

BOLAGSVERKET

2015-07-06

ÅRSREDOVISNING

2014-01-01 - 2014-12-31

för

Compactor Fastigheter AB
556323-4284

Årsredovisningen omfattar:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens balansräkning	8
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändring eget kapital	13
Kassaflödesanalyser	14
Tilläggsupplysningar	15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställs på ordinarie bolagsstämma den 16/6 2015. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 16/6 2015

Sven-Olof Johansson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Compactor Fastigheter AB 556323-4284 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Verksamhetsbeskrivning

Compactor äger och förvaltar fastigheter i Sverige genom dotterföretaget FastPartner AB (publ) som är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm. I förvaltningsberättelsen benämns FastPartner AB (publ) med dotterföretag såsom FastPartner.

Under året har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera genom förvärv av tre fastigheter i Enköping, två fastigheter i Norrköping samt fem fastigheter i Stockholm varav en tillträdde först den 20 januari 2015. Under 2014 avyttrade FastPartner en bit mark i Lerum.

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

Utöver fastighetsverksamhet bedriver moderbolaget handel med aktier.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, forskning, handel, logistik och industri. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen. Denna region är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 78 procent av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 22 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet. Detta är en väl avvägd fördelning av beståndet.

Vid årets början ägde FastPartner 162 fastigheter, till ett redovisat värde av 9 563,1 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 067 313 kvadratmeter. Vid årets slut ägde FastPartner 173 fastigheter, till ett redovisat värde av 12 046 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2014 till 1 202 550 kvadratmeter.

Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för de 10 fastigheterna som förvärvades under 2014 uppgår till cirka 165 000 kvadratmeter.

Fastighetsvärdering

Under 2014 har FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet.

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

Av årets orealiserade värdeförändringar om 283,6 MSEK avser 270,9 MSEK beståndet i region Stockholm och 12,7 MSEK beståndet i Gävleborg. Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på nytecknade hyreskontrakt, sänkta avkastningskrav och nyförvärv. I FastPartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 6,8 (7,3) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 920,8 (765,9) MSEK. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna under året inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter samt fastigheter förvärvade under andra halvåret år 2013.

Kontraktsporföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 4 896,9 (3 785,1) MSEK, och utgörs av 1 327 (1 250) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 008,9 (858,5) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,9 (4,4) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 17,1 (16,9) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 19,5 (14,7) MSEK.

Resultat

Koncernens resultat före skatt för 2014 uppgår till 605,3 (351,9) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 283,6 (25,3) MSEK.

Driftnetto uppgår till 610,8 (496,5) MSEK. Förbättringen i driftnetto förklaras framförallt av ökade hyresintäkter då hyresintäkter under året inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under året samt fastigheter förvärvade under andra halvåret år 2013.

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 383,5 (303,3) MSEK. Det högre förvaltningsresultatet påverkas främst av ökat driftnetto till följd av förvärvade fastigheter som motverkats negativt av finansiella kostnader till följd av högre upplåning i samband med förvärven.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 11 650 (9 284) varav eget kapital utgör 3 463,2 (3 081) MSEK och lånat kapital 8 186,8 (6 203).

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital skall ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivande av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna. Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar i eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

Finansiering

Koncernen har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. Dotterbolaget FastPartner innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 6 612,1 (5 414,2) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 6 611,3 (5 394,4) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 1 201,9 (2 495,3) MSEK. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2015. För vidare information om refinansiering se not 28.

Utöver lån till kreditinstitut har även FastPartner emitterat obligationslån. Per 2014-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 1 300 (800) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 300 (0) MSEK.

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

Finansiella intäkter i koncernen uppgår till 7,4 (21,5) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 222 (216,7) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 200,3 (188,6) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut. Koncernens disponibla likviditet, inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 695,8 (599,7) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) är vid årets slut 2,2 (2,7) procent och 2,6 (3,1) procent inklusive obligationslån.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i Compactors övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser Allenex. Övriga investeringar är bland annat Litium.

Inom koncernens finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Vid årets slut uppgick dessa placeringar till 248,6 (140,0) MSEK .

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår i koncernen till 352,8 (252,0) MSEK. Kassaflödet har påverkats med 1 934,4 (1 709,5) MSEK av investeringar i fastigheter i dotterföretaget FastPartner.

Inom finansieringsverksamheten i koncernen har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 2 176,6 (1 047,0) MSEK.

Investeringar och försäljningar

Under 2014 förvärvade dotterbolaget FastPartner 10 (19) fastigheter för 1 679,4 (1 477,4) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 165 000 (170 000) kvadratmeter. Fastigheterna avser framförallt kontor, lager- och logistikfastigheter. Förvärven har gjorts genom rena fastighetsförvärv eller via bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 311,5 (200,1) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena där den nya kulturskolan i Märsta är det största.

Under 2014 har ingen (1) fastighet avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 49 (45) anställda, varav 14 (13) kvinnor och 35 (32) män. Medelantalet anställda har under året varit 37 (37), varav 10 (10) kvinnor och 27 (27) män. Moderbolaget har inga anställda.

Miljö och energi

Dotterföretaget FastPartners förvärv under 2014 av 10 fastigheter har gett nya utmaningar i hållbarhetsarbetet. Samtliga fastigheter besiktigas, media mäts och analyser görs avseende teknik, ekonomi och miljö. Därefter börjar utvecklingen och åtgärlandet av eventuella brister. Som grund för FastPartners arbete ligger miljö- och ekonomistyrningssystemet. FastPartner skall sänka sin energiförbrukning, källsortera och återvinna, Green Building-certifiera nybyggda byggnader och ständigt söka nya förbättrade miljölösningar för fastigheterna.

Nybyggnationen av bibliotek och Kulturskola i Märsta Centrum kommer att tillföra fastighetsbeståndet två nya Greenbuilding-certifiering. Även fastigheten Fogden 6 är numera certifierad enligt Greenbuilding. Detta innebär att energiförbrukningen har sänkts med minst 25% mot dagens byggkrav.

I Täby har FastPartner genomfört en satsning på bergvärme på flera fastigheter. Fastigheten Fogden 6, Stansen 1, Bensinen 6 och oljan 2 har numera bergvärme installerad.

FastPartner tilläggsisolerar, byter fönster och sätter in smarta installationer och installerar återvinning på ventilationsaggregaten. Genom att styra installationer så att de bara är aktiva när behov finns minskar bolagets miljöpåverkan. FastPartner har under många år installerat ny och bättre styrutrustning i fastigheterna. Det asver värmepumpar, kylpumpar och ventilationssystem. FastPartner byter till närvarostyrd belysning i flera av bolagets fastigheter.

Moderbolaget

Moderbolaget skall direkt eller via andelar i andra bolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt fast och lös egendom, bedriva värdepappershandel ävensom idka därmed förenlig verksamhet. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret intäkter på 0,2 (0,2) MSEK, och ett resultat före skatt på 140,7 (133,8) MSEK.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 2,4 (37,3) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -90,5 (18,6) MSEK.

Aktier

Vid utgången av 2014 ägde moderbolaget 38 254 000 (38 254 000) aktier i FastPartner AB. Under året har således moderbolaget inte investerat eller sålt i några aktier i FastPartner AB.

Till följd av nyemissionen av preferensaktier som gjordes i FastPartner AB under 2014, som Compactor ej tog del av, har Compactors ägarandel minskat till 69,6% (70,0).

Händelser efter räkenskapsårets utgång

FastPartner har per den 20 januari 2015 tillträtt fastigheten Hiltön 2 i Stockholm. I samband med förvärvet har FastPartner upptagit nya lån om 515 MSEK.

FastPartner har under februari månad emitterat 300 MSEK under ett nytt obligationslån med en ram på 600 MSEK. Obligationslånet förfaller i april 2019 och löper med en ränta om Stibor 3M+ 3,4 procentenheter.

FastPartner har under mars månad ingått ett tioårigt ränteswapavtal om 300 MSEK på nivån 0,93 procent.

FastPartner har under maj månad avyttrat totalt 500 000 återköpta aktier om totalt 61 MSEK. Efter genomförd avyttring uppgår det totala antalet utestående aktier i FastPartner till 53 600 000.

Den 3 juni emitterade FastPartner icke säkerställda obligationer om 150 MSEK.

I början av juni förvärvade FastPartner fem fastigheter i Stockholmsregionen av Konsumentföreningen Stockholm.

FastPartner förvärvade fastigheten Högsbo 27:6 den 18 juni av Aspelin-Ramm Fastigheter AB.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Compactor skall vara ett tillväxtföretag med fokus på kassaflöden och ökning av fritt eget kapital. Tillväxten skall i första hand ske genom utveckling av befintliga fastigheter och projekt inom våra prioriterade förvaltningsområden i Stockholm och Gävle via dotterbolaget FastPartner. Dotterbolaget FastPartners förvärv under innevarande år kommer som tidigare att fokuseras mot Storstockholmsområdet. Regionens expansionstakt förväntas fortsätta att öka. Den trånga sektorn för expansionen är bostadsmarknaden vilket har inneburit att FastPartner i allt större utsträckning undersöker möjlig bostadsproduktion på den mark bolaget äger i Stockholm.

FastPartner har som mål att genomföra förvärv och nyproduktion för cirka 2 000 MSEK under 2015. FastPartners andel lån med längre räntebindning, dvs räntebindning längre än ett år, uppgår vid årets utgång till cirka 45 procent av den totala låneportföljen.

Västvärlden befinner sig i en extrem låginflationsmiljö orsakad av accelererande teknologisk utveckling och globalisering, vilket gör att samtliga större centralbanker arbetar med referensränta 0 eller minus. Denna situation kommer att bestå under överskådlig tid vilket gjort att FastPartner i huvudsak har arbetat med korta räntebindningstider. Den extrema räntesituationen har påverkat swapmarknaden som kommit ner på attraktiva nivåer vilket gjort att FastPartner valt att räntesäkra delar av låneportföljen på i huvudsak tio år. FastPartner bevakar ständigt räntemarknaden och kommer i samband med ytterligare förvärv att fortsätta säkra delar av låneportföljen.

Världskonjunkturen har haft en viss återhämtning, från mycket låga nivåer, och kommit in i en platåfas där ytterligare tillväxt är måttlig eller obefintlig. Av detta har FastPartner dragit slutsatsen att bolaget i sina nya satsningar kommer att fokusera på orter med en lokalt stark tillväxt och med hyresgäster som inte i alltför stor omfattning är exportberoende. Detta innebär stort fokus på Stockholm för FastPartners del. Tyngdpunkten mot Stockholm stärktes ytterligare genom de förvärv om 2 200 MSEK som FastPartner gjorde i slutet av år 2014. Av bolagets intäkter kommer cirka 78% från Stockholmsområdet där huvuddelen av hyresgästerna är tjänsteföretag samt kommuner och landsting.

Övriga delmarknader där FastPartner är verksam, och som ser intressanta ut, är bland annat Gävle där det sker en industriomvandling från bruksort till modernt tjänstesamhälle. Vidare är Norrköping med sitt unika logistikläge en prioriterad marknad tillsammans med storstadsregionerna Göteborg och Malmö. På dessa marknader är efterfrågan på FastPartners typ av lokaler fortsatt god. FastPartner har goda förhoppningar att kunna minska sina vakanser betydligt, inte minst som en effekt av det fokus som bolaget just nu har på uthyrningsarbete.

Hyresmarknaden präglas av en bra efterfrågan men samtidigt en viss ständigt pågående industriell omstrukturering vilket innebär att vakansnivån beräknas ligga i stort oförändrad kring tio procent. Hyresnivåerna förbättras dock genom den omflyttning som sker inom beståndet.

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

För moderbolagets del är den främsta osäkerhetsfaktorn att marknaden sjunker och att de kortfristiga placeringarna således tappar i värde.

2015072005709

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
Hyresnivårisk	Hyresnivårisk står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	FastPartners förvaltningsstrategi 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 FastPartners hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.
Kreditrisk	FastPartners primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontraktet.	Det finns alltid en risk att hyresgäster inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med FastPartner.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. FastPartner arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. FastPartner bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.
Risker i samband med fastighetsförvärv	Fastighetsförvärv är en del av FastPartners löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter man förvärvat kan bli mycket kostsamma för bolaget.	FastPartner är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. FastPartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.
Exponering mot värdeförändringar på fastigheter	FastPartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjukande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade tekniska 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 FastPartner kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig FastPartner av de externa värderingsinstitutet DTZ och Newsec. FastPartner har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.
Exponering mot driftkostnadsförändringar	En stor kostnadspost för FastPartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för FastPartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av FastPartner till självkostnadspris. FastPartners exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.
Refinansieringsrisk	FastPartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som FastPartner hela tiden följer och arbetar med. FastPartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrade balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	FastPartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindningstider. FastPartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är FastPartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
Ränterisk	Räntekostnaderna är FastPartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i räntelägen påverkar FastPartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2014 uppgick de räntebärande skulderna till 7 911,3 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 44 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. FastPartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger FastPartner att ingå förmånliga ränteswapavtal.

2015072005710

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	439 985 775
Utdelning	-80 000 000
Årets resultat	135 757 208
Summa	495 742 983

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

Till aktieägarna utdelas	80 000 000
Balanseras i ny räkning	415 742 983
Summa	495 742 983

15.05.16

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning Motivering

Koncernens egna kapital uppgår till 3 463,2 MSEK. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgår till 495,9 MSEK av vilka 495,8 MSEK är utdelningsbara.

Likviditet och soliditet

Koncernens likvida medel uppgår till 278,1 (213,3) MSEK och soliditeten uppgår till 19,2 (21,5) procent. Moderföretagets likvida medel uppgår till 2,4 (37,3) MSEK, kassalikviditeten uppgår till 99,7 (160,4) och soliditeten uppgår till 66,3 (79,9) procent. Koncernen och moderföretaget har en god likviditet och soliditet. Koncernens kassalikviditet uppgår till 26,5 (14,6) procent, och koncernens soliditet minskar efter föreslagen utdelning med 0,95 (0,8) procentenheter till 18,5 (20,7) procent.

Under året har utdelning från dotterbolaget FastPartner erhållits om 118,6 mkr (105,2). Bolaget har under 2015 erhållit 133,9 mkr i utdelning från dotterbolaget FastPartner.

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

Stockholm den 30 juni 2015

Styrelsen

RESULTATRÄKNINGAR OCH TOTALRESULTAT, KONCERNEN

MSEK		2014	2013
Intäkter			
Hysesintäkter	Not 3	920,8	765,9
Övriga rörelseintäkter		0,2	0,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-142,9	-130,4
Reparation och underhåll		-68,1	-53,5
Fastighetsskatt		-39,1	-31,2
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 4	-23,7	-22,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-36,4	-32,5
Driftnetto	Not 2	610,8	496,5
Central administration	Not 5	-24,0	-21,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 8	283,6	25,3
Realiserade värdeförändringar fastigheter	Not 8	0,5	0,9
Andel i intresseföretags resultat	Not 14	-	16,6
Resultat före finansiella poster		870,9	518,0
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	9,2	21,5
Finansiella kostnader	Not 7	-221,6	-206,3
Orealiserade valutakursförändringar	Not 7	-2,2	-10,4
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	-51,0	29,1
Resultat före skatt		605,3	351,9
Aktuell skatt	Not 9	-47,3	-32,2
Uppskjuten skatt	Not 9	-77,9	-28,4
ÅRETS RESULTAT		480,1	291,3
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		480,1	291,3
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		339,2	208,9
Innehav utan bestämmande inflytande		140,9	82,4
ÅRETS RESULTAT		480,1	291,3
Data per aktie. Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i Compactor Fastigheter AB.			
Resultat per aktie, SEK/aktie		480 100	291 300
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare		339 200	208 900
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		140 900	82 400
Genomsnittligt antal aktier		1 000	1 000
Antal utestående aktier		1 000	1 000

BALANSRÄKNINGAR, KONCERNEN

MSEK		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 10	12 046,0	9 448,1
Fastigheter under uppförande	Not 10	0,0	115,0
Maskiner och inventarier	Not 11	3,4	3,4
Summa		12 049,4	9 566,5
Aktier och andelar	Not 13 och 22	6,0	15,6
Andelar i intresseföretag	Not 14	148,8	131,6
Andra långfristiga fordringar	Not 15	82,9	59,8
Summa		237,7	207,0
Summa anläggningstillgångar		12 287,1	9 773,5
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		7,5	9,3
Övriga fordringar		20,5	23,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	42,2	33,4
Kortfristiga placeringar	Not 22	248,4	140,0
Summa		318,6	205,8
Likvida medel	Not 17	278,1	213,3
Summa omsättningstillgångar		596,7	419,1
SUMMA TILLGÅNGAR		12 883,8	10 192,6

2015072005712

2015072005713

Balansräkningar, koncernen forts.

MSEK		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,1	0,1
Övrigt tillskjutet kapital		389,6	346,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 077,7	1 844,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 467,4	2 190,8
Innehav utan bestämmande inflytande		995,8	890,2
Summa eget kapital		3 463,2	3 081,0
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	6 409,4	3 699,1
Övriga långfristiga skulder	Not 20	154,8	4,1
Uppskjuten skatteskuld	Not 9	608,0	528,9
Summa		7 172,2	4 232,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	1 622,6	2 499,8
Leverantörsskulder		54,7	52,1
Skatteskulder		7,4	9,5
Övriga skulder		417,4	178,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	146,2	139,2
Summa		2 248,3	2 879,5
Summa skulder		9 420,5	7 111,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		12 883,7	10 192,6
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Not 24	7 890,9	6 253,4
Eventualförpliktelser	Not 25	9,0	9,0

RESULTATRÄKNINGAR, MODERFÖRETAGET

MSEK		2014	2013
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		0,2	0,2
Driftnetto		0,2	0,2
Central administration	Not 5	-0,3	-0,3
Resultat före finansiella poster		-0,1	-0,1
Finansiella poster			
Utdelning från andelar i koncernföretag		118,6	105,2
Finansiella intäkter	Not 6	7,6	11,8
Finansiella kostnader	Not 7	-6,1	-5,0
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	20,7	17,4
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		140,7	129,3
Förändring av periodiseringsfond		0,0	4,5
Resultat före skatt		140,7	133,8
Aktuell skatt	Not 9	-4,9	-6,3
Uppskjuten skatt	Not 9	-	-
ÅRETS RESULTAT		135,8	127,5

2015072005714

BALANSRÄKNINGAR, MODERFÖRETAGET

2015072005715

MSEK		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	304,3	304,3
Fordringar hos koncernföretag		135,9	38,7
Aktier och andelar	Not 13	5,9	15,1
Andelar i intresseföretag	Not 14	12,0	0,0
Andra långfristiga fordringar	Not 15	38,8	15,3
Summa anläggningstillgångar		496,9	373,4
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		0,0	0,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	0,5	-
Kortfristiga placeringar	Not 22	248,6	140,0
Summa		249,1	140,3
Likvida medel	Not 17	2,4	37,3
Summa omsättningstillgångar		251,5	177,6
SUMMA TILLGÅNGAR		748,4	551,0

Balansräkningar, moderföretaget forts.

MSEK		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,1	0,1
Bundna reserver		-	-
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		360,0	312,5
Årets resultat		135,8	127,5
Summa		495,9	440,1
Obeskattade reserver		-	-
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0,2	0,2
Summa		0,2	0,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	120,7	4,5
Skatteskulder		7,4	9,5
Övriga skulder		0,8	0,7
Skulder till närstående		123,2	87,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	0,2	8,5
Summa		252,3	110,7
Summa skulder		252,5	110,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		748,4	551,0
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Not 24	542,8	434,3
Eventualförpliktelser	Not 25	Inga	Inga

2015072005716

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

Koncernen MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	0,1	-	1 790,4	1 790,5	659,2	2 449,7
Utdelning			-80,0	-80,0	-75,3	-155,3
Nyemission i dotterbolag		346,0	-	346,0	149,3	495,3
Försäljning av dotterbolags egna aktier			-74,6	-74,6	74,6	0,0
Årets totalresultat			208,9	208,9	82,4	291,3
Eget kapital 2013-12-31	0,1	346,0	1 844,7	2 190,8	890,2	3 081,0
Utdelning			-80,0	-80,0	-82,2	-162,2
Nyemission i dotterbolag		44,6	-	44,6	19,7	64,3
Förändring koncernsammansättning		-1,0	-26,2	-27,2	27,2	0,0
Årets totalresultat			339,2	339,2	140,9	480,1
Eget kapital 2014-12-31	0,1	389,6	2 077,7	2 467,4	995,8	3 463,2

Moderföretaget MSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	0,1	0,0	392,5	392,6
Utdelning			-80,0	-80,0
Årets resultat			127,5	127,5
Eget kapital 2013-12-31	0,1	0,0	440,0	440,1
Utdelning			-80,0	-80,0
Årets resultat			135,8	135,8
Eget kapital 2014-12-31	0,1	0,0	495,8	495,9

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 100 000 kronor och består av 1 000 aktier till ett kvotvärde om 100 kr/st. Under 2014 registrerades 172 499 preferensaktier i FastPartner AB. Vid räkenskapsårets slut fanns 1 897 499 stycken registrerade preferensaktier till ett kvotvärde om 10 kr/st. Compactor förvärvade ej några preferensaktier.

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.

2015072005717

KASSAFLÖDESANALYSER

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	605,3	351,9	140,7	129,3
Justeringsposter				
Av- och nedskrivningar	Not 11	0,5	0,3	-
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	-208,8	-34,1	3,0
Resultat försäljning av andelar	Not 8	-24,4	-20,4	-20,4
Övriga poster	Not 27	2,5	-6,5	-
Erhållna/betalda skatter		-22,3	-39,2	-5,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	352,8	252,0	112,9	106,9
Förändringar i rörelsekapital				
Ökning /minskning kortfristiga fordringar	-4,4	-1,5	-0,4	-0,2
Ökning /minskning kortfristiga skulder	31,0	78,0	27,6	36,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	379,4	328,5	140,1	143,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i fastigheter	Not 10	-1 934,4	-1 709,5	-
Försäljning av fastigheter	Not 10	2,1	13,4	-
Investeringar i andelar		-502,2	-372,0	-502,2
Försäljning av andelar		411,7	390,6	411,7
Investeringar i maskiner och inventarier	Not 11	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 022,8	-1 677,5	-90,5	18,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagande av lån	Not 18	2 176,6	1 112,8	116,2
Lösen och amortering av lån		-345,0	-65,8	-82,7
Förändring av andra långfristiga fordringar		-25,4	36,2	-120,7
Emission av preferensaktier		64,2	495,3	-
Utdelning till aktieägare		-80,0	-80,0	-80,0
Utdelning till minoritetsintressen		-82,2	-75,3	-
Försäljning av dotterbolags egna aktier		-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 708,2	1 423,2	-84,5	-153,7
ÅRETS KASSAFLÖDE	64,8	74,2	-34,9	8,1
Kassabehållning vid årets ingång	Not 17	213,3	139,1	37,3
Kassabehållning vid årets slut	Not 17	278,1	213,3	2,4

* Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för moderbolaget

2015072005718

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 01 Redovisningsprinciper

Allmän information

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

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

Styrelsen och verkställande direktören har per 30 juni 2015 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer föreläggas årsstämman den 30 juni 2015 för fastställande.

Överensstämmelse med lag och normgivning

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

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

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Följande nya och ändrade standarder har trätt ikraft 2014:

- IFRS 10 Koncernredovisning har ersatt IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter och SIC 12 När ska ett företag för särskilt ändamål, ett SPE, omfattas av koncernredovisningen. Standarden ändrar definitionen av kontroll och ger tillhörande vägledning om hur ett innehav i ett dotterföretag ska identifieras. Kraven på konsolidering, konsolideringstekniker samt redovisning av innehav utan bestämmande inflytande och förändring av kontroll är detsamma som tidigare. Den nya standarden har inte haft någon effekt på Compactors redovisning.

- IFRS 11 Samarbetsarrangemang har ersatt IAS 31 Andelar i joint ventures. Standarden anpassar redovisningen hos investeraren mer till de rättigheter och skyldigheter som hänger samman med samarbetsarrangemang (joint arrangements) som indelas i två kategorier, joint ventures och gemensamma verksamheter. Compactor har för närvarande inga innehav som träffas av den nya standarden.

- IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag ska tillämpas för företag som innehar andelar i dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag eller strukturerade företag som inte ska konsolideras. IFRS 12 fastställer mål för upplysningar och specificerar de upplysningar som ett företag måste lämna som minimum för att uppfylla dessa mål. Företag ska lämna information som hjälper användare av dess finansiella rapporter att bedöma karaktären av och risker hänförliga till innehav i andra enheter, samt den påverkan som dessa innehav har på företagets finansiella rapporter. IFRS 12 har inneburit nya upplysningskrav för andelar i intresseföretag vilka presenteras i not 14.

- IFRIC 21 Levies Avgifter behandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Tolkningen klargör vid vilken tidpunkt en skuld för sådana avgifter och skatter ska redovisas. Deden förpliktiggande händelsen som utlöser skyldigheten att betala avgiften eller skatten som är den händelse som medför att en skuld ska redovisas. Tolkningen godkändes inom EU per 17 juni 2014 och tillämpas för räkenskapsår som påbörjas per den 17 juni 2014 eller senare inom EU. IFRIC 21 har tillämpats i koncernen sedan 1 januari 2014 som därmed har tillämpat IFRIC 21 i förtid. För koncernens del innebär IFRIC 21 att fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari har FastPartner redovisat hela skulden för fastighetsskatt per den 1 januari 2014. Dessutom redovisas en förtubetald kostnad avseende fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Den ändring i IAS 36 som gäller från 2014 som innebär att det upplysningskrav om återvinningsvärdet tagits bort har tillämpats i förtid från räkenskapsår 2013.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2014.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som änu ej trätt ikraft

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2014 har änu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder och tolkningar som bedöms kunna få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Standarder

IFRS 9 Financial instrument

Skall tillämpas för räkenskapsår som börjar:

1 januari 2018 eller senare

IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och ska ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är utgiven i faser där den version som utgavs i juli 2014 ersätter alla de tidigare versionerna.

Standarden innehåller nya krav och klassificering och värdering av finansiella instrument, för bortbokning, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk för perioder som börjar 1 januari 2018 och senare och den är änu inte antagen av EU.

Företagsledningen för dotterbolaget FastPartner bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder.

Företagsledningen för dotterbolaget FastPartner har änu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpningen av IFRS 9 och kan därför änu inte kvantifiera effekterna.

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

För väsentliga bedömningar och antaganden se not 29.

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 framgår i not 12. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnanden 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 skillnanden. 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.

Koncernen har tidigare klassificerat långfristiga värdepappersinnehav som finansiella instrument i enlighet med undantagsregeln i IAS 28, även om de enligt huvudregeln ska klassificeras som intressebolag och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Under 2013 har koncernen ändrat redovisningsprincip och redovisar nu sina intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Bytet av redovisningsprincip har gjorts retroaktivt.

Samarbetsarrangemang

Samarbetsarrangemang (joint arrangements) indelas i två kategorier, joint ventures och gemensamma verksamheter. Ett joint venture är ett avtalsbaserat ekonomiskt förhållande där koncernen tillsammans med annan part bedriver en ekonomisk verksamhet och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

Andelsinnehav 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. Dotterbolaget FastPartner är delägare i ett joint venture och bedömningen av detta är att det ej är gemensam verksamhet.



2015072005721

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

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

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

Minoritetsintressen

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

Segmentrapportering

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm 1, Stockholm 2, Stockholm 3 och Gävleborg. Dessa fyra 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 fyra regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar.

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

Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

INTÄKTER

Hyresintäkter

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

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Rabatter eller andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Leasingavtal

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

Koncernen som leasetagare

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

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

Koncernen som leasegivare

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, 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 hänförs 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.

2015072005722

Finansiella instrument

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

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

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper samt övriga finansiella instrument används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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

Aktier och andelar

Aktier och andelar avser andra långfristiga värdepappersinnehav utanför fastighetsrörelsen och är redovisade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. FastPartner har klassificerat innehaven som ses som kapitalinvesteringar som finansiella instrument. Innehavet av egna aktier har inte redovisats som finansiell tillgång, vilket är i överrensstämmelse 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 kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" och värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar

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

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar kategoriseras som "Innehav för handel" och värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden. Tillgodohavanden under kassa och bank kategoriseras som "Likvida medel" 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 "Leverantörsskulder" 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 hyresgäst Anpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter.

Varje kvartal görs värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2014 är det DTZ Sweden AB samt Newsec Advice AB som utfört dessa.

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

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

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

Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplanprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. För dotterföretaget FastPartner är det endast ett fåtal fastigheter där byggrätten har värderats.

Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med dotterföretaget FastPartners interna värdering.

Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

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

Tillkommande utgifter

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

Maskiner och inventarier

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

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

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna prövas fortlöpande. Om indikation på nedskrivningsbehov finns, görs en jämförelse mellan anläggningstillgångens redovisade värde och dess bedömda återvinningsvärde.

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

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Koncernens pensioner utgörs av ITP-planen genom försäkring i 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.

2015072005724

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 väsenliga 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. 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 2014 har inte påverkat moderföretagets finansiella rapporter.

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

De ändringarna i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder i kraft fr.om 1 januari 2015 bedöms inte påverka moderföretagets finansiella rapporter.

Nytt uttalande från Rådet för Finansiella Rapportering

UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta har ersatt UFR 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta och UFR 6 Pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. Förslaget förväntas inte innebära någon redovisningsmässig förändring för företag som tillämpar RFR 2.

Skillnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdesmetoden. Utdelningar redovisas i sin helhet som intäkt. Transaktionskostnader i samband med förvärv av dotterföretag redovisas som en del av anskaffningsvärdet.

Uppskjuten skatt

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

2015072005725

Not 02 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenterar Compactor, genom dotterbolaget FastPartner, segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm 1, Stockholm 2, Stockholm 3 och Gävleborg. Dessa fyra 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 fyra 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 intresseföretags resultat, 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. Segmentet Stockholm har delats in i tre geografiska områden, Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Stockholm 1 innefattar fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm central/Hässelby/Tensta/Rinkeby/Malmö/Växjö/Alvesta/Ystad/Ronneby och Sölvesborg. Stockholm 2 innefattar fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Eskilstuna/Strängnäs och Enköping samt Älvsjö och Bredäng. Stockholm 3 innefattar fastigheter i Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/upsala/Göteborg/Alingsås/Ulricehamn samt Tibro. Segmentet Gävleborg innefattar fastigheter i Gävle, Söderhamn, Sundsvall, Ludvika och Hedemora. Från och med 1 januari 2014 har en viss omfördelning skett av fastigheter mellan regionerna Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Tidigare års siffror har därmed omklassificerats mellan dessa regioner.

	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
MSEK														
Hyresintäkter	307,5	260,6	298,2	222,5	222,8	185,3	92,3	97,5	920,8	765,9			920,8	765,9
Övriga rörelseintäkter											0,2	0,2	0,2	0,2
Fastighetskostnader	-111,5	-102,4	-91,4	-72,1	-73,7	-64,1	-33,6	-31,0	-310,2	-269,6			-310,2	-269,6
Driftnetto	196,0	158,2	206,8	150,4	149,1	121,2	58,7	66,5	610,6	496,3	0,2	0,2	610,8	496,5
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	122,3	31,6	74,2	18,5	74,4	17,3	12,7	-42,1	283,6	25,3			283,6	25,3
Realiserade värdeförändringar fastigheter					0,5			0,9	0,5	0,9			0,5	0,9
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-71,2	14,9	20,2	14,2	-51,0	29,1
Bruttoresultat	318,3	189,8	281,0	168,9	224,0	138,5	71,4	25,3	823,5	537,4	20,4	14,4	843,9	551,8
Ofördelade poster														
Central administration											-24,0	-21,3	-24,0	-21,3
Andel i intresseföretags resultat									-	16,6			-	16,6
Finansiella intäkter									4,0	9,6	3,4	11,9	7,4	21,5
Finansiella kostnader									-209,7	-201,1	-12,3	-15,6	-222,0	-216,7
Skatt											-125,2	-60,6		-60,6
Totalresultat									617,8	362,5	-137,7	-71,2	480,1	291,3
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare													339,2	208,9
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													140,9	82,4
Förvaltningsfastigheter	4 817,3	3 173,5	3 580,2	3 071,9	2 655,2	2 371,1	999,3	946,6	12 052,0	9 563,1			12 046,0	9 563,1
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													486,1	347,0
Inventarier													3,4	3,4
Omsättningstillgångar													70,2	65,8
Likvida medel													278,1	213,3
Summa tillgångar	4 817,3	3 173,5	3 580,2	3 071,9	2 655,2	2 371,1	999,3	946,6	12 052,0	9 563,1			12 883,8	10 192,6
Ofördelade poster														
Eget kapital													3 463,2	3 081,0
Långfristiga skulder													7 172,2	4 232,1
Avsättningar													-	-
Kortfristiga skulder													2 248,3	2 879,5
Summa eget kapital och skulder													12 883,7	10 192,6
Årets investeringar	1 521,6	294,9	424,9	512,7	210,5	873,2	33,9	35,5	2 190,9	1 716,3			2 200,9	1 716,3
Försäljningar	-	-	-	-	-1,6	-	-	-12,5	-1,6	-12,5			-1,6	-12,5

Not 03 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2014	2013
Hyresvärde	1 067,4	888,8
Hyresrabatter och förluster	-25,3	-14,5
Vakanser	-121,3	-108,4
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	-	-
Summa	920,8	765,9

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,9 (4,4) år.
Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -3,1 (-0,9) MSEK.

Dotterföretaget FastPartners kontraktsförfallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Antal	Kontrakts -värde	
		(årshyra)	Andel %
2015	360	83,2	8,2
2016	318	123,3	12,2
2017	332	197,3	19,6
2018	181	164,7	16,3
2019 >	136	440,4	43,7
Summa	1 327	1 008,9	100,0
Bostäder	243	17,1	
P-platser och garage	921	19,5	
Summa	2 491	1045,5	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 4 896,9 (3 785,1) MSEK.
Orderstocken för bostäder uppgår till 17,1 (16,9) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter	2014	2013
Avtalade hyresintäkter år 1	1 008,9	858,5
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	2 773,6	1 733,0
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 114,4	1 193,6
Summa	4 896,9	3 785,1

Fördelningen av kontraktsporföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontrakts -värde	Löptid	Yta (kvm)
Stockholm 1	1 827,5	4,7	323 153
Stockholm 2	1 472,0	4,6	357 470
Stockholm 3	1 312,8	5,6	328 615
Gävleborg	284,6	4,1	193 312
Summa	4 896,9	4,9	1 202 550

Not 04 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 23,7 MSEK (22,0) för 2014. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Dotterföretaget FastPartner innehar 50 tomträtter genom dotterföretag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

	Koncernen	
	2014	2013
Avtalade framtida tomträttsavgälder		
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-16,6	-17,7
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-39,2	-48,1
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-6,7	-9,9
Summa	-62,5	-75,7

Not 05 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Central administration	-23,5	-21,0	-0,3	-0,3
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,5	-0,3	-	-
Summa	-24,0	-21,3	-0,3	-0,3

Not 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter	6,7	14,1	5,0	5,1
Utdelningar	2,6	6,7	2,6	6,7
Likvidationsresultat		0,4	-	-
Resultat från finansiella placeringar	-	0,2	-	-
Summa	9,2	21,5	7,6	11,8

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

Not 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-200,3	-188,6	-2,1	-1,9
Räntekostnader avseende checkräkning	-0,4	-0,2	-0,2	-
Räntekostnader övriga skulder	-2,3	-4,4	-2,0	-3,1
Summa räntekostnader	-203,0	-193,2	-4,3	-5,0
Övriga finansiella poster	-11,1	-7,0	-1,8	-
Pantbrevskostnader	-7,5	-6,1	-	-
Orealiserade valutakursförändringar	-2,2	-10,4	-	-
Summa övriga finansiella poster	-20,8	-23,5	-1,8	0,0

Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-223,8	-216,7	-6,1	-5,0
---	---------------	---------------	-------------	-------------

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

Not 08 Värdeförändringar

Under året har tomtmark på fastigheten Hjällsnäs 1:30-1:31 i Gråbo Centrum avyttrats. Realiserad vinst för denna avyttring var 500 tkr. Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2014	2013
Fastigheter		
Realiserade	0,5	0,9
Orealiserade	283,6	25,3
Summa	284,1	26,2

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 284,1 (26,2) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 283,6 (26,3) avser 270,9 (67,4) MSEK beståndet i Stockholm och 12,7 (-42,1) MSEK beståndet i Gävleborg. Av de realiserade värdeförändringarna avser 0,5 (0,0) MSEK beståndet i Stockholm och 0,0 (0,9) MSEK beståndet i Gävleborg. Under året har dotterföretaget FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet med hjälp av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Finansiella instrument				
Omvärderingar i långfristiga innehav	-1,0	-14,7	-1,0	-11,7
Realiserad omvärdering i långfristiga innehav	-0,5	-	-	-
Omvärderingar i kortfristiga placeringar	-2,6	9,4	-2,6	9,4
Realiserad omvärdering i kortfristiga placeringar	24,3	19,7	24,3	19,7
Marknadsvärdering räntederivat	-71,2	14,9	-	-
Summa	-51,0	29,1	20,7	17,4

2015072005729

Not 09 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	605,3	351,9	140,7	133,8
Nominell skattesats i Sverige, 22,0%	-133,2	-77,4	-31,0	-29,4
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-0,7	-	-
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	-	5,0	-	-
Justering ändrad skattesats	-	-	-	-
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-0,9	0,7	26,1	23,1
Förändring underskottsavdrag	8,9	6,8	-	-
Andel i intresseföretags resultat	-	3,6	-	-
Korrigerigering tidigare års taxering/beräkning	-	1,4	-	-
Redovisad skattekostnad	-125,2	-60,6	-4,9	-6,3
<i>varav</i>				
Aktuell skatt	-47,3	-32,2	-4,9	-6,3
Uppskjuten skatt	-77,9	-28,4	-	-
Redovisad skattekostnad	-125,2	-60,6	-4,9	-6,3

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Uppskjuten skatteskuld/fordran				
Temporära skillnader Fastigheter	-2 825,2	-2 388,4	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-621,5	-525,4	-	-
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	-30,5	-36,3	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-6,7	-8,0	-	-
Marknadsvärdering räntederivat	93,9	22,8	-	-
Uppskjuten skattefordran 22 %	20,7	5,0	-	-
Reavinst fordran förvärv	-2,3	-2,3	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-0,5	-0,5	-	-
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-	0,0	-	-
Uppskjuten skatteskuld/fordran	-608,0	-528,9	-	-

Årets skatt uppgår till 125,2 (60,6) MSEK. Skatten utgörs till stor del av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna. Detta innebär att skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri. Spärrade underskott finns i koncernen om cirka 41 MSEK. Dessa kan börja att utnyttjas tidigast i taxeringen 2018 och uppskjuten skattefordran om 8,9 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2014-12-31.

Not 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	9 448,1	7 787,0	-	-
Omklassificering	115,0	-	-	-
Försäljningar av fastigheter	-1,6	-12,5	-	-
Förvärv av fastigheter	1 889,4	1 516,2	-	-
Investeringar	311,5	132,1	-	-
Värdeförändring	283,6	25,3	-	-
Verkligt värde vid årets slut	12 046,0	9 448,1	0,0	0,0

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	115	47	-	-
Omklassificering	-115	-	-	-
Investeringar	-	68	-	-
Värde vid årets slut	0,0	115,0	0,0	0,0

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

Under året har kvartalsvisa värderingar av dotterföretaget FastPartners hela fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som dotterföretaget FastPartner 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 dotterföretaget FastPartners interna värdering och den värdering som bäst stämmer överens med dotterföretaget FastPartners egna värdering 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 dotterföretaget FastPartners 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 hyresinäkter.

w

2015072005731

Förvaltningsfastigheter värdering till verkligt värde per 31 december 2014

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som används vid värderingen. Då FastPartner har 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 får hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 6,8 (7,3) procent. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 6,7 (7,2) procent, för region Gävleborg är det cirka 7,9 (8,2) procent.

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthyrnings- bar yta, tkm	Kalkylränta %	Direkt- avkastnings- krav, %	Avkastnings- krav %
Stockholm City	2 581,0	175,5	53,90	6,4-7,0	4,5-5,0	5,5
Storstockholm	6 600,2	697,0	614,8	7,3-9,9	6,2-8,0	7,0
Gävle, kommersiellt	878,5	103,4	183,2	8,7-14,1	7,0-12,0	8,0
Gävle, bostäder	106,7	8,1	8,3	5,4-6,2	3,8-4,3	3,9
Göteborgsområdet	710,5	72,1	132,2	6,8-9,8	7,2-10,0	7,7
Norrköping	514,6	54,4	67,4	7,5-10,4	6,5-8,5	7,3
Malmö	236,2	31,6	40,9	9,2-10,2	7,3-8,3	7,7
Övrigt	418,3	55,6	101,9	9,3-11,9	7,4-10,0	7,8
Totalt	12 046,00	1 197,70	1 202,60	6,4-14,1	4,5-12,0	6,80

Känslighetsanalys

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

Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger normalt marknad +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- fem procent påverkar FastPartners fastighetsvärde med +/- 602 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	+900/-775
Hyresintäkter	50 kr/kvm	+/-730
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-365
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-170

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

Åtaganden

FastPartner 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 155 (149) MSEK.

2015072005732

Not 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	9,7	7,7	-	-
Förvärv	0,4	2,1	-	-
Investeringar	0,3	0,3	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-0,3	-0,4	-	-
Summa	10,1	9,7	0,0	0,0
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-6,3	-4,9	-	-
Förvärv	-0,2	-1,5	-	-
Avyttringar och utrangeringar	0,3	0,4	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-0,5	-0,3	-	-
Summa	-6,7	-6,3	0,0	0,0
Planenligt restvärde vid årets slut	3,4	3,4	0,0	0,0

Not 12 Aktier och andelar i dotterföretag

2014-12-31

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde	Marknadsvärde
FastPartner AB	556230-7867	Stockholm	69,56%	304,1	4 160,1
Anbarco Bilinvest AB	556138-5161	Stockholm	100%	0,1	0,1
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1	0,1
Summa				304,3	4 160,3

2013-12-31

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde	Marknadsvärde
FastPartner AB	556230-7867	Stockholm	69,77%	304,1	2 802,1
Anbarco Bilinvest AB	556138-5161	Stockholm	100%	0,1	0,1
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1	0,1
Summa				304,3	2 802,3

Inga förvärv eller försäljningar i moderföretaget under året.

FastPartner AB	2014	2013
Anläggningstillgångar	12 229,0	9 741,8
Omsättningstillgångar	345,3	241,5
Långfristiga skulder	7 172,2	4 232,1
Kortfristiga skulder	2 130,8	2 806,3
Nettotillgångar (100%)	3 271,3	2 944,9
Ägarandel	69,56%	69,77%
Koncernens andel av nettotillgångar	2 275,5	2 054,7
Årets kassaflöde	99,7	66,1

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			
Bornullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%

2015072005733

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 Bromsten AB	556356-5810	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 KB	969695-2499	Stockholm	100%
FastPartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%
FastPartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%
FastPartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%
FastPartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%
FastPartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%
FastPartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%
FastPartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%
FastPartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%
FastPartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%
FastPartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby- Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%
FastPartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 90:1 KB	969695-3398	Stockholm	100%
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%
FastPartner Malmö 1 KB	969634-5355	Stockholm	100%

Compactor Fastigheter AB
Org nr 556323-4284

FastPartner Målaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%
FastPartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%
FastPartner Mälärporten AB	556417-7201	Stockholm	100%
FastPartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%
FastPartner i Tibro AB	556847-7946	Stockholm	100%
FastPartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%
FastPartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%
FastPartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%
FastPartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%
FastPartner Sylten 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100%
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%
Gävle Närings 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	916582-2009	Stockholm	100%
KB Fisken 13	916614-4452	Stockholm	100%
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100%
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Gävle	100%
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100%
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Fastighets AB Krejfast	556804-7764	Stockholm	100%

2015072005734

2015072005735

Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB 969634-0653		Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB 969633-4540		Stockholm	100%
Fastighetspartner Amplus AB 556209-8128		Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström KB 969645-2730		Gävle	100%
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB 969668-0256		Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Holding AB 969666-4177		Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB 969670-3009		Stockholm	100%
FastProp Gävle AB 556712-2485		Stockholm	100%
Gaudeamus AB 556087-6681		Stockholm	100%
Geflebstäder AB 556293-7762		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%
Profundo Fastigheter AB 556152-5592		Stockholm	100%
Storheden Geflehus AB 556066-0341		Stockholm	100%
Vallentuna 1:472 AB 556778-9309		Stockholm	100%
Vallentuna 1:474 AB 556698-8175		Stockholm	100%
Vallentuna 1:7 AB 556698-8100		Stockholm	100%
Vallentuna Prästgård 1:130 AB 556698-8159		Stockholm	100%
VaTellus AB 556549-0538		Stockholm	100%
VaTellus Holding AB 556698-5379		Stockholm	100%
Vinsta Stenskärve AB 556725-8685		Stockholm	100%

Not 13 Aktier och andelar

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2014	2013	2014	2013
Alberto Biani S.p.A	245381-0240	24,00%	(Italien)	0,0	0,0	-	-
Northern Star AB	556684-7959	12,50%	Stockholm	0,0	0,0	-	-
Transmission Audio Svenska AB	556707-0965	8,00%	Uppsala	0,0	0,0	-	-
E-tel Ltd		3,00%	(England)	0,0	0,0	-	-
Nouveau Port de Saint- Capferrat SA			Frankrike	1,9	1,9	1,9	1,9
JRS Liquidity Fund			Stockholm	0,0	8,0	0,0	8,0
Opus Fm 171017			Stockholm	1,0	1,1	1,0	1,1
Remium Småbolagsfond			Stockholm	-	0,0	-	0,0
Invisio Communications AB	556651-0987		Malmö	1,6	1,2	1,6	1,2
Malte Månsson Holding AB	556566-7614		Skänninge	-	-	-	-
Marginal 7,5% 241009			Stockholm	1,0	-	1,0	-
Nordic Whisky Capital AB	556747-5412	1,96%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
PA Resources AB	556488-2180		Stockholm	0,4	2,9	0,4	2,9
Övrigt				0,0	0,5	-	-
Summa aktier och andelar				6,0	15,6	5,9	15,1

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

Not 14 Andelar i intresseföretag

Dotterföretaget FastPartner bytte under 2013 redovisningsprincip avseende innehav i intresseföretag från att redovisa dessa enligt undantagsregeln i IAS 28 till verkligt värde enligt IAS 39 till att redovisa dessa enligt kapitalandelsmetoden. Bytet av redovisningsprincip har gjorts retroaktivt.

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2014	2013	2014	2013
Fast Real AB	556840-4395	50 %	Stockholm	0,4	2,0	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				2,0	2,0	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Återbetalning av aktieägartillskott				-1,6	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				0,4	2,0	0,0	0,0
Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2014	2013	2014	2013
Estea Grönsta 2:49 AB	556755-6682	50%	Stockholm	0,0	4,9	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	4,9	-	-
Försäljning av andelar				0,0	-7,9	-	-
Andel av årets resultat				0,0	3,0	-	-
Vid årets slut				0,0	0,0	0,0	0,0

2015072005737

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2014	2013	2014	2013
Allenex AB	556543-6127	32,3%	Stockholm	100,7	100,7	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				100,7	99,8	-	-
Försäljning av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				0,0	0,9	-	-
Vid årets slut				100,7	100,7	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2014	2013	2014	2013
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	42,5%	Stockholm	18,5	18,5	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				18,5	11,7	-	-
Försäljning av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				0,0	6,8	-	-
Vid årets slut				18,5	18,5	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2014	2013	2014	2013
Xenella Holding AB	556871-5477	50 %	Malmö	9,4	9,4	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				9,4	0,0	-	-
Förvärv av andelar				-	9,4	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				9,4	9,4	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2014	2013	2014	2013
Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB	969755-7222	50 %	Stockholm	6,2	1,0	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				1,0	0,5	-	-
Förvärv av andelar				-	0,5	-	-
Lämnat ägartillskott				5,2	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				6,2	1,0	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2014	2013	2014	2013
Centralparken Holding AB	556908-8833	50%	Stockholm	0,3	-	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				0,3	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				0,3	0,0	0,0	0,0

2015072005738

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2014	2013	2014	2013
FLB Logistik AB	556301-9404	76,6%/24,6%	Gävle	1,3	-	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				1,3	-	-	-
Lämnat ägartillskott				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				1,3	0,0	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2014	2013	2014	2013
SRU Intressenter AB	556716-5419	32 %	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				0,0	0,0	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	0,0
Andel av årets resultat				0,0	0,0	-	-
Vid årets slut				0,0	0,0	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	0	0	0	0
Gimmel Fastigheter AB	556901-7865	20 %	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				4,0	-	4,0	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				4,0	0,0	4,0	0,0

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

Summa andelar i intresseföretag

Kapitalandel	2014	2013	2014	2013
Vid årets början	131,6	119,0	-	-
Förvärv/försäljning av andelar	13,6	1,9	12,0	0,0
Lämnat aktieägartillskott	3,6	0,0	-	-
Andel av årets resultat	0,0	10,7	-	-
Vid årets slut	148,8	131,6	12,0	0,0

Innehaven i ovan bolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IAS 28.

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

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

	2014		2013	
	Allenex AB	Litium Affärs-kommunikation AB*	Allenex AB	Litium Affärs-kommunikation AB
Anläggningstillgångar	287,5	24,7	288,9	25,9
Omsättningstillgångar	62,4	4,7	55,3	7,1
Långfristiga skulder	85,6	15,9	96,3	19,7
Kortfristiga skulder	43,8	10,1	32,0	7,2
Nettotillgångar (100%)	220,5	3,4	215,9	6,1
Ägarandel	32,3%	42,5%	32,3%	42,5%
Koncernens andel av nettotillgångar	71,2	1,4	69,7	2,6

Per den 31 december 2014 uppgår det verkliga värdet på koncernens innehav i Allenex AB, som är noterat på Nasdaq Stockholms Smallcap-lista, till 74,7 (94,1) MSEK och det redovisade värdet på koncernens andel är 100,7 (100,7) MSEK.

Det finns inga eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2014		2013	
	Allenex AB	Litium Affärs-kommunikation AB*	Allenex AB	Litium Affärs-kommunikation AB
Intäkter	135,5	20,9	118,8	28,2
Rörelseresultat	22,9	-1,5	9,6	1,4
Resultat från intressebolag	-	-	1,7	12,2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2,5	-1,2	-5,8	-1,4
Årets omräkningsdifferenser	-6,9	-	0,8	-
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-5,0
Skatt	-5,2	-	-3,2	-
Årets totalresultat (100 %)	8,3	-2,7	3,1	7,2
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-	-

* Preliminära siffror för 2014

Under 2014 har inga resultatandelar från intresseföretag redovisats då dessa ej bedömts som väsentliga för koncernen.

2015072005740

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Reversfordringar	82,8	59,7	38,8	15,3
Depositioner	0,1	0,1	-	-
Summa	82,9	59,8	38,8	15,3

Specifikation förfallostruktur reversfordringar:

Förfall	Genom- snittlig ränta %	Belopp
MSEK		
2015	6,1%	47,0
2016	8,8%	10,9
2017	-	-
2018	7,0%	25,0
Summa		82,9

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Övriga förutbetalda kostnader, inklusive lager, bränsle	39,3	31	-	-
Upplupna ränteintäkter	2,9	2,4	0,6	-
Summa	42,2	33,4	0,6	0

Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Kassa och banktillgodohavanden	278,1	213,3	2,4	37,3
Likvida medel	278,1	213,3	2,4	37,3

w

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetslån	6 611,3	5 394,4	-	-
Byggnadskreditiv	-	-	-	-
Checkräkning	120,7	4,5	120,7	4,5
Obligationslån	1 300,0	800,0	-	-
Summa	8 032,0	6 198,9	120,7	4,5
Varav kortfristig del	-1 622,6	-2 499,8	-120,7	-4,5
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	6 409,4	3 699,1	0,0	0,0

Specifikation checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Beviljad kreditlimit	291,2	253,2	260,0	222,0
Outnyttjad del	-169,3	-246,4	-139,3	-217,5
Utnyttjad kreditbelopp	121,9	6,8	120,7	4,5

Nedan redovisas koncernens länestruktur per 31 december 2014:

MSEK	Varav		Outnyttjat låneavtal	Låneavtals löptid
	Låneavtal	utnyttjat		
	1461,2*	1 461,2	-	2015
	4854,5**	4 853,7	0,8	2016
	500***	500,0	-	2018
	1 096,4	1 096,4	-	2034
Summa	7 912,1	7 911,3	0,8	

* varav 300,0 avser obligationslån

** varav 500,0 avser obligationslån

***varav 500,0 avser obligationslån

Koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 8 032 (6 198,9) MSEK.

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

FastPartner emitterade i september 2012 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 500 MSEK och har ett slutligt förfall år 2016. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+3,90 procentenheter. FastPartner har under året ingått ränteswapavtal om 500 MSEK på räntenivån 1,52 procent+marginal med förfalldatum som sammanfaller med obligationslånets förfalldatum.

FastPartner emitterade i oktober 2010 ett icke säkerställt femårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 300 MSEK och har ett slutligt förfall år 2015. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,75 procent och kan förtidslösas av FastPartner efter två år.

FastPartner har under 2011 upptagit ett lån i EUR. Lånet uppgår till cirka 31,7 MEUR och har omräknats till balansdagens kurs per 2013-12-31.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 7 912,1 (6 214,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 501,9 (2 496,3) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2014. FastPartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa krediter.

För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 19 Finansiell riskhantering.

Not 19 Finansiell riskhantering

Dotterföretaget FastPartner är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker så som ränte-, kredit och motparts- samt likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvar för dotterföretaget FastPartners finansiella risker hanteras av företagets styrelse samt VD och VD tillsammans med bolagets ekonomiavdelningar till att riktlinjerna efterföljs. Dotterföretaget FastPartner använder derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna. Se förvaltningsberättelsen för utförligare information om hur riskerna hanteras.

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.

Dotterföretaget FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtal som dotterföretaget FastPartner tecknat innebär räntevillkor där bankens marginaler i stor utsträckning är fastställda i avtalen och där dotterföretaget FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstiden.

Dotterföretaget FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Under 2014 har dotterföretaget FastPartner valt att räntesäkra en del av låneportföljen genom att ingå ytterligare ränteswapavtal om totalt 1 325 MSEK. Totalt uppgår FastPartners ränteswapsportfölj till 3 125 MSEK. Dotterföretaget FastPartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 45 procent av dotterföretaget FastPartners totala låneportfölj. Ränteswapavtalen om totalt 3 125 MSEK innebär att dotterföretaget FastPartner betalar en fast årlig ränta om 1,7 procent exklusive marginal. Dotterföretaget FastPartners räntebidning uppgår per 2014-12-31 till 2,9 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindningen till 6 år. Dotterföretaget FastPartners 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. Dotterföretaget FastPartner har under året i stor utsträckning valt att använda STIBOR 90 dagar som huvudsaklig räntebas.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2014 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2014-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal		Medelränta %	Beviljade låneavtal	
	(MSEK)	Andel %		(MSEK)	
2015	1461,2*	18,5	2,8	1 461,2	
2016	4853,7**	61,4	2,6	4 854,5	
2018	500***	6,3	2,5	500,0	
2034	1 096,4	13,8	1,8	1 096,4	
Summa	7 911,3	100,0	2,6	7 912,1	

* Varav 300,0 MSEK avser obligationslån

* varav 500,0 MSEK avser obligationslån

* varav 500,0 MSEK avser obligationslån

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 7 911,3(6 194,4) MSEK var per 31 december 2014 2,6 (3,1) procent.

Vid utgången av 2014 uppgick koncernens likvida medel till 278,1 (213,3) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2014 påverka dotterföretaget FastPartners resultaträkning med cirka 44 MSEK.

Kredit- och motpartsrisiker

Dotterföretaget FastPartners 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. Dotterföretaget FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2014 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 -3,1 (-0,9) MSEK.

2015072005743

	Koncernen	
	2014	2013
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	4,3	11,1
Förfallna 31-60 dagar	1,0	1,2
Förfallna mer än 61 dagar	0,1	0,1
Totalt	5,4	12,4

Likviditets- och refinansieringsrisker

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

Dotterföretaget FastPartner strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning. FastPartner innehar flera kreditavtal med större svenska banker och via obligationslån med en total tillgänglig låneram om 7 912,1 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 2015, 2016, 2018 och 2034.

Av koncernens totala lån om 7911,3 (6 194,4) MSEK löper lån om 1 501,9 MSEK ut eller ska delamorteras under år 2015. Dotterföretaget FastPartner 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 2015. FastPartners kapitalbindning per 2014-12-31 uppgår till 4,3 år. Justerat för den delen av låneportföljen som förfaller under 2015 uppgår kapitalbindningen till 5,1 år.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 11 650,0 (9 284,0) MSEK varav eget kapital utgör 3 463,2 (3 081) MSEK och lånat kapital 8 186,8 (6 203) MSEK.

Dotterbolaget FastPartners mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller 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 i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

FastPartners målsättning är en soliditet på minst 25 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgick soliditeten till 26,0 (29,5) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 2,7 (2,5) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2014 uppgår till 14,9 (10,3) procent. Gällande utdelning till aktieägare är FastPartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2014 om 3,50 (3,10) kronor/stamaktie uppgår till 14,9 (10,3) procent. Föreslagen utdelning för 2014 avseende preferensaktien uppgår till 20 (20) kronor/preferensaktie.

Se nedan hur för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 3,50 (3,10) kronor per stamaktie motsvarar en direktavkastning om 3,2 (4,2) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,10 kronor, varit 52,7 (33,3) procent. Den föreslagna utdelningen om 20 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,9 procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit 21,8 procent.

Preferensaktier

FastPartner har via två emissioner emitterat 1 897 499 stycken preferensaktier. För dessa preferensaktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse i villkoren för dessa preferensaktier då både utdelningarna och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma. Att utdelningar som uppgår till mindre än 20 kronor per år ackumuleras i det så kallade "Innestående Beloppet" implicierar i sig ingen förpliktelse då det krävs ett stämmobeslut för att reglera det.

Not 20 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Depositioner	4,4	3,4	-	-
Övriga skulder	150,4	0,7	-	-
Summa	154,8	4,1	0,0	0,0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Förutbetalda hyror	101,1	90,2	-	-
Upplupna räntekostnader	25,7	22,0	-	-
Övriga upplupna kostnader	19,4	26,8	0,2	8,5
Summa	146,2	139,0	0,2	8,5

Not 22 Verkligt värde finansiella instrument

Dotterbolaget FastPartner ändrade under 2013 redovisningsprincip avseende innehav i intresseföretag från att redovisa dessa enligt undantagsregeln i IAS 28 till verkligt värde enligt IAS39 till att redovisa dessa enligt kapitalandelsmetoden. Bytet av redovisningsprincip gjordes retroaktivt.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2014-12-31

	Koncernen			
	2014-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	155,6	155,1	-	0,5
Förvärv/försäljning under året	114,3	114,8	-	-0,5
Omklassificering	-12,0	-13,9	-	1,9
Orealiserad värdeförändring	-3,6	-3,6	-	0,0
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	254,4	252,4	-	1,9

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	Koncernen	
	2014	2013
Aktier och andelar	6,0	15,6
Kortfristiga placeringar	248,4	140,0
Summa	254,4	155,6

	Koncernen			
	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde före byte av redovisningsprincip	15,6	93,3	140,0	138,0
Byte av redovisningsprincip	-	-61,7	-	-
Förvärv/försäljning under året	3,3	8,5	111,0	-15,0
Likvidation	0	-9,8	-	-
Omklassificering	-12,0	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	-1,0	-14,7	-2,6	17,0
Summa	6,0	15,6	248,4	140,0

Värdering enligt nivå 3

	Nouveau Port de Saint-Capferrat SA	Övrigt	Totalt
Vid årets början	0,0	0,5	0,5
Förvärv/försäljning under året	-	-0,5	-0,5
Omklassificering	1,9	-	1,9
Omvärdering 2014 över resultaträkningen	-	-	0,0
Vid årets slut	1,9	0,0	1,9

Nivå 1 innefattar följande innehav: Akelius, Alfa Laval, Amasten pref, Corem Property Group, Fint, Gränges, Klöver, NCC, NP3, Sandvik, SAS, SCA B, Scania, SSAB, Invisio Communication, Malte Månsson Holding, Opus Frn 171017, PA Resources, Telfasonera, Tobin Prop och Volvo redovisas som kortfristiga placeringar och aktier och andelar.

Nivå 3 består av innehaven Nouveau Port de Saint-Capferrat SA.

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2014-12-31 avser 266,4 MSEK moderbolagets innehav.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2013-12-31

	Koncernen			
	2013-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde före byte av redovisningsprincip	169,6	156,3	-	13,3
Förvärv/försäljning under året	-16,3	-6,5	-	-9,8
Likvidation	0,0	0,0	-	0,0
Orealiserad värdeförändring	2,3	5,3	-	-3,0
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	155,6	155,1	-	0,5

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani	LinkTech	Litium	Övrigt	Totalt
Vid årets början	3,0	9,8	0,0	0,5	13,3
Likvidation	-	-9,8	-	-	-9,8
Omklassificering	-	-	-	-	0,0
Omvärdering 2013 över resultaträkningen	-3,0	-	-	-	-3,0
Vid årets slut	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2014-12-31

	Koncernen			
	2014-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-22,7	-	-22,7	-
Årets förändring	-71,2	-	-71,2	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-93,9	-	-93,9	-

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadsplats

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

Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden.

Av totala finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2014-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2013-12-31

	Koncernen			
	2013-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-37,6	-	-37,6	-
Årets förändring	14,9	-	14,9	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-22,7	-	-22,7	-

Löptidsanalys

	Koncernen				
	Inom 1 år	1-3 år	3-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	2 038,3	5 676,1	39,5	1 370,5	9 124,4
Åtaganden, övrigt	155,0	-	-	-	155,0
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	2 193,3	5 676,1	39,5	1 370,5	9 279,4

I ovan tabell presenteras förfallostrukturen för dotterföretaget FastPartners 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 15 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.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2014-12-31

	Finansiella tillgångar som kan säljas	Lånefordringar och kundfordringar	Verkligt värde via resultat-räkningen*	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar	0,0				0,0	0,0
Andra långfristiga fordringar		82,9			82,9	82,9
Kundfordringar		7,5			7,5	7,5
Övriga kortfristiga fordringar		20,5			20,5	20,5
Kortfristiga placeringar		248,4			248,4	248,4
Likvida medel		278,1			278,1	278,1
Upplupna intäkter		2,9			2,9	2,9
Summa finansiella tillgångar	0	640,3	-	-	640,3	640,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder				8 032,0	8 032,0	8 032,0
Övriga långfristiga skulder				154,8	154,8	154,8
Leverantörsskulder				54,7	54,7	54,7
Övriga kortfristiga skulder			93,3	208,3	301,6	301,6
Upplupna kostnader				45,1	45,1	45,1
Summa finansiella skulder			93,3	8 494,9	8 588,2	8 588,2

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Not 23 Uppllysning om transaktioner med närstående

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

Transaktioner med bolag inom FastPartner-koncernen sker till marknadsmässiga villkor. Vid årets utgång har FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 134,7 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året har FastPartner lämnat utdelning om 118,6 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 administrativa förvaltningen av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. För dessa tjänster fakturerar FastPartner ett marknadsmässigt arvode om 0,4 MSEK per år.

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsinteckningar	7 642,4	6 113,4	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Andelar i koncernföretag	-	-	293,8	293,8
Utlånade andelar i koncernföretag*	-	-	0,5	0,5
Värdepapper	248,5	140,0	248,5	140,0
Summa	7 890,9	6 253,4	542,8	434,3

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

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Borgensåtaganden	9,0	9,0	-	-
Summa	9,0	9,0	0,0	0,0

Not 26 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Medelantal anställda	46,0	37,0	-	-
varav män	34,0	27,0	-	-
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,7	1,7	-	-
Övriga anställda	25,4	20,2	-	-
Summa	27,1	21,9	0,0	0,0
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,1	0,1	-	-
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	7,8	6,1	-	-
varav pensionskostnader	3,8	2,3	-	-
Summa	7,9	6,2	0,0	0,0
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	1,7	1,4	0,2	0,2
Skatterådgivning	0,1	0,4	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

2015072005747

Till styrelsen i FastPartner har utgått ersättning om 745 (745) kSEK, varav ordföranden erhållit 250 (250) kSEK och övriga ledamöter 110 (110) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 55 (55) 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 2014 för FastPartner beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare skall gälla: Bolaget skall 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 skall uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, skall utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen skall beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen skall baseras på enkla och transparenta konstruktioner och skall inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

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

I dotterbolaget FastPartners ledning ingår sju personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 6 849 (6 557) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i dotterbolaget FastPartners ledning har pensionspremier om 2 053(1 521) 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 FastPartnerkoncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering skall betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att FastPartner skall kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en avgiftsbestämd plan. Under året har ITP-premier om totalt 3 807(2 296) kSEK erlagts.

För tjänstemän i Sverige tryggs 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 3 klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta ett en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåret 2014 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggs 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 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 1 344 kSEK och avser 30 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 2014 uppgick Alectas överskott i form av av den kollektiva konsolideringsnivån till 143 (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 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	-3,5	-0,4	0,0	0,0
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	0,1	-0,3	0,0	0,0
Orealiserade valutakursförändringar	2,2	10,4	0,0	0,0
Andel i intresseföretags resultat	0,0	-16,6	0,0	0,0
Övriga poster	2,0	0,4	0,0	0,0
Summa	0,8	-6,5	0,0	0,0

Denna differens ingår i förändring av rörelsekapitalet.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Dotterbolaget FastPartner har under januari månad tillträtt fastigheten Hilton 2 i Stockholm. I samband med tillträdet har dotterbolaget FastPartner upptagit nya lån om 515 MSEK med förfall januari 2017.

Dotterbolaget FastPartner har under februari månad emitterat 300 MSEK under ett nytt obligationslån med en ram på 600 MSEK. Obligationslånet förfaller i april 2019 och löper med en ränta om Stibor 3M +3,4 procentenheter. Fastpartner har under mars månad ingått ett tioårigt ränteswapavtal om 300 MSEK på nivån 0,93 procent.

Dotterbolaget FastPartner har förvärvat fastigheten Västerbotten 19 på Lidingö.

Dotterbolaget FastPartner har efter räkenskapsårets utgång valt att räntesäkra ytterligare en del av låneportföljen. Dotterbolaget FastPartner har ingått ett tioårigt ränteswapavtal om 300 MSEK på nivån 0,93 procent. Efter räntesäkringen är cirka 41 procent av dotterbolaget FastPartners låneportfölj räntesäkrad.

Dotterbolaget FastPartner har under maj månad avyttrat totalt 500 000 återköpta aktier om totalt 61 MSEK. Efter genomförd avyttring uppgår det totala antalet utestående aktier till 53 600 000.

Den 3 juni emitterade dotterbolaget FastPartner icke säkerställda obligationer om 150 MSEK.

I början av juni förvärvade dotterföretaget FastPartner fem fastigheter i Stockholmsregionen av Konsumentföreningen Stockholm.

Dotterföretaget FastPartner förvärvade fastigheten Högsbo 27:6 den 18 juni av Aspelin-Ramm Fastigheter AB.

Not 29 Väsentliga bedömningar och antaganden

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Dotterbolaget FastPartner värderar samtliga fastigheter varje kvartal med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Dotterbolaget FastPartner har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Samtliga bolagsförvärv under 2014 har klassificeras som tillgångsförvärv.

Preferensaktier

Dotterbolaget FastPartner har via två emissioner emitterat 1 897 499 stycken preferensaktier. I villkoren för dessa preferensaktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma. Att utdelningar som uppgår till mindre än 20 kronor per år ackumuleras i det så kallade "innesående beloppet" implicerar i sig ingen förpliktelse då det krävs ett stämmobeslut för att reglera det. Dotterbolaget FastPartners bedömning är att detta innebär att de emitterade preferensaktierna ska redovisas som eget kapital.

Stockholm den 16 juni 2015

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Henrik Johansson

Christopher Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/6 2015

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Deloitte AB
Revisionsberättelse

Ingela Brimberg

2015072005750

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Compactor Fastigheter AB organisationsnummer 556323-4284

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Compactor Fastigheter AB för räkenskapsåret 2014-01-01-2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Compactor Fastigheter AB för räkenskapsåret 2014-01-01-2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

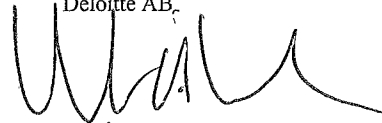
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 16/6 2015

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor


Inger Brimberg