

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2018

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER

Juli - september 2018 (2017)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 365,9 (346,7) MSEK
- Driftnettot uppgick till 258,7 (243,1) MSEK
- Resultat före finansiella poster uppgick till 340,9 (317,9) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 540,0 (287,4) MSEK
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 429 500 (214 600) SEK

Januari - september 2018 (2017)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 093,7 (1 011,2) MSEK
- Driftnettot uppgick till 743,5 (679,7) MSEK
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 482,0 (1 218,5) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 490,1 (1 031,9) MSEK
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 1 103 200 (743 500) SEK
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 september 2018 var 95,0 (254,5) MSEK

Väsentliga händelser under kvartal ett till kvartal tre 2018

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

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

Dotterbolaget Fastpartner har under april månad förvärvat fastigheten Kostern 11 i Södertälje. Fastpartner har per 1 juni 2018 tillträtt fastigheten.

Dotterbolaget Fastpartner har per den 1 maj förvärvat och tillträtt fastigheten Valbo-Backa 6:13 i Gävle.

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

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

Väsentliga händelser efter periodens slut

Fastpartner har under oktober månad tillträtt fastigheten Märsta 24:4.

Fastpartner har per den 22 november 2018 emitterat ett icke säkerställt grönt obligationslån uppgående till 1 000 MSEK. Lånet löper med rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,85 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2022.

Compactor har per den 8 november erhållit utdelning från Fastpartner om 93,8 MSEK.

Detta är Compactor

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

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

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

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

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighets- och aktieinvesteringar**Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 8,4% till 1 082,2 (998,1) MSEK.
- Driftnettot ökade med 9,9% till 739,7 (673,2) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 554,2 (502,1) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 1 284,1 (939,1) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 21 345,9 (20 116,0) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna minskade med 11,3% till 12,5 (14,1) MSEK.
- Driftnettot minskade med 43,3% till 3,8 (6,7) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 1,7 (4,0) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 0,0 (4,1) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 202,8 (205,0) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 981,9 (611,3) MSEK
- Realiserad värdeförändring uppgick till 5,6 (17,4) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 268,1 (99,1) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 17,8 (5,9) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 365,9 (346,7) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -107,2 (-103,6) MSEK vilket gav ett driftnetto om 258,7 (243,1) MSEK. Kostnadsökningen förklaras framförallt av att driftkostnaderna innevarande år inkluderar kostnader från förvärvade fastigheter under 2017.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 60,1 (77,1) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -67,5 (-60,4) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -84,6 (-83,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -71,2 (-37,9) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -13,4 (-45,1) MSEK.

Nettoomsättning och resultat de tre första kvartalen 2018 (2017)

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 093,7 (1 011,2) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -350,2 (-331,5) MSEK vilket gav ett driftnetto om 743,5 (679,7) MSEK. Kostnadsökningen förklaras framförallt av en inledningsvis kall och snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 721,2 (505,0) MSEK och Finansnettot för perioden uppgick till -180,7 (-170,0) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -235,5 (-154,4) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -152,0 (-90,1) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -83,5 (-64,3) MSEK. Till följd av ett riksdagsbeslut under juni månad 2018 om ändrade skattesatser har Compactor sänkt skattesatsen från 22% till 20,6% vid beräkning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 september 2018 till 12 006,1 (12 098,6) MSEK. Upplåningen bestod av 7 355,9 (7 562,0) MSEK banklån, 2 650,0 (2 550,0) MSEK obligationslån, 1 900,0 (1 890,0) MSEK företagscertifikat samt 100,2 (96,6) MSEK övriga lån.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2018 till 8 880,6 (7 602,0) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 september 2018 till 38,2 (34,7)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 420,8 (385,0) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -331,7 (-913,2) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -248,6 (226,2) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till -159,5 (-302,0) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 95,0 (254,5) MSEK.

Moderbolaget januari - september 2018

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 461,4 (200,2) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 17,2 (21,6) MSEK.
- Moderbolaget har redovisat en utdelning från Fastpartner om 187,9 (172,4) MSEK varav 94,0 (86,1) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 september 2018 till 1 181,4 (860,5) MSEK.

Transaktioner med närstående

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

Organisation och medarbetare

Koncernen hade per den 30 september 2018 69 (63) anställda, varav 52 (45) män. Moderbolaget har inga anställda.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 21 548,8 (20 321,0) MSEK vid periodens utgång. Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 721,2 (505,0) MSEK.

Finansiell riskhantering

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

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Intäkter					
Hysesintäkter	365,9	346,7	1 093,7	1 011,2	1 365,1
Övriga intäkter	-	-	-	-	32,0
Summa intäkter	365,9	346,7	1 093,7	1 011,2	1 397,1
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-107,2	-103,6	-350,2	-331,5	-454,3
Driftnetto	258,7	243,1	743,5	679,7	942,8
Central administration	-8,2	-6,8	-24,0	-21,1	-29,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	0,5	40,4	36,9
Orealiserad värdeförändring fastigheter	60,1	77,1	721,2	505,0	937,5
Andel i intresseföretags resultat	30,3	4,5	40,8	14,5	17,0
Resultat före finansiella poster	340,9	317,9	1 482,0	1 218,5	1 904,4
Finansiella poster					
Värdeförändringar finansiella instrument	351,2	112,9	424,3	137,8	80,5
Finansnetto	-67,5	-60,4	-180,7	-170,0	-232,7
Resultat före skatt	624,6	370,4	1 725,6	1 186,3	1 752,2
Skatt	-84,6	-83,0	-235,5	-154,4	-280,6
PERIODENS RESULTAT	540,0	287,4	1 490,1	1 031,9	1 471,6
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	429,5	214,6	1 103,2	743,5	1 030,8
Innehav utan bestämmande inflytande	110,5	72,8	386,9	288,4	440,8
Resultat per aktie, kr					
Före utspädningseffekter	429 500,0	214 600,0	1 103 200,0	743 500,0	1 030 800,0
Efter utspädningseffekter	429 500,0	214 600,0	1 103 200,0	743 500,0	1 030 800,0

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Årets resultat	540,0	287,4	1 490,1	1 031,9	1 471,6
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	540,0	287,4	1 490,1	1 031,9	1 471,6

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

2018-09-30 2017-09-30 2017-12-31

Belopp i MSEK

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	21 507,1	18 527,3	20 251,8
Fastigheter under uppförande	41,7	30,6	69,2
Maskiner och inventarier	2,5	2,7	2,6

Summa materiella anläggningstillgångar **21 551,3** **18 560,6** **20 323,6**

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	68,4	56,0	100,5
Andelar i intresseföretag	64,8	71,6	69,0
Fordringar hos intresseföretag	-	5,0	-
Andra långfristiga fordringar	36,9	79,2	77,9

Summa finansiella anläggningstillgångar **170,1** **211,8** **247,4**

Summa anläggningstillgångar

21 721,4 **18 772,4** **20 571,0**

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	473,8	445,7	468,2
Kortfristiga placeringar	981,9	570,0	611,3

Summa **1 455,7** **1 015,7** **1 079,5**

Likvida medel 95,0 517,6 254,5

Summa omsättningstillgångar **1 550,7** **1 533,3** **1 334,0**

SUMMA TILLGÅNGAR

23 272,1 **20 305,7** **21 905,0**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	391,1	391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	5 897,7	4 619,4	4 898,5

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare **6 289,3** **5 011,0** **5 290,1**

Innehav utan bestämmande inflytande 2 591,3 2 180,4 2 311,9

Summa eget kapital **8 880,6** **7 191,4** **7 602,0**

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	1 483,3	1 278,0	1 399,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 712,6	6 678,5	7 652,2
Övriga långfristiga skulder	100,2	261,9	96,6

Summa **8 296,1** **8 218,4** **9 148,6**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 193,3	4 186,4	4 349,8
Övriga skulder	544,7	381,4	532,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	357,4	328,1	272,2

Summa **6 095,4** **4 895,9** **5 154,4**

Summa skulder **14 391,5** **5 605,4** **14 303,0**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 272,1 **20 305,7** **21 905,0**

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	0,1	391,1	3 982,9	1 982,8	6 356,9
Utdelning			-80,0		-80,0
Fondemission	0,4		-0,4	-106,7	-106,7
Förändring koncernsammansättning			-34,8	-5,0	-39,8
Årets resultat			1 030,8	440,8	1 471,6
Utgående eget kapital 2017-12-31	0,5	391,1	4 898,5	2 311,9	7 602,0
Ingående eget kapital 2018-01-01	0,5	391,1	4 898,5	2 311,9	7 602,0
Utdelning			-80,0	-110,6	-190,6
Förändring koncernsammansättning			-24,0	3,1	-20,9
Årets resultat			1 103,2	386,9	1 490,1
Utgående eget kapital 2018-09-30	0,5	391,1	5 897,7	2 591,3	8 880,6

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2018-07-01 2017-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2018-01-01 2018-09-30	2017-01-01 2017-09-30	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	624,6	370,4	1 725,6	1 186,3	1 752,2
Justeringsposter					
Övriga poster	-612,0	-366,4	-1 361,0	-697,7	-1 077,0
Betalda skatter	-81,2	-17,9	-177,4	-71,1	-110,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68,6	-13,9	187,2	417,5	564,7
Förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	274,7	120,6	233,6	-32,5	26,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206,1	106,7	420,8	385,0	591,3
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-234,1	-746,6	-634,6	-950,8	-2 412,4
Försäljning av fastigheter	0,6	-0,3	136,8	179,3	310,7
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-12,0	-72,4	-96,9	-171,2	-294,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	143,4	19,9	296,0	46,5	47,9
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-13,9	0,0	-33,0	-17,0	-17,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116,0	-799,4	-331,7	-913,2	-2 365,1
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	21,6	467,7	680,0	484,5	1 796,1
Lösen och amortering av lån	-108,2	-37,6	-772,5	-114,1	-360,9
Utdelning till aktieägare	0,0	0,0	-80,0	-80,0	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-7,1	-2,6	-20,9	-10,7	-39,7
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-9,4	-9,5	-55,2	-53,5	-106,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103,1	418,0	-248,6	226,2	1 208,7
Periodens kassaflöde	-13,0	-274,7	-159,5	-302,0	-565,1
Likvida medel vid periodens början	108,0	792,3	254,5	819,6	819,6
Likvida medel vid periodens slut	95,0	517,6	95,0	517,6	254,5

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Central administration	0,0	-0,2	-0,7	-0,5	-0,7
Resultat före finansiella poster	0,0	-0,2	-0,7	-0,5	-0,7
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,1	-	187,9	172,4	170,4
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	1,2	-	-
Finansnetto	-5,5	-3,5	-0,7	-2,1	-3,8
Värdetförändringar finansiella instrument	210,2	64,9	273,7	116,6	19,9
Resultat efter finansiella poster	204,8	61,2	461,4	286,4	185,8
Skatt på årets resultat	-34,6	-13,5	-60,3	-25,1	-3,4
ÅRETS RESULTAT*	170,2	47,7	401,1	261,3	182,4

*Årets resultat stämmer överens med årets totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2018-09-30 2017-09-30 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	916,5	865,9	894,0
Fordringar hos koncernföretag	236,2	145,8	179,2
Aktier och andelar	1,1	3,5	2,5
Andelar i intresseföretag	1,1	2,5	2,5
Andra långfristiga fordringar	28,6	21,5	36,5
Summa anläggningstillgångar	1 183,5	1 039,2	1 114,7

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	-	10,0	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,1	0,3	6,3
Kortfristiga placeringar	981,9	570,0	611,3
Summa	987,0	580,3	617,6

Likvida medel

17,2 13,4 21,6

Summa omsättningstillgångar

1 004,2 593,7 639,2

SUMMA TILLGÅNGAR

2 187,7 1 632,9 1 753,9

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel	779,9	677,5	677,6
Årets resultat	401,0	261,3	182,4
Summa eget kapital	1 181,4	939,3	860,5

Långfristiga skulder

Obligationslån	500,0	-	500,0
Skulder till koncernföretag	0,2	0,2	0,2
Summa skulder	500,2	0,2	500,2

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	228,8	374,4	218,9
Övriga skulder	274,0	318,8	170,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,3	0,2	3,9
Summa kortfristiga skulder	506,1	693,4	393,2

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 187,7 1 632,9 1 753,9

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Nya redovisningsprinciper

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

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

IFRS 9 Finansiella instrument

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

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 ersätter IAS 17 med tillämpning från 1 januari 2019. IFRS 16 innebär främst förändringar för leasetagaren. I stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och leasingskulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Som hyresvärd och leasgivare bedöms förändringen inte påverka Compactors redovisning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Compactors analys av övergången till IFRS 16 är pågående men bedöms inte få någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

Not 2 Definitioner nyckeltal

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 3 Redovisning av segment

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

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

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

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

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

HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter AB		Summa fastighets- förvaltning		Elimineringar och koncern- gemensamma poster		Summa koncernen	
	2018- 09-30	2017- 09-30	2018- 09-30	2017- 09-30	2018- 09-30	2017- 09-30	2018- 09-30	2017- 09-30	2018- 09-30	2017- 09-30	2018- 09-30	2017- 09-30	2018- 09-30	2017- 09-30	2018- 09-30	2017- 09-30
MSEK																
Hyresintäkter	412,5	362,3	285,2	280,6	298,7	278,3	85,8	76,9	12,5	14,1	1 094,7	1 012,2	-1,0	-1,0	1 093,7	1 011,2
Övriga intäkter											-	-			-	-
Fastighetskostnader	-129,3	-118,6	-86,6	-82,7	-99,1	-95,5	-27,5	-28,1	-8,7	-7,6	-351,2	-332,5	1,0	1,0	-350,2	-331,5
Driftnetto	283,2	243,7	198,6	197,9	199,6	182,8	58,3	48,8	3,8	6,5	743,5	679,7	-	-	743,5	679,7
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	303,3	351,6	220,4	38,9	92,1	110,8	105,4	3,8	0,0	0,0	721,2	505,0			721,2	505,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,3	2,6			-1,8	37,8	1,4		0,6		0,5	40,4			0,5	40,4
Värdeförändringar finansiella tillgångar											5,7	17,6	418,6	120,2	424,3	137,8
Bruttoresultat	586,8	597,9	419,0	236,8	289,9	331,4	165,1	52,6	4,4	6,5	1 470,9	1 242,7	418,6	120,2	1 889,5	1 362,9
Ofördelade poster																
Central administration													-24,0	-21,1	-24,0	-21,1
Andel i intresseföretags resultat											13,6	14,0	27,2	0,5	40,8	14,5
Finansiella intäkter											1,7	5,3	19,3	7,6	21,0	12,9
Finansiella kostnader											-177,6	-169,8	-24,1	-13,1	-201,7	-182,9
Resultat före skatt															1 725,6	1 186,3
Skatt													-235,5	-154,4	-235,5	-154,4
Totalresultat											1 308,6	1 092,2	181,5	-60,3	1 490,1	1 031,9
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare															1 103,2	743,5
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															386,9	288,4
Förvaltningsfastigheter	9 333,2	7 724,8	5 172,3	4 641,2	5 317,1	4 638,2	1 523,3	1 343,7	202,9	210,0	21 548,8	18 557,9	-	-	21 548,8	18 557,9
Ofördelade poster																
Finansiella anläggningstillgångar															170,1	211,8
Inventarier															2,5	2,7
Omsättningstillgångar															1 455,7	1 015,7
Likvida medel															95,0	517,6
Summa tillgångar	9 333,2	7 724,8	5 172,3	4 641,2	5 317,1	4 638,2	1 523,3	1 343,7	202,9	210,0	21 548,8	18 557,9	-	-	23 272,1	20 305,7
Ofördelade poster																
Eget kapital															8 880,6	7 191,4
Långfristiga skulder															8 296,1	8 218,4
Kortfristiga skulder															6 095,4	4 895,9
Summa eget kapital och skulder															23 272,1	20 305,7
Årets förvärv och investeringar	79,8	647,6	259,9	95,2	143,0	101,8	143,9	92,8			626,6	937,4	-	-	626,6	937,4
Årets försäljningar	-6,0	-406,1			-112,0	-82,6			-2,2		-120,2	-488,7	-	-	-120,2	-488,7

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2018-09-30

	2018-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	711,8	609,0	-	102,8
Förvärv/försäljning under perioden	-6,0	-11,0	-	5,0
Omklassificering*	-	101,3	-	-101,3
Orealiserad värdeförändring	344,5	344,5	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	1 050,3	1 043,8	-	6,5

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

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2018-09-30	2017-09-30
Aktier och andelar	68,4	56,0
Kortfristiga placeringar	981,9	570,0
Summa	1 050,3	626,0

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	100,5	36,1	611,3	283,3
Förvärv/försäljning under året	-108,5	4,0	102,5	187,6
Orealiserad värdeförändring	76,4	15,9	268,1	99,1
Summa	68,4	56,0	981,9	570,0

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2017-09-30

	2017-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	319,4	216,6	-	102,8
Förvärv/försäljning under året	191,6	191,6	-	-
Orealiserad värdeförändring	115,0	115,0	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	626,0	523,2	-	102,8

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2018-09-30

	2018-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-81,7	-	-81,7	-
Årets förändring	5,8	-	-19,9	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-75,9	-	-101,6	-

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2017-09-30

	2017-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-93,1	-	-93,1	-
Årets förändring	17,6	-	17,6	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-75,5	-	-75,5	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2018-09-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		68,4		68,4	68,4
Andra långfristiga fordringar			37,0	37,0	37,0
Kundfordringar			5,3	5,3	5,3
Övriga kortfristiga fordringar			365,7	365,7	365,7
Kortfristiga placeringar		981,9		981,9	981,9
Likvida medel			95,0	95,0	95,0
Upplupna intäkter			5,4	5,4	5,4
Summa finansiella tillgångar	-	1 050,3	508,4	1 558,7	1 558,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			11 905,9	11 905,9	11 905,9
Övriga långfristiga skulder			100,2	100,2	100,2
Leverantörsskulder			103,4	103,4	103,4
Övriga kortfristiga skulder		75,9*	357,1	433,0	433,0
Upplupna kostnader			198,8	198,8	198,8
Summa finansiella skulder	-	75,9	12 665,4	12 741,3	12 741,3

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2017-09-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		56,0		56,0	56,0
Andra långfristiga fordringar			84,2	84,2	84,2
Kundfordringar			9,4	9,4	9,4
Övriga kortfristiga fordringar			371,4	371,4	371,4
Kortfristiga placeringar		570,0		570,0	570,0
Likvida medel			517,6	517,6	517,6
Upplupna intäkter			2,6	2,6	2,6
Summa finansiella tillgångar	-	626,0	985,2	1 611,2	1 611,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			10 864,9	10 864,9	10 864,9
Övriga långfristiga skulder			189,1	189,1	189,1
Leverantörsskulder			59,0	59,0	59,0
Övriga kortfristiga skulder		75,5*	354,2	429,7	429,7
Upplupna kostnader			176,6	176,6	176,6
Summa finansiella skulder	-	75,5	11 643,8	11 719,3	11 719,3

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2018	2017	2018	2017	2017
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	342,0	323,9	1022,8	940,9	1 270,4
Serviceintäkter	23,9	22,8	70,9	70,3	94,7
Övriga intäkter	-	-	-	-	32,0
Summa	365,9	346,7	1093,7	1011,2	1 397,1

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

I samband med värdeförändringen av de kortfristiga placeringar har de ställda säkerheterna i form av värdepapper ökat med 370,6 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna minskat med 98,7 MSEK till följd av att Fastpartner har löst säkerställda banklån.

Not 7 Kalendarium

Bokslutskommuniké 2018	28 februari 2019
Årsredovisning 2018	juni 2019
Delårsrapport per 31 mars 2019	29 maj 2019

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

Stockholm den 29 november 2018

Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Compactor är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 november 2018 kl. 15:00.

Ytterligare upplysningar lämnas av Sven-Olof Johansson, styrelsens ordförande, telefon 08 - 402 34 65 eller på bolagets hemsida www.compactorfastigheter.se