# COMPACTOR FASTIGHETER AB (Publ)

**ORG NR 556323-4284**

# ÅRSREDOVISNING
# 2017

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 3
Hållbarhetsrapport ..... 12
Resultaträkningar och totalresultat, Koncernen ..... 18
Balansräkningar, Koncernen ..... 19
Balansräkningar, Koncernen forts. ..... 20
Förändring eget kapital, koncernen ..... 21
Kassaflödesanalys, koncernen ..... 22
Resultaträkningar, Moderföretaget ..... 23
Balansräkningar, Moderföretaget ..... 24
Förändring i Eget Kapital, moderföretag ..... 25
Kassaflödesanalys, moderföretag ..... 26
Redovisningsprinciper och Noter ..... 27

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Compactor Fastigheter AB (publ) 556323–4284 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

***Verksamhetsbeskrivning***
Compactor äger och förvaltar fastigheter i Sverige genom dotterföretagen Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB samt Fastpartner AB (publ) som är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm. 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, dels genom förvärv av två fastigheter i Stockholm, tre fastigheter i Uppsala samt två fastigheter i Gävle och Söderhamn och dels genom investeringar i eget bestånd. Under 2017 avyttrades nio fastigheter.

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

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

Compactor Fastigheter AB äger även andelar i företaget 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 Fastpartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 75 procent av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 25 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Vid årets början ägde Compactor genom dotterföretag 215 fastigheter, till ett redovisat värde av 17 604,2 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 419 176 kvadratmeter. Vid årets slut ägde koncernen 212 fastigheter, till ett redovisat värde av 20 321,0 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 462 003 kvm.

Under 2017 har koncernen förvärvat sju fastigheter belägna i Stockholm, Uppsala, Gävle och Söderhamn. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa sju fastigheter uppgick till cirka
74 000 kvm. Under året avyttrades dessutom tio fastigheter belägna i Stockholm, Mölndal och Gävle. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa tio fastigheter uppgick till 23 127 kvm.

***Fastighetsvärdering***
Under 2017 har Compactor gjort halvårsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av Cushman & Wakefield och Newsec. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som fastighetsägaren har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort och marknadsvillkor för respektive fastighet.

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

Årets orealiserade värdeförändringar uppgår till 937,5 MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av sänkta avkastningskrav samt nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer. I värderingsunderlaget uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 5,5 (5,6) procent.

***Hyresintäkter***
Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 365,1 (1 289,1) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017.

Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 6 557,6 (5 511,7) MSEK, och utgörs av 1 846 (1 743) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 246,9 (1 218,3) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,4) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 15,4 (23,2) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 22,7 (18,4) MSEK.

***Resultat***
Koncernens resultat före skatt för 2017 uppgår till 1 752,2 (2 130,1) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 937,5 (1 495,6) MSEK.

Driftnettot uppgår till 942,8 (859,0) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras framförallt av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt men även på resultat från förvärvade fastigheter under 2017.

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 670,2 (615,1) MSEK Det högre förvaltningsresultatet påverkas främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt resultat från förvärvade fastigheter under 2017 men även av lägre räntekostnader till följd av en mindre swapportfölj under året. Förvaltningsresultat är resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

***Förvaltning av kapital***
Förvaltat kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 19 700,6 (17 161,4) varav eget kapital utgör 7 602,0 (6 356,8) MSEK och lånat kapital 12 098,6 (10 804,6).

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

Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar i eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

***Finansiering***
Koncernen har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. Dotterbolagen innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 7 343,1 (8 164,6) 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 7 343,1 (8 064,3) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 1 740,9 (4 400,8) MSEK. Under första kvartalet 2018 har dotterbolaget Fastpartner refinansierat 1 324,0 MSEK av dessa kortfristiga lån och för återstående delen av dessa kortfristiga lån har Fastpartner redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2018.

Utöver lån till kreditinstitut har även koncernen emitterat fem obligationslån. Compactor emitterade i oktober 2017 ett obligationslån vilket medfört att bolaget gått från att vara ett privat- till ett publikt aktiebolag. Per 2017-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 2 550 (2 050) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 500 (0) MSEK. Under första kvartalet 2018 har dotterföretaget Fastpartner refinansierat detta kortfrista obligationslån genom att emittera ett nytt obligationslån om 600 MSEK med förfall i september 2021.

Fastpartner har under 2017 etablerat ett certifikatprogram. Programmet har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 2017-12-31 var 1 890 MSEK utestående.

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

Finansiella intäkter i koncernen uppgår till 21,5 (20,1) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 254,2 (256,8) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 209,7 (221,7) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagscertificat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive kortfristiga placeringar

och outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 1 116,9 (1 118,9) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 1,9 (2,0) procent.

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

***Övrig finansiell verksamhet***
Koncernens finansiella investeringar ingår i Compactors övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser CareDx som per 2017-12-31 uppgår till 98,0 (32,6) MSEK.
Inom koncernens finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Vid årets slut uppgick dessa placeringar till 611,3 (283,3) MSEK.

## Flerårsöversikt

| **Koncernen** | **2017** | **2016** | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 365,1 | 1 289,1 | 1 140,3 | 920,8 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 752,2 | 2 130,1 | 1 633,8 | 605,3 |
| Soliditet | 34,7% | 33,4% | 28,0% | 26,9% |

| **Moderbolaget** | **2017** | **2016** | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | - | - | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | 185,8 | 280,8 | 185,8 | 140,7 |
| Soliditet | 49,1% | 59,7% | 66,1% | 66,3% |

***Kassaflöde***
Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår i koncernen till 564,7 (511,4) MSEK. Kassaflödet har påverkats med 2 412,4 (469,0) MSEK av investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten i koncernen har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 1 435,2 (356,4) MSEK.

***Investeringar och försäljningar***
Under 2017 förvärvade Fastpartner sju (tre) fastigheter för 1 944,1 (45,6) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 74 000 (3 200) kvm. Fastigheterna inrymmer till största delen kontor. Förvärven har gjorts genom rena fastighetsförvärv eller via bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 460,6 (442,6) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena där utvecklingen av Märsta Centrum är det största projektet. Under 2017 har tio fastigheter avyttrats.

***Medarbetare***
Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 63 (61) anställda, varav 18 (17) kvinnor och 45 (44) män. Medelantalet anställda har under året varit 57 (57), varav 16 (15) kvinnor och 41 (42) män. Moderbolaget har inga anställda.

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

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

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

***Moderbolaget***
Moderbolaget skall direkt eller via andelar i andra bolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt fast och lös egendom, bedriva värdepappershandel samt idka därmed förenlig verksamhet. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret intäkter på 0,0 (0,2) MSEK, och ett resultat före skatt på 185,8 (280,8) MSEK. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 21,6 (4,3) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -349,0 (-434,1) MSEK.

***Aktier i dotterföretag***
Vid utgången av 2017 ägde moderbolaget 43 289 247 (43 035 749) aktier i Fastpartner AB. Genom de förvärv av aktier som har gjort under 2017 har Compactors ägarandel ökat till 69,6% (69,19). Samtliga aktier i HS Fastigheter ägdes av Compactor vid årets utgång. Tartt förvaltning AB ägdes till 60 % vilket innebär ett innehav av 300 aktier.

***Bolagsstyrningsrapport***
Compactor Fastigheter AB (publ) (”Compactor eller Bolaget”) är ett svenskt publikt aktiebolag och bolagsstyrningen grundas på svenska regler och svensk lagstiftning, huvudsakligen Aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms Regelverk för Emittenter, Årsredovisningslagen, Bolagsordningen och relevanta regelverk. Compactor är sedan den 11 oktober 2017 ett publikt bolag och utgav den 17 oktober 2017 en obligation, vilken noterades på Nasdaq Stockholm den 20 december 2017.

**Aktier och aktieägare**

Vid utgången av 2017 uppgick det totala antalet aktier till 1 000 aktier, samtliga onoterade. 750 aktier ägs av Sven-Olof Johansson och 250 aktier ägs av Christina Fahlander-Johansson.

**Bolagsstämma**

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

**Bolagsordningen**

Compactors bolagsordning återfinns i sin helhet på Compactors webbplats:
www.compactorfastigheter.se.
Ändringar i Compactors bolagsordning sker enligt föreskrifter i Aktiebolagslagen. Styrelseledamöter väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

**Styrelsen**

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

**Styrelsens ansvar**

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

**Styrelsens arbetsordning**

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

**Styrelsens ordförande**

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

### Styrelsens arbete 2017

Under 2017 höll styrelsen totalt 5 styrelsemöten varav fyra ordinarie möten och ett konstituerande möte. Samtliga styrelseledamöter har närvarat vid samtliga styrelsemöten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget bedrivs i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsearbetet leds av styrelsens ordförande som också har löpande kontakter med bolagets VD. På styrelsemötena behandlas ledningens avrapportering av koncernens ekonomiska och finansiella ställning, i förekommande fall förvärv och avyttringar, bolagets finansiering och det aktuella affärsläget. Styrelsen diskuterar och utvärderar också regelbundet koncernens policyfrågor och strategier.

### Verkställande direktören

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

## FÖRETAGSLEDNINGEN

Företagsledningen består av VD och ekonomichef. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor och väsentliga investeringar är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. I Compactor utgår ingen ersättning till företagsledningen. I dotterbolaget Fastpartner AB (publ) utgår det ersättning till ledande befattningshavare. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare i Fastpartner AB har fastställts av bolagsstämman i Fastpartner AB och innebär att Fastpartner ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare i Fastpartner AB, se not 26 Personal, styrelse och revisorer i Fastpartner AB:s årsredovisning för 2017.

## BOLAGETS REVISORER

Revisorerna ska granska Compactors årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2017 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2018. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Kent Åkerlund.

## FINANSIELL RAPPORTERING

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

## STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL TILL DEN DEL DEN AVSER FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2017 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och är en del av bolagsstyrningsrapporten. Compactors styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets verkställande direktör och ekonomichef.
Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till styrelsen minst en gång per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Styrelsen har en tät dialog med bolagets VD och ekonomichef.

## ORGANISATION AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

### Kontrollmiljö

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

### Riskbedömning

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

### Kontrollaktiviteter

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

### Uppföljning

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

***Händelser efter räkenskapsårets utgång***
Fastpartner har per den 15 januari 2018 avyttrat och frånträtt fastigheten Hyveln 1 i Tibro.
Fastpartner har per den 14 februari 2018 refinansierat lån om 1 324 MSEK som per den 31 december 2017 var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut.
Fastpartner har per den 8 mars 2018 emitterat ett nytt obligationslån om 600 MSEK.
Dotterbolaget Fastpartner har under april månad förvärvat fastigheten Kostern 11 i Södertälje. Fastpartner kommer att tillträda fastigheten den 1 juni 2018. Dotterbolaget Fastpartner har per den 1 maj förvärvat och tillträtt fastigheten Valbo-Backa 6:13 i Gävle

***Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer***
Compactor skall vara ett tillväxtföretag med fokus på kassaflöden och ökning av fritt eget kapital. Tillväxten skall i första hand ske genom utveckling av befintliga fastigheter och projekt inom våra prioriterade förvaltningsområden i Stockholm och Gävle via dotterbolaget Fastpartner.

Compactors andel lån med längre räntebindning, dvs räntebindning längre än ett år, uppgår vid årets utgång till cirka 20 procent av den totala låneportföljen.

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

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

Sett ur ett globalt perspektiv har under året en åtstramande tendens kunnat konstateras hos den amerikanska centralbanken som genomfört höjningar av styrräntan. Compactors bedömning är att den amerikanska konjunkturen bromsar in under slutet av år 2018. Detta innebär förmodlingen att FED blir försiktigare med ytterligare räntehöjningar vilket kommer att påverka övriga centralbanker.

ECB’s beslut att behålla både räntan och återköpsprogrammen på oförändrad nivå, har inneburit en påtaglig lättnad på kapitalmarknaden med förbättrad likviditet och viss nedåtpress på räntemarknaden som följd. En viss förändring av nuvarande policy har skett under kvartal tre, där ECB bland annat planerar att från årsskiftet begränsa tillgångsköpen från 60 till 20 miljarder euro per månad i kraft av en förbättrad Europakonjunktur. Detta får en avkylande effekt på eurobondmarknaden på grund av ett mindre tillskott av likviditet samt eventuellt något högre räntor som följd, framför allt i den korta delen av räntemarknaden.
Vi kan konstatera att vi befinner oss i en mycket god konjunktur med resursbrist inom bland annat byggindustrin vilket inneburit vissa kostnadsökningar för några av dotterbolaget Fastpartners projekt. Fastpartner bedömer att byggsektorn kyls av under andra halvåret 2018 som en följd av väsentligt sämre bostadsrättsmarknad.

Koncernens risker är framförallt kreditrisk kopplat till att bolagets hyresgäster inte kan infria sina åtaganden enligt de hyreskontrakt som de ingått med Fastpartner respektive 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. Utöver riskerna som enligt nedan är kopplade till fastighetsförvaltningen föreligger också en risk i de värdepapper som moderbolaget äger. Då bolaget har en diversifierad portfölj är denna risk fördelad mellan olika innehav.

| Risk | Beskrivning | Konsekvens | Riskhantering |
|---|---|---|---|
| **Hyresnivårisk** | Hyresnivårisken står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror. | Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem. | Förvaltningsstrategin, som består i att arbeta med långa hyresavtal, reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av hyresavtalen är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade. |
| **Kreditrisk** | Den primära motpartsrisken ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. | Det finns alltid en risk att hyresgäster inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med FastPartner. | I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. Dotterföretagen arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. Dotterföretagen bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning. |
| **Risker i samband med fastighetsförvärv** | Fastighetsförvärv är en del av dotterföretagens löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv. | Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter man 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. Dotterföretagen bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten. |
| **Exponering mot värdeförändringar på fastigheter** | Koncernen är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrad teknisk standard. | Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar. | För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar dotterföretagen kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig koncernen av de externa värderingsinstututen Cushman & Wakefield och Newsec. Koncernen har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden. |
| **Exponering mot driftkostnads-förändringar** | En stor kostnadspost för koncernen är driftskostnaderna I form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för koncernen | Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal. | En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av koncernen till självkostnadspris. Koncernens exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad. |
| **Refinansieringsrisk** | Koncernens finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna I svenska affärsbanker och via obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som dotterföretagen hela tiden följer och arbetar med. Dotterföretagens lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. | Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämras vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp. | Dotterföretagen strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindningstider. Dotterföretagen arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är Bedömningen är att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor. |
| **Ränterisk** | Räntekostnaderna är fastighetsbolagens största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. | Per den 31 december 2017 uppgick de räntebärande skulderna till 11 783,1 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 35 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur. | Koncernens mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Koncernen följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger koncernen att ingå förmånliga ränteswapavtal. Dotterbolaget FastPartner har även erhållit en officiell rating från Moody´s som bör öka motståndskraften för stigande räntor. |

Till årsstämmans förfogande står:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 677 536 087 |
| Årets resultat | 182 411 799 |
| **Summa** | **859 947 886** |

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

| | |
|---|---|
| Till aktieägarna utdelas | 80 000 000 |
| Balanseras i ny räkning | 779 947 886 |
| **Summa** | **859 947 886** |

***Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning***

***Motivering***
Koncernens egna kapital uppgår till 7 602,0 MSEK. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgår till 860,5 MSEK av vilka 860 MSEK är utdelningsbara.

***Likviditet och soliditet***
Koncernens likvida medel uppgår till 254,5 (819,6) MSEK och soliditeten uppgår till 24,2 (23,0) procent. Moderföretagets likvida medel uppgår till 21,6 (4,3) MSEK, kassalikviditeten uppgår till 175,5 (56,5) och soliditeten uppgår till 49,1 (59,7) procent. Koncernen och moderföretaget har en god likviditet och soliditet. Koncernens kassalikviditet uppgår till 30,3 (22,2) procent, och koncernens soliditet minskar efter föreslagen utdelning med 0,4 (0,4) procentenheter till 23,8 (22,6) procent. Under året har utdelning från dotterbolaget Fastpartner erhållits om 172,1 mkr (143,4).

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

Stockholm den 20 juni 2018

Styrelsen

# Hållbarhetsrapport

Att äga och förvalta fastigheter är ett långsiktigt hållbart åtagande som bland annat kräver ansvarsfullt företagande, uthållighet och känsla för framtidens krav och möjligheter.
För Compactor innebär ansvarsfullt företagande att verksamheten bedrivs med sikte på framtiden med en strävan om förbättringar på alla plan, både miljömässigt, servicemässigt, socialt och ekonomiskt. Uthållighet och långsiktighet förutsätter lönsamhet.
Hållbarhet är ett värdeord som ska gälla i alla lägen. Compactor arbetar genom sina dotterbolag målmedvetet och engagerat med hållbarhetsfrågor. De affärsmässiga besluten fattas utifrån ett långsiktigt perspektiv där utgångspunkten är ”the triple bottom line”, dvs hänsyn tas till de tre dimensionerna ekonomi, miljö och människor. Dotterbolaget Fastpartner visar ett stort socialt ansvar, inte minst i flera av Stockholms närförorter, genom att investera i åtgärder som skapar bättre förutsättningar för de som bor och arbetar i och runt Fastpartners stadsdelscentrum. Fastpartner skapar också stora miljövinster, exempelvis genom förbättringar i fastighetsbeståndet, vilket är ett arbete där alla medarbetare deltar och har stor del i de resultat som skapas. Koncernen agerar ansvarsfullt i affärsrelationerna och har nolltolerans mot mutor och korruption. Under året har vi påbörjat ett arbete med att identifiera relevanta hållbarhetsfrågor och utvecklingsområden.
Den uppförandekod och hållbarhetspolicy som fastställts av styrelsen täcker områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption och har som syfte att säkerställa och stärka hållbarhetsarbetet nu och i framtiden.
På kommande sidor presenteras Compactors hållbarhetsrapport, som främst tar fasta på Fastpartners verksamhet, med information om arbetet med deras huvdsakliga områden: Humankapitalet, Miljö och energi samt Ansvarsfulla affärer. Då Compactor samt HS Fastigheter inte har någon betydlig verksamhet i förhållande till Fastpartner är det mest väsentligt att beskriva Fastpartners arbete.

***Implementering av FN:s hållbarhetsmål***
Under 2015 skrev världens ledare under 17 mål för en hållbar utveckling till 2030. Ansvaret för implementering av målen delas mellan det offentliga, näringslivet och individer. För Compactors dotterbolag Fastpartner, som äger bland annat Tensta- och Rinkeby Centrum i Stockholmsregionen, är det mest relevant att arbeta med mål 11: ”Hållbara städer och samhällen”. Inom detta område menar Fastpartner att företaget har en möjlighet att vara en del i utvecklingen och att påverka och förändra rådande situation. I målet har fastställts ”att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara”.

## *Humankapitalet*

De succesivt växande utbildningskraven gör att allt fler hamnar utanför arbetsmarknaden. Politikerna får nog slakta många heliga kor i framtiden för att lösa sysselsättningsproblemen för de som saknar efterfrågad utbildning. Ingen av Fastpartners medarbetare utför något robotliknande arbete. Varje individ blir med sina specifika tillgångar en viktig pusselbit i humankapitalet så att det ekonomiska kapitalet i sin tur kan ge en bra avkastning. Fastpartner är det ända dotterbolaget som har personal varav detta avsnitt riktar in sig på deras verksamhet.

***Personalen***
Fastpartners kraftiga expansion mellan åren 2012–2017 har inneburit ett tillskott av nya medarbetare. Under denna period utökades fastighetsbeståndet med cirka 790 000 kvm, eller 120 procent, och en ökning av antalet anställda med 117 procent motsvarande 34 individer. Fastpartner har alltid haft en låg personalomsättning. Det medför att erfarenhet kan kombineras med vad nyanställda kan tillföra bolaget vad gäller nya tankar och idéer – allt under överseende av den erfarenhet som redan finns i företaget. Det är nödvändigt att hela tiden förändra och vidareutveckla bolaget, inte minst genom att implementera vad den nya tekniken har att erbjuda fastighetsbranschen. När erfarenhet blandas med nytänkande förstärks hållbarheten genom att nya impulser kan bedömas med erfarenhetsmässiga värderingar.

***Personalpolicy***
Fastpartner har en slimmad organisation där varje medarbetare är en viktig kugge med stor insyn i företagets dagliga verksamhet. Personalpolicyn syftar till att beskriva Fastpartners grundläggande värderingar, mål och aktiviteter för att attrahera, behålla och utveckla anställda.
Personalpolicyn ska understödja förnyelse och mångfald i verksamheten och bidra till respekt för individen. Policyn är en form av moraliskt åtagande som ska ge trygghet och kontinuitet i förhållandet mellan arbetsgivare och anställd. Den ska också bidra till Fastpartners anseende som en bra arbetsgivare. Policyn gäller inom all verksamhet som har Fastpartner som ägare. Fastpartner utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att rättvisa förhållanden råder mellan individer och grupper. Ingen ska diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, fysiskt eller psykiskt funktionshinder, ålder, kön, sexuell läggning eller av något annat skäl. Det yttersta ansvaret för Fastpartners personalpolicy har styrelsen. Ansvaret för att fastställda riktlinjer efterlevs och utvecklas ligger i andra hand på VD. Ledningsgruppen och en styrgrupp, vilken kan ses som ledningsgruppens arbetsutskott, sammanträder var och en regelbundet enligt ett för varje kalenderår fastställt tidsschema. Dessa två grupper har till uppgift att

följa upp styrelsens beslut och VD:s mer övergripande beslut samt övriga viktiga planer eller frågeställningar som rör verksamheten.

***Nöjda medarbetare med hög trivselfaktor och teamkänsla***
Trivsel kan inte tas för givet utan är något som varje medarbetare, chef eller underordnad måste värna om i det dagliga arbetet. Trivselfaktorn är svår att mäta men kanske kan Fastpartners låga personalomsättning ändå indikera trivsel inom företaget. Fastpartner får anses ha en väl trimmad och effektiv organisation där trivselfaktorn med all säkerhet också har haft sin betydelse.
Fastpartner måste skapa en grogrund ur vilken teamkänslan kan spira. Därefter är det medarbetarna själva som ska vårda den. Teamkänslan är också ett bra kitt för att hålla ihop ett företag och skapa en attraktiv arbetsplats. Vid sidan om löner, vidareutbildning och andra individanknutna förmåner är öppenhet och medbestämmande viktiga faktorer för en bra grogrund. Nyrekryteringar görs med stor omsorg så att nya medarbetare kan bidra med att öka nivån på human-kapitalet.

***Utbildning***
Teknikutvecklingen accelererar i en fart som gör det svårt att hänga med både ekonomiskt och kunskapsmässigt. Det är svårt att veta hur länge det nya förblir nytt innan det ska ersättas med något annat nytt och revolutionerande. Behovet av utbildning ökar i takt med digitaliseringen. Stora besparingar kan göras inom många områden samtidigt som investeringarna är kostsamma. Ett fortlöpande kunskapsutbyte medarbetarna sinsemellan ökar kunskapsnivån. Det ankommer på bolaget att strukturera den ordning som ska gälla för ett maximalt utnyttjande av medarbetarnas kunskaper och erfarenheter. Den interna vidareutbildningen till följd av digitaliseringen drar självklart en del kostnader för bolaget men behovet av övriga vidareutbildningar blir inte mindre angelägna av denna anledning.

***Systematiskt arbetsmiljöarbete, SAM***
Fastpartner har under 2017 arbetat aktivt med det Systematiska Arbetsmiljöarbetet. All personal har under året utbildats i arbetsmiljö och arbetsmiljöhandboken har uppdaterats. Arbetsmiljögruppen utvecklar sitt arbete, informerar och underlättar för hela bolaget att aktivt arbeta med arbetsmiljö. Bolagets företrädare, medarbetare och företrädare för personalen deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk arbetsmiljö, social arbetsmiljö och den psykosociala arbetsmiljön. Noteras bör att arbetsmiljöarbetet utförs ofta med tanke på vår personal, konsulter, entreprenörer, hyresgäster och tredje man. Vi verkar i kontakt med många intressenter och vi ska värna alla.

***Arbetsmiljöpolicy***
Arbetsmiljöpolicyn som är en del av Arbetsmiljöhandboken uppdaterades och godkändes av Fastpartners ledning under juni 2017. Vi kan sammanfatta arbetsmiljöpolicyn i följande utdrag, ”Vi ska verka för en sund arbetsplats där alla trivs och inga skador uppkommer. Vi har en nollvision för alla typer av skador”.
SAM-arbetet sker löpande år från år i en process som binds samman av arbetsmiljöhandboken och arbetsmiljöpolicyn som finns i handboken. Processen kan beskrivas kortfattat genom att vi:

1. Undersöker arbetsmiljön,
2. Riskbedömer resultatet av undersökningen,
3. Åtgärdar det som framkommit i riskbedömningen,
4. Slutligen kontrollerar vi och följer upp resultatet av åtgärderna.

Detta sker löpande hela tiden. Start och målgång är ledningens årliga kontroll samt uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljöarbetet är en naturlig del av dotterbolagens kärnverksamhet; att äga, förvalta och utveckla fastigheter.
Under året har koncernen intensifierat skyddsronderna av fastigheter, kontor, fordon samt projekt. De resultat av skyddsronderna som framträder varierar, men våra riskbedömningar och åtgärder syftar hela tiden till att uppnå nollvisionen för alla typer av skador. I koncernens fastigheter och i projekt kan riskerna ofta vara fysiska. Påtagliga risker och påverkande faktorer är bland annat erforderlig skyddsutrustning, fallrisk/skyddsräcken, elsäkerhet och halk- eller snubbelrisk.
Dotterbolaget Fastpartner arbetar proaktivt med arbetsmiljöfrågor och försöker ligga i framkant. Hälsoundersökningar och friskvårdsbidrag erbjuds till medarbetarna. Utbildningsinsatser görs som tidigare nämnts i arbetsmiljö, teknik, hyresjuridik m m för att höja våra medarbetares kompetens. Under 2018 fortsätter utbildningar inom bland annat entreprenadjuridik och konflikthantering. Ohälsotal och olycksriskerna har följts upp och några allvarliga arbetsrelaterade incidenter har inte rapporterats under året.

***Arbetsvillkor, likabehandling och trivsel***
Fastpartner har en policy mot kränkande särbehandling och för likabehandling. Policyn anger att ingen medarbetare, arbetssökande, hyresgäst eller kund (t.ex. tredje man) till och hos Fastpartner, ska utsättas för kränkande särbehandling. Alla ska behandlas lika och respektfullt. Fastpartner ska erbjuda en arbetsplats där medarbetarna möter varandra med respekt. Detta främjar alla medarbetares hälsa, arbetsglädje och möjligheter till utveckling i arbetet. Ingen form av utfrysning, mobbning, trakasserier, pennalism och annan kränkande särbehandling tolereras av Fastpartner. Policyn gäller för Fastpartners arbetsplatser och i samband med möten mellan medarbetare, hyresgäster, arbets- eller utbildningssökande och/eller tredje man.

Fastpartner har kollektivavtal och följer de arbetsrättsliga principerna i Internationella Arbetstagarorganisationens, ILOs, kärnkonventioner om rättigheter i arbetslivet. Vi följer de internationellt erkända mänskliga rättigheterna i FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och följer även FN:s barnkonvention vid framtagandet och planering av nya projekt. Utbildning har under 2017 utförts avseende arbetsvillkor, särkränkande behandling och likabehandling för all personal. Meetoo har diskuterats och debatteras bland annat på ett möte med ledningsgruppen som ett led i arbetsmiljö-arbetet.
Fastpartners arbete med mångfald och jämställdhet syftar till att få en ökad mångfald utifrån bolagets förhållanden. Lika tillämpning gäller löner och andra anställningsvillkor. Fastpartner arbetar aktivt tillsammans med sina anställda kring frågorna om lika rättigheter. I dagsläget kan konstateras att Fastpartner inte har jämlik könsfördelning. En låg personalomsättning är till viss del en fördel men kan innebära en viss fördröjning med möjligheten att rätta till obalansen i könsfördelningen. Trösterikt är dock att Fastpartners styrelse är relativt jämlik med 40 procent kvinnor av ordinarie ledamöter i styrelsen.

| MEDARBETARE | | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Antal anställda per 31 december | 63 | 61 |
| Antal kvinnor | 18 | 17 |
| Antal män | 45 | 44 |
| Snittålder | 46 | 47 |
| Snittålder kvinnor | 49 | 49 |
| Snittålder män | 45 | 46 |

| SJUKFRÅNVARO, % | | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Total sjukfrånvaro | 3,9 | 2,3 |
| Varav korttidssjukfrånvaro | 1,7 | 0,9 |
| Varav långtidssjukfrånvaro | 2,2 | 1,4 |
| Sjukfrånvaro för kvinnor | 0,7 | 0,3 |
| Sjukfrånvaro för män | 3,2 | 2,0 |

## *Miljö och energi*

Miljöfrågorna har hög prioritet hos Compactor och dotterbolagen och arbetet drivs såväl systematiskt som långsiktigt. Arbetet omfattar exempelvis fastighetsförvaltning, transporter, lokalanpassningar, nybyggnation, saneringar inom våra fastigheter, materialval och resurshantering.
Resurshantering innebär att minska material- och energiförbrukningen, återanvändning, återvinning och att minimera avfallsmängden. Dessutom genomförs ständiga förbättringar i våra fastigheter i form av byten till mer energieffektiva uppvärmnings- och kylmetoder, effektiv styrning och övervakning av våra VVS-system, energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar och montering av energibesparande belysningsarmaturer. Vid förvaltning, ombyggnad och nybyggnad av våra fastigheter styr vi över våra materialval och försöker se en miljömässig långsiktighet och helhet.

### *En bransch i förändring*

En viktig trend i fastighetsbranschen är att sänka miljöpåverkan och att minska energiförbrukningen för fastigheterna. Fastpartner förfinar sin verksamhet hela tiden genom ett systematiskt energi- och miljöarbete, vilket leds av Energi- och Miljögruppen. Fastpartner sänker över åren såväl sina förbrukningssiffror som miljöbelastning. Under 2017 har geoenergiinstallerats i flera fastigheter, miljöcertifieringar fortsätter, Fastparter har handlat miljömärkt el till fastigheterna, installerat solceller för elproduktion och fortsatta teckna gröna hyresavtal.
En annan viktig trend i fastighetsbranschen är nu att fastigheterna genomgår en elektrifiering 2.0, cirka 100 år efter den första elektrifieringen. Elektrifiering 2.0 syftar på digitalisering. Digitaliseringen är styrning och övervakning av fastigheterna i realtid på plats eller på distans. Det är även viktigt att bolaget investerar i ny teknik och att medarbetarna succesivt ökar sin kompetens för att kunna minska miljöbelastningen.
Det finns också andra stora miljö- och energibesparingar att göra i fastigheter genom bland annat användandet av intelligenta styrsystem som reglerar allt från värme, ventilation, återvinning av värme eller kyla, till belysning.
Det finns också en trend mot småskalig elproduktion med solceller i fastigheter där Fastpartners hyresgästers

behov av el delvis kan tillgodoses med solceller. Värme och kyla hämtas från både mark och luft. Fastpartner kan i flera steg ta ut både värme och kyla ur luften i de ägda fastigheterna.
Allt fler fordon är laddhybrider eller rena elbilar. Intelligent styrning av fastighetens elnät och utökat antal laddplatser kommer vara nödvändigt för att kunna möta efterfrågad laddkapacitet. Fastpartner genomför nu en utbyggnad av antalet laddplatser steg för steg. Möjligheter för lagring av energi kommer att komma när tekniken är mer tekniskt ekonomiskt gångbar.

***Ständiga förbättringar***
Fastpartners miljö- och energiledningssystem fortsätter att utvecklas och nya mål sätts årligen. Miljö- och energipolicyn ger de övergripande riktlinjerna för arbetet. Energi- och miljögruppen leder arbetet och förbättrar succesivt Fastpartners interna arbete. Miljöutveckling pågår ständigt och förbättringar sker hela tiden. Koncernen mäter och följer upp förbrukningen avseende vatten, el, värme och kyla. Vi redovisar energislag och leverantör av respektive media och räknar ut våra koldioxidutsläpp utifrån detta. Nu när vi under 2017 upphandlade miljömärkt el så kommer vår koldioxidbelastning från elen att vara 0 kg koldioxid-ekvivalenter per kvm. Jämförelser görs från år till år. Vi har även möjlighet att analysera direktförbrukning eller jämföra en tidsperiod om t ex en månad.

***Certifieringar***
Antalet miljöklassificerade byggnader i fastighetsportföljen växer från år till år och därmed sänks bolagets och hyresgästernas kostnader och miljöbelastningar minskar succesivt. Fastpartners erfarenhet är att de flesta investeringar som görs i miljöförbättrande syfte nästan alltid är lönsamma även ekonomiskt. Räknas dessutom mervärdet från nöjda hyresgäster in så är alla vinnare.
Fastpartner använder idag certifieringarna Miljöbyggnad Silver eller högre vid nybyggnation. GreenBuilding används inom det befintliga beståndet och har tidigare genomförts på nybyggnadsprojekt. Det genomförda nybyggnadsprojektet för Elon, vitvarukedjan, certifierades enligt Miljöbyggnad 2017 i fastigheten Lidingö Valhall Norra 21. I Gävle uppförs en skola åt Prolympia på fastigheten Gävle Sätra 11:4. Certifiering enligt Miljöbyggnad Silver genomförs till skolstart i augusti 2018. Det känns bra att kunna erbjuda en miljöcertifierad skola till våra barn och ungdomar. Bostadsprojekten som är igång i området Bromsten, Spånga, och i fastigheten Allgunnen 7, Stockholm, kommer även de att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Marknaden kommer att tillföras drygt 900 lägenheter och två förskolor som är certifierade enligt Miljöbyggnad.

***Projekt i ny-, om- och tillbyggnad***
Ett helhetstänk finns avseende miljö i projekten som passar såväl Fastpartner som hyresgästernas efterfrågan och dessutom gynnar miljön. Byggprocessen är en stor del av en byggnads energi- och miljöpåverkan som fortsätter genom förvaltning, utveckling och slutligen rivningen. Rätt planerat fungerar byggprocessen med långsiktig planering. Material, byggnadsmetoder, resursoptimering, val av energikällor, t ex geoenergi, möjlighet till miljövänliga transporter under hela livscykeln, installationssystemval, styrning av fastighetens system och planering för framtidens förändringar. Resurshantering innebär att minska material- och energiförbrukningen, återanvändning, återvinning och att minimera avfallsmängden.
Vid Fastpartners nybyggnadsprojekt är den elektroniska materialliggaren en självklarhet som kopplas till BIM-projektering. Fastpartner kan därmed förvalta miljömässigt under byggnadens hela livslängd. Investeringarna ska vara väl avvägda och med ett långsiktigt perspektiv. Vid ett nyförvärv så fortsätter alltid de utvärderingar och besiktningar som alltid föregår ett förvärv. Media mäts och teknik, ekonomi samt miljöaspekter analyseras mer ingående. Först därefter börjar arbetet med att åtgärda brister samt förbättra och utveckla fastigheterna. De små ständiga förbättringarna fortsätter hela tiden.

***Miljö- och energisparprojekt***
Miljö- och energisparprojekten pågår hela tiden och är en del av vår dagliga förvaltning. Samtliga medarbetare är engagerade från kontoren och ut till våra fastigheter. Vi reducerar resursförbrukningen i vår verksamhet. Dessutom hjälper vi våra hyresgäster med att minska vårt gemensamma miljöavtryck. Flera hyresgäster har fått och vill fortsättningsvis ha så kallade ”gröna avtal”, hyreskontrakt för en god miljö och hållbarhet. Vi sänker energi- och resursförbrukningen, återvinner mer och minskar avfallsmängden. Detta avspeglar sig i att både vi och våra hyresgäster ser hållbarhet som en självklar del av vår affär.

***Värme och kyla från marken med nollutsläpp***
I fastigheten Rånäs 1 har vi ersatt fjärrvärme och kylmaskiner med geoenergi. Installationen utfördes under 2017. Fastighetens ca 36 000 kvm värms och kyls nu av geoenergin. Fjärrvärmen är urkopplad helt och hållet. Värmen och kylan ger ingen koldioxidbelastningen på miljön. På sommaren tas kyla ur marken och på vintern värme. Värmepumparna drivs nu med miljömärkt el och geoenergin genererar inga utsläpp. En anläggning på 212 kW som har mycket låg miljöpåverkan. En miljövinst för alla och även ekonomiskt fördelaktigt för Fastpartner.

***Minskad energiförbrukning och koldioxidutsläpp***
Fastpartners totala energiförbrukning har minskat med 6,3 procent jämfört med föregående år. Fastpartner mäter bolagets koldioxidutsläpp utifrån sin energianvändning. För 2017 redovisas ett totalt utsläpp om 8 498 ton koldioxidekvivalenter, motsvarande 6,7 kg koldioxidekvivalenter per kvm, vilket är en minskning med 22 procent per kvm jämfört med föregående år. Fastpartner har succesivt sänkt sin miljöbelastning genom sitt långsiktiga och engagerade miljö- och hållbarhetsarbete.

***Miljö- och energipolicy***
Fastpartner ska med långsiktighet styra och leda verksamheten med omsorg om miljön och mot en minskad resursförbrukning. Fastpartner ska i sitt arbete med förvaltning, fastighetsuveckling och förvärv styra sitt miljö- och energiarbete mot ett mer hållbart samhälle.

Miljömål

- Fastpartner ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med hyresgästerna.
- Energiförbrukningen ska sänkas varje år i jämförbart bestånd (kWh/kvm, år).
- Miljöpåverkan ska minskas i transporterna. Fastpartners fordonspolicy ska tillämpas.
- Resursförbrukningen ska minska, återvinningen öka och källsorteringen förbättras.
- Materialval ska tillämpas med försiktighetsprincipen och göras ur hållbarhetssynpunkt.
- Vidareutveckling av miljöledningssystemet ska ske internt och vi ska ställa krav på våra leverantörer.
- Mätning och utveckling av styrning för att minska koldioxidutsläppen.

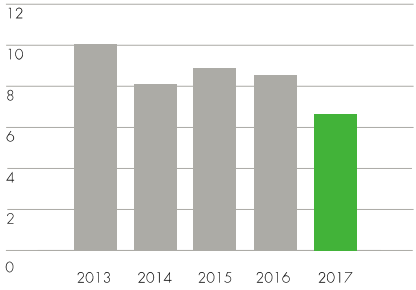
Ansvarsåret 2017

- Certifiering av nybyggnationer till Miljöbyggnad är genomförd och fortgår.
- GreenBuildingcertifiering av nya fastigheter är genomfört.
- Nyförvärvade fastigheter har analyserats och förbättrats ur hållbarhets- och miljösynpunkt.
- Solceller är monterade på en fastighet.
- Laddstationer för el- och hybridbilar är monterade i en del av våra fastigheter.
- Geoenergi i form av värme och kyla har installerats i fastigheter.

| Förbrukning av värme, kyla, el och | Mwh |
|---|---|
| Fjärrvärme | 92 295 |
| El | 1 819 |
| Olja | 1 380 |
| Geoenergi och värmepump | 553 |
| Gas | 322 |
| Summa värmeenergi | 96 369 |
| Fastighetsel | 29 555 |
| Kyla | 7 675 |
| Vatten $m^3$ | 437 279 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm[1)] | 1 277 |

1) Yta justerad för förvärvade och sålda fastigheter under året

KOLDIOXIDUTSLÄPP PER $M^2$




# 6,3%

minskning av Fastpartners totala energi-förbrukning jämfört med föregående år.

## *Ansvarsfulla affärer*

Av bolagets nyckeltal framgår att Fastpartners ekonomiska situation är stabil och uthållig. Fastpartner arbetar långsiktigt med fastighetsbeståndet och agerar etiskt och ansvarsfullt i våra affärsrelationer.

***Fastpartner håller i alla lägen***
Fastigheternas höga standard och lägen, där Stockholmsregionen svarar för cirka 75 procent av bolagets hyresintäkter, skapar en ekonomisk stabilitet. Dessutom har Fastpartner en låg belåning kombinerat med en hög räntetäckningsgrad. Fastpartner har en stark balansräkning som kan stå emot eventuella framtida räntehöjningar.

Stabiliteten utgör också en stor trygghet för hyresgästerna som vet att Fastpartner kan möta hyresgästernas krav i expansionsfaser likaväl som om det går åt andra hållet kunna erbjuda lämpliga alternativ.

***Affärsetik***

Ett exempel på en ansvarsfull affär är när en hederlig säljare säljer en bra vara till en hederlig köpare till ett pris som ger både köparen och säljaren ekonomiska fördelar. Exemplet, i all sin korthet, visar ändå på hur Fastpartner vill göra affärer.

Fastpartner säljer sällan någon fastighet i beståndet utan agerar oftast som köpare av fastigheter. Vid uthyrningar uppträder Fastpartner som säljare av rätten att under viss tid disponera en fastighetsyta till en överenskommen hyra. Då efterfrågan är stor på utbudet tyder det på att Fastpartner har bra ”varor” att erbjuda.

En eventuell blivande säljare eller en eventuell blivande hyresgäst som möter Fastpartner i ett affärssammanhang möter ett företag som varit börsnoterat sedan 1994 och där aktieutvecklingen har ungefär trettiofemfaldigats (feb-18). Detta ger en indikation om hållbarheten i bolaget. Fastpartner har en hyreskontraktstock med cirka 1 800 kommersiella hyreskontrakt med ett totalt kontraktsvärde på 6,5 miljarder. En mångfald har uppnåtts och kan ses som ett kvitto på att bolagets relationer till sina hyresgäster är goda. De flesta hyresgästerna förlänger sina hyresavtal. En av hyresgästerna, AGA, har hyrt samma fastighet i över hundra år. Andra hyresgäster har också en hyreshistorik på årtionden. Stat, kommun och landsting är väl representerade i hyreslistorna, oftast med långa löptider i sina kontrakt. Börsnoterade bolag som Sandvik och H&M med flera och utländska bolag som till exempel Nasdaq, Microsoft och Canon med flera, har sina svenska huvudkontor i Fastpartners fastighetsbestånd. Långsiktigt och hållbart är värdeord som passar in på bolagets affärsrelationer.

Hyreskontraktstocken har en kvalitetsstämpel genom att så många stabila hyresgäster valt Fastpartner som hyresvärd. Detta är inte bara till stor nytta för Fastpartner utan också för våra hyresgäster som kan dra nytta av att bli en del i fastigheter och områden som är expansiva och framtidsinriktade. I en arbetsmarknad där efterfrågan är stor på kvalificerad arbetskraft kan vid rekrytering, och för att behålla medarbetare, arbetsmiljön vara avgörande. Läget och kommunikationer är förutom hyran Fastpartners starkaste kort i konkurrensen om hyresgäster. Inte minst närheten till tunnelbanan kan som ovan nämnts ha en avgörande betydelse för både boende och arbete.

Allt kan hända och Fastpartner har råkat ut för konkurser i beståndet som svidit men alltid haft tillräckliga säkerhetsmarginaler för att hantera dessa situationer. Uthålligheten är skapad av lönsamheten.

Fastpartners policy är att alla hyresgäster ska bemötas med respekt. Service ska vara personlig och förtroendeingivande. Allt enligt Fastpartners fastlagda Uppförandekod och Hållbarhetspolicy.

***Korruption och mutor***

På Fastpartner ska alla medarbetare agera ansvarsfullt och etiskt i affärsrelationer och inte tolerera någon form av mutor och korruption. Under året har inget fall av korruption konstaterats, vilket ligger i linje med förväntan.

I ett börsnoterat fastighetsbolag är en hel del av arbetsuppgifterna som görs rutinmässiga och fortlöpande de facto ett arbete med att motverka korruption. Detta gäller till exempel vid förvärv och försäljning av fastigheter där alla betalningsströmmar ska ha sin förankring i skrivna avtal. Noggranna kreditupplysningar och övriga upplysningar ska tas i samband med att nya hyresgäster önskar flytta in. Befintliga hyresgäster som inte kan betala hyror måste bli föremål för utredning om kreditvärdighet och liknande. Inte sällan upptäcker fastighetsägaren brottslig verksamhet som stölder, förvaring av stöldgods och häleri. Detta genom sin insyn i företaget och tillgång till fastigheten. Även andrahandsuthyrning, avtalad eller otillåten, måste noggrant följas upp.

Knarkhandeln i Stockholms förorter berör Fastpartner som äger fastigheter i Rinkeby och Tensta och arbetet tillsammans med polis och berörda butiksinnehavare med att få drogfria centrum är också ett sätt att motarbeta korruption då knarkhandel kan vara en del i korruptionen. Ansvaret för den öppna knarkhandeln på gator och torg kan aldrig åläggas fastighetsägarna då detta är ett samhälleligt ansvar.

Anställda som har befogenhet att upphandla varor och tjänster kan utsättas för mutor vilket också drabbat bygg- och fastighetssektorn genom åren. Information och liknande till de anställda har tillsammans med interna kontroller och kontrollsystem blivit rutiner som Fastpartner använder för att undvika brottsliga och korrupta handlingar.

# Resultaträkningar och totalresultat, Koncernen

| MSEK | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **Intäkter** | | | |
| Hyresintäkter | Not 3 | 1 365,1 | 1 289,1 |
| Övriga rörelseintäkter | | 32,0 | 0,2 |
| **Fastighetskostnader** | | | |
| Driftskostnader | | -235,0 | -200,4 |
| Reparation och underhåll | | -67,2 | -82,0 |
| Fastighetsskatt | | -67,5 | -65,2 |
| Tomträttsavgälder/arrenden | Not 4 | -33,8 | -32,2 |
| Fastighetsadministration och marknadsföring | | -50,8 | -50,5 |
| **Driftnetto** | **Not 2** | **942,8** | **859,0** |
| Central administration | Not 5 | -29,8 | -31,2 |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | Not 8 | 937,5 | 1 495,6 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | Not 8 | 36,9 | 12,3 |
| Andel i intresseföretags resultat | Not 15 | 17,0 | 21,7 |
| **Resultat före finansiella poster** | | **1 904,4** | **2 357,4** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Finansiella intäkter | Not 6 | 21,5 | 20,1 |
| Finansiella kostnader | Not 7 | -254,2 | -256,8 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | Not 8 | 80,5 | 9,4 |
| **Resultat före skatt** | | **1 752,2** | **2 130,1** |
| Aktuell skatt | Not 9 | -94,5 | -107,0 |
| Uppskjuten skatt | Not 9 | -186,1 | -330,3 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **1 471,6** | **1 692,8** |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| **ÅRETS TOTALRESULTAT** | | **1 471,6** | **1 692,8** |
| **Hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 1 030,8 | 1 200,5 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 440,8 | 492,3 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **1 471,6** | **1 692,8** |

| | | |
|---|---|---|
| Resultat per aktie innan och efter utspädning, SEK/aktie | 1 471 600 | 1 692 800 |
| Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare | 1 030 800 | 1 200 500 |
| Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | 440 800 | 492 300 |
| Genomsnittligt antal aktier | 1 000 | 1 000 |
| Antal utestående aktier | 1 000 | 1 000 |

# Balansräkningar, Koncernen

| MSEK | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | Not 10 | 20 251,8 | 17 426,0 |
| Fastigheter under uppförande | Not 10 | 69,2 | 178,2 |
| Maskiner och inventarier | Not 11 | 2,6 | 3,0 |
| **Summa** | | **20 323,6** | **17 607,2** |
| Aktier och andelar | Not 14 och 23 | 100,5 | 36,1 |
| Andelar i intresseföretag | Not 15 | 69,0 | 91,0 |
| Andra långfristiga fordringar | Not 16 | 77,9 | 79,8 |
| Fordringar hos intresseföretag | | 0,0 | 3,0 |
| **Summa** | | **247,4** | **209,9** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **20 571,0** | **17 817,1** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kundfordringar | | 2,3 | 3,6 |
| Övriga fordringar | | 381,9 | 5,3 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 84,0 | 78,7 |
| Kortfristiga placeringar | Not 23 | 611,3 | 283,3 |
| **Summa** | | **1 079,5** | **370,9** |
| Likvida medel | Not 18 | 254,5 | 819,6 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 334,0** | **1 190,5** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **21 905,0** | **19 007,6** |

## Balansräkningar, Koncernen forts.

| MSEK | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 0,5 | 0,1 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 391,1 | 391,1 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 4 898,5 | 3 982,8 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **5 290,1** | **4 374,0** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 2 311,9 | 1 982,8 |
| **Summa eget kapital** | | **7 602,0** | **6 356,8** |
| **Skulder** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 19 | 7 652,2 | 5 813,8 |
| Övriga långfristiga skulder | Not 21 | 96,6 | 235,8 |
| Uppskjuten skatteskuld | Not 9 | 1 399,8 | 1 213,7 |
| **Summa** | | **9 148,6** | **7 263,3** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 19 | 4 349,8 | 4 755,0 |
| Leverantörsskulder | | 90,0 | 71,0 |
| Skatteskulder | | 15,4 | 31,4 |
| Övriga skulder | | 427,0 | 288,1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 272,2 | 242,0 |
| **Summa** | | **5 154,4** | **5 387,5** |
| **Summa skulder** | | **14 303,0** | **12 650,8** |
| **SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL** | | **21 905,0** | **19 007,6** |

## Förändring eget kapital, koncernen

| Koncernen MSEK | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | **Summa** | Innehav utan bestämmande inflytande | **Totalt eget kapital** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2015-12-31** | 0,1 | 389,6 | 2 898,5 | **3 288,2** | 1 340,7 | **4 628,9** |
| Utdelning | | | -80,0 | -80,0 | -95,6 | -175,6 |
| Nyemission FastPartner | | | 0,0 | 0,0 | 210,7 | 210,7 |
| Förändring koncernsammansättning | | 1,5 | -36,2 | -34,7 | 34,7 | - |
| Årets totalresultat | | | 1 200,5 | 1 200,5 | 492,3 | 1 692,8 |
| **Eget kapital 2016-12-31** | 0,1 | 391,1 | 3 982,8 | 4 374,0 | 1 982,8 | 6 356,8 |
| Fondemission | 0,4 | | -0,4 | | | |
| Utdelning | | | -80,0 | -80,0 | -106,7 | -186,7 |
| Förändring koncernsammansättning | | | -34,7 | -34,7 | -5,0 | - 39,7 |
| Årets totalresultat | | | 1 030,8 | 1 030,8 | 440,8 | 1 471,6 |
| **Eget kapital 2017-12-31** | 0,5 | 391,1 | 4 898,5 | **5 290,1** | 2 311,9 | **7 602,0** |

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 500 000 kronor och består av 1 000 aktier till ett kvotvärde om 500 kr/st. Under 2017 gjordes en fondemission för att öka aktiekapitalet med 400 000 kronor.

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

## Kassaflödesanalys, koncernen

| | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | |
| Resultat före skatt | | 1 752,2 | 2 130,1 |
| **Justeringsposter** | | | |
| Av- och nedskrivningar | Not 11 | 0,4 | 0,5 |
| Orealiserade värdeförändringar | Not 8 | -965,8 | -1 452,0 |
| Resultat försäljningar | Not 8 | -89,1 | -65,3 |
| Övriga poster | Not 28 | -22,5 | -17,1 |
| Erhållna/betalda skatter | | -110,5 | -84,8 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital** | | **564,7** | **511,4** |
| **Förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning /minskning kortfristiga fordringar | | -21,0 | -8,0 |
| Ökning /minskning kortfristiga skulder | | 47,6 | -48,9 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **591,3** | **454,5** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Investeringar i fastigheter | Not 10 | -2 412,4 | -469,0 |
| Försäljning av fastigheter | Not 10 | 310,7 | 53,5 |
| Förvärv koncernföretag | | - | - |
| Investeringar i kortfristiga placeringar | | -608,7 | -586,1 |
| Försäljning av kortfristiga placeringar | | 314,4 | 699,2 |
| Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid | | 47,9 | 64,5 |
| Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid | | -17,0 | -6,3 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-2 365,1** | **-244,2** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | Not 29 | | |
| Upptagande av lån | Not 19 | 1 796,1 | 945,2 |
| Lösen och amortering av lån | | -360,9 | -588,8 |
| Förändring av andra långfristiga fordringar | | - | 7,8 |
| Emission av stamaktier | | - | 210,7 |
| Avyttring egna aktier FastPartner | | - | - |
| Utdelning till aktieägare | | -80,0 | -80,0 |
| Förvärv av dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande | | -39,7 | - |
| Utdelning till minoritetsintressen | | -106,8 | -95,5 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **1 208,7** | **399,4** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | **-565,1** | **609,7** |
| Kassabehållning vid årets ingång | Not 18 | 819,6 | 209,9 |
| Förvärvade likvida medel | | - | 0,0 |
| Kassabehållning vid årets slut | Not 18 | 254,5 | 819,6 |

# Resultaträkningar, Moderföretaget

| MSEK | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | - | - |
| Övriga rörelseintäkter | | - | 0,2 |
| **Driftnetto** | | **0,0** | **0,2** |
| Central administration | Not 5 | -0,7 | -0,9 |
| Andel i intresseföretags resultat | Not 15 | 0,0 | -6,9 |
| **Resultat före finansiella poster** | | **-0,7** | **-7,6** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 170,4 | 143,4 |
| Finansiella intäkter | Not 6 | 16,6 | 27,1 |
| Finansiella kostnader | Not 7 | -20,4 | -10,8 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | Not 8 | 19,9 | 128,7 |
| **Resultat före skatt** | | **185,8** | **280,8** |
| Aktuell skatt | Not 9 | -3,4 | -31,7 |
| Uppskjuten skatt | Not 9 | - | - |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **182,4** | **249,1** |

# Balansräkningar, Moderföretaget

| MSEK | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | Not 12 | 894,0 | 855,3 |
| Fordringar hos koncernföretag | Not 13 | 179,2 | 98,0 |
| Aktier och andelar | Not 14 | 2,5 | 3,5 |
| Andelar i intresseföretag | Not 15 | 2,5 | 2,5 |
| Andra långfristiga fordringar | Not 16 | 36,5 | 21,5 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **1 114,7** | **980,8** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Övriga fordringar | | - | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 6,3 | 0,6 |
| Kortfristiga placeringar | | 611,3 | 283,3 |
| **Summa** | | **617,6** | **283,9** |
| Likvida medel | Not 18 | 21,6 | 4,3 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **639,2** | **288,2** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **1 753,9** | **1 269,0** |

| MSEK | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 0,5 | 0,1 |
| Bundna reserver | | - | - |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserade vinstmedel | | 677,6 | 508,9 |
| Årets resultat | | 182,4 | 249,1 |
| **Summa** | | **860,5** | **758,1** |
| **Obeskattade reserver** | | **-** | **-** |
| **Skulder** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Obligationslån | | 500,0 | 0,0 |
| Skulder till koncernföretag | | 0,2 | 1,2 |
| **Summa** | | **500,2** | **1,2** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 19 | 218,9 | 354,2 |
| Skatteskulder | | 15,4 | 31,1 |
| Övriga skulder | | 0,6 | 0,5 |
| Skulder till närstående | | 154,4 | 123,7 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 3,9 | 0,2 |
| **Summa** | | **393,2** | **509,7** |
| **Summa skulder** | | **893,4** | **510,9** |
| **SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL** | | **1 753,9** | **1 269,0** |

## Förändring i Eget Kapital, moderföretag

| Moderföretaget MSEK | Aktiekapital | Reserver | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | **Totalt eget kapital** |
|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2015-12-31** | 0,1 | 0,0 | 588,9 | **589,0** |
| Utdelning | | | -80,0 | -80,0 |
| Årets resultat | | | 249,1 | 249,1 |
| **Eget kapital 2016-12-31** | 0,1 | 0,0 | 758,0 | **758,1** |
| Fondemission | 0,4 | | -0,4 | |
| Utdelning | | | -80,0 | -80,0 |
| Årets resultat | | | 182,4 | 182,4 |
| **Eget kapital 2017-12-31** | 0,5 | 0,0 | 860,0 | **860,5** |

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 500 000 kronor och består av 1 000 aktier till ett kvotvärde om 500 kr/st. Under 2017 gjordes en fondemission för att öka aktiekapitalet med 400 000 kronor.

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

## Kassaflödesanalys, moderföretag

| | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | |
| Resultat före skatt * | | 185,8 | 280,8 |
| **Justeringsposter** | | | |
| Orealiserade värdeförändringar | Not 8 | -2,1 | -49,2 |
| Resultat försäljningar | Not 8 | -30,6 | -72,6 |
| Övriga poster | Not 28 | 3,0 | 0,0 |
| Erhållna/betalda skatter | | -19,1 | -7,9 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital** | | **137,0** | **151,1** |
| **Förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning /minskning kortfristiga fordringar | | -5,7 | -0,7 |
| Ökning /minskning kortfristiga skulder | | 29,6 | 11,1 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **160,9** | **161,5** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Förvärv koncernföretag | | -39,7 | -549,9 |
| Investeringar i kortfristiga placeringar | | -608,7 | -586,1 |
| Försäljning av kortfristiga placeringar | | 314,4 | 699,2 |
| Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid | | 0,0 | 4,0 |
| Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid | | -15,0 | -1,3 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-349,0** | **-434,1** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | Not 29 | | |
| Upptagande av lån | Not 19 | 364,7 | 172,6 |
| Förändring av andra långfristiga fordringar | | -79,3 | 146,3 |
| Utdelning till aktieägare | | -80,0 | -80,0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **205,4** | **238,9** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | **17,3** | **-33,7** |
| Kassabehållning vid årets ingång | Not 18 | 4,3 | 38,0 |
| Förvärvade likvida medel | | - | - |
| Kassabehållning vid årets slut | Not 18 | 21,6 | 4,3 |

* Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för moderbolaget

# Redovisningsprinciper och Noter

**Not 01** Redovisningsprinciper

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

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

Styrelsen och verkställande direktören har per 20 juni 2018 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer föreläggas årsstämman den 20 juni 2018 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 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2017.

***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 Commitee (IFRIC),men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018 har ännu inte börjat tillämpats av koncernen. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder och tolkningar som bedöms kunna få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder 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 fastighetsskatt och serviceintäkter som inbegriper vidaredebitering av värme, el, kyla, vatten, sopor, snöröjning m.m. Koncernens intäker består till övervägande del av hyresintäkter och övergången till IFRS 15 bedöms inte få någon materiell påverkan på Compactors finansiella rapportering.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 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 förluster. Då de förväntade kreditförlusterna är små bedöms denna övergång inte få någon väsentlig påverkan på Compactors finansiella rapportering.

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

***Konsolideringsprinciper***

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

Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Koncernens sammansättning framgår i not 12. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflyttande. 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 orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

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

**Segmentrapportering**
I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på 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.

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

***INTÄKTER***

**Hyresintäkter**

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

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

**Intäkter från fastighetsförsäljning**

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på 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, orealiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella tillgångar.

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

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

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

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

**Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen utom i de fall koncernen förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas 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, vilket är i överensstämmelse med IAS 32.

**Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar**

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

**Kundfordringar**

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

**Kortfristiga placeringar**

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

**Likvida medel**

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

**Leverantörsskulder**

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

**Låneskulder**

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

**Förvaltningsfastigheter**

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

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

Två gånger per år görs värderingar av Compactors fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2017 är det Cushman & Wakefield Sweden AB samt Newsec Advice AB som utfört dessa.

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

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

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

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

Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med den interna värderingen.

Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

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

**Tillkommande utgifter**

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

**Maskiner och inventarier**

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

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

**Nedskrivningar**

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

**Ersättningar till anställda**

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

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

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

**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 hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

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

**Eventualförpliktelser**
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

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

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

**Ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget**
De ändringar i RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2017 har inte påverkat moderföretagets finansiella rapporter 2017.

Ändringarna i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft:
Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2018, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången..

**Skillnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper**
Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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

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

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

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

## **Not 02** Redovisning av segment

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

| | Region 1 | | Region 2 | | Region 3 | | Region 4 | | HS Fastigheter AB | | Summa fastighets-förvaltning | | Elimineringar och koncern-gemensamma poster | | Summa koncernen | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MSEK | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Hyresintäkter | 494,1 | 456,1 | 375,7 | 366,8 | 375,4 | 357,9 | 103,8 | 90,0 | 17,4 | 19,5 | 1 366,4 | 1 290,3 | -1,3 | -1,2 | 1 365,1 | 1 289,1 |
| Övriga rörelseintäkter | 32,0 | | | | | | | | | | 32,0 | | | 0,2 | 32,0 | 0,2 |
| Fastighetskostnader | -162,3 | -150,3 | -113,5 | -109,0 | -130,5 | -121,6 | -38,7 | -36,7 | -10,6 | -13,9 | -455,6 | -431,5 | 1,3 | 1,2 | -454,3 | -430,3 |
| **Driftnetto** | **363,8** | **305,8** | **262,2** | **257,8** | **244,9** | **236,3** | **65,1** | **53,3** | **6,8** | **5,6** | **942,8** | **858,8** | **0,0** | **0,2** | **942,8** | **859,0** |
| **Värdeförändringar** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 687,9 | 911,5 | 65,8 | 220,4 | 173,7 | 280,7 | 7,4 | 65,0 | 2,7 | 18,0 | 937,5 | 1 495,6 | | | 937,5 | 1 495,6 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 2,6 | | | 2,3 | 37,8 | 6,3 | -6,8 | 5,4 | 3,3 | -1,7 | 36,9 | 12,3 | | | 36,9 | 12,3 |
| Värdeförändringar finansiella tillgångar | | | | | | | | | | | | -72,5 | 80,5 | 81,9 | 80,5 | 9,4 |
| **Bruttoresultat** | **1 054,3** | **1217,3** | **328,0** | **480,5** | **456,4** | **523,3** | **65,7** | **123,7** | **12,8** | **21,9** | **1 917,2** | **2 294,2** | **80,5** | **82,1** | **1 997,7** | **2 376,3** |
| **Ofördelade poster** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Central administration | | | | | | | | | | | | | -29,8 | -31,2 | -29,8 | -31,2 |
| Andel i intresseföretags resultat | | | | | | | | | | | 17,0 | 21,7 | | | 17,0 | 21,7 |
| Finansiella intäkter | | | | | | | | | | | 6,6 | 4,7 | 14,9 | 15,4 | 21,5 | 20,1 |
| Finansiella kostnader | | | | | | | | | | | -231,1 | -240,4 | -23,1 | -16,4 | -254,2 | -256,8 |
| Resultat före skatt | | | | | | | | | | | | | | | 1 752,2 | 2 130,1 |
| Skatt | | | | | | | | | | | | | -280,6 | -437,3 | -280,6 | -437,3 |
| **Totalresultat** | | | | | | | | | | | **1 709,7** | **2 080,2** | **-238,1** | **-387,4** | **1 471,6** | **1 692,8** |
| **Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare** | | | | | | | | | | | | | | | **1 030,8** | **1 200,5** |
| **Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande** | | | | | | | | | | | | | | | **440,8** | **492,3** |
| Förvaltningsfastigheter | 8 956,1 | 7 131,7 | 4 691,9 | 4 507,1 | 5 194,0 | 4 508,3 | 1 274,0 | 1 247,1 | 205,0 | 210,0 | 20 321,0 | 17 604,2 | 0,0 | 0,0 | 20 321,0 | 17 604,2 |
| **Ofördelade poster** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | | | | | | | | | | | 858,7 | 493,2 |
| Inventarier | | | | | | | | | | | | | | | 2,6 | 3,0 |
| Omsättningstillgångar | | | | | | | | | | | | | | | 468,2 | 87,6 |
| Likvida medel | | | | | | | | | | | | | | | 254,5 | 819,6 |
| **Summa tillgångar** | **8 956,1** | **7 131,7** | **4 691,9** | **4 507,1** | **5 194,0** | **4 508,3** | **1 274,0** | **1 247,1** | **205,0** | **210,0** | **20 321,0** | **17 604,2** | **0,0** | **0,0** | **21 905,0** | **19 007,6** |
| **Ofördelade poster** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | | | | | | | | | | | | | | | 7 602,0 | 6 356,8 |
| Långfristiga skulder | | | | | | | | | | | | | | | 9 148,6 | 7 263,3 |
| Avsättningar | | | | | | | | | | | | | | | - | - |
| Kortfristiga skulder | | | | | | | | | | | | | | | 5 154,4 | 5 387,5 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | | | | | | | | | | | | | | **21 905,0** | **19 007,6** |
| Årets investeringar | 1 542,6 | 72,8 | 119,0 | 50,0 | 594,7 | 299,9 | 148,5 | 66,5 | 0,0 | 3,7 | 2 404,8 | 492,9 | - | - | 2 404,8 | 492,9 |
| Försäljningar | -406,1 | 0,0 | 0,0 | -9,3 | -82,6 | -18,7 | -129,0 | -10,1 | -11,0 | -2,2 | -628,7 | -40,3 | - | - | -628,7 | -40,3 |

## Not 03 Hyresintäkter

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | **2017** | **2016** |
| Hyresvärde | 1 587,4 | 1 508,4 |
| Hyresrabatter och förluster | -42,5 | -39,1 |
| Vakanser | -179,8 | -180,2 |
| Övriga intäkter fastighetsrörelsen | - | - |
| **Summa** | **1 365,1** | **1 289,1** |

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,4) år.
Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -2,8 (-4,1) MSEK.

Kontraktsförfallostrukturen framgår av nedanstående tabell:

| **Löptid** | **Antal** | **Kontraktsvärde (årshyra)** | **Andel %** |
|---|---|---|---|
| 2018 | 521 | 140,4 | 10,1 |
| 2019 | 432 | 219,7 | 15,7 |
| 2020 | 449 | 333,1 | 23,9 |
| 2021 | 257 | 170,3 | 12,2 |
| 2022 > | 187 | 531,7 | 38,1 |
| **Summa** | **1 846** | **1 395,2** | **100,0** |
| Bostäder | 207 | 15,4 | |
| P-platser och garage | 1 146 | 22,7 | |
| **Summa** | **3 199** | **1 433,3** | |

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 6 557,6 (5 511,7) MSEK.
Orderstocken för bostäder uppgår till 15,4 (23,2) MSEK i årshyra.

| **Avtalade framtida hyresintäkter** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| Avtalade hyresintäkter år 1 | 1 395,2 | 1 246,9 |
| Avtalade hyresintäkter år 2 till 5 | 3 523,3 | 3 027,8 |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år | 1 639,1 | 1 237,0 |
| **Summa** | **6 557,6** | **5 511,7** |

Fördelningen av kontraktsportföljen per region framgår nedan:

| **Kommersiellt kontraktsvärde per region** | **Kontraktsvärde** | **Löptid** | **Yta (kvm)** |
|---|---|---|---|
| Region 1 | 2 405,7 | 4,7 | 372 162 |
| Region 2 | 1 826,9 | 4,7 | 387 232 |
| Region 3 | 1 772,0 | 4,7 | 462 364 |
| Region 4 | 504,3 | 4,8 | 199 980 |
| HS Fastigheter AB | 48,7 | 3,2 | 22 363 |
| **Summa** | **6 557,6** | **4,4** | **1 444 101** |

## **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 33,9 (32,2) MSEK för 2017. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Compactor innehar 55 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| **Avtalade framtida tomträttsavgälder** | **2017** | **2016** |
| Avtalade tomträttsav-gälder år 1 | -24,1 | -26,2 |
| Avtalade tomträttsav-gälder år 2 till 5 | -71,0 | -68,4 |
| Avtalade tomträttsav-gälder år 6 till 10 | -62,1 | -65,6 |
| **Summa** | **-157,2** | **-160,2** |

## **Not 05** Central administration

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Central administration | -29,4 | -30,7 | -0,7 | -0,9 |
| Avskrivningar kontors-utrustning | -0,4 | -0,5 | - | - |
| **Summa** | **-29,8** | **-31,2** | **-0,7** | **-0,9** |

## **Not 06** Finansiella intäkter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Ränteintäkter | 8,7 | 9,0 | 3,8 | 11,1 |
| Utdelningar | 12,8 | 10,9 | 12,8 | 16,0 |
| Resultat från finansiella placeringar | 0,0 | 0,2 | - | - |
| **Summa** | **21,5** | **20,1** | **16,6** | **27,1** |

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

## Not 07 Finansiella kostnader

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut | -224,4 | -227,8 | -16,5 | -8,1 |
| Räntekostnader avseende checkräkning | -0,7 | -1,3 | -0,1 | -0,2 |
| Räntekostnader övriga skulder | -9,4 | -6,2 | -3,3 | -2,5 |
| **Summa räntekostnader** | **-234,5** | **-235,3** | **-19,9** | **-10,8** |
| Övriga finansiella poster | -11,0 | -11,7 | -0,5 | - |
| Pantbrevskostnader | -8,7 | -9,8 | - | - |
| **Summa övriga finansiella poster** | **-19,7** | **-21,5** | **-0,5** | **0,0** |
| **Finansiella kostnader enligt resultaträkning** | **-254,2** | **-256,8** | **-20,4** | **-10,8** |

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

## Not 08 Värdeförändringar

Under året har fastigheten Nedra Runby 1:9, 1:11 i Upplands Väsby sålts. Vidare har fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Stockholm samt fastigheten Kängurun 2 i Mölndal avyttrats liksom de fem fastigheterna Norrtull 32:1, 32:4, 32:8, Norr 35:3 och Väster 16:9 i Gävle. HS Fastigheter har sålt Hjo Åran 2.Totalt uppgår realiserad vinst för dessa avyttringar till 36,9 MSEK. Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | **2017** | **2016** |
| **Fastigheter** | | |
| Realiserade | 36,9 | 12,3 |
| Orealiserade | 937,5 | 1 495,6 |
| **Summa** | **974,4** | **1 507,9** |

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 974,4 (1 507,9) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 937,5 (1 495,6) avser 687,9 (911,5) MSEK beståndet i Region 1, 65,8 (220,4) MSEK beståndet i Region 2, 173,7 (280,7) MSEK beståndet i Region 3, 7,4 (65,0) MSEK beståndet i Region 4 samt 2,7 (18,0) MSEK beståndet i HS Fastigheter. Av de realiserade värdeförändringarna avser 2,6 (0,0) MSEK beståndet i Region 1 och 0,0 (2,3) MSEK beståndet i Region 2. Realiserade värdeförändringar i Region 3 är 37,8 (6,3) MSEK, i Region 4 -6,8 (5,4) MSEK och 3,3 (-1,7) i HS Fastigheter.

Under året har Compactor gjort värderingar av hela fastighetsbeståndet två gånger per år med hjälp av värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB. För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter.

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| **Finansiella instrument** | | | | |
| Orealiserade värdeförändringar i långfristiga innehav | 49,2 | -27,2 | 0,0 | 0,0 |
| Realiserade värdeförändringar i långfristiga innehav | - | -19,6 | 0 | - |
| Orealiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar | 2,0 | 56,1 | 2,0 | 56,1 |
| Realiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar | 17,9 | 72,6 | 17,9 | 72,6 |
| Marknadsvärdering räntederivat | 11,4 | -72,5 | - | - |
| **Summa** | **80,5** | **9,4** | **19,9** | **128,7** |

## **Not 09** Skatt

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| **Inkomstskatt** | | | | |
| Resultat före skatt | 1 752,2 | 2 142,6 | 185,8 | 280,8 |
| Nominell skattesats i Sverige, 22,0% | -385,5 | -471,4 | -40,9 | -61,8 |
| Justering skattemässiga restvärden fastigheter | 0,8 | 34,5 | - | - |
| Skattefri vinst försäljning fastigheter | 101,5 | -1,0 | - | - |
| Justering för övriga ej avdragsgilla/ skattepliktiga poster | -0,2 | -0,1 | 37,5 | 30,1 |
| Förändring underskottsavdrag | 0,3 | - | - | - |
| Andel i intresseföretags resultat | 2,6 | 5,1 | - | - |
| Försäljning andel av intresseföretag | - | -4,3 | - | - |
| Korrigering tidigare års taxering/beräkning | -0,1 | 0,0 | - | - |
| **Redovisad skattekostnad** | **-280,6** | **-437,3** | **-3,4** | **-31,7** |
| *varav* | | | | |
| Aktuell skatt | -94,5 | -107,0 | -3,4 | -31,7 |
| Uppskjuten skatt | -186,1 | -330,3 | - | - |
| **Redovisad skattekostnad** | **-280,6** | **-437,3** | **-3,4** | **-31,7** |

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Uppskjuten skattes-kuld/ fordran** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Temporära skillnader | | | | |
| Fastigheter | -6 399,6 | -5 657,3 | - | - |
| Uppskjuten skatteskuld 22% | -1 407,9 | -1 244,5 | - | - |
| Negativ justerad an-skaffningsutgift för andelar i HB/KB | -12,1 | -18,2 | - | - |
| Uppskjuten skatteskuld 22% | -2,7 | -3,9 | - | - |
| Marknadsvärdering räntederivat | 81,7 | 93,1 | - | - |
| Uppskjuten skatteford-ran 22 % | 18,0 | 20,5 | - | - |
| Marknadsvärdering långfristiga värdepap-persinnehav | 34,2 | 27,2 | - | - |
| Uppskjuten skatteford-ran 22 % | -7,5 | 6,0 | - | - |
| Outnyttjade under-skottsavdrag | 2,4 | 40,1 | - | - |
| Uppskjuten skatteford-ran 22 % | 0,5 | 8,8 | - | - |
| Övrigt | -0,9 | -2,3 | - | - |
| Uppskjuten skatteskuld 22% | -0,2 | -0,5 | - | - |
| **Uppskjuten skattes-kuld/fordran** | **-1 399,8** | **-1 213,7** | **-** | **-** |

Årets skatt uppgår till 280,6 (437,3) MSEK. Skatten utgörs till stor del av uppskjuten skatt hänförlig till oreali-serade 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 2,4 MSEK. Dessa kan börja att utnyttjas tidigast i taxeringen 2020 och uppskjuten skattefordran om 0,5 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2017-12-31.
I koncernen finns oredovisade underskottsavdrag om 4,2 MSEK (1,8), undertskotten är ej redovisade då det råder osäkerhet kring om de kommer kunna nyttjas.

## **Not 10** Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| **Förvaltningsfastigheter** | | | | |
| Verkligt värde vid årets början | 17 426,0 | 15 574,0 | - | - |
| Omklassificering | 178,2 | 4,7 | - | - |
| Försäljningar av fastig-heter | -625,5 | -40,3 | - | - |
| Förvärv av fastigheter | 1 944,1 | 45,6 | - | - |
| Investeringar | 391,5 | 351,0 | - | - |
| Värdeförändring | 937,5 | 1 491,0 | - | - |
| **Verkligt värde vid årets slut** | **20 251,8** | **17 426,0** | **0,0** | **0,0** |

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| **Fastigheter under uppförande** | | | | |
| Värde vid årets början | 178,2 | 86,7 | - | - |
| Omklassificering | -178,2 | -4,7 | - | - |
| Förvärv av fastigheter | - | - | - | - |
| Investeringar | 69,1 | 91,6 | - | - |
| Värdeförändringar | 0,1 | 4,6 | - | - |
| **Värde vid årets slut** | **69,2** | **178,2** | **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.

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

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

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

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

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

**Förvaltningsfastigheter värdering till verkligt värde per 31 december 2017**

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som används vid värderingen. Då koncernen innehar många kombinationsfastigheter, fastigheter som både består av kontor/lager/produktion, har en geografisk indelning gjorts av beståndet i nedan risköversikt.
Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2 procent per år. Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 5,5 (5,6) procent. För region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 5,0 procent (5,1), för region 2 är det cirka 6,1 procent (6,2), för region 3 är det cirka 5,9 procent (6,1), för region 4 är det cirka 6,6 procent (6,0) och för HS Fastigheter är det cirka 6,7 procent (6,7).

| | Verkligt värde | Hyresvärde | Uthyrnings-bar yta, tkm | Kalkylränta % | Direkt-avkastnings-krav, % | Avkastnings-krav % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholm City | 2 748,6 | 127,3 | 31,90 | 5,7-6,1 | 3,6-4,1 | 3,8 |
| Storstockholm | 13 897,8 | 1 157,4 | 844,2 | 6,6-9,7 | 4,6-7,6 | 5,6 |
| Gävle | 1 217,6 | 114,5 | 142,5 | 8,3-11,0 | 5,9-9,5 | 6,0 |
| Storgöteborg | 921,0 | 81,6 | 147,2 | 5,9-9,3 | 6,4-8,0 | 7,0 |
| Norrköping | 736,7 | 76,2 | 94,0 | 8,2-9,8 | 5,9-7,8 | 6,8 |
| Malmö | 270,6 | 31,9 | 40,9 | 8,6-9,5 | 6,8-7,6 | 7,4 |
| Övrigt | 528,7 | 76,3 | 161,3 | 8,7-15,5 | 6,7-12,0 | 7,1 |
| **Totalt** | **20 321,0** | **1 665,2** | **1 462,0** | **5,8-15,5** | **3,6-12,0** | **5,5** |

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

Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- fem procent påverkar fastighetsvärdet med +/- 1 016 MSEK.
Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

**Känslighetsanalys, fastighetsvärdering**

| | Förändring +/- | Resultateffekt fastighets-värdering, MSEK |
|---|---|---|
| Direktavkastning | 0,5 procentenheter | 1 780/-1 480 |
| Hyresintäkter | 50 kr/kvm | +/-1 200 |
| Driftskostnader | 25 kr/kvm | +/-600 |
| Vakansgrad | 1,0 procentenheter | +/-240 |

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

**Åtaganden**
Compactor har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om ca 511 (117) MSEK.

## Not 11 Maskiner och inventarier

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| Vid årets början | 13,9 | 13,6 | - | - |
| Investeringar | 0,0 | 0,3 | - | - |
| Avyttringar och utrangeringar | -0,1 | 0,0 | - | - |
| **Summa** | **13,8** | **13,9** | **0,0** | **0,0** |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | | | |
| Vid årets början | -10,9 | -10,4 | - | - |
| Avyttringar och utrangeringar | 0,1 | 0,0 | - | - |
| Årets avskrivning enligt plan | -0,4 | -0,5 | - | - |
| **Summa** | **-11,2** | **-10,9** | **0,0** | **0,0** |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | **2,6** | **3,0** | **0,0** | **0,0** |

## Not 12 Aktier och andelar i dotterföretag

| | Moderföretaget | |
|---|---|---|
| | **2017** | **2016** |
| Ingående anskaffningsvärden | 856,8 | 305,9 |
| Förvärv | 39,7 | 549,9 |
| Lämnade aktieägartillskott | 1,0 | 1,0 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **897,5** | **856,8** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -1,5 | -1,5 |
| Årets nedskrivningar | -2,0 | - |
| **Utgående nedskrivningar** | **-3,5** | **-1,5** |
| **Redovisat värde** | **894,0** | **855,3** |

**2017-12-31**
**I Moderföretaget:**

| Företag | Org nummer | Säte | Kapital- och röstandel | Bokfört värde |
|---|---|---|---|---|
| Fastpartner AB | 556230-7867 | Stockholm | 69,60% | 893,7 |
| HS Fastigheter AB | 556759-6035 | Stockholm | 100% | 0,1 |
| Tartt Förvaltning AB | 556989-3737 | Stockholm | 60% | 0,0 |
| Anbarco Bilinvest AB | 556138-5161 | Stockholm | 100% | 0,1 |
| H.J Catering AB | 556303-2993 | Stockholm | 100% | 0,1 |
| **Summa** | | | | **894,0** |

**2016-12-31**
**I Moderföretaget:**

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

| **Fastpartner AB** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 1 349,0 | 1 270,8 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 727,8 | 1 999,7 |
| **Årets totalresultat** | **1 598,6** | **1 598,6** |
| Ägarandel | 69,60% | 69,19% |
| **Koncernens andel av årets totalresultat** | **1 112,6** | **1 106,1** |
| Anläggningstillgångar | 20 306,6 | 17 564,1 |
| Omsättningstillgångar | 676,7 | 892,2 |
| Långfristiga skulder | 8 480,7 | 7 089,3 |
| Kortfristiga skulder | 4 895,7 | 4 932,0 |
| **Nettotillgångar (100%)** | **7 606,9** | **6 435,0** |
| Ägarandel | 69,60% | 69,19% |
| **Koncernens andel av nettotillgångar** | **5 294,4** | **4 452,4** |
| Årets kassaflöde | -639,9 | 637,9 |

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fastighetspartner Täby AB | 556204-1177 | Stockholm | 100% |
| FastPartner AGA 2 AB | 556944-3145 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB | 556909-5994 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Amerika 3 KB | 969695-2499 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Andersberg 14:40 AB | 559088-2576 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Bagaren 7 AB | 556529-6356 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Biskopsgården 46:4 AB | 556981-8460 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Bolmensvägen AB | 559049-7375 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Bredden AB | 556876-2917 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Bredäng AB | 556731-1070 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Brista AB | 556822-2466 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Bromsten Holding I AB | 559079-8962 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Bromsten Holding II AB | 559079-8905 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Brynäs 124:3 AB | 556740-0774 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Centrum 13 AB | 556664-5700 | Stockholm | 100% |
| FastPartner 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 Hemsta 9:4 AB | 556740-0972 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Hässelby AB | 556730-8613 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Högsbo 27:6 AB | 556711-3260 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Importen 3 AB | 556985-3509 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Karis 3 AB | 559029-9268 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Karis 4 AB | 559029-9136 | Stockholm | 100% |
| Fastpartner Kungsängen 6:10 KB | 916671-8511 | Stockholm | 100% |
| Fastpartner Kungsängen 40:1 AB | 559101-5036 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Kärra 72:33 KB | 969695-3398 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Kärra 78:3 AB | 556937-4522 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Kärra 90:1 KB | 969695-3398 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB | 556877-0076 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Malmö 1 KB | 969634-5355 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Målaren 14 AB | 556937-4464 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Mälardalen AB | 556712-1461 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Mälarporten AB | 556417-7201 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Märsta Kontor AB | 556822-2474 | Stockholm | 100% |
| FastPartner 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 Uppfinnaren 1 AB | 556973-5797 | Stockholm | 100% |
| Fastpartner Verkstäderna 2 KB | 969629-4561 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Västerbotten 19 AB | 556661-8087 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB | 556937-4456 | Stockholm | 100% |
| Fastpartner Årsta 76:2 AB | 556065-8956 | Stockholm | 100% |
| FastPartner Älvsjö AB | 556731-0619 | Stockholm | 100% |
| FastProp Holding AB | 556706-5072 | Stockholm | 100% |
| Forsdala Företagscenter HB | 916524-4691 | Stockholm | 100% |
| Fredriksten Fastighet AB | 556096-0840 | Stockholm | 100% |
| Förvaltningsbolaget Entuna HB | 916600-0381 | Stockholm | 100% |
| Gävle Näringen 22:2 AB | 556718-2448 | Stockholm | 100% |
| HB Fastighetspartner 11 | 916629-8092 | Stockholm | 100% |
| HB Näringshuset | 916637-2897 | Stockholm | 100% |
| HB Robertsfors Fastighetsförvaltning | 916618-9465 | Stockholm | 100% |
| HB Skebo Fastighetsförvaltning | 916618-9473 | Stockholm | 100% |
| HB Solhem Fastighetsförvaltning | 916618-9424 | Stockholm | 100% |
| KB Arbetsbasen Västberga | 916618-0837 | Stockholm | 100% |
| KB Avesta 1 Stockholm | 916582-2009 | Stockholm | 100% |
| KB Fisken 13 Södertälje | 916614-4452 | Stockholm | 100% |
| KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning | 916618-0860 | Stockholm | 100% |
| KB 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 Hälsofastigheter AB | 556704-8748 | Gävle | 100% |
| Vallentuna Centrum AB | 556684-3420 | Stockholm | 100% |
| Vexillum Duo AB | 556680-9355 | Stockholm | 100% |
| Batteriet Centrumhus AB | 556436-5988 | Stockholm | 100% |
| 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% |
| Fastpartner Gustav 1 AB | 559079-8889 | Stockholm | 100% |
| Fastpartner Gustav 1B AB | 559079-8871 | Stockholm | 100% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fastpartner Gustav 1C AB | 559079-8897 | Stockholm | 100% |
| Fastpartner Gustav 1D AB | 559079-8921 | Stockholm | 100% |
| Fastpartner Gustav 1E AB | 559079-8939 | Stockholm | 100% |
| Fastpartner Gustav 1F AB | 559079-8848 | Stockholm | 100% |
| FastProp Gävle AB | 556712-2485 | Stockholm | 100% |
| Gaudeamus AB | 556087-6681 | Stockholm | 100% |
| KB Amplus | 916557-5953 | Göteborg | 100% |
| KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning | 916618-9440 | Stockholm | 100% |
| KB Pottegården 3 | 916557-4972 | Göteborg | 100% |
| Landeriet 14 AB | 556083-2155 | Stockholm | 100% |
| Märsta 1:198 AB | 556848-9636 | Sigtuna | 100% |
| Nordpartner AB | 556535-1938 | Stockholm | 100% |
| Profundo AB | 556199-8146 | Stockholm | 100% |
| Vallentuna 1:472 AB | 556778-9309 | Stockholm | 100% |
| Vallentuna 1:474 AB | 556698-8175 | Stockholm | 100% |
| Vallentuna 1:7 AB | 556698-8100 | Stockholm | 100% |
| Vallentuna Prästgård 1:130 AB | 556698-8159 | Stockholm | 100% |
| VaTellus AB | 556549-0538 | Stockholm | 100% |
| VaTellus Holding AB | 556698-5379 | Stockholm | 100% |
| Vinsta Stenskärve AB | 556725-8685 | Stockholm | 100% |

## Not 13 Fordringar hos koncernföretag

| | Moderföretaget | |
|---|---|---|
| | **2017** | **2016** |
| Ingående anskaffningsvärden | 98,0 | 234,8 |
| Tillkommande poster | 81,2 | 0,0 |
| Avgående poster | - | -136,8 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **179,2** | **98,0** |
| **Redovisat värde** | **179,2** | **98,0** |

## Not 14 Aktier och andelar

| | | | | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Företag** | **Org nummer** | **Kapital- och röstandel** | **Säte** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Alberto Biani S.p.A | 2453810240 | 24,00% | Italien | 0,0 | 0,0 | - | - |
| CareDx Inc | 2982485 | 6,30% | USA | 98,0 | 32,6 | - | - |
| E-tel Ltd | | 3,00% | (England) | 0,0 | 0,0 | - | - |
| Nouveau Port de Saint-Capfderrat SA | | | Frankrike | - | 1,9 | - | 1,9 |
| Malte Månsson Holding AB | 556566-7614 | | Skänninge | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Marginal 7,5% 241009 | | | Stockholm | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Nordic Whisky Capital AB | 556747-5412 | 0,82% | Stockholm | - | - | - | - |
| PA Resources AB i likvidation | 556488-2180 | | Stockholm | - | - | - | - |
| Tobin FRN 190701 | | | Stockholm | 1,4 | 0,5 | 1,4 | 0,5 |
| **Summa aktier och andelar** | | | | **100,5** | **36,1** | **2,5** | **3,5** |

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

## Not 15 Andelar i intresseföretag

| | | | | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Företag** | **Org nummer** | **Kapital- och röstandel** | **Säte** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Fast Real AB | 556840-4395 | 50 % | Stockholm | 0,0 | 0,4 | - | - |
| **Kapitalandel** | | | | | | | |
| Vid årets början | | | | 0,4 | 0,4 | - | - |
| Försäljning av andelar | | | | -0,4 | - | - | - |
| Andel av årets resulat | | | | - | - | - | - |
| **Vid årets slut** | | | | **0,0** | **0,4** | **0,0** | **0,0** |

| **Företag** | **Org nummer** | **Kapital- och röstandel** | **Säte** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Allenex AB | 556543-6127 | 0% | Stockholm | - | - | - | - |
| **Kapitalandel** | | | | | | | |
| Vid årets början | | | | - | 102,5 | - | - |
| Försäljning av andelar | | | | - | -102,5 | - | - |
| Andel av årets resulat | | | | - | - | - | - |
| **Vid årets slut** | | | | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

| **Företag** | **Org nummer** | **Kapital- och röstandel** | **Säte** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Litium AB (publ) | 556562-1835 | 25,7% | Stockholm | 12,4 | 24,8 | - | - |
| **Kapitalandel** | | | | | | | |
| Vid årets början | | | | 24,8 | 21,8 | - | - |
| Förvärv av andelar | | | | - | 3,0 | - | - |
| Nedskrivning av andelar | | | | -12,4 | - | - | - |
| Andel av årets resulat | | | | - | - | - | - |
| **Vid årets slut** | | | | **12,4** | **24,8** | **0,0** | **0,0** |

| **Företag** | **Org nummer** | **Kapital- och röstandel** | **Säte** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 resulat | | | | - | - | - | - |
| **Vid årets slut** | | | | **9,4** | **9,4** | **0,0** | **0,0** |

| **Företag** | **Org nummer** | **Kapital- och röstandel** | **Säte** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB | 969755-7222 | 50 % | Stockholm | 5,5 | 14,5 | - | - |
| **Kapitalandel** | | | | | | | |
| Vid årets början | | | | 14,5 | 11,4 | - | - |
| Lämnat ägartillskott | | | | - | - | - | - |
| Återbetalning av aktieägartillskott | | | | -13,9 | -5,0 | - | - |
| Andel av årets resulat | | | | 4,9 | 8,1 | - | - |
| **Vid årets slut** | | | | **5,5** | **14,5** | **0,0** | **0,0** |

| Företag | Org nummer | Kapital- och röstandel | Säte | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Centralparken Holding AB | 556908-8833 | 50% | Stockholm | 22,6 | 28,3 | - | - |
| **Kapitalandel** | | | | | | | |
| Vid årets början | | | | 28,3 | 35,9 | - | - |
| Lämnat aktieägartillskott | | | | 0,2 | - | - | - |
| Återbetalning av aktieägartillskott | | | | - | -28,0 | - | - |
| Erhållen utdelning | | | | -17,5 | - | | |
| Andel av årets resulat | | | | 11,6 | 20,4 | - | - |
| **Vid årets slut** | | | | **22,6** | **28,3** | **0,0** | **0,0** |

| Företag | Org nummer | Kapital- och röstandel | Säte | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Slättö Projektutveckling AB | 559077-0896 | 30% | Stockholm | 0,0 | - | - | - |
| **Kapitalandel** | | | | | | | |
| Vid årets början | | | | - | - | - | - |
| Förvärv av andelar | | | | 0,0 | - | | |
| Andel av årets resulat | | | | - | - | - | - |
| **Vid årets slut** | | | | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

| Företag | Org nummer | Kapital- och röstandel | Säte | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gimmel Fastigheter AB | 556901-7865 | 0 % | Stockholm | - | - | - | 0,0 |
| **Kapitalandel** | | | | | | | |
| Vid årets början | | | | - | 23,6 | - | 4,0 |
| Försäljning av andelar | | | | 0,0 | -23,6 | 0,0 | -4,0 |
| Andel av årets resulat | | | | - | - | - | - |
| **Vid årets slut** | | | | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

| Företag | Org nummer | Kapital- och röstandel | Säte | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SRU Intressenter AB | 556716-5419 | 49 % | Stockholm | 7,6 | 7,9 | 1,4 | 1,4 |
| **Kapitalandel** | | | | | | | |
| Vid årets början | | | | 7,9 | 11,0 | 1,4 | - |
| Förvärv av andelar | | | | - | 1,4 | - | 1,4 |
| Erhållen utdelning | | | | - | -5,1 | - | - |
| Andel av årets resulat | | | | -0,3 | 0,6 | - | - |
| **Vid årets slut** | | | | **7,6** | **7,9** | **1,4** | **1,4** |

| Företag | Org nummer | Kapital- och röstandel | Säte | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ono Network of Concept AB | 556971-3414 | 30 % | Stockholm | 0,8 | 0,8 | 1,1 | 1,1 |
| **Kapitalandel** | | | | | | | |
| Vid årets början | | | | 0,8 | 7,9 | 1,1 | 8,0 |
| Förvärv av andelar | | | | - | - | - | - |
| Andel av årets resulat | | | | 0,0 | -7,1 | - | -6,9 |
| **Vid årets slut** | | | | **0,8** | **0,8** | **1,1** | **1,1** |

| Företag | Org nummer | Kapital- och röstandel | Säte | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fiberaccessbolaget i Sverige AB | 556979-7250 | 32,1 % | Stockholm | 4,5 | 2,8 | - | - |
| **Kapitalandel** | | | | | | | |
| Vid årets början | | | | 2,8 | 4,2 | - | - |
| Förvärv av andelar | | | | - | 1,0 | - | - |
| Lämnat aktieägartillskott | | | | 5,0 | - | | |
| Andel av årets resulat | | | | -3,3 | -2,4 | - | - |
| **Vid årets slut** | | | | **4,5** | **2,8** | **0,0** | **0,0** |

| Företag | Org nummer | Kapital- och röstandel | Säte | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Alberto Biani S.p.A | 245381-0240 | 24% | (Italien) | 0,0 | 0,0 | - | - |
| **Kapitalandel** | | | | | | | |
| Vid årets början | | | | - | - | - | - |
| Förvärv av andelar | | | | - | - | - | - |
| Andel av årets resulat | | | | - | - | - | - |
| **Vid årets slut** | | | | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

| Företag | Org nummer | Kapital- och röstandel | Säte | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RisComp Holding AB | 559074-2499 | 50% | Stockholm | 6,3 | 2,2 | 0,0 | - |
| **Kapitalandel** | | | | | | | |
| Vid årets början | | | | 2,2 | - | - | - |
| Förvärv av andelar | | | | 0,0 | - | 0,0 | - |
| Andel av årets resulat | | | | 4,1 | 2,2 | - | - |
| **Vid årets slut** | | | | **6,3** | **2,2** | **0,0** | **0,0** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Summa andelar i intresseföretag** | | | | |
| **Kapitalandel** | | | | |
| Vid årets början | 91,0 | 228,1 | 2,5 | 12,0 |
| Förvärv/försäljning av andelar | -0,4 | -120,7 | - | -2,6 |
| Lämnat aktieägartillskott | 5,2 | - | - | 0,0 |
| Återbetalning av aktieägartillskott | -13,9 | -33,0 | - | - |
| Erhållen utdelning | -17,5 | -5,1 | - | - |
| Nedskrivning av andelar | -12,4 | - | - | - |
| Andel av årets resulat | 17,0 | 21,7 | - | -6,9 |
| **Vid årets slut** | **69,0** | **91,0** | **2,5** | **2,5** |

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

### Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

| | 2017 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Litium AB (publ)** | **Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab AB** | **Centralparken Holding AB** | **SRU Intressenter AB** |
| Anläggningstillgångar | 27,0 | - | - | 17,5 |
| Omsättningstillgångar | 12,0 | 33,8 | 51,3 | 17,2 |
| Långfristiga skulder | 2,5 | - | - | 8,7 |
| Kortfristiga skulder | 10,6 | 22,8 | 6,3 | 14,7 |
| **Nettotillgångar (100%)** | **25,9** | **11,00** | **45,00** | **11,3** |
| Ägarandel | 25,7% | 50,0% | 50,0% | 49,0% |
| **Koncernens andel av nettotillgångar** | **6,7** | **5,5** | **22,5** | **5,5** |

| | 2016 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Litium AB (publ)** | **Bostads-byggarna FastPartner-Besqab AB** | **Central-parken Holding AB** | **SRU Intressen-ter AB** |
| Anläggningstillgångar | 24,4 | - | - | 19,8 |
| Omsättningstillgångar | 17,4 | 60,8 | 86,7 | 15,9 |
| Långfristiga skulder | 3,0 | - | - | 10,4 |
| Kortfristiga skulder | 8,7 | 31,7 | 30,00 | 14,8 |
| **Nettotillgångar (100%)** | **30,1** | **29,1** | **56,7** | **10,5** |
| Ägarandel | 25,7% | 50,0% | 50,0% | 49,0% |
| **Koncernens andel av nettotillgångar** | **7,7** | **14,6** | **28,4** | **5,1** |

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 3,5 (5,5) MSEK.

## Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

| | 2017 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Litium AB (publ)** | **Bostads-byggarna FastPartner-Besqab AB** | **Central-parken Holding AB** | **SRU Intressen-ter AB** |
| Intäkter | 27,7 | 134,6 | 23,2 | 73,4 |
| Rörelseresultat | -4 | 9,7 | 23,2 | 1,9 |
| Övriga finansiella intäkter och kostnader | -0,2 | 0,0 | - | 1,9<br>0 |
| Årets omräkningsdfferenser | - | - | - | - |
| Skatt | - | - | - | - |
| **Årets totalresultat (100%)** | **-4,2** | **9,7** | **23,2** | **3,8** |
| Erhållna utdelningar från intresseföretag | - | 17,50 | - | - |

| | 2016 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Litium AB (publ)** | **Bostads-byggarna FastPartner-Besqab AB** | **Central-parken Holding AB** | **SRU Intressen-ter AB** |
| Intäkter | 22,9 | 196,2 | 97,6 | 68,7 |
| Rörelseresultat | -4,5 | 16,1 | 40,8 | 1,3 |
| Övriga finansiella intäkter och kostnader | -0,4 | 0,0 | 0<br>- | -0,2<br>0 |
| Årets omräkningsdfferenser | - | - | - | - |
| Skatt | - | - | - | 0,0 |
| **Årets totalresultat (100%)** | **-4,9** | **16,1** | **40,8** | **1,1** |
| Erhållna utdelningar från intresseföretag | - | - | - | - |

Under 2017 har 4,9 (8,1) MSEK i resultatandelar redovisats för Bostadsbyggarna Fastpartner-Besqab HB, 11,6 (20,4) MSEK för Centralparken Holding AB, -0,3 (0,6) MSEK för SRU Intressenter AB, 0,0 (-7,1) för Ono Network of Concept AB, -0,0 (-2,4) för Fiberaccessbolaget i Sverige AB samt 4,1 för RisComp Holding AB. För övriga intressebolag har inga resultatandelar redovisats då dessa ej bedömts som väsentliga för koncernen.

## Not 16 Andra långfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Reversfordringar | 77,9 | 79,8 | 36,5 | 21,5 |
| Depositioner | - | - | - | - |
| **Summa** | **77,9** | **79,8** | **36,5** | **21,5** |

**Specifikation förfallostruktur reversfordringar:**

| Förfall | Genom-snittlig ränta % | Belopp |
|---|---|---|
| MSEK | | |
| 2018 | 10,3% | 56,5 |
| 2019 | 10,2% | 19,7 |
| 2025 | 2,0% | 1,7 |
| **Summa** | | **77,9** |

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Övriga förutbetalda kostnader, inklusive lager, bränsle | 75,8 | 73,9 | - | - |
| Upplupna ränteintäkter | 8,2 | 4,8 | 6,3 | 0,6 |
| **Summa** | **84,0** | **78,7** | **6,3** | **0,6** |

## Not 18 Likvida medel

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Kassa och banktillgodohavanden | 254,5 | 819,6 | 21,6 | 4,3 |
| **Likvida medel** | **254,5** | **819,6** | **21,6** | **4,3** |

## Not 19 Skulder till kreditinstitut

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Fastighetslån | 7 306,1 | 8 064,3 | - | - |
| Byggnadskreditiv | 37,0 | 100,3 | - | - |
| Företagscertifikat | 1 890,0 | - | - | - |
| Checkräkning | 218,9 | 354,2 | 218,9 | 354,2 |
| Obligationslån | 2 550,0 | 2 050,0 | 500,0 | - |
| **Summa** | **12 002,0** | **10 568,8** | **718,9** | **354,2** |
| Varav kortfristig del | -4 349,8 | -4 755,0 | -218,9 | -354,2 |
| **Summa långfristiga skulder till kreditinstitut** | **7 652,2** | **5 813,8** | **500,0** | **0,0** |

**Specifikation checkräkningskredit**

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Beviljad kreditlimit | 470,0 | 495,0 | 410,0 | 410,0 |
| Outnyttjad del | -251,1 | -140,8 | -191,1 | -55,8 |
| **Utnyttjat kreditbelopp** | **218,9** | **354,2** | **218,9** | **354,2** |

Nedan redovisas koncernens lånestruktur exklusive chekräkningskredit per 31 december 2017:

| MSEK | Låneavtal | Varav utnyttjat | Outnyttjat låneavtal | Låneavtals löptid |
|---|---|---|---|---|
| | 4 111,9* | 4 111,9 | - | 2018 |
| | 3 526,5** | 3 526,5 | - | 2019 |
| | 3 054,2*** | 3 054,2 | - | 2020 |
| | 1 090,5 | 1 090,5 | - | 2034 |
| **Summa** | **11 783,1** | **11 783,1** | **0,0** | |

* varav 500,0 avser obligationslån och 1 890,0 avser företagscertifikat
** varav 950,0 avser obligationslån
***varav 1 100,0 avser obligationslån

Koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 11 783,1 (10 568,8) MSEK.

Compactor emitterade i oktober 2017 ett obligationslån om 500 MSEK som förfaller år 2020. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 4,0 procentenheter.

Fastpartner har under 2017 etablerat ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK och där löptiden är högst ett år. Per 31 december var certificat om 1 890 MSEK utestående. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående vertifikat.

Fastpartner emitterade i september 2016 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 1 000 MSEK varav 600 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2020. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 4,5 procentenheter.

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

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

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

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 11 783,1 (10 230,3) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 130,9 (4 400,8) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2017. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av deras krediter.

För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 20 Finansiell riskhantering.

## Not 20 Finansiell riskhantering

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

**Ränterisk**

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

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

Koncernens strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Totalt uppgår koncernens ränteswapsfortfölj till 2 125 MSEK. Räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 23 procent av den totala låneportföljen. Ränteswapavtalen om totalt 2 125 MSEK innebär att koncernen genom dotterföretag betalar en fast årlig ränta om cirka 1,4 procent exklusive marginal. Räntebindningen uppgår per 2017-12-31 till 1,8 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindningen till 6,9 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 2017 uppgick de räntebärande skulderna till 12 002,0 MSEK, varav 11 193,5 MSEK är hänförliga till dotterföretaget Fastpartner. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna för dotterföretag Fastpartner med cirka 35 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2017 för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut.

| Löptid | Utnyttjade låneavtal (MSEK) | Andel % | Medelränta % | Beviljade låneavtal (MSEK) |
|---|---|---|---|---|
| 2018 | 4 111,9* | 34,9 | 1,1 | 4 111,9 |
| 2019 | 3 526,5** | 30,0 | 2,5 | 3 526,5 |
| 2020 | 3 054,2*** | 25,9 | 2,7 | 3 054,2 |
| 2034 | 1 090,5 | 9,2 | 2,1 | 1 090,5 |
| **Summa** | **11 783,1** | **100,0** | **2,0** | **11 783,1** |

* varav 500,0 avser obligationslån
** varav 950,0 avser obligationslån
***varav 1 100,0 avser obligationslån

Medelräntan för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 11 783,1 (10 214,6) MSEK var per 31 december 2017 2,0 (2,0) procent.

Vid utgången av 2017 uppgick koncernens likvida medel till 254,5 (819,6) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2018 påverka koncernens resultaträkning med cirka 35 MSEK.

**Kredit- och motpartsrisker**

Koncernens kredit- och motpartsrisker 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 36,2 MSEK. Per den 31 december 2017 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 -2,8 (-4,1) MSEK.

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | **2017** | **2016** |
| Förfallna, ej reserverade hyresfordringar | | |
| Förfallna upp till 30 dagar | 5,0 | 3,1 |
| Förfallna 31–60 dagar | 1,1 | 0,7 |
| Förfallna mer än 61 dagar | 0,3 | 2,5 |
| **Totalt** | **6,4** | **6,3** |

**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 11 783,1 MSEK. Avtalen är ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där tillgången på krediter blivit mycket begränsad. Avtalen löper ut mellan åren 2018, 2019, 2020 och 2034.

Av koncernens totala lån om 12 002,0 (10 568,8) MSEK löper lån om 4 130,9 MSEK ut eller ska delamorteras under år 2018. 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 2018. Kapitalbindningen per 2017-12-31 uppgår till 2,8 år. Justerat för den delen av låneportföljen som förfaller under 2017 uppgår kapitalbindningen till 4,3 år.

**Löptidsanalys**

| | Inom 1 år | 1-3 år | 4-5 år | Efter 5 år | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Finansiella skulder | 4 655,8 | 6 857,7 | 45,8 | 1 364,5 | 12 923,8 |
| Åtaganden, övrigt | 511,0 | - | - | - | 511,0 |
| **Summa kontrakterade åtaganden** | **5 166,8** | **6 857,7** | **45,8** | **1 364,5** | **13 434,8** |

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

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

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

Av de finansiella skulderna om 4 636,4 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 4 130,9 MSEK skulder till kreditinstitut och liknande skulder. Compactor har genom dotterföretagen en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda.

**Förvaltning av kapital**

Förvaltat kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 19 700,6 (17 161,4) MSEK varav eget kapital utgör 7 602 (6 356,8) MSEK och lånat kapital 12 098,6 (10 804,6) MSEK.

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

Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

## Not 21 Övriga långfristiga skulder

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Depositioner | 23,7 | 14,5 | - | - |
| Övriga skulder | 72,9 | 221,3 | - | - |
| **Summa** | **96,6** | **235,8** | **0,0** | **0,0** |

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Förutbetalda hyror | 182,8 | 187,4 | - | - |
| Upplupna räntekostnader | 28,9 | 17,8 | 3,0 | - |
| Övriga upplupna kostnader | 60,5 | 36,8 | 0,9 | 0,2 |
| **Summa** | **272,2** | **242,0** | **3,9** | **0,2** |

## Not 23 Verkligt värde finansiella instrument

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2017-12-31.

| | Koncernen | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017-12-31** | **Nivå 1** | **Nivå 2** | **Nivå 3** |
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början | 319,4 | 216,5 | - | 102,8 |
| Förvärv/försäljning under året | 329,1 | 331,0 | - | -1,9 |
| Omklassificering | 0,0 | 99,4 | | -99,4 |
| Orealiserad värdeförändring | 63,4 | 63,4 | - | - |
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut | **711,8** | **710,3** | **-** | **1,5** |

| Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt: | Koncernen | |
|---|---|---|
| | **2017** | **2016** |
| Aktier och andelar | 100,5 | 36,1 |
| Kortfristiga placeringar | 611,3 | 283,3 |
| **Summa** | **711,8** | **319,4** |

| | Koncernen | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Aktier och andelar | | Kortfristiga placeringar | |
| | **2017-12-31** | **2016-12-31** | **2017-12-31** | **2016-12-31** |
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början | 36,1 | 4,0 | 283,3 | 267,3 |
| Förvärv/försäljning under året | 3,0 | 59,3 | 326,0 | -40,1 |
| Orealiserad värdeförändring | 61,4 | -27,2 | 2,0 | 56,1 |
| **Summa** | **100,5** | **36,1** | **611,3** | **283,3** |

**Värdering enligt nivå 3**

| | **Nouveau Port de Saint-Capfderrat SA** | **Samhälls-byggnads-bolaget** | **Övrigt** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 1,9 | 99,4 | 1,5 | **102,8** |
| Förvärv/försäljning under året | -1,9 | - | - | **-1,9** |
| Omklassificering | - | -99,4 | - | **-99,4** |
| Vid årets slut | **0,0** | **0,0** | **1,5** | **1,5** |

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

Nivå 1 innefattar följande innehav: H&M. Akelius, SAS, Bonava, Briox, CareDx Inc, Corem Property Group, SBB, Marginal 7,5%, Malte Månsson Holding, PA Resources, Tobin Prop och Tobin FRN. Dessa redovisas som kortfristiga placeringar och aktier och andelar.

Nivå 3 består av innehavet i Bold Arc AB vilket redovisas under kortfristiga placeringar.

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2017-12-31 avser 613,8 MSEK moderbolagets innehav.

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

| | Koncernen | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **2016-12-31** | **Nivå 1** | **Nivå 2** | **Nivå 3** |
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början | 271,2 | 267,8 | - | 3,4 |
| Förvärv/försäljning under året | 19,2 | -80,2 | - | 99,4 |
| Orealiserad värdeförändring | 28,9 | 28,9 | - | 0,0 |
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut | **319,4** | **216,5** | **-** | **102,8** |

Värdering enligt nivå 3

| | **Nouveau Port de Saint-Capfderrat SA** | **Samhälls-byggnads-bolaget** | **Övrigt** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 1,9 | 0,0 | 1,5 | **3,4** |
| Förvärv/försäljning under året | | 99,4 | 0,0 | **99,4** |
| Vid årets slut | **1,9** | **99,4** | **1,5** | **102,8** |

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2016-12-31 avser 286,8 MSEK moderbolagets innehav.

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

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2017-12-31

| | Koncernen | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017-12-31** | **Nivå 1** | **Nivå 2** | **Nivå 3** |
| Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början | -93,1 | - | -93,1 | - |
| Årets förändring | 11,4 | - | 11,4 | - |
| **Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut** | **-81,7** | **-** | **-81,7** | **-** |

*Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:*
Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadsplats
Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.
Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden. Innehaven har värderats utifrån respektive boalgs framtida förutsättningar på marknaden samt framtida kassaflöde och orderböcker.

Av totala finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2017-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2016-12-31

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

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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

| | 2017-12-31 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 100,5 | | | | 100,5 | 100,5 |
| Andra långfristiga fordringar | | 77,9 | | | 77,9 | 77,9 |
| Kundfordringar | | 2,3 | | | 2,3 | 2,3 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 384,1 | | | 384,1 | 384,1 |
| Kortfristiga placeringar | | | 611,3 | | 611,3 | 611,3 |
| Likvida medel | | 254,5 | | | 254,5 | 254,5 |
| Upplupna intäkter | | 1,4 | | | 1,4 | 1,4 |
| **Summa finansiella tillgångar** | **100,5** | **720,2** | **611,3** | **-** | **1 432,0** | **1 432,0** |
| | | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | | | | 12 002,0 | 12 002,0 | 12 002,0 |
| Övriga långfristiga skulder | | | | 96,6 | 96,6 | 96,6 |
| Leverantörsskulder | | | | 90,0 | 90,0 | 90,0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | 81,7 | 258,7 | 340,4 | 340,4 |
| Upplupna kostnader | | | | 92,5 | 92,5 | 92,5 |
| **Summa finansiella skulder** | | | **81,7** | **12 539,8** | **12 621,5** | **12 621,5** |

* På skuldsidan avser posten derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

| | 2016-12-31 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Finansiella tillgångar som kan säljas | Lånefordringar och kundfordringar | Verkligt värde via resultat-räkningen* | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Totalt redovisat värde | Totalt verkligt värde |
| Aktier och andelar | 36,1 | | | | 36,1 | 36,1 |
| Andra långfristiga fordringar | | 79,8 | | | 79,8 | 79,8 |
| Kundfordringar | | 3,6 | | | 3,6 | 3,6 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 5,3 | | | 5,3 | 5,3 |
| Kortfristiga placeringar | | | 283,3 | | 283,3 | 283,3 |
| Likvida medel | | 819,6 | | | 819,6 | 819,6 |
| Upplupna intäkter | | 4,8 | | | 4,8 | 4,8 |
| **Summa finansiella tillgångar** | **36,1** | **913,1** | **283,3** | **-** | **1 232,5** | **1 232,5** |
| | | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | | | | 10 568,8 | 10 568,8 | 10 568,8 |
| Övriga långfristiga skulder | | | | 235,8 | 235,8 | 235,8 |
| Leverantörsskulder | | | | 71,0 | 71,0 | 71,0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | 20,6 | 267,5 | 288,1 | 288,1 |
| Upplupna kostnader | | | | 94,3 | 94,3 | 94,3 |
| **Summa finansiella skulder** | | | **20,6** | **11 237,4** | **11 258,0** | **11 258,0** |

* På skuldsidan avser posten derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

## **Not 24** Upplysning om transaktioner med närstående

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

Transaktioner med bolag inom Fastpartner-koncernen sker till marknadsmässiga villkor. Vid årets utgång har Fastpartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 139,8 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året har Fastpartner lämnat utdelning om 172,4 MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Marknadsmässig lön till Fastpartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av

Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 (960) KSEK. Under året har Fastpartner hanterat den ekonomiska och administrativa förvaltningen av HS fastigheter. För dessa tjänster fakturerar Fastpartner ett marknadsmässigt arvode om 1,3 MSEK per år.

## Not 25 Ställda säkerheter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Fastighetsinteckningar | 10 158,2 | 9 862,5 | - | - |
| Företagsinteckningar | - | - | - | - |
| Andelar i koncernföretag | - | - | 865,1 | 826,5 |
| Utlånade andelar i koncernföretag* | - | - | 1,2 | 1,2 |
| Värdepapper | 611,3 | 243,5 | 611,3 | 243,5 |
| **Summa** | **10 769,5** | **10 106,0** | **1 477,6** | **1 071,2** |

* 63 000 aktier i Fastpartner är utlånade för blankning. 60 000 aktier är utlånade genom Carnegie.

## Not 26 Eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Borgensåtaganden | 172,5 | 174,4 | - | - |
| **Summa** | **172,5** | **174,4** | **0,0** | **0,0** |

## Not 27 Personal, styrelse och revisorer

All ersättning till ledande befattningshavare är hänförlig till dotterbolaget Fastpartner.

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Medelantal anställda | 57,0 | 57,0 | - | - |
| varav män | 41,0 | 42,0 | - | - |
| | | | | |
| **Löner och ersättningar** | | | | |
| Styrelse och VD | 1,8 | 1,8 | - | - |
| Övriga anställda | 33,9 | 31,1 | - | - |
| **Summa** | **35,8** | **32,9** | **0,0** | **0,0** |
| | | | | |
| **Sociala kostnader** | | | | |
| Styrelse och VD | 0,2 | 0,3 | - | - |
| varav pensionskostnader | - | - | - | - |
| Övriga anställda | 10,7 | 10,2 | - | - |
| varav pensionskostnader | 5,2 | 5,4 | - | - |
| **Summa** | **10,9** | **10,5** | **0,0** | **0,0** |
| | | | | |
| **Ersättning till revisorer** | | | | |
| Revisonsuppdrag | 1,5 | 1,6 | 0,2 | 0,2 |
| Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget | 0,0 | 0,5 | - | - |
| Skatterådgivning | - | - | - | - |
| Övriga tjänster | - | - | - | - |

Till styrelsen i Fastpartner har utgått ersättning om 770 (800) kSEK, varav ordföranden erhållit 280 (260) kSEK och övriga ledamöter, förutom VD som ej uppbär något styrelsearvode, 140 (120) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 70 (60) kSEK. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolags-stämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Årsstämman 2017 för Fastpartner beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla: Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på enkla och transparenta konstruktioner och ska inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

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

I dotterbolaget Fastpartners ledning ingår sju personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inklusive bilförmåner om 7 845 (7 445) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i dotterbolaget Fastpartners ledning har pensionspremier om 2 032 (2 025 kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I Fastpartner-koncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering ska betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att Fastpartner ska kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en avgiftsbestämd plan. Under året har ITP-premier om totalt 5 214 (5 359) 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 2017 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 2 677 (3 068) kSEK och avser 39 (39) 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 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 (149) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknande enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

## Not 28 Specifikation till kassaflödesanalys

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta | -8,1 | 6,0 | 3,0 | - |
| Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta | 2,6 | -1,4 | - | - |
| Andel i intresseföretags resultat | -17,0 | -21,7 | - | - |
| **Summa** | **-22,5** | **-17,1** | **3,0** | **0,0** |

## Not 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen

| | UB 2016 | Kassaflöde från finansiering sverksam-heten | Förändring | Förändring i verkligt värde | UB 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga | 5 813,8 | 1 840,4 | -2,0 | | 7 652,2 |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga | 4 755,0 | -405,2 | | | 4 349,8 |
| Ränteswapar, verkligt värdesäkring | 93,1 | | | 11,4 | 81,7 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **10 661,9** | **1 435,2** | **-2,0** | **11,4** | **12 083,7** |

Moderbolaget

| | UB 2016 | Kassaflöde från finansiering sverksam-heten | Förändring | Förändring i verkligt värde | UB 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga | 0,0 | 500,0 | | | 500,0 |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga | 354,2 | -135,3 | | | 218,9 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **354,2** | **364,7** | | **0** | **718,9** |

## Not 30 Händelser efter balansdagen

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.

Fastpartner har per den 15 januari 2018 avyttrat och frånträtt fastigheten Hyveln 1 i Tibro. Realisationsvinsten om cirka 20 MSEK har redovisats som en orealiserad värdeförändring i Q4 2017. Dotterbolaget Fastpartner har per den 8 mars 2018 emitterat ett nytt obligationslån om 600 MSEK.

Dotterbolaget Fastpartner har under april månad förvärvat fastigheten Kostern 11 i Södertälje. Fastpartner har tillträtt fastigheten den 1 juni 2018. Dotterbolaget Fastpartner har per den 1 maj förvärvat och tillträtt fastigheten Valbo-Backa 6:13 i Gävle.

## **Not 31** Väsentliga bedömningar och antaganden

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

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

**Förvaltningsfastigheter**

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

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter.
Dotterbolaget Fastpartner värderar samtliga fastigheter två gånger per år med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB. Dotterbolaget Fastpartner har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser.

**Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv**

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Samtliga bolagsförvärv under 2017 har klassificerats som tillgångsförvärv.

**Preferensaktier**

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

## **Not 32** Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 677 536 087 |
| Årets resultat | 182 411 799 |
| **Summa** | **859 947 886** |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel

| | |
|---|---|
| Till aktieägarna utdelas | 80 000 000 |
| Balanseras i ny räkning | 779 947 886 |
| **Summa** | **859 947 886** |

Stockholm 20 juni 2018

Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 juni 2018

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Deloitte.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

*Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Compactor Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-8 samt för hållbarhetsrapporten på sidorna 12-17.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-8 samt hållbarhetsrapporten på sidorna 12-17.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

*Särskilt betydelsefulla områden*

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

***Värdering av förvaltningsfastigheter***

Compactor Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2017 upptaget till 20 321 Mkr. Per den 31 december 2017 har samtliga fastigheter i beståndet värderats av externa och välrenommerade värderingsinstitut. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Som komplement till de externa värderingarna genomförs en intern översiktlig bedömning av värderingarna och i vissa fall har mindre avvikelser gjorts från de externa värderingarna. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av mikro- och makroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om fastighetsbeståndets marknadsvärde på sidan 3, riskhantering på sidan 10, koncernens redovisningsprinciper på sidan 27, not 10 Förvaltningsfastigheter och not 31 Väsentliga bedömningar och antaganden i årsredovisningen.

*Våra granskningsåtgärder*

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

- Granskning och bedömning av Compactor Fastigheters rutin för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av konsekvent tillämpning av rutiner och att integritet föreligger i processen.
- Granskning av indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen såväl som i de externa värderingarna för ett urval av fastigheterna för bedömning av fullständighet och värdering.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderingsinstituten.

- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 12-17. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

*Revisorns ansvar*

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

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

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

av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

*Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Compactor Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

*Grund för uttalanden*

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

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

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

**Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**

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

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

International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

**Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 12–17 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Deloitte AB, utsågs till Compactor Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2017-06-20 och har varit bolagets revisor sedan innan den årsstämma som hölls 1994.

Stockholm 20 juni 2018

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor