBR eller för befintliga fastigheter 25% lägre förbrukning än jämförbart genomsnitt. Förutom certifieringsprocessen ställs krav på att fastigheterna ska följas upp regelbundet och även redovisas för certifieringsorganen. Av fastigheterna är 21 certifierade enligt BREEAM, Miljöbyggnad eller Green-Building.

Energi, solceller och geoenergi

Fastpartner genomför en stor satsning på miljövänliga energikällor. Vi installerar solceller på våra fastigheter och även geoenergi för värme och kyla. För närvarande har Fastpartner 6 fastigheter med solcellsanläggningar på taken eller väggarna. Vi utvecklar metoder tillsammans med konsulter och leverantörer för att kunna driva dessa projekt så rationellt som möjligt. Fastpartner har under många år även installerat geoenergi i våra fastigheter. När installationerna med geoenergi inleddes var det ibland endast värmen från berggrunden vi utnyttjade, så kallad bergvärme. Nu försöker vi hela tiden installera både värme och kyla, när vi satsar på geoenergi. Geoenergi finns nu i 9 av våra fastigheter.

En av de viktigaste åtgärderna är att minska energiförbrukningen oavsett vilken energikälla som används för värme, kyla eller el i våra fastigheter. Vi har som mål att vi ska minska energiförbrukningen med mer än 1% per år i befintligt bestånd. Sedan 2013 har värmeförbrukningen minskat med 14,6% vilket ger 2,1% i snitt. Mellan 2019 och 2020 minskade den totala energiförbrukningen i fastigheterna med 3,2%/m², Atemp. Vi undersöker hela tiden möjligheterna att ytterligare sänka vår energiförbrukning. När vi är framgångsrika i vårt uthyrningsarbete gör det att minskningen av energiförbrukningen inte blir större.

Energisystem och minskade utsläpp från våra fastigheter

Sedan 2013 har Fastpartner mer än halverat våra utsläpp av koldioxidutsläpp. Vi satte upp ett nytt mål att vi ytterligare ska halvera våra utsläpp av koldioxid fram till 2025. Detta jämfört med 2019 års utsläpp. Varje år ska utsläppen av CO₂e minska med mer än 15%.

Fastpartner köper idag el som till 100% är producerad av vattenkraft med noll CO₂e-utsläpp, Bra Miljöval, 100% vatten. Vi utökar även andelen av egenproducerad el genom våra solcellsanläggningar. Vi har idag 6 st anläggningar med solceller. Genom detta aktiva val stärker vi vårt samarbete med Naturskyddsföreningen och vår Energilieferantör, EFS, Energiförsäljning Sverige AB. Tillsammans verkar vi för ett bättre hållbarhetsarbete och att minska vårt klimatavtryck.

Vi har genomfört flera stora steg på att minska vårt klimatavtryck. Vi beslutade 2018 att fasa ut all vår användning av fossila bränslen i våra fastigheter, det avser såväl gas som olja. Arbetet är färdigställt och de nya anläggningarna i form av geoenergi, värmepumpar eller fjärrvärme är nu i full drift. Vissa av våra fastigheter får även el från solcellsanläggningar.

Kraftigt minskade koldioxidutsläpp

Fastpartner mäter koldioxidutsläpp från vår energianvändning. Under 2020 redovisades Ett totalt utsläpp om 3 599 (6 588), motsvarande 2,44 (4,44) kg CO₂e per m². Detta är en minskning med 45,12 (21,37) %/m² jämfört med föregående år. Fastpartners mål om att halvera utsläppen till år 2025 jämfört med 2019 kommer att uppnås under 2021 genom ett långsiktigt och engagerat hållbarhetsarbete. Under 2020 fasades den sista fossila källan ut ur våra fastigheter, vilket betyder att vår uppvärmning numera är helt fossilfri.

Av våra kvarvarande energikällor är för närvarande fjärrvärme den största källan beträffande utsläpp av växthusgaser. Vi arbetar tillsammans med fjärrvärmelieferantörerna för att kunna få leverans av mer miljövänlig fjärrvärme. Dessutom så installerar vi geoenergi för både kyla och värme som sänker vår klimatbelastning ytterligare. Fastpartner redovisar koldioxidutsläpp från den direkta verksamheten i scope 1 och scope 2 mätt i Atemp.

Om- och tillbyggnad med gröna mål

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

Grönt samarbete med hyresgäster

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

Fastpartners leverantörskedja

Fastpartner använder sig av ett stort antal leverantörer inom service och underhållstjänster. Vid byggprojekt upphandlas avtal med bland annat bygg-, ventilations- och hissentreprenörer. Leverantörerna verkar inom vårt fastighetsbestånd som finns över hela landet, fokus ligger dock i Stockholmsregionen där huvuddelen av vårt bestånd finns. Leverantörerna kommer huvudsakligen från närområdet och främst från Sverige. Fastpartner har en "Uppförandekod för leverantörer" och har genomgång av den i samband med avtalsteckning. Uppföljning av koden sker genom besök hos leverantören eller vid aktuell plats för projektet.

De leverantörer med riskfyllda arbetsuppgifter är de leverantörer som är lämpliga för kontroll eller uppföljning av kod och avtalsföreskrifter. Skyddsronder, riskbedömningar och handlingsplaner tas fram tillsammans med våra leverantörer. Vi arbetar tillsammans med våra leverantörer för att säkerställa att lagar och förordningar efterlevs på bästa möjliga sätt.

Digitalisering av fastigheterna

Vi arbetar aktivt med att digitalisera driften av våra fastigheter. Centralt är att installera uppkopplade styrsystem så att fastigheterna kan övervakas och styras på distans. Det handlar också om att exempelvis digitalisera trapphustavlor i fastigheterna så att man effektivt kan uppdatera informationen till hyresgästerna. Vinningarna med

detta är flera, uppenbart är att det kraftigt minskar behovet av transporter, men en annan aspekt är att det skapar en tätare kommunikation och ger hyresgästerna en högre servicenivå. Andelen fastigheter med smarta styrsystem ökar hela tiden, vi har 90 (88) fastigheter med smarta styrsystem, varav cirka två tredjedelar är uppkopplade mot internet.

Digital hantering av hyresavtal, fakturor och aviseringar

Vi använder oss av e-signering för många av våra hyresavtal. Det ger stora fördelar för mindre avtal som kontors-hotell, förråd och parkering. Det är dessutom populärt hos våra hyresgäster. Vi aviserar idag en betydande del av våra ca 3 300 (3 100) kontrakt elektroniskt. Aviseringen sker elektroniskt med EDI 381 (324) st och med PDF 896 (284) st. Andelen leverantörsfakturer i digital form ökar också och under 2020 var andelen så hög som 92 (70)%. Vi minskar transporter och pappersförbrukning genom vår digitala hantering. Tid sparas i alla led och klimatavtrycket minskar.

Energiförbrukning (MWh)

	2020	2019	2018
Elförbrukning	37 248	38 505	33 131
Värme	103 668	106 934	103 560
Kyla	9 240	10 318	9 388
Summa	150 156	155 757	146 079
Intensitetsmätt (kWh/m ²)	102	105	106

Utsläpp (ton CO₂e)

	2020	2019	2018
Scope 1	126	169	545
Scope 2	3 473	6 419	7 271
Summa	3 599	6 588	7 816
Intensitetsmätt scope 1+2 (kg CO ₂ e/m ² .Atemp)	2,44	4,44	5,64

Certifiering

	MSEK	Andel
BREEAM In-Use	4 382	14%
Miljöbyggnad	2 502	8%
GreenBuildning	3 052	10%

Rapport över totalresultat, Koncernen

MSEK		2020	2019
Intäkter			
Hysesintäkter	Not 3	1 816,4	1 701,7
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-277,5	-283,7
Reparation och underhåll		-68,2	-69,2
Fastighetsskatt		-108,0	-101,5
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 4	-8,0	-7,9
Fastighetsadministration och marknadsföring		-62,5	-60,7
Driftnetto	Not 2	1 292,2	1 178,7
Central administration	Not 5	-39,6	-35,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 8	1 085,4	2 589,3
Realiserade värdeförändringar fastigheter	Not 8	0,5	423,4
Andel i intresseföretags resultat	Not 15	21,4	22,3
Resultat före finansiella poster		2 359,9	4 177,9
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	41,3	53,4
Finansiella kostnader	Not 7	-386,5	-355,2
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	274,4	723,1
Resultat före skatt		2 289,1	4 599,2
Aktuell skatt	Not 9	30,6	-258,6
Uppskjuten skatt	Not 9	-468,9	-590,6
ÅRETS RESULTAT		1 850,8	3 750,0
Övigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 850,8	3 750,0
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 334,7	2 713,2
Innehav utan bestämmande inflytande		516,1	1 036,8
ÅRETS RESULTAT		1 850,8	3 750,0
Resultat per aktie innan och efter utspädning, SEK/aktie		1 850 800	3 750 000
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 334 700	2 713 200
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		516 100	1 036 800
Genomsnittligt antal aktier		1 000	1 000
Antal utestående aktier		1 000	1 000

Balansräkningar, Koncernen

MSEK		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 10	31 373,5	28 070,7
Fastigheter under uppförande	Not 10	176,9	295,7
Nyttjanderättstillgång tomträtt		1 030,0	1 018,0
Maskiner och inventarier	Not 11	1,5	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar		32 581,9	29 386,1
Aktier och andelar	Not 14 och 23	10,0	1,3
Andelar i intresseföretag	Not 15	403,8	374,2
Andra långfristiga fordringar	Not 16	86,9	70,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		500,7	446,4
Summa anläggningstillgångar		33 082,6	29 832,5
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		17,0	6,1
Övriga fordringar		9,4	15,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	95,7	94,2
Summa kortfristiga fordringar		122,1	116,2
Kortfristiga placeringar	Not 23	2 458,6	1 839,6
Summa kortfristiga placeringar		2 458,6	1 839,6
Likvida medel	Not 18	266,4	300,2
Summa omsättningstillgångar		2 847,1	2 256,0
SUMMA TILLGÅNGAR		35 929,7	32 088,5

Balansräkningar, Koncernen forts.

MSEK		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		10 006,1	8 460,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 397,7	8 852,4
Innehav utan bestämmande inflytande		4 917,2	4 630,2
Summa eget kapital		15 314,9	13 482,6
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	Not 9	2 652,2	2 183,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 19	11 906,7	10 648,7
Leasingsskuld tomträtt		1 030,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder	Not 21	122,6	119,9
Summa långfristiga skulder		15 711,5	13 969,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 19	3 839,4	3 628,1
Leverantörsskulder		110,9	125,7
Skatteskulder		36,2	188,9
Övriga skulder		430,0	413,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	486,8	280,2
Summa kortfristiga skulder		4 903,3	4 636,0
Summa skulder		20 614,8	18 605,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 929,7	32 088,5

Förändring eget kapital, koncernen

Koncernen MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	0,5	391,1	6 132,8	6 524,4	2 748,6	9 273,0
Nyemission Fastpartner					697,9	697,9
Utdelning			-80,0	-80,0	-118,3	-198,3
Förändring koncernsammansättning*			-305,2	-305,2	265,2	-40,0
Årets totalresultat			2 713,2	2 713,2	1 036,8	3 750,0
Eget kapital 2019-12-31	0,5	391,1	8 460,8	8 852,4	4 630,2	13 482,6
Nyemission Fastpartner				-	221,5	221,5
Utdelning			-	-	-179,1	-179,1
Förändring koncernsammansättning*			210,6	210,6	-271,5	-60,9
Årets totalresultat			1 334,7	1 334,7	516,1	1 850,8
Eget kapital 2020-12-31	0,5	391,1	10 006,1	10 397,7	4 917,2	15 314,9

* Avser förvärv/ försäljningar av dotterbolag från innehav utan bestämda inflytande..

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

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

Kassaflödesanalys, koncernen

		Koncernen	
		2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		2 289,1	4 599,2
Justeringsposter			
Av- och nedskrivningar	Not 11	0,1	0,2
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	-1 301,2	-3 285,7
Resultat försäljningar	Not 8	-59,0	-450,1
Övriga poster	Not 28	-25,5	-21,9
Erhållna/betalda skatter		-100,2	-81,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		803,3	760,7
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning /minskning kortfristiga fordringar		17,3	316,1
Ökning /minskning kortfristiga skulder		-33,0	-281,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		787,6	795,8
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter	Not 10	-1 911,6	-3 255,3
Försäljning av fastigheter	Not 10	0,5	501,0
Investeringar och försäljningar i kortfristiga placeringar		-327,7	-188,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		54,0	48,1
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-89,4	-84,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 274,2	-2 978,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
		Not 29	
Upptagande av lån	Not 19	3 010,6	3 294,6
Lösen och amortering av lån		-1 539,6	-1 989,6
Emission av aktier i Fastpartner		221,8	701,4
Utdelning till aktieägare		-	-80,0
Förvärv av dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande		-60,9	-40,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		-179,1	-118,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 452,8	1 767,9
ÅRETS KASSAFLÖDE		-33,8	-414,9
Kassabehållning vid årets ingång	Not 18	300,2	715,1
Förvärvade likvida medel		-	-
Kassabehållning vid årets slut	Not 18	266,4	300,2

Resultaträkningar, Moderföretaget

MSEK		2020	2019
Nettoomsättning		-	-
Driftnetto		0,0	0,0
Central administration	Not 5	-1,0	-0,9
Resultat före finansiella poster		-1,0	-0,9
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		248,9	209,2
Finansiella intäkter	Not 6	19,6	48,0
Finansiella kostnader	Not 7	-43,1	-35,3
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	291,3	755,6
Resultat före skatt		515,7	976,6
Aktuell skatt	Not 9	123,5	-164,5
Uppskjuten skatt	Not 9	-181,4	-
ÅRETS RESULTAT		457,8	812,1

Balansräkningar, Moderföretaget

MSEK		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	1 019,4	957,9
Fordringar hos koncernföretag	Not 13	95,3	119,0
Aktier och andelar	Not 14	10,0	1,3
Andelar i intresseföretag	Not 15	1,1	1,1
Andra långfristiga fordringar	Not 16	16,9	19,6
Summa anläggningstillgångar		1 142,7	1 098,9
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		0,1	7,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	4,8	1,7
Summa kortfristiga fordringar		4,9	9,1
Kortfristiga placeringar	Not 23	2 422,6	1 839,6
Summa kortfristiga placeringar		2 422,6	1 839,6
Likvida medel	Not 18	93,8	13,6
Summa omsättningstillgångar		2 521,3	1 862,3
SUMMA TILLGÅNGAR		3 664,0	2 961,2

Balansräkningar, Moderföretaget forts.

MSEK		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Bundna reserver		0,0	0,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		1 800,3	988,2
Årets resultat		457,8	812,1
Summa eget kapital		2 258,6	1 800,8
Obeskattade reserver		-	-
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	Not 9	181,4	-
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 19	750,0	-
Skulder till koncernföretag		0,1	0,1
Summa långfristiga skulder		931,5	0,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 19	301,9	795,1
Skatteskulder		36,3	188,9
Övriga skulder		0,1	0,2
Skulder till närstående		135,3	172,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	0,3	3,4
Summa kortfristiga skulder		473,9	1 160,3
Summa skulder		1 405,4	1 160,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 664,0	2 961,2

Förändring i Eget Kapital, moderföretag

Moderföretaget MSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	0,5	0,0	1 068,2	1 068,7
Utdelning			-80,0	-80,0
Årets resultat			812,1	812,1
Eget kapital 2019-12-31	0,5	0,0	1 800,3	1 800,8
Årets resultat			457,8	457,8
Eget kapital 2020-12-31	0,5	0,0	2 258,1	2 258,6

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

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

Kassaflödesanalys, moderföretag

		2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		515,7	976,6
Justeringsposter			
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	-232,8	-728,9
Resultat försäljningar	Not 8	-58,5	-26,7
Övriga poster	Not 28	-3,2	0,4
Erhållna/betalda skatter		-29,1	13,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		192,1	234,6
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning /minskning kortfristiga fordringar		4,2	-3,1
Ökning /minskning kortfristiga skulder		-37,4	-8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		158,9	223,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv koncernföretag		-61,5	-41,5
Nettoinvestering i kortfristiga placeringar		-300,4	-188,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		2,7	7,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-359,2	-222,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	Not 29		
Upptagande av lån	Not 19	756,8	65,1
Lösen och amortering av lån	Not 19	-500,0	-
Förändring av andra långfristiga fordringar		23,7	7,1
Utdelning till aktieägare		-	-80,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		280,5	-7,8
ÅRETS KASSAFLÖDE		80,2	-7,1
Kassabehållning vid årets ingång	Not 18	13,6	20,7
Förvärvade likvida medel		-	-
Kassabehållning vid årets slut	Not 18	93,8	13,6

* Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för moderbolaget

Redovisningsprinciper och Noter

Not 01 Redovisningsprinciper

Allmän information

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

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

Styrelsen och verkställande direktören har per 29 maj 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer föreläggas årsstämman den 29 maj 2021 för fastställande.

Överensstämmelse med lag och normgivning

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

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

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2020.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2020 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Bolaget har erhållit statliga bidrag om 3,8 MSEK i form av hyresstödspaketet vilka redovisas som hyresintäkter. Erhållna bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbortfall, i form av lämnade hyresrabatter, som bidragen är avsedda att täcka till den del det bedöms föreligga rimlig säkerhet att villkoren uppfyllts och bidragen har erhållits/kommer att erhållas. Det finns inga eventualförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statliga stöd. Koncernen uppräftar inte årsredovisningen för 2020 enligt ESEF.

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisning

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

Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Koncernens sammansättning framgår i not 12. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidi-

gare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden. I de fall förvärv sker av en grupp tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället anskaffningsvärdet på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intresseföretag

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

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

Samarbetsarrangemang

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

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och 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 realiserade 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.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktsdagen såvida motparten inte erhåller kontroll över fastigheten vid ett senare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats

mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Leasingavtal

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

Koncernen som leasetagare

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

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

Koncernen som leasegivare

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 fastställts.

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

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

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

Finansiella instrument

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

Aktier och andelar

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

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga av koncernens finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffnings-

svärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Likvida medel

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

Leverantörsskulder

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

Låneskulder

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. För Compactors dotterföretag är det endast ett fåtal fastigheter där byggrätten har värderats. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med den interna värderingen.

Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om

utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Maskiner och inventarier

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

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

Nedskrivningar

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

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

Avsättningar

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

Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden 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 värdepapprets 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 2020 har inte påverkat moderföretagets finansiella rapporter 2020.

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 2021, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Skillnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

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

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

Aktieägartillskott

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

Förvaltning i kommission

Fastighetsägande dotterföretag driver förvaltningen i kommission för moderbolaget. Löpande intäkter och kostnader, och driftrelaterade balansposter redovisas direkt i moderbolaget. I dotterföretagen redovisas i princip endast avskrivningar på byggnader.

Not 02 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenterar Compactor segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Fastpartners fyra segment; Region 1, Region 2, Region 3 samt Region 4. Utöver dessa fyra segment redovisas även HS Fastigheter AB som ett segment. Dessa fem identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fem regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkterna, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader,

andel i intresseföretagsresultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment. Ingen hyresgäst står för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö och Ystad samt Fastpartners tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Lidingö/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping samt Fastpartners två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås och Ulricehamn. Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora. HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter AB		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
MSEK																
Hyresintäkter	819,9	722,1	393,8	399,3	461,2	443,6	126,7	121,5	16,1	16,5	1 817,7	1 703,0	-1,3	-1,3	1 816,4	1 701,7
Fastighetskostnader	-204,2	-201,9	-113,5	-120,6	-158,7	-150,5	-40,2	-40,5	-8,9	-10,8	-525,5	-524,3	1,3	1,3	-524,2	-523,0
Driftnetto	615,7	520,2	280,3	278,7	302,5	293,1	86,5	81,0	7,2	5,7	1 292,2	1 178,7	0,0	0,0	1 292,2	1 178,7
Tomträttsavgifter	-20,7	-21,1	-5,0	-5,0	-5,1	-5,1					-30,8	-31,2			-30,8	-31,2
Värdetförändringar																
Orealiserade värdetförändringar fastigheter	114,6	1 683,4	679,5	460,4	168,6	420,0	111,4	23,7	11,3	1,8	1 085,4	2 589,3			1 085,4	2 589,3
Realiserade värdetförändringar fastigheter		424,5			0,5			-1,1			0,5	423,4			0,5	423,4
Värdetförändringar finansiella tillgångar											-16,9	-32,5	291,3	755,6	274,4	723,1
Bruttoresultat	709,6	2 607,0	954,8	734,1	466,5	708,0	197,9	103,6	18,5	7,5	2 330,4	4 127,7	291,3	755,6	2 621,7	4 883,3
Ofördelade poster																
Central administration													-39,6	-35,8	-39,6	-35,8
Andel i intresseföretags resultat											22,2	21,5	-0,8	0,8	21,4	22,3
Finansiella intäkter											24,6	8,8	16,8	44,6	41,4	53,4
Finansiella kostnader											-314,5	-287,4	-41,3	-36,6	-355,8	-324,0
Resultat före skatt															2 289,1	4 599,2
Skatt															-438,3	-849,2
Totalresultat											2 062,7	3 870,6	-211,9	-120,6	1 850,8	3 750,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare															1 334,7	2 713,2
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															516,1	1 036,8
Förvaltningsfastigheter	15 394,1	13 634,5	6 811,4	6 036,8	7 407,2	6 908,2	1 731,7	1 592,9	206,0	194,0	31 550,4	28 366,4	-	-	31 550,4	28 366,4
Ofördelade poster																
Nyttjanderätts tillgångar															1 030,0	1 018,0
Finansiella anläggningstillgångar															500,7	446,4
Inventarier															1,5	1,7
Omsättningstillgångar															2 500,7	1 955,8
Likvida medel															266,4	300,2
Summa tillgångar	15 394,1	13 634,5	6 811,4	6 036,8	7 407,2	6 908,2	1 731,7	1 592,9	206,0	194,0	31 550,4	28 366,4	-	-	35 929,7	32 088,5
Ofördelade poster																
Eget kapital															15 314,9	13 482,6
Långfristiga skulder															13 059,3	11 786,6
Uppskjutet skatteskuld															2 652,2	2 183,3
Kortfristiga skulder															4 903,3	4 636,0
Summa eget kapital och skulder															35 929,7	32 088,5
Årets investeringar	1 645,0	2 147,6	95,1	189,4	330,5	880,8	27,3	37,2	0,7	0,1	2 098,6	3 255,1	-	-	2 098,6	3 255,1
Försäljningar								-0,1				-0,1				-0,1

Not 03 Hyresintäkter

Koncernen		
	2020	2019
Hyresvärde	2 083,3	1 945,1
Hyresrabatter och förluster	-71,4	-70,1
Vakanser	-195,5	-173,3
Summa	1 816,4	1 701,7

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,7) år.
Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -9,3 (-4,0) MSEK.

Kontraktsfällostrukturen framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde		
	Antal	(årshyra)	Andel %
2021	594	137,2	7,9
2022	503	275,7	15,9
2023	459	388,6	22,4
2024	281	347,0	20,0
2025	62	114,4	6,6
2026 >	95	469,2	27,1
Summa	1 994	1 732,1	100,0
Bostäder	346	31,9	
P-platser och garage	1 359	27,4	
Summa	3 699	1 791,4	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 8 123,3 (7 690,3) MSEK.
Orderstocken för bostäder uppgår till 31,9 (18,4) MSEK i årshyra och orderstocken för p-platser uppgår till 53,8 (79,2) MSEK.

Avtalade		
framtida hyresintäkter	2020	2019
Avtalade hyresintäkter år 1	1 760,1	1 651,4
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	4 428,3	4 272,2
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 934,9	1 766,7
Summa	8 123,3	7 690,3

Fördelningen av kontraktportföljen per region framgår nedan:

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Region 1	3 386,8	4,5	446 427
Region 2	1 811,0	5,0	413 744
Region 3	2 052,5	4,5	440 069
Region 4	792,6	5,6	211 592
HS Fastigheter AB	80,4	3,7	23 216
Summa	8 123,3	4,7	1 535 048

Fördelning av intäkter	2020	2019
Hyresintäkter	1 697,8	1 591,9
Serviceintäkter	118,6	109,8
Summa	1 816,4	1 701,7

Not 04 Tomträtsavgälder och arrenden

Tomträtsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträts- och arrendeavgift uppgick till 38,8 (39,1) MSEK för 2020. Tomträter innehas främst i Stockholmsregionen. Compactor innehar 55 tomträter genom dotterbolag. Tomträtsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

	Koncernen	
Avtalade framtida tomträtsavgälder	2020	2019
Avtalade tomträtsavgälder år 1	-30,0	-30,0
Avtalade tomträtsavgälder år 2 till 5	-101,6	-106,3
Avtalade tomträtsavgälder år 6 till 10	-72,5	-83,4
Summa	-204,1	-219,7

Not 05 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Central administration	-39,5	-35,8	-1,0	-0,9
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,1	0,0	-	-
Summa	-39,6	-35,8	-1,0	-0,9

Not 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	23,7	9,5	3,8	4,2
Utdelningar	15,8	43,8	15,8	43,8
Resultat från finansiella placeringar	1,8	0,1	-	-
Summa	41,3	53,4	19,6	48,0

Koncerninterna ränteintäkter elimineras i koncernresultaträkningen.

Not 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader				
avseende lån hos kreditinstitut	-327,0	-295,7	-34,9	-28,5
Räntekostnader avseende checkräkning	-2,1	-2,0	-0,1	-0,1
Räntekostnader övriga skulder	-4,0	-6,3	-3,5	-4,0
Summa räntekostnader	-333,1	-304,0	-38,5	-32,6
Övriga finansiella poster	-13,6	-12,7	-1,9	-2,0
Pantbrevskostnader	-6,3	-6,5	-	-
Förlust försäljning bostadsrätt	0,0	-0,7	0,0	-0,7
Nedskrivning övriga fordran	-2,7	-	-2,7	-
Tomträttsavgälder	-30,8	-31,2	-	-
Summa övriga finansiella poster	-53,4	-51,1	-4,6	-2,7
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-386,5	-355,1	-43,1	-35,3

Not 08 Värdeförändringar

Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till totalt 0,5 (423,4) MSEK och avser vinst vid försäljning av ett ställverk i region 3.

	Koncernen	
	2020	2019
Fastigheter		
Realiserade	0,5	423,4
Orealiserade	1 085,4	2 589,3
Summa	1 085,9	3 012,7

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 1 085,9 (3 012,7) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 1 085,4 (2 589,3) avser 114,6 (1 683,4) MSEK beståndet i Region 1, 1 679,5 (460,4) MSEK beståndet i Region 2, 168,6 (420,0) MSEK beståndet i Region 3, 111,4 (23,7) MSEK beståndet i Region 4 samt 11,3 (1,8) MSEK beståndet i HS Fastigheter. Av de realiserade värdeförändringarna avser 0,0 (424,5) MSEK beståndet i Region 1, 0,0 (0,0) MSEK beståndet i Region 2, 0,5 (0,0) MSEK beståndet i Region 3, 0,0 (-1,1) MSEK beståndet i Region 4 och 0,0 (0,0) i HS Fastigheter.

Under året har Compactor gjort värderingar av hela fastighetsbeståndet två gånger per år 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	
	2020	2019	2020	2019
Finansiella instrument				
Orealiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	232,8	728,9	232,8	728,9
Realiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	58,6	26,7	58,5	26,7
Marknadsvärdering räntederivat	-17,0	-32,5	-	-
Summa	274,4	723,1	291,3	755,6

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

Not 09 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	2 289,1	4 599,2	515,7	976,6
Nominell skattesats i Sverige, 21,4%	-489,9	-984,2	-110,4	-209,0
Omvärdering hänförligt till ändring av skattesats	-	-	-	-
Skattefri vinst försäljning fastigheter	-	130,7	-	-
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-8,3	-0,5	45,4	44,4
Förändring underskottsavdrag	0,3	-0,2	-	-
Andel i intresseföretags resultat	4,5	4,8	-	-
Övrigt	53,1	0,0	7,1	-
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	1,9	0,3	-	-
Redovisad skattekostnad	-438,3	-849,2	-57,9	-164,6
<i>varav</i>				
Aktuell skatt	-95,9	-258,7	-1,1	-164,5
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	126,5	0,1	124,6	-
Uppskjuten skatt	-468,9	-590,6	-181,4	-
Redovisad skattekostnad	-438,3	-849,2	-57,9	-164,5

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skatteskuld/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	-12 216,5	-10 779,5	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	-2 516,6	-2 220,6	-	-
Marknadsvärdering kortfristiga placeringar	-880,6	-	-880,6	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	-181,4	-	-181,4	-
Marknadsvärdering räntederivat	143,8	126,8	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6%	29,6	26,1	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	80,9	56,3	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6 %	16,7	11,6	-	-
Övrigt	-2,3	-2,3	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	-0,5	-0,5	-	-
Uppskjuten skatteskuld/fordran	-2 652,2	-2 183,4	-181,4	-

Årets skatt uppgår till -438,3 (-849,2) 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 kassafödospåverkande. 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 80,9 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast för beskattningsår 2024. Uppskjuten skattefordran om 16,7 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2020-12-31.

Not 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	28 070,7	22 455,8	-	-
Omklassificering	201,8	-	-	-
Försäljningar av fastigheter	-	-0,1	-	-
Förvärv av fastigheter	1 557,8	2 443,0	-	-
Investeringar	492,1	582,7	-	-
Värdeförändring	1 051,1	2 589,3	-	-
Verkligt värde vid årets slut	31 373,5	28 070,7	0,0	0,0

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	295,7	66,3	-	-
Omklassificering	-201,8	0,0	-	-
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-
Investeringar	48,7	229,4	-	-
Värdeförändringar	34,3	-	-	-
Värde vid årets slut	176,9	295,7	0,0	0,0

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter värdering till verkligt värde per 31 december 2020

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

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

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthyrnings- bar yta, tkm	Kalkylränta %	Direkt- avkastnings- krav, %	Avkastnings- krav %
Stockholm	24 725,4	1 508,2	874,1	5,4-8,8	3,5-6,9	4,4
Uppsala & Mälardalen	1 883,5	120,9	101,8	6,3-8,6	4,5-6,8	5,0
Gävle	1 721,0	163,9	209,7	7,3-11,6	5,7-9,8	5,6
Göteborg	1 337,8	92,1	148,5	7,9-8,7	6,0-6,7	5,6
Norrköping	972,3	84,4	105,6	7,4-9,2	5,5-7,4	5,3
Malmö	453,6	45,4	48,5	7,4-9,0	5,4-7,1	5,6
Övrigt	456,8	48,4	68,1	8,2-10,4	6,3-8,2	6,4
Totalt	31 550,4	2 063,3	1 556,3	5,4-11,6	3,5-9,8	4,6

Känslighetsanalys

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

Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- fem procent påverkar fastighetsvärdet med +/- 1 600 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 fastighets- värdering, MSEK
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+3 450/-2 800
Hyresintäkter	50 kr/kvm	+/-1 400
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-700
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-325

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

Åtaganden

Compactor har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om ca 390 (428) MSEK.

Not 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	6,7	5,9	-	-
Förvärv	-	0,7	-	-
Investeringar	0,1	0,1	-	-
Awttringar och utrangeringar	-0,1	-	-	-
Summa	6,7	6,7	0,0	0,0
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-5,0	-4,7	-	-
Förvärv	-	-0,1	-	-
Awttringar och utrangeringar	0,1	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-0,3	-0,2	-	-
Summa	-5,2	-5,0	0,0	0,0
Planenligt restvärde vid årets slut	1,5	1,7	0,0	0,0

Not 12 Aktier och andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	961,0	919,5
Förvärv	60,9	40,0
Lämnade aktieägartillskott	0,6	1,5
Utgående anskaffningsvärde	1 022,5	961
Ingående nedskrivningar	-3,1	-3,1
Årets nedskrivningar	-	0,0
Utgående nedskrivningar	-3,1	-3,1
Redovisat värde	1 019,4	957,9

2020-12-31

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde
Fastpartner AB	556230-7867	Stockholm	66,7% / 71,0%	1015,6
HS Fastigheter AB	556759-6035	Stockholm	100%	0,1
Tartt Förvaltning AB	556989-3737	Stockholm	60%	3,6
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1
Summa				1019,4

2019-12-31

I Moderföretaget:

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

Fastpartner AB	2020	2019
Hysesintäkter	1 801,6	1 686,5
Resultat efter finansiella poster	2 009,8	3 830,9
Årets totalresultat	1 632,2	3 147,0
Ägarandel	66,7%	67,0%
Koncernens andel av årets totalresultat	1 088,7	2 108,5
Anläggningstillgångar	32 848,8	29 192,1
Omsättningstillgångar	299,5	370,6
Långfristiga skulder	14 694,2	13 801,8
Kortfristiga skulder	4 396,7	3 553,0
Nettotillgångar (100%)	14 057,4	12 207,9
Ägarandel	66,7%	67,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	9 376,3	8 179,3
Årets kassaflöde	-117,2	-428,1

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

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

FastPartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%
FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%
FastPartner Amerika 3 Kommanditbolag	969695-2499	Stockholm	100%
FastPartner Andersberg 14:40 AB	559088-2576	Stockholm	100%
FastPartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%
FastPartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%
FastPartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100%
FastPartner Bosgården 1:32 AB	559088-2576	Stockholm	100%
FastPartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%
FastPartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%
FastPartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%
FastPartner Bromsten Holding II AB	559079-8905	Stockholm	100%
FastPartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%
FastPartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%
Fastpartner Dagarbrunn 10:3 AB	559029-8583	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%
FastPartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%
FastPartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%
FastPartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%
FastPartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%
Fastpartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100%
FastPartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%
FastPartner Frösunda Port Kommanditbolag	969690-1629	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%
FastPartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%
FastPartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100%
Fastpartner Herrjärva 3 AB	559080-0271	Stockholm	100%
Fastpartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100%
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%
FastPartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%
FastPartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%
FastPartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%
FastPartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%
Fastpartner Kostern 11 AB	556990-7537	Stockholm	100%
Fastpartner Kungsängen 6:10 Kommanditbolag	916671-8511	Stockholm	100%
Fastpartner Kungsängen 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100%
Fastpartner Källtorp 127:2 AB	556927-9044	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%
FastPartner Malmö I KB	969634-5355	Stockholm	100%
FastPartner 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 Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100%

FastPartner Pooe AB	559015-9116	Stockholm	100%
Fastpartner Reläet 8 AB	559163-0701	Stockholm	100%
FastPartner Ringpärmen 4 Handelsbolag	916608-4138	Stockholm	100%
FastPartner Rinkeby AB	556731-0296	Stockholm	100%
FastPartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%
FastPartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%
FastPartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100%
Fastpartner Solna Port AB	559021-1230	Stockholm	100%
FastPartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%
FastPartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%
FastPartner Sylten 4:7 Kommanditbolag	969761-5475	Stockholm	100%
FastPartner Sätedalén 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%
Fastpartner Sätträ 108:23 AB	556766-4718	Stockholm	100%
FastPartner Sätträ Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100%
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100%
Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100%
FastPartner Verkstäderna 2 Kommanditbolag	969629-4561	Stockholm	100%
FastPartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100%
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%
Fast Real AB	556840-4395	Stockholm	100%
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100%
KB Fisken 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%
KB Pärönet 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%
Sätträ Hälsofastigheter AB	556704-8748	Gävle	100%
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%

Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%
BRF Märstakullen	769636-2339	Stockholm	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Fastighets AB Krejfast	556804-7764	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Gävle	100%
Fastpartner Bromsten Holding 1 AB	559079-8692	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1 AB	559079-8889	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1B AB	559079-8871	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1C AB	559079-8897	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1D AB	559079-8921	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1E AB	559079-8939	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1F AB	559079-8848	Stockholm	100%
FastProp Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100%
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Sigtuna	100%
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100%
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100%
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100%
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100%
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100%
VaTellus AB	556549-0538	Stockholm	100%
VaTellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100%
Vinsta Stenskarve AB	556725-8685	Stockholm	100%

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	119,0	126,2
Avgående poster	-23,7	-7,2
Utgående anskaffningsvärde	95,3	119,0
Redovisat värde	95,3	119,0

Not 14 Aktier och andelar

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2020	2019	2020	2019
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,00%	Italien	0,0	0,0	-	-
E-tel Ltd		3,00%	(England)	0,0	0,0	-	-
Marginal 7,5% 241009			Stockholm	-	0,0	-	0,0
Northmill			Stockholm	10,0	1,3	10,0	1,3
Nordic Whisky Capital AB	556747-5412	0,82%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
PA Resources AB i likvidation	556488-2180		Stockholm	-	0,0	-	0,0
Summa aktier och andelar				10,0	1,3	10,0	1,3

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

Not 15 Andelar i intresseföretag

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2020	2019	2020	2019
Litium AB (publ)	556562-1835	19,3%	Stockholm	22,1	14,4	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				14,4	14,4	-	-
Förvärv av andelar				7,7	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				22,1	14,4	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2020	2019	2020	2019
Xenella Holding AB	556871-5477	50 %	Malmö	-	0,0	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	44,5	-	-
Erhållen utdelning				-	-47,2	-	-
Andel av årets resultat				-	2,7	-	-
Vid årets slut				-	-	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2020	2019	2020	2019
Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB*	969755-7222	50 %	Stockholm	1,1	1,1	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				1,1	1,0	-	-
Andel av årets resultat				-	0,1	-	-
Vid årets slut				1,1	1,1	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2020	2019	2020	2019
Centralparken Holding AB*	556908-8833	50%	Stockholm	0,2	0,2	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				0,2	0,2	-	-
Erhållen utdelning				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				0,2	0,2	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2020	2019	2020	2019
Slättö Fastpartner Holding AB*	556901-7865	40 %	Stockholm	305,9	308,7	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				308,7	-	-	-
Förvärv av andelar				-	311,5	-	-
Lämnat aktieägartillskott				-	0,8	-	-
Andel av årets resultat				-2,8	-3,6	-	-
Vid årets slut				305,9	308,7	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2020	2019	2020	2019
Slättö Fastpartner II AB*	559211-9720	50 %	Stockholm	50,5	25,0	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				25,0	-	-	-
Lämnat aktieägartillskott				0,5	-	-	-
Andel av årets resultat				25,0	25,0	-	-
Vid årets slut				50,5	25,0	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2020	2019	2020	2019
Slättö Value ADD 1 AB	556994-4464	1,48% / 0,74%	Stockholm	23,2	23,2	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				23,2	-	-	-
Förvärv av andelar				-	23,2	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				23,2	23,2	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2020	2019	2020	2019
Ono Network of Concept AB	556971-3414	30 %	Stockholm	0,9	0,9	1,1	1,1
Kapitalandel							
Vid årets början				0,9	0,9	1,1	1,1
Andel av årets resultat				0,0	0,0	-	-
Vid årets slut				0,9	0,9	1,1	1,1

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2020	2019	2020	2019
Fiberaccessbolaget i Sverige AB	556979-7250	32,1 %	Stockholm	0,0	2,6	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				0,8	2,6	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Lämnat aktieägartillskott				0,0	0,1	-	-
Andel av årets resultat				-0,8	-1,9	-	-
Vid årets slut				0,0	0,8	-	-
Summa andelar i intresseföretag							
Kapitalandel				2020	2019	2020	2019
Vid årets början				374,2	63,5	1,1	1,1
Förvärv/försäljning av andelar				7,7	334,7	-	-
Lämnat aktieägartillskott				0,5	0,9	-	-
Erhållen utdelning				-	-47,2	-	-
Andel av årets resultat				21,4	22,3	-	-
Vid årets slut				403,8	374,2	1,1	1,1

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

Nedan presenteras kompletterande upplysningar om de mest väsentliga innehaven. Upplysningar om övriga innehav lämnas ej då dessa innehav är av mindre karaktär.

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

	2020		
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Anläggningstillgångar	48,8	699,1	75,7
Omsättningstillgångar	27,2	71,5	160,2
Långfristiga skulder	1,4	395,3	138,0
Kortfristiga skulder	20,3	13,9	4,3
Nettotillgångar (100%)	54,3	361,4	93,6
Ägarandel	19,3%	40,0%	50,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	10,5	144,6	46,8
	2019		
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Anläggningstillgångar	38,6	628,7	160,0
Omsättningstillgångar	12,3	135,6	0,1
Långfristiga skulder	0,5	393,2	110,0
Kortfristiga skulder	17,1	10,0	1,3
Nettotillgångar (100%)	33,3	360,9	48,7
Ägarandel	19,3%	40,0%	50,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	6,4	144,4	24,4

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 0,5 (1,5) MSEK.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

2020			
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Intäkter	43,3	5,1	-
Rörelseresultat	-17,9	3,1	40,1
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-0,5	-2,2	4,2
Skatt	-	-8,5	0,4
Årets totalresultat (100%)	-18,4	-7,6	43,9
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-

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

Under 2020 har 0,0 (2,7) MSEK i resultatandelar redovisats för Xenella Holding AB, - (0,1) MSEK för Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB, - (0,0) MSEK för Centralparken Holding AB, -2,8 (-3,6) MSEK för Slättö Fastpartner Holding AB, 25,0 (25,0) MSEK för Slättö Fastpartner II AB och -0,8 (-1,9) MSEK för Fiberaccessbolaget i Sverige AB. Inga resultatandelar från Litium AB (publ) har redovisats då dessa ej bedömts som väsentliga för koncernen.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Reversfordringar	86,9	70,9	16,9	19,6
Depositioner	-	-	-	-
Summa	86,9	70,9	16,9	19,6

Specifikation förfallostruktur reversfordringar:

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp
MSEK		
2021	2,6	56,0
2022	2,1	19,0
2025	0,6	1,0
2028	6,0	10,0
Summa		86,0

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Övriga förutbetalda kostnader	48,3	63,6	4,5	1,5
Förutbetald försäkringspremier	5,4	5,4	-	-
Förutbetald pantbrevskostnad	5,9	10,4	-	-
Förutbetald tomträttsavgäld	7,8	7,4	-	-
Upplupna ränteintäkter	28,3	7,4	0,3	0,2
Summa	95,7	94,2	4,8	1,7

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Kassa och banktillgodohavanden	266,4	300,2	93,8	13,6
Likvida medel	266,4	300,2	93,8	13,6

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetslån	8 783,7	8 103,0	-	-
Byggnadskreditiv	195,5	118,7	-	-
Företagscertifikat	1 415,0	1 460,0	-	-
Checkräkning	301,9	295,1	301,9	295,1
Obligationslån	5 050,0	4 300,0	750,0	500,0
Summa	15 746,1	14 276,8	1 051,9	795,1
Varav kortfristig del	-3 839,4	-3 628,1	-301,9	-795,1
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	11 906,7	10 648,7	750,0	0,0

Specifikation checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Beviljad kreditlimit	745,0	645,0	510,0	410,0
Outnyttjad del	-443,1	-349,9	-208,1	-114,9
Utnyttjat kreditbelopp	301,9	295,1	301,9	295,1

Nedan redovisas koncernens lånestruktur exklusive checkräkningskredit per 31 december 2020:

MSEK	Låneav- tal	Varav ut- nyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtals löptid
	3 464,0 ¹⁾	3 464,0	-	2021
	2 728,9 ²⁾	2 675,9	53,00	2022
	4 539,7 ³⁾	4 539,7	-	2023
	2 795,3 ⁴⁾	2 795,3	-	2024
	74,6	74,6	-	2025
	637,4	637,4	-	2028
	216,0	216,0	-	2029
	1 041,3	1 041,3	-	2034
Summa	15 497,2	15 444,2	53,0	

¹⁾ varav 600,0 avser obligationslån och 1 415,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 1 300,0 avser obligationslån

³⁾ varav 2 050,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 1 100 avser obligationslån

Koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 15 444,2 (13 981,7) MSEK.

Compactor emitterade den 17 september 2020 icke säkerställda obligationer om 750 MSEK. Obligationerna löper med en ränta om STIBOR 3M + 2,5 procentenheter och har slutligt förfall i september 2023.

Fastpartner etablerade under 2017 ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK och där löptiden är högst ett år. Per 31 december var certifikat om 1 415 (1 460) MSEK utestående. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Fastpartner emitterade i maj 2019 ett icke säkerställt 4-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationens volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 1 300 MSEK har utnyttjats, och slutligt förfall år 2023. Obligationens löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+2,45 procentenheter.

Fastpartner emitterade i mars 2019 ett icke säkerställt 5 årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationens volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 1 100 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2024. Obligationens löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,10 procentenheter.

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

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 15 497,2 (14 034,9) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 450,9 (3 333,0) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2020. 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. Ansvaret för Compactors finansiella risker hanteras av företagets styrelse samt VD och VD tillsammans med bolagets ekonomiavdelning ser till att riktlinjerna efterlevs. Dotterföretagen använder derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna.

Ränterisk

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

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

Koncernens strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Totalt uppgår koncernens ränteswapsportfölj till 1 875 MSEK. Räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 14 procent av den totala låneportföljen. Ränteswapavtalen om totalt 1 875 MSEK innebär att koncernen genom dotterföretag betalar en fast årlig ränta om cirka 1,5 procent exklusive marginal. Räntebindningen uppgår per 2020-12-31 till 1,1 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindningen till 7,0 år. Koncernens övriga finansiering löper för närvarande med kort ränta, upp till tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. Compactor-koncernen har under året i stor utsträckning valt att använda STIBOR 3M som huvudsaklig räntebas.

Per 31 december 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 15 746,1 (14 276,8) MSEK, varav 14 607,6 (13 395,1) MSEK är hänförliga till dotterföretaget Fastpartner. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna för dotterföretag Fastpartner med cirka 110 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2020 för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2020-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2021	3 464,0 ¹⁾	22,4	1,7%	3 464,0
2022	2 675,9 ²⁾	17,3	1,7%	2 728,9
2023	4 539,7 ³⁾	29,4	2,2%	4 539,7
2024	2 795,3 ⁴⁾	18,1	1,7%	2 795,3
2025	74,6	0,5	3,2%	74,6
2028	637,4	4,1	2,2%	637,4
2029	216,0	1,4	1,3%	216,0
2034	1 041,3	6,7	2,2%	1 041,3
Summa	15 444,2	100,0	1,8%	15 497,2

¹⁾ varav 600,0 avser obligationslån och 1 415,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 1 300,0 avser obligationslån

³⁾ varav 2 050,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 1 100 avser obligationslån

Koncernens ingångna ränteswapsavtal per 2020-12-31

Belopp, (MSEK)	Ränta ¹⁾ %	Swapens löptid
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44
1 875		

¹⁾ Exklusive lånets marginal.

Medelräntan för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 15 444,2 (13 981,7) MSEK var per 31 december 2020 1,8 (2,0) procent.

Vid utgången av 2020 uppgick koncernens likvida medel till 266,4 (300,2) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2020 påverka koncernens resultaträkning med cirka 118 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 16,9 (19,6) MSEK. Per den 31 december 2020 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 -9,3 (-4,0) MSEK.

	Koncernen	
	2020	2019
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	5,0	2,7
Förfallna 31–60 dagar	4,2	4,8
Förfallna mer än 61 dagar	0,0	-
Totalt	9,2	7,5

Likviditets- och refinansieringsrisk

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 15 497,2 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 2021 och 2034.

Av koncernens totala lån om 15 497,2 (14 276,8) MSEK löper lån om 3 537,5 MSEK ut eller ska delamorteras under år 2021. 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 2021. Kapitalbindningen per 2020-12-31 uppgår till 3,1. Justerat för den delen av låneportföljen som förfaller under 2021 uppgår kapitalbindningen till 3,9 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	4-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	4 370,3	10 439,3	150,4	2 089,4	17 049,4
Åtaganden, övrigt	390,0	-	-	-	390,0

Summa kontrakterade

åtaganden	4 760,3	10 439,3	150,4	2 089,4	17 439,4
------------------	----------------	-----------------	--------------	----------------	-----------------

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

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

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

Av de finansiella skulderna om 4 370,3 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 3 537,5 MSEK skulder till kreditinstitut och liknande skulder. Compactor har genom dotterföretagen en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 31 183,6 (27 879,3) MSEK varav eget kapital utgör 15 314,9 (13 482,6) MSEK och lånat kapital 15 868,7 (14 396,7) 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	
	2020	2019	2020	2019
Depositioner	44,5	43,6	-	-
Övriga skulder	78,1	76,3	-	-
Summa	122,6	119,9	0,0	0,0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda hyror	230,5	191,9	-	-
Upplupna räntekostnader	57,4	37,8	0,1	3,2
Övriga upplupna kostnader	198,9	50,5	0,2	0,2
Summa	486,8	280,2	0,3	3,4

Not 23 Verkligt värde finansiella instrument

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2020-12-31.

	2020-12-31	Koncernen		
		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	1 840,9	1 830,4	-	10,5
Förvärf/försäljning under året	336,3	340,1	-	-3,8
Realiserad värdeförändring	58,6	58,6	-	-
Orealiserad värdeförändring	232,8	232,8	-	0,0
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	2 468,6	2 461,9	-	6,7

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:	Koncernen	
	2020	2019
Aktier och andelar	10,0	1,3
Kortfristiga placeringar	2 458,6	1 839,6
Summa	2 468,6	1 840,9

	Koncernen			
	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	1,3	2,3	1 839,6	895,7
Förvärf/försäljning under året	8,7	-1,0	327,6	188,3
Realiserad värdeförändring	-	-	58,6	26,7
Orealiserad värdeförändring	-	-	232,8	728,9
Summa	10,0	1,3	2 458,6	1 839,6

Värdering enligt nivå 3

	Övrigt	Totalt
Vid årets början	10,5	10,5
Förvärf/försäljning under året	-3,8	-3,8
Vid årets slut	6,7	6,7

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

Nivå 1 innefattar följande innehav: H&M, SSAB, Astrazeneca, Briox, SBB i Norden, Swedbank, SHB, Corem, Nordea, CareDx, Electrolux, Elux Professional samt Northmill. Dessa redovisas som kortfristiga placeringar och aktier och andelar.

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

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2020-12-31 avser 2 432,6 MSEK moderbolagets innehav.

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

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

Värdering enligt nivå 3

	Övrigt	Totalt
Vid årets början	6,5	6,5
Omklassificering	5,5	5,5
Nedskrivning	-1,5	-1,5
Vid årets slut	10,5	10,5

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

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

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2020-12-31

	2020-12-31	Koncernen		
		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-126,8	-	-126,8	-
Årets förändring	-17,0	-	-17,0	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-143,8	-	-143,8	-

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadsplats

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

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

Av totala finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2020-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

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

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

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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2020-12-31						
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav		10,0		10,0	10,0	
Andra långfristiga fordringar			86,9	86,9	86,9	
Kundfordringar			17	17,0	17,0	
Övriga kortfristiga fordringar			25,9	25,9	25,9	
Kortfristiga placeringar		2 422,6		2 422,6	2 422,6	
Likvida medel			266,4	266,4	266,4	
Upplupna intäkter			32,7	32,7	32,7	
Summa finansiella tillgångar	-	2 432,6	428,9	2 861,5	2 861,5	
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			15 746,1	15 746,1	15 746,1	
Leasingskuld tomträtt			1 030,0	1 030,0	1 030,0	
Övriga långfristiga skulder			122,6	122,6	122,6	
Leverantörsskulder			110,9	110,9	110,9	
Övriga kortfristiga skulder		143,8	284,0	427,8	427,8	
Upplupna kostnader			258,1	258,1	258,1	
Summa finansiella skulder	-	143,8	17 551,7	17 695,5	17 695,5	

* På skuldsidan avser posten derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

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

* På skuldsidan avser posten 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 Compactor-koncernen sker till marknadsmässiga villkor. Vid årets utgång har Fastpartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 57,3 (81,4) MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året har Fastpartner lämnat utdelning om 248,9 (209,2) MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Marknadsmässig lön till Fastpartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 (960) KSEK. Under året har Fastpartner hanterat den ekonomiska och administrativa förvaltningen av HS fastigheter. För dessa tjänster fakturerar Fastpartner ett marknadsmässigt arvode om 1,3 (1,3) MSEK per år.

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsinteckningar	12 681,2	11 705,8	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Andelar i koncernföretag	-	-	865,1	865,1
Utlånade andelar i koncernföretag*	-	-	1,2	1,2
Värdepapper	2 422,6	1 839,6	2 422,6	1 839,6
Summa	15 103,8	13 545,4	3 288,9	2 705,9

* 180 000 aktier är utlånade genom Carnegie.

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Borgensåtaganden	0,5	1,5	-	-
Summa	0,5	1,5	0,0	0,0

Not 27 Personal, styrelse och revisorer

All ersättning till ledande befattningshavare är hänförlig till dotterbolaget Fastpartner.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Medelantal anställda	76,0	70,0	-	-
varav män	56,0	53,0	-	-
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,7	1,8	-	-
Övriga anställda	44,2	40,2	-	-
Summa	45,9	42,0	0,0	0,0
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,3	0,3	-	-
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	13,5	13,0	-	-
varav pensionskostnader	7,2	6,7	-	-
Summa	13,8	13,3	0,0	0,0
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	2,2	1,9	0,3	0,3
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	0,1	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

Till styrelsen i Fastpartner har utgått ersättning om 749,5 (770) kSEK, varav ordföranden erhållit 310 (280) kSEK, två ledamöter erhållit 155 (140) kSEK vardera och en styrelseledamot som endast var med i styrelsen under 4 månader 52 (140). Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 77,5 (70) kSEK. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Årsstämman 2020 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 978 (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 nio personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inklusive biförmåner om 10 696 (9 858) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i dotterbolaget Fastpartners ledning har pensionspremier om 2 798 (2 563) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företags 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 7 151 (6 670) 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 2020 har bolaget inte haft tillgång till dinformation 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 3 765 (3 445) kSEK och avser 49 (46) aktiva medlemmar. För ytterligare information om totala antalet aktiva medlemmar, se Alectas finansiella rapporter.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premierreduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 (148) 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	
	2020	2019	2020	2019
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	16,7	6,6	-3,2	0,4
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-20,8	-6,2	-	-
Andel i intresseföretags resultat	-21,4	-22,3	-	-
Summa	-25,5	-21,9	-3,2	0,4

Not 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen

	UB 2019	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2020
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	10 648,7	1 258,0	0,0	-	11 906,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 628,1	211,3	0,0	-	3 839,4
Leasingskuld tomträtt	1 018,0	-	12,0	-	1 030,0
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	126,8	-	-	-17,0	143,8
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	15 421,6	1 469,3	12,0	-17,0	16 919,9

Koncernen

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

Moderbolaget

	UB 2019	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2020
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	-	750,0	-	-	750,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	795,1	-493,2	-	-	301,9
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	795,1	256,8	0,0	0,0	1051,9

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

Not 30 Händelser efter balansdagen

Fastpartner har refinansierat banklån om 290,4 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Lånet har förlängts med förfalldatum mars 2022 och februari 2024.

Fastpartner har slutfinansierat ett byggnadskreditiv om 111 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Det nya banklånet har förfalldatum i januari 2026.

Compactor har per den 19 januari 2021 emitterat icke säkerställda obligationer om 100 MSEK. Emissionskursen motsvarar en kreditspread om cirka 2,3% och har slutligt förfall i september 2023.

Fastpartner har förvärvat fastigheten Alderholmen 13:2 i Gävle. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 9 500 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 22 MSEK. Fastpartner tillträdde fastigheten 1 april 2021.

Fastpartner har erhållit kreditbetyg Baa3 med stabila utsikter från Moody's, vilket motsvarar en Investment Grade-rating.

Fastpartner har offentliggjort sin avsikt att emittera stamaktier av serie D om 500 MSEK via en företrädesemission som är fullt ut garanterad av Compactor.

Fastpartner har emitterat icke säkerställda gröna obligationer om 1 250 MSEK, med en löptid om 4 år, under det nyligen etablerade MTN-programmet. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M+ 1,12 procentenheter.

Under det första kvartalet 2021 har coronavirusets spridning fortsatt att skapa en osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Compactor följer utvecklingen noga. Under början av år 2021 har hyrorna fortsatt att komma in på normala nivåer och de refinansieringar av lån som Fastpartner genomfört har varit lyckade.

Not 31 Väsentliga bedömningar och antaganden

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Samtliga bolagsförvärv under 2020 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Preferensaktier

Fastpartner har via två emissioner emitterat 5 692 497 stycken preferensaktier. I villkoren för dessa preferensaktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma. Att utdelningar som uppgår till mindre än 6,68 kronor per år ackumuleras i det så kallade "Innestående Beloppet" implicerar i sig ingen förpliktelse då det krävs ett stämmobeslut för att reglera det. Compactors bedömning är att detta innebär att de emitterade preferensaktierna ska redovisas som eget kapital.

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition


Till årsstämman förfogande står:

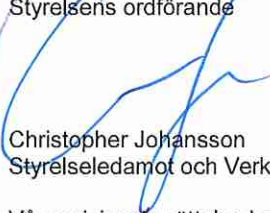
Balanserat resultat	1 800 261 031
Årets resultat	457 749 886
Summa	2 258 010 917

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

Till aktieägarna utdelas	80 000 000
Balanseras i ny räkning	2 178 010 917
Summa	2 258 010 917

Stockholm den 29 maj 2021


Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande


Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2021

Deloitte AB


Johan Telander
Auktoriserad revisor


Henrik Johansson
Styrelseledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Compactor Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-8.

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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Compactor Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2020 värderat till 32 580,4 Mkr. Under räkenskapsåret genomförs halvårsvisa externa värderingar för delar av fastighetsbeståndet och per den 31 december 2020 har samtliga fastigheter i beståndet värderats av externa värderare. Dessa utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Som komplement till de externa värderingarna genomför Fastpartner en intern översiktlig bedömning av värderingarna kvartalsvis för hela beståndet. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av mikro- och makroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om fastighetsbeståndet och fastighetsvärdering på sidan 3, riskhantering på sidan 10, koncernens redovisningsprinciper på sidan 33, not 10 Förvaltningsfastigheter och not 31 Väsentliga bedömningar och antaganden i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

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

Annand information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 12-22. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Compactor Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-8 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

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

Deloitte AB, utsågs till Compactor Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2020-05-29 och har varit bolagets revisor sedan innan den årsstämma som hölls 1994.

Stockholm den 29 maj 2021

Deloitte AB



Johan Telander
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Compactor Fastigheter AB, org.nr 556323-4284

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 12-22 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 29 maj 2021



Johan Telander
Auktoriserad revisor