

BOLAGSVERKET

2016-07-05

ÅRSREDOVISNING

2015-01-01 - 2015-12-31

för

Compactor Fastigheter AB

556323-4284

Årsredovisningen omfattar:

Förvaltningsberättelse
Koncernens resultaträkning
Koncernens balansräkning
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets resultaträkning
Moderbolagets balansräkning
Moderbolagets kassaflödesanalys
Tilläggsupplysningar

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 16/6 2016.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 16/6 2016

Sven-Olof Johansson

2016071823806

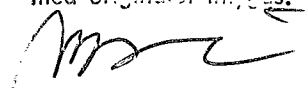
COMPACTOR FASTIGHETER AB

ORG NR 556323-4284

ÅRSREDOVISNING 2015

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Compactor Fastigheter AB 556323-4284 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Verksamhetsbeskrivning

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

Under året har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera genom förvärv av 19 fastigheter i Stockholm, sex fastigheter i Norrköping och två fastigheter i Göteborg. Under 2015 avyttrade FastPartner två fastigheter samt del av en fastighet.

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

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

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

Fastighetsbestånd

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

Vid årets början ägde Compactor genom dotterföretag 173 fastigheter, till ett redovisat värde av 12 046,0 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 202 550 kvadratmeter. Vid årets slut ägde koncernen 214 fastigheter, till ett redovisat värde av 15 660,7 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 412 465 kvm.

Under 2015 har FastPartner förvärvat 27 fastigheter, 19 fastigheter i Stockholm, sex fastigheter i Norrköping och två fastigheter i Göteborg. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa 27 fastigheter uppgår till cirka 186 000 kvm. I samband med förvärvet av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB erhöles bolagets fastighetbestånd bestående av 19 fastigheter med uthyrningsbar yta cirka 25 000 kvm.

Fastighetsvärdering

Under 2015 har Compactor fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som fastighetsägaren har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet.

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

Årets orealiserade värdeförändringar uppgår till 951,7 MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på nytecknade kontrakt, sänkta avkastningskrav och nyförvärv. I värderingsunderlaget uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 6,3 (6,8) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 140,3 (920,8) MSEK. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna under året inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter (dels via förvärvet av HS Fastigheter och dels via Fast Partners förvärv) samt fastigheter förvärvade under 2014.

Kontraktportföljen för kommersiella kontrakt uppgår 5 217,9 (4 896,9) MSEK, och utgörs av 1 734 (1 327) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 218,3 (1 008,9) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,3 (4,9) år.

Fotokopierad från årsredovisningen
med originalens inlägg:



Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 22,2 (17,1) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 17,7 (7,1) MSEK.

Resultat

Koncernens resultat före skatt för 2015 uppgår till 1 633,8 (605,3) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 951,7 (283,6) MSEK.

Driftnetto uppgår till 773,1 (610,8) 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 2014.

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 524,9 (383,5) 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. Förvaltningsresultat är resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 15 077,2 (11 650) varav eget kapital utgör 4628,9 (3 463,2) MSEK och lånat kapital 10 448,3 (8 186,8). 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. Dotterbolagen innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 8 087,9 (6 612,1) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där bolagen har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 8 075,1 (6 611,3) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 4 849,6 (1 201,9) MSEK. Refinansieringsdiskussionerna med berörda banker har kommit långt och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2016.

Utöver lån till kreditinstitut har även FastPartner emitterat obligationslån. Per 2015-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 1 950 (1 300) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 500 (300) 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 22,7 (9,2) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 247,3 (221,6) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 217,3 (200,3) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut. Koncernens disponibla likviditet, inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 640,6 (695,8) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) är vid årets slut 1,7 (2,2) procent och 2,1 (2,6) 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 267,3 (248,4) MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår i koncernen till 451,1 (352,8) MSEK. Kassaflödet har påverkats med 2 508,1 (1 934,4) MSEK av investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten i koncernen har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 2 066,4 (1 813,6) MSEK.

Investeringar och försäljningar

Under 2015 förvärvade dotterbolaget FastPartner 27 (10) fastigheter för 2 228,3 (1 889,4) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 186 000 (141 000) kvadratmeter. Fastigheterna avser framförallt kontor, lager- och logistikfastigheter. Förvärven har gjorts genom rena fastighetsförvärv eller via bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv. HS Fastigheter AB förvärvades under 2015 av Compactor Fastigheter AB, vid förvärvet erhöles bolagets fastighetsbestånd bestående av 19 fastigheter.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 364,5 (311,5) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena där byggandet av nya lca-butiker i Hässelby och Märsta är de största. Under 2015 har två fastigheter samt del av en fastighet avyttrats. Under 2014 avyttrades ingen fastighet.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 54 (49) anställda, varav 14 (14) kvinnor och 40 (35) män. Medelantalet anställda har under året varit 51 (46), varav 14 (12) kvinnor och 37 (34) män. Moderbolaget har inga anställda.

Miljö och energi

Compactor bedriver idag ett ansvarsfullt miljöarbete. Bolaget följer nära och deltar i den snabba utveckling som sker på området. Trygghet och säkerhet är beståndsdelar i arbetsmiljön som ett ansvarsfullt företagande har att beakta.

Compactor strävar efter att investera i smarta tekniska lösningar för ökad anpassning till miljöförbättrande åtgärder i fastigheterna. Miljö- och energipolicy finns och bolagets miljömål är under ständig utveckling. FastPartner har en aktiv energi- och miljögrupp med deltagare från hela bolaget. Inom denna grupp utvecklas deras hållbarhetsarbete och även deras interna miljö- och energiledningssystem.

FastPartners förvärv under 2015 av 27 fastigheter har gett nya utmaningar i hållbarhetsarbete. Samtliga fastigheter besiktigas, media och energi mäts och analyser görs avseende teknik, ekonomi och miljö. Därefter börjar utvecklingen och åtgärdandet av eventuella brister. Som grund för detta arbete ligger FastPartners interna miljö- och energiledningssystem.

FastPartner ska sänka sin energiförbrukning, källsortera och återvinna, Green Building-certifiera ny- och ombyggda byggnader och ständigt söka nya förbättrade miljölösningar för fastigheterna. Nybyggnationen av det nya handelshuset i Märsta Centrum kommer att tillföra fastighetsbeståndet en ny Greenbuildingcertifiering. FastPartner har nu ett flertal Greenbuildingcertifierade fastigheter. Detta innebär att energiförbrukningen har sänkts med minst 25 procent mot dagens krav.

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 185,8 (140,7) MSEK. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 38,0 (2,4) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -118,2 (-90,5) MSEK.

Aktier

Vid utgången av 2015 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 avyttringen av egna aktier som FastPartner gjorde 2015 har Compactors ägarandel minskat till 68,93 % (69,56). Compactor AB förvärvade inga aktier. Samtliga aktier i HS Fastigheter ägdes av Compactor vid årets utgång. Tartt förvaltning AB ägdes till 60 % vilket innebär ett innehav av 300 aktier.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

- FastPartner har under januari månad refinansierat lån om 814,9 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall januari 2019.
- FastPartner har under februari månad ingått ett tioårigt ränteswapavtal om 200 MSEK på nivån 1,23 procent.
- Under 2016 kommer HS Fastigheter att sälja fastigheten Lillhärdals Kyrkby 6:10.

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.

Compactors andel lån med längre räntebindning, dvs räntebindning längre än ett år, uppgår vid årets utgång till cirka 38 procent av den totala låneportföljen.

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

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

Världskonjunkturen har haft en viss återhämtning från mycket låga nivåer, och kommit in i en platåfas där en viss inbromsning på den för Europa viktiga USA-marknaden kan konstateras. Detta beror delvis på den finansiella oro som kunde noteras i slutet av år 2015 vilken inneburit svårigheter att emittera företagsobligationer. Detta har medfört likviditetsproblem, vilket märkts på tillgången av konsumtionskrediter i allmänhet och bilkrediter i synnerhet, med konsumtionsinbromsning som följd. Fenomenet har även konstaterats på den svenska marknaden för företagsobligationer, vilket inneburit sämre likviditet på transaktionsmarknaden för svenska fastigheter. Av detta har FastPartner dragit slutsatsen att bolaget i sina nya satsningar kommer att fokusera på orter med en lokal stark tillväxt och med hyresgäster som inte i alltför stor omfattning är exportberoende. Detta innebär stort fokus på Stockholmsregionen för FastPartners del.

Tyngdpunkten mot Stockholm har stärkts ytterligare genom de förvärv om 1 400 MSEK som FastPartner gjorde i slutet av år 2014 samt genom förvärv och investeringar i befintliga fastigheter under 2015 uppgående till totalt cirka 2 200 MSEK. Det är FastPartners bedömning att ytterligare förvärv kommer att genomföras i Stockholmsregionen under 2016. Till detta kommer ytterligare förvärv under 2015 på två prioriterade tillväxtsorter, Norrköping och Göteborg, om cirka 275 MSEK. Fokuseringen på Stockholm har inneburit att cirka 78 procent av bolagets intäkter kommer från detta område och hyresgästerna utgörs i huvudsak av tjänste- och serviceföretag samt stat, kommuner och landsting. FastPartner har under de senaste två åren haft en kraftfull ökning av hyresintäkterna, vilket medfört att bolagets beroende av någon enskild hyresgästs betalningsförmåga har reducerats till mycket hanterbara nivåer.

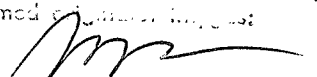
Övriga delmarknader där Compactor är verksamma, och som ser intressanta ut, är bland annat Gävle där det sker en industriomvandling till ett modernt tjänstesamhälle. Vidare är Norrköping med sitt unika logistikläge en prioriterad marknad tillsammans med storstadsregionerna Göteborg och Malmö. På dessa 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 uthyringsarbetet.

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

3

2016071823812

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
Hyresnivårisk	Hyresnivårisk står i relation utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	Förvaltningsstrategin är att arbeta med långa hyresavtal reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av hyresavtalen är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.
Kreditrisk	Den primära motpartsrisken ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontraktet.	Det finns alltid en risk att hyresgäster inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med FastPartner och/eller HS Fastigheter..	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. Dotterföretaget arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. Dotterföretaget bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.
Risker i samband med fastighetsförvärv	Fastighetsförvärv är en del av dotterföretagens löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter man förvärvar kan bli mycket kostsamma för bolaget.	Koncernen är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. Dotterföretaget bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.
Exponering mot värdeförändringar på fastigheter	Koncernen är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller 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 dotterföretaget 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 värderingsinstituten 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 koncernen är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för koncernen.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av FastPartner respektive HS Fastigheter till självkostnadspris. Exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.
Refinansieringsrisk	Koncernens finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som dotterföretaget hela tiden följer och arbetar med. Dotterföretagens 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.	Dotterföretaget strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindingstider. Dotterföretaget arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
Ränterisk	Räntekostnaderna är fastighetsbolagets största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i räntelägen påverkar finansieringskostnaderna. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntnivåer.	Per den 31 december 2015 uppgick de räntebärande skulderna till 10 025,1 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhets skulle påverka räntekostnaderna med cirka 62 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Koncernens mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider 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.

Förvaltningsstrategi
med FastPartner


Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	495 742 983
Utdelning	-80 000 000
Årets resultat	173 135 489
Summa	588 878 472

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

Till aktieägarna utdelas	80 000 000	2016-06-16
Balanseras i ny räkning	508 878 472	
Summa	588 878 472	

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens egna kapital uppgår till 4 628,9 MSEK. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgår till 589 MSEK av vilka 588,9 MSEK är utdelningsbara.

Likviditet och soliditet

Koncernens likvida medel uppgår till 209,9 (278,1) MSEK och soliditeten uppgår till 19,9 (19,2) procent. Moderföretagets likvida medel uppgår till 38,0 (2,4) MSEK, kassalikviditeten uppgår till 100,9 (99,6) och soliditeten uppgår till 66,1 (66,3) procent. Koncernen och moderföretaget har en god likviditet och soliditet. Koncernens kassalikviditet uppgår till 9,3 (26,5) procent, och koncernens soliditet minskar efter föreslagen utdelning med 0,5 (0,95) procentenheter till 19,4 (18,5) procent.

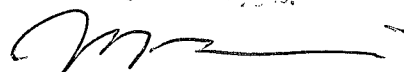
Under året har utdelning från dotterbolaget FastPartner erhållits om 133,9 mkr (118,6). Bolaget har under 2016 erhållit 143,5 mkr i utdelning från dotterbolaget FastPartner.

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 16 juni 2016

Styrelsen

Förklarad i styrelsen
med deltagande av alla ledamöter



Resultaträkningar och totalresultat, Koncernen

MSEK		2015	2014
Intäkter			
Hysesintäkter	Not 3	1 140,3	920,8
Övriga rörelseintäkter		0,2	0,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-167,3	-142,9
Reparation och underhåll		-79,3	-68,1
Fastighetsskatt		-53,9	-39,1
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 4	-27,1	-23,7
Fastighetsadministration och marknadsföring		-39,8	-36,4
Driftnetto	Not 2	773,1	610,8
Central administration	Not 5	-27,4	-24,0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 8	951,7	283,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	Not 8	11,5	0,5
Andel i intresseföretags resultat	Not 14	40,9	-
Resultat före finansiella poster		1 749,8	870,9
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	22,7	9,2
Finansiella kostnader	Not 7	-247,3	-221,6
Orealiserade valutakursförändringar	Not 7	0,0	-2,2
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	108,6	-51,0
Resultat före skatt		1 633,8	605,3
Aktuell skatt	Not 9	-74,9	-47,3
Uppskjuten skatt	Not 9	-284,0	-77,9
ÅRETS RESULTAT		1 274,9	480,1
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 274,9	480,1
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		900,0	339,2
Innehav utan bestämmande inflytande		374,9	140,9
ÅRETS RESULTAT		1 274,9	480,1
Data per aktie. Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i Compactor Fastigheter AB.			
Resultat per aktie, SEK/aktie		1 274 900	480 100
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare		900 000	339 200
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		374 900	140 900
Genomsnittligt antal aktier		1 000	1 000
Antal utestående aktier		1 000	1 000

Fot:

meddelande om årsresultat



Balansräkningar, Koncernen

MSEK		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 10	15 574,0	12 046,0
Fastigheter under uppförande	Not 10	86,7	0,0
Maskiner och inventarier	Not 11	3,2	3,4
Summa		15 663,9	12 049,4
Aktier och andelar	Not 13 och 22	4,0	6,0
Andelar i intresseföretag	Not 14	228,1	148,8
Andra långfristiga fordringar	Not 15	67,8	82,9
Fordringar hos intresseföretag		1,5	0,0
Summa		301,4	237,7
Summa anläggningstillgångar		15 965,3	12 287,1
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		11,9	7,5
Övriga fordringar		22,4	20,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	53,9	42,2
Kortfristiga placeringar	Not 22	267,3	248,4
Summa		355,5	318,5
Likvida medel	Not 17	209,9	278,1
Summa omsättningstillgångar		565,4	596,6
SUMMA TILLGÅNGAR		16 530,7	12 883,7

Held
med eng...



Balansräkningar, Koncernen forts.

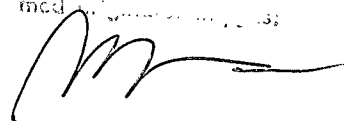
MSEK		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,1	0,1
Övrigt tillskjutet kapital		389,6	389,6
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 898,5	2 077,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 288,2	2 467,4
Innehav utan bestämmande inflytande		1 340,7	995,8
Summa eget kapital		4 628,9	3 463,2
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	4 688,3	6 409,4
Övriga långfristiga skulder	Not 20	228,8	154,8
Uppskjuten skatteskuld	Not 9	892,0	608,0
Summa		5 809,1	7 172,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	5 531,2	1 622,6
Leverantörsskulder		67,0	54,7
Skatteskulder		9,2	7,4
Övriga skulder		245,9	417,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	239,4	146,2
Summa		6 092,7	2 248,3
Summa skulder		11 901,8	9 420,5
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		16 530,7	12 883,7
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Not 24	9 989,0	7 890,9
Eventualförpliktelser	Not 25	88,7	9,0

Fotko
mod

Resultaträkningar, moderföretaget

MSEK		2015	2014
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		133,9 ⁹	118,6
Finansiella intäkter	Not 6	22,9	7,6
Finansiella kostnader	Not 7	-6,1	-6,1
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	35,2	20,7
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		185,8	140,7
Förändring av periodiseringsfond		0,0	0,0
Resultat före skatt		185,8	140,7
Aktuell skatt	Not 9	-12,7	-4,9
Uppskjuten skatt	Not 9	-	-
ÅRETS RESULTAT		173,1	135,8

Enligt
meddelande



2016071823818

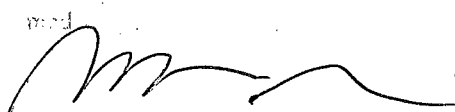
Balansräkningar, Moderföretaget

MSEK		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	304,4	304,3
Fordringar hos koncernföretag		234,8	135,9
Aktier och andelar	Not 13	4,0	5,9
Andelar i intresseföretag	Not 14	12,0	12,0
Andra långfristiga fordringar	Not 15	30,8	38,8
Summa anläggningstillgångar		586,1	496,9
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		0,0	0,0
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	-	0,6
Kortfristiga placeringar	Not 22	267,3	248,5
Summa		267,2	249,1
Likvida medel	Not 17	38,0	2,4
Summa omsättningstillgångar		305,2	251,5
SUMMA TILLGÅNGAR		891,3	748,4

Handwritten signature and stamp.

Balansräkningar, Moderföretaget forts.

MSEK		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,1	0,1
Bundna reserver		-	-
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		415,7	360,0
Årets resultat		173,1	135,8
Summa		588,9	495,9
Obeskattade reserver		-	-
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0,2	0,2
Summa		0,2	0,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	181,6	120,7
Skatteskulder		7,3	7,4
Övriga skulder		0,6	0,8
Skulder till närstående		112,5	123,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	0,2	0,2
Summa		302,2	252,3
Summa skulder		302,4	252,5
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		891,3	748,4
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Not 24	562,1	542,8
Eventualförpliktelser	Not 25	Inga	Inga

för...
 med...


Förändringar i Eget Kapital

Koncernen MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
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
Försäljning av dotterbolags egna aktier		-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
Utdelning			-80,0	-80,0	-89,9	-169,9
Avyttring egna aktier i FP			42,2	42,2	18,4	60,6
Förändring koncernsammansättning			-41,4	-41,4	41,4	0,0
Årets totalresultat			900,0	900,0	375,0	1 275,0
Eget kapital 2015-12-31	0,1	389,6	2 898,5	3 288,2	1 340,7	4 628,9

Moderföretaget MSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
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
Utdelning			-80,0	-80,0
Årets resultat			173,1	173,1
Eget kapital 2015-12-31	0,1	0,0	588,9	589,0

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 100 000 kronor och består av 1 000 aktier till ett kvotvärde om 100 kr/st. Under 2015 avyttrades 500 000 stamaktier som varit i eget förvar i FastPartner AB. Compactor förvärvade ej några stamaktier. Vid räkenskapsårets slut fanns 1 897 499 stycken registrerade preferensaktier till ett kvotvärde om 10 kr/st.

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

Kassaflödesanalys

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt *	1 633,8	605,3	185,8	140,7
Justeringsposter				
Av- och nedskrivningar	Not 11	1,1	0,5	-
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	-995,9	-208,8	29,1
Resultat försäljningar	Not 8	-75,9	-24,4	-64,4
Övriga poster	Not 27	-38,9	2,5	-
Erhållna/betalda skatter		-73,1	-22,3	-12,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	451,1	352,8	137,7	112,9
Förändringar i rörelsekapital				
Ökning /minskning kortfristiga fordringar		-20,6	-4,4	-2,6
Ökning /minskning kortfristiga skulder		-79,9	31,0	-10,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	350,6	379,4	124,2	140,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i fastigheter	Not 10	-2 513,4	-1 934,4	-
Försäljning av fastigheter	Not 10	142,5	2,1	-
Investeringar i andelar		-1 104,2	-502,2	-1 104,2
Försäljning av andelar		1 128,2	411,7	1 128,0
Förändring övriga finansiella tillgångar		-38,5	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 385,4	-2 022,8	23,8	-90,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagande av lån	Not 18	2 715,0	2 176,6	60,9
Lösen och amortering av lån		-648,6	-345,0	-
Förändring av andra långfristiga fordringar		4,2	-25,4	-93,3
Emission av preferensaktier		-	64,2	-
Avyttring egna aktier FastPartner		60,6	-	-
Utdelning till aktieägare		-80,0	-80,0	-80,0
Utdelning till minoritetsintressen		-89,9	-82,2	-
Försäljning av dotterbolags egna aktier		-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 961,3	1 708,2	-112,4	-84,5
ÅRETS KASSAFLÖDE	-73,5	64,8	35,6	-34,9
Kassabehållning vid årets ingång	Not 17	278,1	213,3	2,4
Förvärvade likvida medel		5,3		
Kassabehållning vid årets slut	Not 17	209,9	278,1	38,0

* Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för moderbolaget ..

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 16 juni 2016 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer föreläggas årsstämman den 16 juni 2016 för fastställande.

Överensstämmelse med lag och normgivning

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

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

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2015 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2015.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretation Committee (IFRIC), men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2016 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder och tolkningar som bedöms kunna få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Standarder

IFRS 9 Financial instruments
IFRS 16 Leases

Skall tillämpas för räkenskapsår som börjar:

1 januari 2018 eller senare
1 januari 2019 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. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för i vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänför sig till avgörs dels av företagets syfte med innehavet av tillgången (dvs företagets "affärsmodell") och dels den finansiella tillgångens kontraktsliga kassaflöden. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss metoden" ersätts av en ny så kallad "expected loss- metod". IFRS 9 är tillämplig på räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 och den är ännu inte antagen av EU. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder.

IFRS 16 Leases utfärdades den 13 januari 2016 och ska ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen,



Klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. För Compactor som leasgivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden är ännu inte antagen av EU.

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

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

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisning

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

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

Intresseföretag

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

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

Samarbetsarrangemang

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

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och 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 realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Minoritetsintressen

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

Segmentrapportering

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3, Region 4 samt HS Fastigheter AB. Dessa fem identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen.

Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fem regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar.

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

INTÄKTER

Hysesintäkter

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

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Leasingavtal

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

Koncernen som leasetagare

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

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

Koncernen som leasegivare

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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



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

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

Finansiella instrument

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 likviddagsredovisning.

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

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

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

Aktier och andelar

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

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

Kundfordringar

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

Kortfristiga placeringar

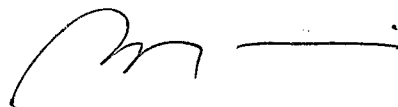
Kortfristiga placeringar kategoriseras som kortfristiga placeringar och värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden. Tillgodohavanden under kassa och bank kategoriseras som "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 "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.



Låneskulder

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Varje kvartal görs värderingar av Compactors fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2015 är det DTZ Sweden AB samt Newsec Advice AB som utfört dessa.

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

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

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

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

Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med den interna värderingen.

Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

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

Tillkommande utgifter

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

Maskiner och inventarier

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

Avskrivningar på maskiner och inventarier beräknas från historiskt anskaffningsvärde med justering för beräknat restvärde och eventuella nedskrivningar och uppskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden.

Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om fem år.

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna prövas fortlöpande. Om indikation på nedskrivningsbehov finns, görs en jämförelse mellan anläggningstillgångens redovisade värde och dess bedömda återvinningsvärde. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde.



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

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

Avsättningar

Avsättningar är skulder som är ovissa med avseende på belopp och/eller tidpunkt då de kommer att regleras. Koncernen redovisar en avsättning i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och att det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs vid eventuella 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, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som är ett tillgångsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat resultat eller skattepliktigt resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets

kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

Moderföretagets redovisningsprinciper

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

Värdepapperslån

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

Ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget

De ändringar i RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2015 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 2016 bedöms inte påverka moderföretagets finansiella rapporter.

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.

Handwritten signature

Not 02 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenterar Compactor segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på FastPartners fyra segment; Region 1, Region 2, Region 3 samt Region 4. Utöver dessa fyra segment redovisas även HS Fastigheter AB som ett segment. Dessa fem identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fem regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkterna, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt realiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretagsresultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment. Ingen hyresgäst står för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige. Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växsjö/Ystad och Sölvesborg samt FastPartners tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Södertälje /Norrköping /Ätvidaberg/Eskilstuna/Strängnäs och Enköping samt FastPartners två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås/Ulricehamn och Tibro. Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora. HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter AB		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamm a poster		Summa koncernen	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
MSEK																
Hyresintäkter	450,5	307,5	345,8	298,2	260,0	222,8	78,7	92,3	5,3		1140,3	920,8			1140,3	920,8
Övriga rörelseintäkter													0,2	0,2	0,2	0,2
Fastighetskostnader	-145,0	-111,5	-99,8	-91,4	-84,7	-73,7	-34,5	-33,6	-3,4		-367,4	-310,2			-367,4	-310,2
Driftnetto	305,5	196,0	246,0	206,8	175,3	149,1	44,2	58,7	1,9	0,0	772,9	610,6	0,2	0,2	773,1	610,8
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	408,5	122,3	372,9	74,2	114,5	74,4	55,8	12,7			951,7	283,6			951,7	283,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1,7		9,8		0,5						11,5	0,5			11,5	0,5
Värdeförändringar finansiella tillgångar											73,3	-71,2	35,3	20,2	108,6	-51,0
Bruttoresultat	715,7	318,3	628,7	281,0	289,8	224,0	100,0	71,4	1,9	0,0	1809,4	823,5	35,5	20,4	1844,9	843,9
Ofördelade poster																
Central administration													-27,4	-24,0	-27,4	-24,0
Andel i intresseföretags resultat											40,9	-			40,9	0,0
Finansiella intäkter											5,0	4,0	17,7	3,4	22,7	7,4
Finansiella kostnader											-241,3	-209,7	-6,0	-12,3	-247,3	-222,0
Resultat före skatt															1633,8	605,3
Skatt													-358,9	-125,2	-358,9	-125,2
Totalresultat											1614,0	617,8	-339,1	-137,7	1274,9	480,1
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare															900,0	339,2
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															374,9	140,9
Förvaltningsfastigheter	6 147,5	4 817,3	4 246,0	3 580,2	3 946,4	2 655,2	1 125,6	999,3	195,2	0,0	15 660,7	12 046,0	0,0	0,0	15 660,7	12 046,0
Ofördelade poster																
Finansiella anläggningstillgångar															568,7	486,0
Inventarier															3,2	3,4
Omsättningstillgångar															88,2	70,2
Likvida medel															209,9	278,1
Summa tillgångar	6 147,5	4 817,3	4 246,0	3 580,2	3 946,4	2 655,2	1 125,6	999,3	195,2	0,0	15 660,7	12 046,0	0,0	0,0	16 530,7	12 883,7
Ofördelade poster																
Eget kapital															4 628,9	3 463,2
Långfristiga skulder															5 809,1	7 172,2
Avsättningar															-	-
Kortfristiga skulder															6 092,7	2 248,3
Summa eget kapital och skulder															16 530,7	12 883,7
Årets investeringar	923,2	1 521,6	416,3	424,9	1176,8	210,5	76,5	33,9	-	-	2 592,8	2 190,9	-	-	2 592,8	2 200,9
Försäljningar	-1,6	-	-123,4			-1,6	-	-	-	-	-125,0	-1,6	-	-	-125,0	-1,6

Not 03 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2015	2014
Hyresvärde	1 326,0	1 067,4
Hyresrabatter och förluster	-37,5	-25,3
Vakanser	-148,2	-121,3
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	-	-
Summa	1140,3	920,8

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,3 (4,9) år.
Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -6,0 (-3,1) MSEK.

Kontraktsförfallostrukturen framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Antal	Kontraktsvärde	
		(årshyra)	Andel %
2016	490	124,6	10,2
2017	489	242,7	19,9
2018	345	207,1	17
2019	232	237,5	19,5
2020 >	178	406,4	33,4
Summa	1 734	1 218,3	100,0
Bostäder	327	22,2	
P-platser och garage	1094	17,7	
Summa	3 155	1258,2	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 5 217,9 (4 896,9) MSEK.
Orderstocken för bostäder uppgår till 22,2 (17,1) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter	2015	2014
Avtalade hyresintäkter år 1	1 205,1	1 008,9
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	2 997,7	2 773,6
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 015,1	1 114,4
Summa	5 217,9	4 896,9

Fördelningen av kontraktspportföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Region 1	1 805,6	4,3	349 342
Region 2	1 412,1	3,9	395 977
Region 3	1 539,1	4,6	448 272
Region 4	408,0	5,3	193 312
HS Fastigheter AB	53,1	3,1	25 562
Summa	5 217,9	4,3	1 412 465

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 27,1 (23,7) MSEK för 2015. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Compactor innehar 56 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

	Koncernen	
	2015	2014
Avtalade framtida tomträttsavgälder		
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-24,7	-16,6
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-68,8	-39,2
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-43,7	-6,7
Summa	-137,2	-62,5

Not 05 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Central administration	-26,3	-23,5	-0,3	-0,3
Avskrivningar kontorsutrustning	-1,1	-0,5	-	-
Summa	-27,4	-24,0	-0,3	-0,3

Not 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter	7,4	6,6	8,6	5,0
Utdelningar	14,3	2,6	14,3	2,6
Likvidationsresultat			-	-
Resultat från finansiella placeringar	1,0	-	-	-
Summa	22,7	9,2	22,9	7,6

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

Not 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-217,3	-200,3	-3,3	-2,1
Räntekostnader avseende checkräkning	-0,6	-0,4	-0,2	-0,2
Räntekostnader övriga skulder	-5,6	-2,3	-2,6	-2,0
Summa räntekostnader	-223,5	-203,0	-6,1	-4,3
Övriga finansiella poster	-14,0	-11,1	-	-1,8
Pantbrevskostnader	-9,8	-7,5	-	-
Orealiserade valutakursförändringar	0,0	-2,2	-	-
Summa övriga finansiella poster	-23,8	-20,8	0,0	-1,8
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-247,3	-223,8	-6,1	-6,1

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

Not 08 Värdeförändringar

Under året har del av mark från fastigheten Stansen 1 samt hela fastigheten Stansen 2 i Täby avyttrats. Vidare har fastigheterna Huven 3 i Ronneby samt Bulten 7 i Danderyd avyttrats. Totalt uppgår realiserad vinst för dessa avyttringar till 11,5 MSEK. Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2015	2014
Fastigheter		
Realiserade	11,5	0,5
Orealiserade	951,7	283,6
Summa	963,2	284,1

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 963,2 (284,1) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 951,7 (283,6) avser 408,5 (122,3) MSEK beståndet i Region 1, 372, (74,2) MSEK beståndet i Region 2, 114,5 (74,4) MSEK beståndet i Region 3 samt 55,8 (12,7) MSEK beståndet i Region 4. Av de realiserade värdeförändringarna avser 1,7 (-) MSEK beståndet i Region 1 och 9,8 (0,0) MSEK beståndet i Region 2. Realiserade värdeförändringar i Region 3 är - (0,5) MSEK och i Region 4 -(-)

Under året har Compactor 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.

2016071823833

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Finansiella instrument				
Omvärderingar i långfristiga innehav	-5,7	-1,0	-5,8	-1,0
Realiserad omvärdering i långfristiga innehav	0,0	-0,5	-	-
Omvärderingar i kortfristiga placeringar	-23,3	-2,6	-23,3	-2,6
Realiserad omvärdering i kortfristiga placeringar	64,3	24,3	64,3	24,3
Marknadsvärdering räntederivat	73,3	-71,2	-	-
Summa	108,6	-51,0	35,2	20,7

Not 09 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	1 633,8	605,3	185,8	140,7
Nominell skattesats i Sverige, 22,0%	-359,4	-133,2	-40,9	-31,0
Värdeförändringar finansiella instrument	-	0,0	-	-
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	-7,6	0,0	-	-
Skattefri vinst försäljning fastigheter	2,1	-	-	-
Justering för övriga ej avdragsgilla/ skattepliktiga poster	-0,1	-0,9	28,2	26,1
Förändring underskottsavdrag	-	8,9	-	-
Andel i intresseföretags resultat	6,6	0,0	-	-
Korrigerigering tidigare års taxering/beräkning	-0,5	0,0	-	-
Redovisad skattekostnad	-358,9	-125,2	-12,7	-4,9
<i>varav</i>				
Aktuell skatt	-74,9	-47,3	-12,7	-4,9
Uppskjuten skatt	-284,0	-77,9	-	-
Redovisad skattekostnad	-358,9	-125,2	-12,7	-4,9

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Uppskjuten skatteskuld/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	-4 048,4	-2 825,2	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-890,6	-621,5	-	-
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	-24,5	-30,5	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-5,4	-6,7	-	-
Marknadsvärdering räntederivat	20,6	93,9	-	-
Uppskjuten skattefordran 22 %	4,5	20,7	-	-
Reavinst fordran förvärv	-2,3	-2,3	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-0,5	-0,5	-	-
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-	0,0	-	-
Uppskjuten skatteskuld/fordran	-892,0	-608,0	-	-

Årets skatt uppgår till 358,9 (125,2) 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 2015-12-31 som en övrig fordran.

Not 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	12 046,0	9 448,1	-	-
Omklassificering	-14,0	115,0	-	-
Försäljningar av fastigheter	-125,0	-1,6	-	-
Förvärv av fastigheter	2 418,3	1 889,4	-	-
Investeringar	299,5	311,5	-	-
Värdeförändring	949,2	283,6	-	-
Verkligt värde vid årets slut	15 574,0	12 046,0	0,0	0,0

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	0,0	115,0	-	-
Omklassificering	14,0	-115,0	-	-
Förvärv av fastigheter	4,7	-	-	-
Investeringar	65,0	0,0	-	-
Värdeförändringar	3	-	-	-
Värde vid årets slut	86,7	0,0	0,0	0,0

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

Under året har kvartalsvisa värderingar av dotterföretagens fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter värdering till verkligt värde per 31 december 2015

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

Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2 procent per år. Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 6,3 (6,8) procent. För region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 5,9 procent, för region 2 är det cirka 6,6 procent för region 3 är det cirka 7,1 procent och för Region 4 är det cirka 6,8 procent.

	Verkligt värde	Hysesvärde	Uthyrnings- bar yta, tkm	Kalkylränta %	Direkt- avkastnings- krav, %	Avkastnings- krav %
Stockholm City	2 798,0	173,7	53,90	5,9-7,3	4,2-5,3	5,1
Storstockholm	9 246,0	940,8	748,5	7,1-9,8	5,4-7,8	6,5
Gävle, kommersiellt	1 000,0	111,8	183,2	6,7-14,1	6,5-12,0	7,2
Gävle, bostäder	117,3	8,2	8,3	5,2-5,7	3,3-3,9	3,5
Göteborgsområdet	903,1	90,2	156,9	6,3+9,4	7,0-9,8	7,6
Norrköping	708,3	71,9	94	7,5-9,8	6,2-8,2	7,2
Malmö	242,8	31,0	40,9	9,0-9,8	7,1-7,9	7,7
Övrigt	645,2	78,4	126,8	8,4-11,5	7,0-9,5	7,8
Totalt	15 660,70	1 506,00	1 412,50	5,9-14,1	4,2-12,0	6,30

Känslighetsanalys

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

Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger normalt marknad +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- fem procent påverkar fastighetsvärdet med +/- 773MSEK.

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	1 150/-980
Hysesintäkter	50 kr/kvm	+/-1 000
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-500
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-192

Åtaganden

Compactor har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om ca 300 (155) MSEK.

Not 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	10,1	9,7	-	-
Förvärv	4,7	0,4	-	-
Investeringar	0,0	0,3	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-1,2	-0,3	-	-
Summa	13,6	10,1	0,0	0,0
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-6,7	-6,3	-	-
Förvärv	-3,8	-0,2	-	-
Avyttringar och utrangeringar	1,2	0,3	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-1,1	-0,5	-	-
Summa	-10,4	-6,7	0,0	0,0
Planenligt restvärde vid årets slut	3,2	3,4	0,0	0,0

Not 12 Aktier och andelar i dotterföretag

2015-12-31

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde	Marknadsvärde
FastPartner AB	556230-7867	Stockholm	68,93%	304,1	5 814,1
HS Fastigheter AB	556759-6035	Stockholm	100%	0,1	0,1
Tartt Förvaltning AB	556989-3737	Stockholm	60%	0,0	0,0
Anbarco Bilinvest AB	556138-5161	Stockholm	100%	0,1	0,1
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1	0,1
Summa				304,4	5 814,4

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

Under året förvärvades bolaget HS Fastigheter AB för 100 tkr samt andelar i bolaget Tartt Förvaltning AB för 30 tkr.

FastPartner AB	2015	2014
Anläggningstillgångar	15 685,7	12 229,0
Omsättningstillgångar	253,3	345,3
Långfristiga skulder	5 640,2	7 172,2
Kortfristiga skulder	5 984,0	2 130,8
Nettotillgångar (100%)	4 314,8	3 271,3
Ägarandel	68,93%	69,56%
Koncernens andel av nettotillgångar	2 974,2	2 275,5
Årets kassaflöde	-117,4	99,7

Förteckning över i koncernen ingående dotterdotterbolag (avser FastPartner-koncernen):

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
Batteriet			
Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%
Fastighets AB			
Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%
Fastighets AB			
Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%
Fastighets AB			
Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%
Fastighetspartner			
Avaström Holding AB	556651-9723	Gävle	100%
Fastighetspartner			
Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%
Fastighetspartner			
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			
Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%
FastPartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%



2016071823839

FastPartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%
FastPartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%
FastPartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%
FastPartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%
FastPartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%
FastPartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%
FastPartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%
FastPartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%
FastPartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%
FastPartner Frösunda Port KB	969690-1629	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby- Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby- Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby- Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%
FastPartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%
FastPartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%
FastPartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%
FastPartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%
FastPartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 90:1 KB	969695-3398	Stockholm	100%
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%



2016071823840

FastPartner Malmö 1 KB	969634-5355	Stockholm	100%
FastPartner Målaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%
FastPartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%
FastPartner Mälarporten AB	556417-7201	Stockholm	100%
FastPartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%
FastPartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100%
FastPartner i Tibro AB	556847-7946	Stockholm	100%
FastPartner Ringpärmen 4 HB	916608-4138	Stockholm	100%
FastPartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%
FastPartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%
FastPartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%
FastPartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%
FastPartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%
FastPartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%
FastPartner Sylten 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100%
FastPartner Sätesdalen 2 AB	556627-7791	Stockholm	100%
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%
FastPartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%



Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%
HB Robertsfors			
Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%
HB Skebo			
Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%
HB Solhem			
Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%
KB Arbetsbasen			
Västberga	916618-0837	Stockholm	100%
KB Avesta 1	916582-2009	Stockholm	100%
KB Fisken 13	916614-4452	Stockholm	100%
KB Lerkrogen			
Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%
KB Päronet 2	916613-9023	Stockholm	100%
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%
Partnerfastigheter NF			
AB	556139-1722	Stockholm	100%
Standard Fastighet i			
Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%
Sätra Hälsöfastigheter			
AB	556704-8748	Gävle	100%
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%
Batteriet Centrumhus			
AB	556436-5988	Stockholm	100%
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100%
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Fastighets AB Krejfast	556804-7764	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget			
Färgelanda Prästgård			
KB	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget			
Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%
Fastighetspartner			
Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%
Fastighetspartner			
Avaström KB	969645-2730	Gävle	100%
Fastighetspartner 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%
Geflebostäder 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	
				2015	2014	2015	2014
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-Capfderrat SA			Frankrike	1,9	1,9	1,9	1,9
JRS Liquidity Fund			Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Opus Fm 171017			Stockholm	1,0	1,0	1,0	1,0
Remium Småbolagsfond			Stockholm	-	0,0	-	0,0
Invisio Communications AB	556651-0987		Malmö	-	1,7	-	1,7
Malte Månsson Holding AB	556566-7614		Skänninge	-	-	-	-
Marginal 7,5% 241009			Stockholm	1,0	1,0	1,0	1,0
Nordic Whisky Capital AB	556747-5412	1,96%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
PA Resources AB	556488-2180		Stockholm	0,0	0,4	0,0	0,4
Summa aktier och andelar				4,0	6,0	4,0	6,0

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

Not 14 Andelar i intresseföretag

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2015	2014	2015	2014
Fast Real AB	556840-4395	50 %	Stockholm	0,4	0,4	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				0,4	2,0	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Återbetalning av aktieägartillskott				0,0	-1,6	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				0,4	0,4	0,0	0,0

2016071823843

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2015	2014	2015	2014
Allenex AB	556543-6127	32,3%	Stockholm	102,5	100,7	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				100,7	100,7	-	-
Försäljning av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				1,8	-	-	-
Vid årets slut				102,5	100,7	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2015	2014	2015	2014
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	33,3%	Stockholm	18,5	18,5	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				18,5	18,5	-	-
Förvärv av andelar				3,3	-	-	-
Andel av årets resultat				0,0	0,0	-	-
Vid årets slut				21,8	18,5	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2015	2014	2015	2014
Xenella Holding AB	556871-5477	50 %	Malmö	9,4	9,4	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				9,4	9,4	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				9,4	9,4	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2015	2014	2015	2014
Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB	969755-7222	50 %	Stockholm	11,4	6,2	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				6,2	1,0	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Lämnat ägartillskott				2,7	5,2	-	-
Andel av årets resultat				2,5	-	-	-
Vid årets slut				11,4	6,2	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2015	2014	2015	2014
Centralparken Holding AB	556908-8833	50%	Stockholm	0,3	0,3	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				0,3	-	-	-
Lämnat aktieägartillskott				27,8	0,3	-	-
Andel av årets resultat				7,8	-	-	-
Vid årets slut				35,9	0,3	0,0	0,0

2016071823844

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2015	2014	2015	2014
FLB Logistik AB	556301-9404	76,6%/24,6%	Gävle	0,0	1,3	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				1,3	-	-	-
Förvärv av andelar				-	1,3	-	-
Lösen av andelar				-1,3			
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				0,0	1,3	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2015	2014	2015	2014
SRU Intressenter AB	556716-5419	32 %	Stockholm	11,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				0,0	0,0	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	0,0
Andel av årets resultat				11,0	0,0	-	-
Vid årets slut				11,0	0,0	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2015	2014	2015	2014
Gimmel Fastigheter AB	556901-7865	20 %	Stockholm	23,6	4,0	4,0	4,0
Kapitalandel							
Vid årets början				4,0	-	4,0	-
Förvärv av andelar				-	4,0	-	4,0
Andel av årets resultat				19,6	-	-	-
Vid årets slut				23,6	4,0	4,0	4,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2015	2014	2015	2014
Ono Network of Concept AB	556971-3414	30 %	Stockholm	8,0	8,0	8,0	8,0
Kapitalandel							
Vid årets början				8,0	-	8,0	-
Förvärv av andelar				-	8,0	-	8,0
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				8,0	8,0	8,0	8,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2015	2014	2015	2014
Fiberaccessbolaget i Sverige AB	556979-7250	25 %	Stockholm	4,2	0,0	0,0	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				6,0	-	-	-
Andel av årets resultat				-1,8	-	-	-
Vid årets slut				4,2	0,0	0,0	0,0

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2015	2014	2015	2014
Alberto Biani S.p.A	245381-0240	24%	(Italien)	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				0,0	-	-	-
Vid årets slut				0,0	0,0	0,0	0,0
Summa andelar i intresseföretag							
Kapitalandel							
Vid årets början				148,8	131,6	12,0	0,0
Förvärv/försäljning av andelar				8,0	13,6	0,0	12,0
Lämnat aktieägartillskott				30,5	3,6	0,0	0,0
Andel av årets resultat				40,9	0,0	0,0	0,0
Vid årets slut				228,1	148,8	12,0	12,0

Nedan presenteras kompletterande upplysningar avseende innehavet i Allenex AB och Litium Affärskommunikation AB, Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB, Centralparken Holding AB, SRU Intressenter AB samt Gimmel Fastigheter AB.

Upplysningar om övriga innehav lämnas ej då dessa innehav är av mindre karaktär.

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

	2015					
	Allenex AB	Litium Affärskommunikation AB	Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab AB	Centralparken Holding AB	SRU Intressenter AB	Gimmel Fastigheter AB
Anläggningstillgångar	295,7	23,8		0	26,4	889,4
Omsättningstillgångar	64,1	8,3	50,8	92,9	29,8	22,6
Långfristiga skulder	104,2	5,0		0	15,4	699,2
Kortfristiga skulder	46,1	12,8	27,9	76,9	16,4	35,3
Nettotillgångar (100%)	209,5	14,3	22,9	16	24,4	177,5
Ägarandel	32,3%	33,3%	50,0%	50,0%	32,0%	20%
Koncernens andel av nettotillgångar	67,7	4,8	11,5	8,0	7,8	35,5
	2014					
	Allenex AB	Litium Affärskommunikation AB	Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab AB	Centralparken Holding AB	SRU Intressenter AB	Gimmel Fastigheter AB
Anläggningstillgångar	287,5	24,7	0	0	71,4	552,0
Omsättningstillgångar	62,4	4,4	14,6	0,4	37,2	12,6
Långfristiga skulder	85,6	13,3	0	0	35,4	414,0
Kortfristiga skulder	43,8	12,7	2,2	0	56,3	71,0
Nettotillgångar (100%)	220,5	3,1	22,9	0,4	16,9	79,6
Ägarandel	32,3%	42,5%	50,0%	50,0%	32,0%	20%
Koncernens andel av nettotillgångar	71,2	1,3	11,5	0,2	5,4	15,9

Per den 31 december 2015 uppgår det verkliga värdet på koncernens innehav i Allenex AB, som är noterat på Nasdaq Stockholms Smallcap-lista, till 96,4 (74,7) MSEK och det redovisade värdet på koncernens andel är 102,5 (100,7) MSEK.

Det finns inga eventalförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag
2015

	Allenex AB	Litium Affärs- kommunikation AB	Bostads- byggarna Fast- Partner- Besqab AB	Centalparken Holding AB	SRU Intres- senter AB	Gimmel Fastigheter AB
Intäkter	144,5	20,8	56,5	63,9	71,1	81,7
Rörelseresultat	24,1	-0,5	5,1	15,5	35,5	38,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-5,2	-1,2	0	-	-0,4	-20,4
Årets omräkningsdifferenser	-7,1	-	-	-	-	-
Skatt	-3,8	-	-	-	-1	-28,3
Årets totalresultat (100%)	8,0	1,7	5,1	15,1	34,5	98,0
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-	-	-	-

*Preliminära siffror för 2015

2014

	Allenex AB	Litium Affärs- kommunikation AB	Bostads- byggarna Fast- Partner- Besqab AB	Centalparken Holding AB	SRU Intres- senter AB	Gimmel Fastigheter AB
Intäkter	135,5	20,8	-	20,9	183,7	36,0
Rörelseresultat	22,9	-1,8	0	-1,5	1,4	15,6
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2,5	-1,2	0	-1,2	-2,1	-7,7
Årets omräkningsdifferenser	-6,9	-	-	0,0	-	-
Skatt	-5,2	-	-	-	-0,2	-18,1
Årets totalresultat (100%)	8,3	-3,0	0	-2,7	-0,1	59,3
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-	-	-	-

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

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Reversfordringar	67,8	82,8	30,8	38,8
Depositioner	0	0,1	-	-
Summa	67,8	82,9	30,8	38,8

Specifikation förfallostruktur reversfordringar:

Förfall	Genom- snittlig ränta %	Belopp
MSEK		
2016	9,3%	15,0
2017	7,0%	20,0
2018	10,0%	30,8
2025	2,5%	2,0
Summa		67,8

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Övriga förutbetalda kostnader, inklusive lager, bränsle	51,3	39,3	-	-
Upplupna ränteutgifter	2,6	2,9	0	0,6
Summa	53,9	42,2	0	0,6

Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Kassa och banktillgodohavanden	209,9	278,1	38,0	2,4
Likvida medel	209,9	278,1	38,0	2,4

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetslån	8 075,1	6 611,3	-	-
Byggnadskreditiv	12,8	-	-	-
Checkräkning	181,6	120,7	181,6	120,7
Obligationslån	1 950,0	1 300,0	-	-
Summa	10 219,5	8 032,0	181,6	120,7
Varav kortfristig del	-5 531,2	-1 622,6	-181,6	-120,7
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	4 688,3	6 409,4	0,0	0,0

Specifikation checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Beviljad kreditlimit	345,0	291,2	285,0	260,0
Outnyttjad del	-163,4	-169,3	-103,4	-139,3
Utnyttjat kreditbelopp	181,6	121,9	181,6	120,7

Nedan redovisas koncernens länestruktur exklusive checkräkningskredit per 31 december 2015:

MSEK	Låneavtal	Varav	Outnyttjat	Låneavtals
		utnyttjat	låneavtal	löptid
	5 345,0*	5 327,7	17,3	2016
	2 007,2	1 992,9	15,7	2017
	590,0**	590,0		2018
	950,0***	950,0		2019
	86,2	83,2		2020
	1 094,1	1 094,1		2034
Summa	10 069,5	10 037,9	33,0	

* varav 500,0 avser obligationslån

** varav 500,0 avser obligationslån

***varav 950,0 avser obligationslån

Koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 10 219,5 (8 032) MSEK.

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

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

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

FastPartner emitterade i september 2012 ett icke säkerställt fyraårigt obligationsslån på den svenska marknaden. Obligationsslånets volym uppgår till 500 MSEK och har ett slutligt förfall år 2016. Obligationsslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+ 3,9 procentenheter. FastPartner ingick i samband med detta obligationslån ett ränteswapavtal om 500 MSEK på räntenivån 1,52 procent+marginal med förfalldatum som sammanfaller med obligationsslånets förfalldatum.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 10 069,5 (7 912,1) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 5 349,6 (1 501,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2015. FastPartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av deras krediter.

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

Not 19 Finansiell riskhantering

Compactor Fastigheter AB med dotterföretag är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker så som ränte-, kredit och motparts- samt likviditets- och refinansieringsrisker. Dotterföretagen använder derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna. 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.

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

Koncernens strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Under 2015 har Compactor genom dotterföretag valt att räntesäkra en del av låneportföljen genom att ingå ytterligare ränteswapavtal om totalt 300 MSEK. Totalt uppgår koncernens ränteswapsportfölj till 3 425 MSEK. Räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 38 procent av den totala låneportföljen. Ränteswapavtalen om totalt 3 425 MSEK innebär att koncernen genom dotterföretag betalar en fast årlig ränta om 1,7 procent exklusive marginal. Räntebindningen uppgår per 2015-12-31 till 2,3 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindningen till 5,8 år. Koncernens övriga finansiering löper för närvarande med kort ränta, upp till tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. Compactor koncernen har under året i stor utsträckning valt att använda STIBOR 3M som huvudsaklig räntebas.

Per 31 december 2015 uppgick de räntebärande skulderna till 10 219,5 MSEK, varav 9 937,9 MSEK är hänförliga till dotterföretaget FastPartner. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna för dotterföretag FastPartner med cirka 62 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2015 för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2015-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2016	5327,7*	53,1	2,3	5 345,0
2017	1 991,5	19,8	1,3	2 007,2
2018	590,0**	5,9	2,2	590,0
2019	950***	9,5	3,4	950,0
2020	83,2	0,8	1,1	83,2
2034	1 094,1	10,9	1,4	1 094,1
Summa	10 036,5	100,0	2,1	10 069,5

* Varav 300,0 MSEK avser obligationslån

* varav 500,0 MSEK avser obligationslån

* varav 500,0 MSEK avser obligationslån

Medelräntan för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 10 036,5 (7 911,3) MSEK var per 31 december 2015 2,1 (2,6) procent.

Vid utgången av 2015 uppgick koncernens likvida medel till 209,9 (278,1) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2016 påverka koncernens resultaträkning med cirka 62 MSEK.

Kredit- och motpartsrisiker

Koncernens kredit- och motpartsrisiker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. Dotterföretagens kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas främst till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet, dock finns även reversfordringar i Compactor AB vilka uppgår till 30,8 MSEK. Per den 31 december 2015 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -6,0 (-3,1) MSEK.



	Koncernen	
	2015	2014
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	3,5	4,3
Förfallna 31-60 dagar	0,1	1,0
Förfallna mer än 61 dagar	0,3	0,1
Totalt	3,9	5,4

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.

Compactor strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning. Koncernen innehar flera kreditavtal med större svenska banker och via obligationslån med en total tillgänglig låneram om 10 036,5 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 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 och 2034.

Av koncernens totala lån om 10 219,5 (7 911,3) MSEK löper lån om 5 349,6 MSEK ut eller ska delamorteras under år 2016. Compactors dotterföretag har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och koncernen har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindning under 2016. Kapitalbindningen per 2015-12-31 uppgår till 3,3 år. Justerat för den delen av låneportföljen som förfaller under 2016 uppgår kapitalbindningen till 6,3 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	4-5år	efter 5år	Totalt
Finansiella skulder	5 945,4	3 853,7	114,6	1 292,5	11 206,2
Åtaganden, övrig	300,0				300,0
Summa kontrakterade Åtaganden	6 081,4	3 755,1	114,6	1 292,5	11 243,6

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

Finansiella tillgångar består av aktier och andelar som klassificeras som tillgångar som kan säljas där förfallotidpunkten är okänd, av reversfordringar där förfallostrukturen presenteras i not 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.

Av de finansiella skulderna om 5 853,3 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 5 531,2 MSEK skulder till kreditinstitut och liknande skulder. Under januari månad 2016 har koncernen refinansierat 814,9 MSEK av dessa lån med förfall 2019. Compactor har genom dotterföretagen en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda.

Covenants och risktagande

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, s k covenants, för just de tre nyckeltalen. Bolagets egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2015 uppfyller Bolaget samtliga mål och krav med god marginal.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 15 069,7 (11 650) MSEK varav eget kapital utgör 4 621,4 (3 463,2) MSEK och lånat kapital 10 448,3 (8 186,8) MSEK.

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

Not 20 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Depositioner	9,7	4,4	-	-
Övriga skulder	219,1	150,4	-	-
Summa	228,8	154,8	0,0	0,0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Förutbetalda hyror	147,3	101,1	-	-
Upplupna räntekostnader	23,5	25,7	-	-
Övriga upplupna kostnader	68,6	19,4	0,2	0,2
Summa	239,4	146,2	0,2	0,2

Not 22 Verkligt värde finansiella instrument

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

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

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	Koncernen	
	2015	2014
Aktier och andelar	4,0	6,0
Kortfristiga placeringar	267,3	248,4
Summa	271,3	254,4

	Koncernen			
	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	6	15,6	248,4	140,0
Förvärv/försäljning under året	-1,9	3,3	42,2	111,0
Likvidation	0	0	-	-
Omklassificering	0,0	-12	-	-
Orealiserad värdeförändring	-0,2	-1,0	-23,3	-2,6
Summa	4,0	6	267,3	248,4

Värdering enligt nivå 3

	Nouveau Port de Saint-Capderratt SA	Övrigt	Totalt
Vid årets början	1,9	0,0	1,9
Förvärv/försäljning under året	-	1,5	1,5
Omklassificering	-	-	0,0
Omvärdering 2014 över resultaträkningen	-	-	0,0
Vid årets slut	1,9	1,5	3,4

Nivå 1 innefattar följande innehav: Akelius, Allenex, Corem Property Group, Fint, Getinge B, Klöver, Millicom International Cellular S.A SDB, NCC, SAS, Stora Enso Oy, Malte Månsson Holding, Opus Frn 171017, PA Resources, Tobin Prop och Volvo redovisas som kortfristiga placeringar och aktier och andelar.

Nivå 3 består av innehaven Nouveau Port de Saint-Capderratt SA samt Bold Arc AB.

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2015-12-31 avser 271,2 MSEK moderbolagets innehav.

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

	2014-12-31	Koncernen		
		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

Värdering enligt nivå 3

	Nouveau Port de Saint-Capderratt 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

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

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

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

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 2015-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

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	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2015-12-31

	Finansiella tillgångar som kan säljas	Lånefordringar och kundfordringar	Verkligt värde via resultat-räkningen*	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar	4,0				4,0	4,0
Andra långfristiga fordringar		67,8			67,8	67,8
Kundfordringar		11,9			11,9	11,9
Övriga kortfristiga fordringar		22,4			22,4	22,4
Kortfristiga placeringar			267,3		267,3	267,3
Likvida medel		209,9			209,9	209,9
Upplupna intäkter		2,8 ¹			2,8	2,8
Summa finansiella tillgångar	4,0	314,8	267,3	-	586,1	586,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder				10 219,5	10 219,5	10 219,5
Övriga långfristiga skulder				228,8	228,8	228,8
Leverantörsskulder				67,0	67,0	67,0
Övriga kortfristiga skulder			20,6	225,3 ²	245,9 ²	245,9
Upplupna kostnader				94,3 ³	94,3	94,3
Summa finansiella skulder			20,6	10 834,9	10 855,5	10 855,5

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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	6,0				6,0	6,0
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	6,0	391,9	248,4	-	646,3	646,3
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 ²	301,6 ²	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 Upplysning om transaktioner med närstående

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

Transaktioner med bolag inom FastPartner-koncernen sker till marknadsmässiga villkor. Vid årets utgång har FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 199,8 MSEK som löper

med marknadsmässig ränta. Under året har FastPartner lämnat utdelning om 133,9 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 1,2 MSEK per år.

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsinteckningar	9 721,7	7 642,4	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Andelar i koncernföretag	-	-	294,3	294,3
Utlånade andelar i koncernföretag*	-	-	0,5	0,5
Värdepapper	267,3	248,5	267,3	248,5
Summa	9 989,0	7 890,9	562,1	543,3

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Borgensåtaganden	88,7	9,0	-	-
Summa	88,7	9,0	0,0	0,0

Not 26 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Medelantal anställda	51,0	46,0	-	-
varav män	37,0	34,0	-	-

Löner och ersättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Styrelse och VD	1,8	1,7	-	-
Övriga anställda	27,8	25,4	-	-
Summa	29,6	27,1	0,0	0,0

Sociala kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Styrelse och VD	0,1	0,1	-	-
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	8,8	7,8	-	-
varav pensionskostnader	4,4	3,8	-	-
Summa	8,9	7,9	0,0	0,0

Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Revisionsuppdrag	1,5	1,5	0,2	0,2
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	0,1	0,1	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

Till styrelsen i FastPartner har utgått ersättning om 800 (745) kSEK, varav ordföranden erhållit 260 (250) kSEK och övriga ledamöter 120 (110) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 60 (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 2015 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 åtta personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 7 011 (6 849) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i dotterbolaget FastPartners ledning har pensionspremier om 1 710 (2 053) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I FastPartner-koncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering 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 4 241(3 807) kSEK erlagts.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtagande för ålders- och tjänstepension (alternativt familjepension), genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta ett en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåret 2015 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 2 004 (1 344) kSEK och avser 33 (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 premiereduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 153 (143) 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	
	2015	2014	2015	2014
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	2,3	-3,5	0,0	0,0
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-0,3	0,1	0,0	0,0
Orealiserade valuta-kursförändringar	0,0	2,2	0,0	0,0
Andel i intresseföretags resultat	-40,9	0,0	0,0	0,0
Övriga poster	0,0	2,0	0,0	0,0
Summa	-38,9	0,8	0,0	0,0

Not 28 Händelser efter balansdagen

FastPartner har under januari månad refinansierat lån om 814,9 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall januari 2019.

FastPartner har under februari månad ingått ett tioårigt ränteswapavtal om 200 MSEK på nivån 1,23 procent.

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 redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen.

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

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

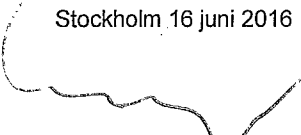
Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Samtliga bolagsförvärv under 2015 klassificerats som tillgångsförvärv.

2016071823857

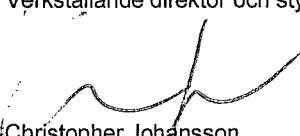
Preferensaktier

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

Stockholm 16 juni 2016

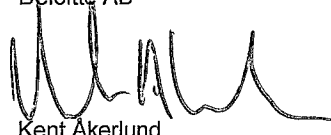

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör och styrelsens ordförande


Henrik Johansson
Styrelseledamot


Christopher Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 juni 2016

Deloitte AB


Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor



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 2015-01-01-2015-12-31.

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. Revisorn 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 2015 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 2015 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 2015-01-01-2015-12-31.

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 ersättningskyldig 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 juni

Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

