

COMPACTOR FASTIGHETER AB (Publ)

ORG NR 556323-4284

ÅRSREDOVISNING 2018

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	26
Kassaflödesanalys, moderföretag	27
Redovisningsprinciper och Noter	28

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Compactor Fastigheter AB (publ) 556323–4284 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamhetsbeskrivning

Compactor äger och förvaltar fastigheter i Sverige genom dotterföretagen Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB samt Fastpartner AB (publ) som är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm. Bolaget äger även HJ Catering. I förvaltningsberättelsen 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 fyra fastigheter i Storstockholm, två fastigheter i Malmö samt en fastighet i Gävle respektive Norrköping och dels genom investeringar i eget bestånd. Under 2018 avyttrades tre fastigheter. I december 2018 förvärvade Fastpartner även fastigheten Brahelund 2 i Solna för en köpeskilling om 1 953,5 MSEK. Fastighetens årliga hyresintäkter uppgår till cirka 123 MSEK. Fastpartner tillträdde fastigheten den 1 februari 2019.

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

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

Compactor Fastigheter AB äger även andelar i företaget Tardt 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 87 procent av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 13 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Vid årets början ägde Compactor genom dotterföretag 213 fastigheter, till ett redovisat värde av 20 321,0 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 462 003 kvadratmeter. Vid årets slut ägde koncernen 217 fastigheter, till ett redovisat värde av 22 522,0 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 466 700 kvm.

Under 2018 har Fastpartner förvärvat åtta fastigheter belägna i Täby, Märsta, Södertälje, Norrköping, Gävle och Malmö. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa åtta fastigheter uppgick till cirka 40 000 kvm. Utöver dessa förvärv har även Fastpartner förvärvat fastigheten Brahelund 2 i Solna. Denna fastighet tillträdde först den 1 februari 2019. Under året avyttrades dessutom tre fastigheter belägna i Märsta, Tibro och Sölvesborg. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa tre fastigheter uppgick till 44 000 kvm. I tillägg till dessa tre fastigheter har även en fastighet i HS Fastigheter avyttrats.

Fastighetsvärdering

Under 2018 har Compactor gjort halvårsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av Cushman & Wakefield och Newsec. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som fastighetsägaren har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort och marknadsvillkor för respektive fastighet.

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

Årets realiserade värdeförändringar uppgår till 1 187,8 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 5,4 (5,5) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 465,8 (1 365,1) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017 och 2018.

Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 7 016,3 (6 557,6) MSEK, och utgörs av 1 910 (1 846) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 458,5 (1 246,9) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,8 (4,7) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 15,5 (15,4) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 26,3 (22,7) MSEK.

Resultat

Koncernens resultat före skatt för 2018 uppgår till 2 213,0 (1 752,2) MSEK. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar i fastigheter om 1 187,8 (937,5) MSEK.

Driftnettot uppgår till 986,0 (942,8) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras framförallt av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt men även på resultat från förvärvade fastigheter under 2017 och 2018.

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 728,5 (670,2) MSEK. Det högre förvaltningsresultatet påverkas främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt resultat från förvärvade fastigheter under 2017 och 2018 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

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 22 246,9 (19 700,6) MSEK varav eget kapital utgör 9 273,0 (7 602,0) MSEK och lånat kapital 12 973,9 (12 098,6) MSEK.

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital ska ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivning 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 7 193,9 (7 341,1) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där bolagen har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 7 193,9 (7 343,1) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 3 400,2 (1 740,9) MSEK. Under första kvartalet 2019 har dotterbolaget Fastpartner refinansierat 783,8 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 2019.

Utöver lån till kreditinstitut har även koncernen emitterat sex obligationslån. Per 2018-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 3 650 (2 550) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 950 (500) MSEK.

Fastpartner har under 2017 etablerat ett certifikatprogram. Programmet har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 2018-12-31 var 1 900 (1 890) MSEK utestående.

Gentemot samtliga långgivare har Compactor informationsåtaganden. Dessa informationsåtaganden gäller framför allt efterlevnaden av de villkor som stipulerats i respektive avtal, så kallade "covenants". Dessa "covenants" omfattar i huvudsak mått på soliditet och räntetäckningsgrad. Dotterbolaget Fastpartners egna finansiella mål stäm-

mer 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 34,8 (21,5) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 273,7 (254,2) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 249,3 (209,7) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagscertifikat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 1 950,8 (1 116,9) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 2,0 (1,9) 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 Xenella som per 2018-12-31 uppgår till 44,5 (9,4) MSEK. Under året har koncernen avyttrat hela sitt innehav i CareDx vilket gav en realiserad värdeförändring om 157,0 (61,4 MSEK):

Inom koncernens finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Vid årets slut uppgick dessa placeringar till 895,7 (611,3) MSEK.

Flerårsöversikt

Koncernen	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 465,8	1 365,1	1 289,1	1 140,3
Resultat efter finansiella poster	2 213,0	1 752,2	2 130,1	1 633,8
Soliditet	37,6%	34,7%	33,4%	28,0%

Moderbolaget	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	315,8	185,8	280,8	185,8
Soliditet	53,6%	49,1%	59,7%	66,1%

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår i koncernen till 354,9 (564,7) MSEK. Kassaflödet har påverkats med 1 135,6 (2 412,4) MSEK av investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten i koncernen har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 974,0 (1 435,2) MSEK.

Investeringar och försäljningar

Under 2018 förvärvade Fastpartner åtta (sju) fastigheter för 434,7 (1 944,1) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 40 000 (74 000) kvm. 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 702,2 (460,6) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena samt en nyuppförd skola i Gävle. Under 2018 har fyra fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 69 (63) anställda, varav 15 (18) kvinnor och 49 (45) män. Medelantalet anställda har under året varit 64 (57), varav 15 (16) kvinnor och 49 (41) män. Moderbolaget har inga anställda.

Hållbarhet, miljö och energi

Compactor arbetar målmedvetet och engagerat med miljö- och hållbarhetsfrågor samt med ett långsiktigt perspektiv på de beslut som fattas. Koncernens engagerade medarbetare har en stor del i de miljövinster som skapas i den dagliga verksamheten. Ett stort socialt ansvar, inte minst i 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 Miljöbyggnad Silver eller högre. GreenBuilding-certifiering genomförs på många av våra äldre byggnader. Koncernen sänker energiförbrukningen på många av fastigheterna.

Moderbolaget

Moderbolaget skall direkt eller via andelar i andra bolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt fast och lös egendom, bedriva värdepappershandel samt idka därmed förenlig verksamhet. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret intäkter på 0,0 (0,0) MSEK, och ett resultat före skatt på 315,8 (185,8) MSEK. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 20,7 (21,6) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -176,3 (-349,0) MSEK.

Aktier i dotterföretag

Vid utgången av 2017 ägde moderbolaget 130 217 915 (43 289 247) aktier i Fastpartner AB. Genom de förvärv av aktier som har gjort under 2018 har Compactors ägarandel ökat till 72,0% (69,6). Samtliga aktier i HS Fastigheter ägdes av Compactor vid årets utgång. Tarrt förvaltning AB ägdes till 60 % vilket innebär ett innehav av 300 aktier.

Bolagsstyrningsrapport

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

Bolagsstyrning inom Compactor

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

Compactor tillämpar, utöver de regler som följer av lag eller annan förordning, Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen är ansvarig för att tillse att koden tillämpas av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt, och övervakar tillämpningen av koden löpande. Om bolag som omfattas av Svensk kod för bolagsstyrning i något avseende inte följer koden, ska bolaget redovisa denna avvikelse. Compactor har under 2018 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot

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

Aktier och aktieägare

Vid utgången av 2018 uppgick det totala antalet aktier till 1 000 aktier, samtliga onoterade. 750 aktier ägs av Sven-Olof Johansson och 250 aktier ägs av Christina Fahlander-Johansson.

Bolagsordningen

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

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

Bolagsstämma

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

Styrelsen

Enligt Compactors bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs årligen på 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 2018

Under 2018 höll styrelsen totalt ett styrelsemöte varav noll ordinarie möten och ett konstituerande möte. Samtliga styrelseledamöter har närvarat vid samtliga styrelsemöten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget bedrivs i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsearbetet leds av styrelsens ordförande som också har löpande kontakter med bolagets VD. På styrelsemötena behandlas ledningens avrapportering av koncernens ekonomiska och finansiella ställning, i förekommande fall förvärv och avyttringar, bolagets finansiering och det aktuella affärsläget. Styrelsen diskuterar och utvärderar också koncernens policyfrågor och strategier.

Verkställande direktören

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

FÖRETAGSLEDNINGEN

Företagsledningen består av VD och ekonomichef. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor och väsentliga investeringar är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. I Compactor utgår ingen ersättning till företagsledningen. I dotterbolaget Fastpartner AB (publ) utgår det ersättning till ledande befattningshavare. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare i Fastpartner AB har fastställts av bolagsstämman i Fastpartner AB och innebär att Fastpartner ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befatt-

ningshavare. 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 2018.

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 2018 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Johan Telander.

FINANSIELL RAPPORTERING

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

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

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2018 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 är det också i det bolaget som eventuella väsentliga fel i den finansiella rapporteringen skulle få störst påverkan på Compactors finansiella rapportering. Resultatet av denna analys och de bedömningar som företagsledningen i Fastpartner AB har gjort visar att dessa områden främst avser värdering av fastigheter och projekt, fastighetsförvärv, reserveringar, finansiella investeringar och skatter. Fastigheter och därtill hörande pågående projekt utgör den enskilt största posten i Fastpartner AB:s balansräkning. Detta medför att rutiner för värdering av fastigheter är mycket viktiga. Reserveringar i balansräkningen innefattar vanligtvis ett visst mått av bedömningar från företagsledningen, vilket också innebär att dessa bedömningar och rutiner kring dem får stor betydelse. Finansiella instrument ska redovisas till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde, vilka baseras på värderingstekniker med visst mått av bedömningar.

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

Kontrollaktiviteter

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

Uppföljning

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls från företagsledningen. Därtill görs uppföljning av 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

Dotterbolaget Fastpartner har per den 31 januari 2019 refinansierat lån om 783,8 MSEK som per den 31 december 2018 var klassificerade som kortfristig lån. Lånen är refinansierade med förfall januari 2022.

Koncernen har per den 1 februari 2019 tillträtt fastigheten Brahelund 2 i Solna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 41 000 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till drygt 123 MSEK. I samband med tillträdet har Fastpartner upptagit nya lån om 1 200 MSEK med förfall januari 2022.

Fastpartner har per den 31 januari avtalat, via sitt samägda bolag med Slättö i vilket Fastpartner äger 40 procent, om försäljning av bostäder till en fond förvaltd av Barings. Den preliminära projektvinsten för det samägda bolaget beräknas uppgå till cirka 180 MSEK. Detaljplanen har överklagats och realisationsvinsten kommer inte att tas förrän dom har meddelats.

Fastpartner har per den 22 mars 2019 emitterat ett icke säkerställt obligationslån, med en löptid om 5 år, på den svenska obligationsmarknaden. Volymen uppgår till 500 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,10 procentenheter och har slutligt förfall i mars 2024.

Fastpartner har per den 10 maj 2019 emitterat ett icke säkerställt obligationslån, med en löptid om 4 år, på den svenska obligationsmarknaden. Volymen uppgår till 800 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,45 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2023. 500 MSEK av lånet kommer att användas för att förtidsinlösa ett befintligt obligationslån om 500 MSEK med förfall september 2019.

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 19 procent av den totala låneportföljen.

Riksbanken genomförde planenligt en första räntehöjning med 25 punkter och kommer med stor sannolikhet genomföra ytterligare en höjning för att nå en nollränta och sedan stanna där under en överblickbar period. Anledningen till detta är att konjunkturen i Europa är på väg mot en kraftfull inbromsning varför ECB kommer vara väldigt försiktig med ytterligare åtstramande åtgärder, vilket i sin tur helt begränsar Riksbankens agerande. De flesta av Compactors banklån har stiborgolv varför en höjning av styrräntan från dagens nivå om -25 punkter till 0 inte påverkar bolagets räntekostnader nämnvärt. Med beaktande av detta kommer Compactor fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider.

Compactor fortsätter dock 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. Den internationella konjunkturen har påtagligt bromsats in i Kina på grund av ökad protektionism och handelshinder i USA samt genom kraftigt höjda räntor för bil-, konsumtions- och bostadskrediter. Avmattningen i Europa beror på en allmänt svag utveckling i ledande länder som Tyskland, Frankrike och i Sydeuropa där flera av dessa länder dessutom har mycket svaga statsfinanser. Att vi står inför en betydligt svagare konjunktur under andra halvan av år 2019 torde vara tämligen givet. Den svaga konjunkturutvecklingen innebär dock att utrymmet för räntehöjningar är ytterst begränsat, vilket självklart har stor betydelse för den kapitalintensiva fastighetsbranschen. Att ECB återgår till en mer stimulerande politik under slutet av året kan inte helt uteslutas mot bakgrund av den totala problematiken inom EMU-området. Bolagets risker är framförallt kreditrisk kopplat till att bolagets hyresgäster inte kan infria sina åtaganden enligt de hyreskontrakt som de ingått med Compactor, exponeringsrisk mot värdeförändringar på fastigheter, refinansieringsrisk och ränterisk. Tabellen på nästa sida visar en översikt över dessa risker och hur Compactor arbetar för att hantera dem. 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	Hyresnivårisk 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 förvärvat 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 exponerad mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försäggad 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 värderingsinstitutet Cushman & Wakefield och Newsec. Koncernen har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.
Exponering mot driftkostnadsförändringar	En stor kostnadspost för koncernen är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för koncernen.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av koncernen till självkostnadspris. Koncernens exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.
Refinansieringsrisk	Koncernens finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som dotterföretagen hela tiden följer och arbetar med. Dotterföretagens lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	Dotterföretagen strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindningstider. Dotterföretagen arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är Bedömningen är att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
Ränterisk	Räntekostnaderna är fastighetsbolagets 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 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 12 373 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 76 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 räntesäkringens marknaderna noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger koncernen att ingå förmånliga ränteswapsavtal. Dotterbolaget Fastpartner har även erhållit en officiell rating från Moody's som bör öka motståndskraften för stigande räntor.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	779 947 887
Årets resultat	288 267 705
Summa	1 068 215 592

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

Till aktieägarna utdelas	80 000 000
Balanseras i ny räkning	988 215 592
Summa	1 068 215 592

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens egna kapital uppgår till 9 273,0 MSEK. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgår till 1 068,6 MSEK av vilka 1 068,2 MSEK är utdelningsbara.

Likviditet och soliditet

Koncernens likvida medel uppgår till 715,1 (254,5) MSEK och soliditeten uppgår till 27,6 (24,2) procent. Moderföretagets likvida medel uppgår till 20,7 (21,6) MSEK, kassalikviditeten uppgår till 200,7 (175,5) och soliditeten uppgår till 53,6 (49,1) procent. Koncernen och moderföretaget har en god likviditet och soliditet. Koncernens soliditet minskar efter föreslagen utdelning med 0,3 (0,4) procentenheter till 26,1 (23,8) procent. Under året har utdelning från dotterbolaget Fastpartner erhållits om 187,9 mkr (172,1).

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 24 maj 2019

Styrelsen

Hållbarhetsrapport

En värld där alla är vinnare

Att arbeta mer hållbart har inte bara en positiv inverkan på klimat och miljö det är dessutom bättre för både de anställda och våra hyresgäster. På Compactor utvecklar vi ständigt vår hållbarhets-strategi för att bidra till en mer positiv samhällsutveckling på alla plan. Och detta spännande arbete har bara börjat.

Miljömässig hållbarhet

Tillsammans kan vi lösa utmaningarna

Klimat- och miljöfrågor är inte längre särintressen på företagen, utan har flyttat in i själva kärnverksamheterna. Med stora problem öppnas också nya möjligheter att hitta smartare lösningar.

Klimatutmaningen

Jordens medeltemperatur har höjts med i genomsnitt 1°C sedan början av den industriella revolutionen. Vårt gemensamma mål är att begränsa uppvärmningen till 1,5°C och för att lyckas med det måste alla på jorden anstränga sig ordentligt redan i dag. Att ett stabilt klimat är av yttersta vikt för ett företag som arbetar med ett långsiktigt perspektiv är självklart, men här nedan tar vi ändå upp ett par ekonomiska argument.

När den globala temperaturen höjs finns det mer energi i klimatsystemet. Det leder till att risken för extremväder ökar – extrem kyla och värme blir allt vanligare.

Det som kanske kommer att märkas mest är att nederbörden väntas öka. Det blir ett problem för många befintliga fastigheter som är utformade med dagvattensystem som inte har kapacitet att hantera mer intensiv nederbörd. Följden blir fler översvämningar och vattenskadorna. Nya fastigheter blir på marginalen dyrare att uppföra. Även extrema perioder av kyla och värme ökar kostnaden för fastigheter. Dels krävs en större energiförbrukning under topparna, men kostnaderna ökar också i och med att värme- och kylanläggningarna måste dimensioneras för högre effekt.

Att arbeta med fastigheter i denna tid är lika delar utmanande och utvecklande. Vi sitter i förarsätet för att kunna påverka den globala utvecklingen. Globalt står fastigheter för 48 procent av utsläppen av växthusgaser, medan transporter står för 32 procent och kraftverk 20 procent (Renewables 2018 – Global Status Report).

Om man bryter ner energiförsörjningen för fastigheter är det i dag cirka 10 procent som tillgodoses av moderna förnybara energikällor som sol, vind och värmepumpar. Ytterligare cirka 16 procent kommer från ved, vilket i bästa fall är koldioxidneutralt. I Sverige har vi kommit betydligt längre i omställningen till förnybara energikällor jämfört med många andra länder.

Compactors klimat- och miljöarbete

Miljö- och klimatfrågorna har högsta prioritet hos Compactor. Detta har sin grund i insikten om att klimatförändringarna redan har påbörjats, samt kunskapen om de konsekvenser de kan föra med sig på sikt, inte minst ekonomiskt. Fastigheter utgör globalt en av de största källorna till utsläpp av växthusgaser, vilket gör det extra engagerande och meningsfullt att få bidra till en omställning som kommer att kunna förbättra våra barns och barnbarns framtid.

Under 2018 beslutade Compactor att fasa ut alla fossila värmekällor, till exempel gas och olja, som ger upphov till lokala utsläpp av farliga växthusgaser från våra fastigheter. Utfasningen kommer att slutföras under 2019. Utsläpp av växthusgaser kopplade till fastigheter kan delas in i tre kategorier: byggande, uppvärmning och kyla, samt själva verksamheten i fastigheterna. Genom att välja smarta tekniska lösningar för installationerna i en fastighet går det i princip att eliminera utsläppen av växthusgaser. Men för att gå hela vägen måste även transporter, val av material vid konstruktion och renoveringar, samt resurshanteringen för verksamheterna i lokalerna beaktas, med ökad återanvändning och återvinning som effektiva åtgärder.

Koncernen genomför ständiga förbättringar i fastigheterna i form av byten till mer miljö- och energieffektiva uppvärmnings- och kylmetoder, smartare styrning och övervakning av våra VVS-system, energieffektiva fönster, tilläggsisolering 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. Koncernen utvecklar kontinuerligt verksamheten genom ett systematiskt arbete, lett av Energi- och Miljögruppen. Under 2018 har geoenergi installerats i flera fastigheter, samtidigt som arbetet med miljöcertifieringar har intensifierats. Vi har upphandlat miljömärkt el till våra fastigheter, installerat solceller för elproduktion samt fortsatt teckna gröna hyresavtal med våra hyresgäster. Över åren sänker vi såväl vår energiförbrukning som miljöbelastning.

Energisystem i fastigheter

Compactors dotterbolag Fastpartner köper i dag el som till 100 procent är producerad av förnybara energikällor, med noll CO₂-utsläpp. I nästa steg kommer vi även att öka andelen egenproducerad elektricitet. Vi har i dag tre anläggningar med solceller som ger ett litet tillskott till den el vi köper.

När vi och många andra börjar producera elen lokalt i mindre anläggningar, kommer det att ställa nya krav på våra elnät. Förnybara energikällor som vindkraftverk och solceller kännetecknas av att produktionen kan variera kraftigt över såväl skiftande årstider som under dygnets timmar. I närtid kommer den allt mer varierande elproduktionen leda till kraftigt skiftande utbud och efterfrågan, vilket kommer att belasta elnäten hårt. En framtida lösning på detta kan vara lokala batterilager där man kan spara energi, men i dagsläget finns det få kostnadseffektiva lösningar för detta. Det enklaste sättet för elbolagen att hantera denna problematik utan att behöva investera i elnäten, är att låta timpriserna på el börja variera kraftigt. Detta är möjligt redan i dag eftersom elnäts-leverantörerna har varit framsynta nog att installera elmätare som klarar av att mäta elförbrukningen per timme. För fastighetsägare innebär det att förbrukningen av el måste börja anpassas till utbudet i elnätet i den mån det går, och här spelar moderna styrsystem en nyckelroll. I cirka en tredjedel av våra fastigheter har vi i dag smarta styrsystem varav cirka 60 procent är av modernt snitt. Att öka antalet styrsystem i våra fastigheter – samt att modernisera befintliga – är av högsta prioritet framöver.

Certifieringar

Compactors erfarenhet är att de flesta investeringar som görs i miljöförbättrande syfte nästan alltid är lönsamma, även ekonomiskt. Antalet miljöklassificerade fastigheter i fastighetsportföljen växer från år till år, och bolagets och hyresgästernas miljöbelastningar minskar successivt. Räknar vi dessutom in mervärdet från våra nöjda hyresgäster så är alla vinnare.

Compactor använder i dag certifieringarna Miljöbyggnad Silver eller högre vid nybyggnation. GreenBuilding används inom vårt befintliga bestånd och har tidigare implementerats på nybyggnadsprojekt.

I Gävle har en skola uppförts åt Prolympha i fastigheten Sättra 11:4, med certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Även de bostadsprojekt som planeras i området Bromsten i Spånga, samt i fastigheten Allgunnen 7 i Stockholm, kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Projekt i ny-, om- och tillbyggnad

En holistisk syn på fastighetens livscykel är av högsta vikt för att kunna nå varaktig förändring i klimat- och miljöinitiativ. Detta synsätt passar såväl Compactors långsiktiga strategi som våra hyresgästers förväntningar. Byggprocessen är en stor del av en byggnads energi- och miljöpåverkan – cirka 40 procent av CO₂-utsläppen härrör från detta skede i en fastighets livscykel, enligt Boverket. Därefter fortsätter denna påverkan genom förvaltning (cirka 30 procent under livscykeln), utveckling och slutligen rivning. Med rätt planering kan byggprocessens del av detta kraftigt reduceras.

Det finns många möjligheter att fatta kloka beslut under fastighetens livstid. På Compactor ser vi över materialval, byggnadsmetoder, resursoptimering, energikällor, möjligheten till miljöeffektiva transporter under hela livscykeln, installationssystem, styrning och övervakning av fastighetens system samt planering för framtidens förändringar. Vid våra nybyggnadsprojekt är den elektroniska materialloggaren en självklarhet. Den kopplas till BIMprojektering, vilket möjliggör att vi kan förvalta på ett miljömässigt korrekt sätt under fastighetens hela livslängd.

Våra fastighetsinvesteringar ska vara väl avvägda och utgå från ett långsiktigt perspektiv. Vid ett nyförvärv fortsätter alltid de utvärderingar och besiktningar som föregår ett förvärv. Teknik, ekonomi och miljöaspekter analyseras ingående. Först därefter påbörjas arbetet med att åtgärda brister samt förbättra och utveckla fastigheterna. De små ständiga förbättringarna fortsätter hela tiden.

Gröna hyresavtal

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

Geoenergi

Geoenergi är ett alltmer populärt sätt att säkerställa effektiva energiflöden i fastigheter. På sommaren tas kyla ur marken – och på vintern värme – vilket innebär att uppvärmning och nedkylning i det närmaste blir klimatneutralt. I fastigheten Rånäs 1, med cirka 36 000 kvm, har vi helt ersatt fjärrvärme och kylmaskiner med geoenergi. Värmepumparna drivs med miljömärkt el och geoenergin genererar inga utsläpp. En miljövinst för alla och samtidigt ekonomiskt fördelaktigt.

Vårt arbete i siffror

Compactor mäter bolagets koldioxidutsläpp utifrån energianvändningen. För 2018 redovisades dotterbolaget Fastpartner ett totalt utsläpp om 7 690 ton koldioxidekvivalenter motsvarande 5,73 kg koldioxidekvivalenter per kvm. Detta är en minskning med 13,85 procent per kvm jämfört med föregående år. Fastpartner använder miljöel till sina fastigheter och fasar ut fossila bränslen. Vi har succesivt sänkt vår miljöbelastning genom ett långsiktigt och engagerat miljö- och hållbarhetsarbete. Fastpartners totala energiförbrukning per kvm har ökat med 4,1 procent jämfört med föregående år. Detta på grund av en kall vinter, en varm sommar och ett framgångsrikt uthyrningsarbete.

Miljö- och energipolicy

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

Miljömål

- Compactor ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med våra hyresgäster.
- Energiförbrukningen ska sänkas varje år i jämförbart bestånd.
- Miljöpåverkan ska minskas i transporterna. Compactors fordonspolicy ska tillämpas.
- Resursförbrukningen ska minska, återvinningen öka och källsorteringen förbättras.
- Materialval ska utvärderas ur hållbarhetssynpunkt och i enlighet med försiktighetsprincipen.
- Vidareutveckling av miljöledningssystemet ska ske internt och vi ska ställa krav på våra leverantörer.
- Mätning och utveckling av styrning för att minska koldioxidutsläppen.

Ansvarsåret 2018

- Mer än 50% av kvarvarande olja och gas har fasats ut under 2018. 2019 blir dotterbolagets Fastpartners fastigheter helt fossilfria.
- Fastigheten Recetten 1 har nu luftvärmepump i stället för olja. Märsta 24:4 som förvärvades i oktober bytte ut oljan omgående.
- Certifiering av nybyggnationer till Miljöbyggnad fortgår.
- GreenBuilding-certifiering av nya fastigheter fortgår.
- Värdemässigt är drygt 20 % av fastighetsinnehavet certifierade fastigheter.
- Befintliga och nyförvärvade fastigheter har analyserats och förbättrats ur hållbarhets- och miljöaspekter.
- Geoenergi, solceller, laddstationer för el- och hybridbilar är monterade i en del av våra fastigheter.
- Tjänstebilar som förvärvas skall vara ladd-hybrider eller elbilar.

Social hållbarhet

Att skapa värde för människan och samhället

Compactors engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för bolagets framgång. En god företagskultur är ett måste, och under 2018 har vi arbetat fram värdeorden enkelt, engagerat och nära.

Att skapa en attraktiv arbetsplats ger många fördelar, bland annat låg personalomsättning och bättre hållbarhet. Att vårda humankapitalet på rätt sätt är lika viktigt som att ha en ordnad ekonomi.

Personalen

Compactor har alltid haft en låg personalomsättning, men den kraftiga expansionen mellan åren 2012–2018 har inneburit ett tillskott av nya medarbetare. Det medför att den gedigna erfarenhet som redan finns i företaget nu kombineras med vad nyanställda tillför bolaget vad gäller nya tankar och idéer. Det är nödvändigt att hela tiden förändra och vidareutveckla organisationen, inte minst genom att implementera de möjligheter som digitaliseringen har att erbjuda fastighetsbranschen.

Compactor är ett väloljat maskineri där varje medarbetare är en viktig kugge med stor insyn i företagets dagliga verksamhet. Våra grundläggande värderingar, mål och aktiviteter syftar till att attrahera, behålla och utveckla våra anställda. Compactor stödjer förnyelse och mångfald i verksamheten och värnar som bolag och arbetsgivare om respekt för individen. Vi strävar efter att ge de anställda goda arbetsvillkor där alla medarbetare ska ha likvärdiga möjligheter, rättigheter och skyldigheter.

Genom att vara en uppskattad arbetsgivare kan Compactor attrahera de bästa medarbetarna – engagerade människor som har lust att lära och en vilja att ta sig an utmaningar. Det är också viktigt att varje medarbetare känner stolthet över bolaget, sin region, sitt ansvarsområde och sin dagliga arbetsinsats, och kan se sin del i helheten av ett långsiktigt åtagande. Medarbetarnas hälsa, utveckling och arbetsglädje är därför viktiga förutsättningar för Fastpartners attraktionskraft. Vi vill främja god hälsa hos de anställda och skapa förutsättningar för en bra balans mellan yrkes- och privatliv.

Vår filosofi utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att rättvisa förhållanden måste råda mellan individer och grupper. Ingen ska diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, funktionsvariation, ålder, kön, sexuell läggning eller könsöverskridande identitet eller uttryck.

Kompetensutveckling

Den snabba teknikutvecklingen innebär ett ökat fokus på att erbjuda relevant kompetensutveckling samt initiera kunskapsutbyte mellan medarbetarna internt. Utbildningsinsatser genomförs löpande bland annat inom arbetsmiljö, teknik och hyresjuridik för att höja våra medarbetares kompetens. Under 2019 fortsätter utbildningar inom bland annat entreprenadjuridik och projektledning.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet

Compactor har under 2018 arbetat vidare med systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). Chefer och skyddsombud har tillsammans vidareutbildat sig inom området under året och all personal är utbildad i arbetsmiljö.

Compactor har en arbetsmiljöhandbok med rutiner och riktlinjer för hela processen, och en arbetsmiljögrupp som leder och utvecklar arbetet. HR sköter informationsspridningen internt och är sammankallande för att arbetsmiljön ska fortsätta utvecklas och hålla en hög prioritet från central nivå. Bolagets företrädare, medarbetare och personal deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk, social och psykosocial arbetsmiljö.

Den arbetsmiljöpolicy som är en del av arbetsmiljöhandboken uppdaterades och godkändes av företagsledningen under 2018. Vi kan sammanfatta arbetsmiljö-policyen 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 i en process som binds samman av arbetsmiljöhand-boken och arbetsmiljöpolicyen.

Processen kan beskrivas kortfattat genom att vi:

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

Detta sker löpande och kontinuerligt. Start och målgång är ledningens årliga kontroll samt uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet, som är en naturlig del av vår kärnverksamhet: att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Skyddsronder för säkerhet

Under året har bolaget intensifierat skyddsronderna av våra fastigheter, kontor, fordon och projekt. De resultat av skyddsronderna som framträder varierar, men våra riskbedömningar och åtgärder syftar hela tiden till att vi ska uppnå vår nollvision för alla typer av skador.

I våra fastigheter och projekt kan riskerna ofta vara fysiska. Därför krävs bland annat erforderlig skyddsutrustning, elsäkerhetskunskap, skyddsräcken vid eventuell fallrisk, samt åtgärder för att eliminera halk- eller snubbelrisk.

Psykisk och fysisk hälsa

En genomlysning av den psykiska och fysiska arbetsmiljön genomförs framförallt med medarbetarundersökning, möten och dialog. Förebyggande hälsoundersökningar och friskvårdsbidrag erbjuds till medarbetarna.

Ohälsotal och olycksrisker har följts upp och några allvarliga arbetsrelaterade incidenter har inte rapporterats under året.

Arbetsvillkor, mångfald och jämställdhet

Compactor arbetar för likabehandling. Ingen medarbetare, arbetssökande, hyresgäst, kund eller tredje man ska utsättas för kränkande särbehandling. Compactor ska erbjuda en arbetsplats där medarbetarna möter varandra med respekt. Detta främjar alla medarbetares hälsa, arbetsglädje och möjligheter till utveckling i arbetet. Alla former av utfrysning, mobbning, trakasserier, pennalism och annan kränkande särbehandling tolereras inte av Compactor. Detta gäller för koncernens arbetsplatser och i samband med möten mellan medarbetare, hyresgäster, arbets- eller -utbildningssökande eller tredje man.

Koncernen arbetar aktivt tillsammans med sina anställda kring frågorna om lika rättigheter, exempelvis när det gäller löner och andra anställningsvillkor. Fastpartner har kollektivavtal. Vi följer de internationellt erkända mänskliga rättigheterna i FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och följer även FN:s barnkonvention vid framtagande och planering av nya projekt.

Employer branding

Koncernen strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för att därmed också kunna rekrytera och behålla de mest värdefulla talangerna på marknaden. Arbetet är långsiktigt och en viktig del är att vi identifierat de kritiska kompetenserna som vi behöver för att nå våra mål. Arbetet med vårt arbetsgivarvarumärke är riktat mot såväl befintliga medarbetare som framtida talanger.

För att verkligen förstå våra framtida medarbetares behov och förväntningar är det viktigt att vi träffar unga talanger och lyssnar på dem – gärna redan under utbildningen. Dotterbolaget Fastpartner har därför inlett samarbeten med både universitet och ungdomsorganisationer. Vi tar emot sommarjobbare och praktikanter och följer noga de mest relevanta utbildningsinstanserna och deras aktiviteter.

Koncernens HR-arbete följer en årscykel med aktiviteter som syftar till att bygga upp och höja kompetensnivån i organisationen.

MEDARBETARE

	2018	2017
Antal anställda per 31 december	69	63
Antal kvinnor	17	18
Antal män	52	45
Snittålder	47	46
Snittålder kvinnor	51	49
Snittålder män	45	45

sjukfrånvaro, %

	2018	2017
Total sjukfrånvaro	3,5	3,9
Varav korttidssjukfrånvaro	2,0	1,7
Varav långtidssjukfrånvaro	1,4	2,2
Sjukfrånvaro för kvinnor	1,2	0,7
Sjukfrånvaro för män	2,2	3,2

Ekonomisk hållbarhet

En stabil ekonomisk grund för framtiden

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

Compactor håller i alla lägen

Koncernens höga standard och strategiska lägen, där Stockholmsregionen svarar för cirka 87 procent av bolagets hyresintäkter, skapar en ekonomisk stabilitet. Dessutom har vi en låg belåning kombinerat med hög räntetäckningsgrad, samt en stark balansräkning som kan stå emot eventuella framtida räntehöjningar. Stabiliteten utgör också en stor trygghet för hyresgästerna som vet att koncernen kan möta deras krav och erbjuda lämpliga lösningar i både expansionsfaser och lågkonjunkturer.

Ansvarsfulla affärer

Koncernen avyttrar sällan fastigheter utan agerar oftast köpare. Vid uthyrningar uppträder koncernen som säljare av rätten att under viss tid disponera en fastighetsyta till en överenskommen hyra. Då efterfrågan i regel är stor tyder det på att vi har bra produkter att erbjuda.

En potentiell blivande säljare eller en eventuell blivande hyresgäst som möter koncernen i ett affärssammanhang möter ett företag i dotterbolaget Fastpartner som varit börsnoterat sedan 1994 och där aktieutvecklingen i princip har trettiofemfaldigats under åren.

Våra hyreskontrakt ger oss en kvalitetsstämpel genom att så många stabila hyresgäster valt koncernen som hyresvärd. Detta är inte bara till stor nytta för oss, utan också för våra hyresgäster som kan dra nytta av att bli en del av fastigheter och områden som är expansiva och framtidsinriktade. På en arbetsmarknad där efterfrågan på kvalificerad arbetskraft är stor, kan arbetsmiljön vara avgörande vid såväl rekrytering som för att behålla medarbetare.

Det geografiska läget, de omgivande kommunikationerna, byggnaden och vår personal, är förutom hyresnivån koncernens starkaste kort i konkurrensen om hyresgäster. Inte minst närheten till kollektivtrafik har ofta en avgörande betydelse för både boende och företag.

Koncernens policy är att alla hyresgäster ska bemötas med respekt. Vår service ska vara personlig och förtroendeingivande. Allt enligt koncernens fastlagda uppförandekod och hållbarhetspolicy.

Korruption och mutor

Inom koncernen ska alla medarbetare agera ansvarsfullt och etiskt i affärsrelationer, och inte tolerera någon form av mutor och korruption. Under 2018 har inget fall av korruption konstaterats, vilket ligger i linje med förväntan. I ett börsnoterat fastighetsbolag är en hel del av de fortlöpande rutinarbetsuppgifterna 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 inhämtas i samband med att nya hyresgäster önskar flytta in. Befintliga hyresgäster som inte kan betala sina hyror blir också föremål för utredning om kreditvärdighet.

Genom insyn i kundföretaget och tillgång till fastigheten kan det hända att fastighetsägare upptäcker brottslig verksamhet som stölder, förvaring av stöldgods och häleri. Även andrahandsuthyrning, avtalad eller otillåten, måste noggrant följas upp.

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

Alla anställda som har befogenhet att upphandla varor och tjänster löper risk att utsättas för mutor, vilket också drabbat bygg- och fastighetssektorn genom åren. Intern information kring risker och försiktighetsåtgärder har tillsammans med interna kontroller och kontrollsystem blivit rutiner som koncernen använder för att undvika brottsliga och korrupta handlingar.

Resultaträkningar och totalresultat, Koncernen

MSEK		2018	2017
Intäkter			
Hysesintäkter	Not 3	1 465,8	1 365,1
Övriga rörelseintäkter		0,0	32,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-252,6	-235,0
Reparation och underhåll		-64,1	-67,2
Fastighetsskatt		-74,1	-67,5
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 4	-34,0	-33,8
Fastighetsadministration och marknadsföring		-55,0	-50,8
Driftnetto	Not 2	986,0	942,8
Central administration	Not 5	-33,4	-29,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 8	1 187,8	937,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter	Not 8	1,3	36,9
Andel i intresseföretags resultat	Not 15	40,2	17,0
Resultat före finansiella poster		2 181,9	1 904,4
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	34,8	21,5
Finansiella kostnader	Not 7	-273,7	-254,2
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	270,0	80,5
Resultat före skatt		2 213,0	1 752,2
Aktuell skatt	Not 9	-137,9	-94,5
Uppskjuten skatt	Not 9	-192,6	-186,1
ÅRETS RESULTAT		1 882,5	1 471,6
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 882,5	1 471,6
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 338,3	1 030,8
Innehav utan bestämmande inflytande		544,2	440,8
ÅRETS RESULTAT		1 882,5	1 471,6
Resultat per aktie innan och efter utspädning, SEK/aktie		1 885 500	1 471 600
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 338 300	1 030 800
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		544 200	440 800
Genomsnittligt antal aktier		1 000	1 000
Antal utestående aktier		1 000	1 000

Balansräkningar, Koncernen

MSEK		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 10	22 455,7	20 251,8
Fastigheter under uppförande	Not 10	66,3	69,2
Maskiner och inventarier	Not 11	1,2	2,6
Summa		22 523,2	20 323,6
Aktier och andelar	Not 14 och 23	2,3	100,5
Andelar i intresseföretag	Not 15	63,5	69,0
Andra långfristiga fordringar	Not 16	34,5	77,9
Summa		100,3	247,4
Summa anläggningstillgångar		22 623,5	20 571,0
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		3,9	2,3
Övriga fordringar		364,8	381,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	91,2	84,0
Kortfristiga placeringar	Not 23	895,7	611,3
Summa		1 355,6	1 079,5
Likvida medel	Not 18	715,1	254,5
Summa omsättningstillgångar		2 070,7	1 334,0
SUMMA TILLGÅNGAR		24 694,2	21 905,0

Balansräkningar, Koncernen forts.

MSEK		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 132,8	4 898,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 524,4	5 290,1
Innehav utan bestämmande inflytande		2 748,6	2 311,9
Summa eget kapital		9 273,0	7 602,0
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	8 623,7	7 652,2
Övriga långfristiga skulder	Not 21	104,8	96,6
Uppskjuten skatteskuld	Not 9	1 592,7	1 399,8
Summa		10 321,2	9 148,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	4 350,2	4 349,8
Leverantörsskulder		133,3	90,0
Skatteskulder		11,2	15,4
Övriga skulder		341,5	427,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	263,8	272,2
Summa		5 100,0	5 154,4
Summa skulder		15 421,2	14 303,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		24 694,2	21 905,0

Förändring eget kapital, koncernen

Koncernen MSEK	Aktiekapi- tal	Övrigt tillskjutet kapital	Balanse- rade vinst- medel in- klusive årets re- sultat	Summa	Innehav utan be- stämmande inflytande	Totalt eget ka- pital
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	0,0	-	0,0
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
Utdelning			-80,0	-80,0	-110,6	-190,6
Förändring koncernsammansättning			-24,0	-24,0	3,1	-20,9
Årets totalresultat			1 338,3	1 338,3	544,2	1 882,5
Eget kapital 2018-12-31	0,5	391,1	6 132,8	6 524,4	2 748,6	9 273,0

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

		Koncernen	
		2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		2 213,0	1 752,2
Justeringsposter			
Av- och nedskrivningar	Not 11	0,2	0,4
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	-1 291,4	-965,8
Resultat försäljningar	Not 8	-167,7	-89,1
Övriga poster	Not 28	-213,3	-22,5
Erhållna/betalda skatter		-185,9	-110,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		354,9	564,7
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning /minskning kortfristiga fordringar		-13,7	-21,0
Ökning /minskning kortfristiga skulder		163,7	47,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		504,9	591,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter	Not 10	-1 135,6	-2 412,4
Försäljning av fastigheter	Not 10	141,9	310,7
Investeringar i kortfristiga placeringar		-436,5	-608,7
Försäljning av kortfristiga placeringar		277,7	314,4
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		378,7	47,9
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-33,0	-17,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-806,8	-2 365,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	Not 29		
Upptagande av lån	Not 19	1 769,0	1 796,1
Lösen och amortering av lån		-795,0	-360,9
Utdelning till aktieägare		-80,0	-80,0
Förvärv av dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande		-20,9	-39,7
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		-110,6	-106,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		762,5	1 208,7
ÅRETS KASSAFLÖDE		460,6	-565,1
Kassabehållning vid årets ingång	Not 18	254,5	819,6
Förvärvade likvida medel		-	-
Kassabehållning vid årets slut	Not 18	715,1	254,5

Resultaträkningar, Moderföretaget

MSEK		2018	2017
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		-	-
Driftnetto		0,0	0,0
Central administration	Not 5	-0,9	-0,7
Andel i intresseföretags resultat	Not 15	0,0	0,0
Resultat före finansiella poster		-0,9	-0,7
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		187,9	170,4
Resultat från andelar i intresseföretag		1,8	-
Finansiella intäkter	Not 6	35,2	16,6
Finansiella kostnader	Not 7	-33,8	-20,4
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	125,6	19,9
Resultat före skatt		315,8	185,8
Aktuell skatt	Not 9	-27,6	-3,4
Uppskjuten skatt	Not 9	-	-
ÅRETS RESULTAT		288,2	182,4

Balansräkningar, Moderföretaget

MSEK		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	916,4	894,0
Fordringar hos koncernföretag	Not 13	126,2	179,2
Aktier och andelar	Not 14	2,3	2,5
Andelar i intresseföretag	Not 15	1,1	2,5
Andra långfristiga fordringar	Not 16	26,0	36,5
Summa anläggningstillgångar		1 072,0	1 114,7
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		1,2	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	4,7	6,3
Kortfristiga placeringar	Not 23	895,7	611,3
Summa		901,6	617,6
Likvida medel	Not 18	20,7	21,6
Summa omsättningstillgångar		922,3	639,2
SUMMA TILLGÅNGAR		1 994,3	1 753,9

Balansräkningar, Moderföretaget forts.

MSEK		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Bundna reserver		0,0	0,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		779,9	677,6
Årets resultat		288,2	182,4
Summa		1 068,6	860,5
Obeskattade reserver		-	-
Skulder			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	Not 19	500,0	500,0
Skulder till koncernföretag		0,2	0,2
Summa		500,2	500,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	230,0	218,9
Skatteskulder		11,2	15,4
Övriga skulder		0,9	0,6
Skulder till närstående		180,2	154,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3,2	3,9
Summa		425,5	393,2
Summa skulder		925,7	893,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 994,3	1 753,9

Förändring i Eget Kapital, moderföretag

Moderföretaget MSEK	Aktiekapi- tal	Reserver	Balanse- rade vinst- medel in- klusive årets resul- tat	Totalt eget ka- pital
Eget kapital 2016-12-31	0,1	0,0	758,0	758,1
Fondemission	0,4		-0,4	0,0
Utdelning			-80,0	-80,0
Årets resultat			182,4	182,4
Eget kapital 2017-12-31	0,5	0,0	860,0	860,5
Utdelning			-80,0	-80,0
Årets resultat			288,2	288,2
Eget kapital 2018-12-31	0,5	0,0	1 068,2	1 068,7

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

		2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		315,8	185,8
Justeringsposter			
Värdeförändringar	Not 8	-125,6	-2,1
Resultat försäljningar	Not 8	-1,8	-30,6
Övriga poster	Not 28	2,3	3,0
Erhållna/betalda skatter		-43,6	-19,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		147,1	137,0
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning /minskning kortfristiga fordringar		1,9	-5,7
Ökning /minskning kortfristiga skulder		32,9	29,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		181,9	160,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv koncernföretag		-21,0	-39,7
Investeringar i kortfristiga placeringar		-436,5	-608,7
Försäljning av kortfristiga placeringar		277,7	314,4
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		3,5	-
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-	-15,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-176,3	-349,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	Not 29		
Upptagande av lån	Not 19	11,1	364,7
Förändring av andra långfristiga fordringar		62,4	-79,3
Utdelning till aktieägare		-80,0	-80,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6,5	205,4
ÅRETS KASSAFLÖDE		-0,9	17,3
Kassabehållning vid årets ingång	Not 18	21,6	4,3
Förvärvade likvida medel		-	-
Kassabehållning vid årets slut	Not 18	20,7	21,6

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 24 maj 2019 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer föreläggas årsstämman den 24 maj 2019 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 2018 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2018.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar som träder i kraft 1 januari 2018 och framåt

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 1 januari 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder med uppdelning av intäkter på hyresintäkter, som inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt, och serviceintäkter som inbegriper vidaredebitering av värme, el, kyla, vatten, sopor, snöröjning m.m. Serviceintäkterna tas i samband med att tjänsten utförs. Compactors intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och övergången till IFRS 15 har inte fått någon materiell påverkan på Compactors finansiella rapportering. För uppdelning hyresintäkterna, se Not 3.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 den 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. De enskilt största posterna inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat och finansiella placeringar 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 framtida kreditförlusterna är oväsentliga i förhållande till bolagets hyresfordringar bedöms denna övergång inte få någon väsentlig påverkan på Compactors finansiella rapportering. Jämförelsetalen har ej räknats om.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 ersätter IAS 17 med tillämpning från 1 januari 2019. IFRS 16 innebär främst förändringar för leasetagaren. I stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. Fastpartner kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och leasingskulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Som hyresvärd och leasgivare bedöms

förändringen inte påverka Compactors redovisning. I egenskap av leasetagare har Compactor gjort en genomgång av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomt-rätter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon och kontorsutrustning. Leasingskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till cirka 860 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång tas upp i balansräkningen. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. I beräkningen av överskottsgrad och räntetäckningsgrad kommer tomträttsavgälden att återläggas som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen kommer att få en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet. Kostnad för tomträttsavgälder beräknas 2019 uppgå till 30 MSEK. 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 inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen till och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden. I de fall förvärv sker av en grupp tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället anskaffningsvärdet på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intresseföretag

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

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

Samarbetsarrangemang

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

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

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

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

Minoritetsintressen

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

Segmentrapportering

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3, Region 4 samt HS Fastigheter AB. Dessa fem identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fem regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar.

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

INTÄKTER

Hysesintäkter

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

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hysesintäkter. 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 kontroll 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 tomträts- och arrendeavtal som operationella leasingavtal, där dotterföretaget Fastpartner är leasetagare.

Koncernen som leasegivare

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

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

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

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 realiserats, 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 likvidtidsredovisning.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IFRS 9. 2017 kategoriserades finansiella instrument 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 "Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde" och värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde" 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 "Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att banktillgodohavanden är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder

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

Låneskulder

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Två gånger per år görs värderingar av Compactors fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2018 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 detaljplanprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. För Compactors dotterföretag är det endast ett fåtal fastigheter där byggrätten har värderats.

Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med den interna värderingen.

Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

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

Tillkommande utgifter

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

Maskiner och inventarier

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

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

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna provas 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 kuniga 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 förmanerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premie erläggs.

Förmånsbestämda planer

Koncernens pensioner utgörs av ITP-planen genom försäkring i Alecta vilken, enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget skall redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelseerna samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planerna. 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 provas 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 2018 har inte påverkat moderföretagets finansiella rapporter 2018.

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 2019, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången. Moderbolaget kommer att nyttja undantaget i RFR2 för IFRS 16.

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.

Not 02 Redovisning av segment

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter AB		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
MSEK																
Hyresintäkter	554,1	494,1	379,7	375,7	401,2	375,4	115,6	103,8	16,5	17,4	1 467,1	1 366,4	-1,3	-1,3	1 465,8	1 365,1
Övriga rörelseintäkter		32,0									0,0	32,0			0,0	32,0
Fastighetskostnader	-176,1	-162,3	-115,7	-113,5	-137,6	-130,5	-39,3	-38,7	-12,4	-10,6	-481,1	-455,6	1,3	1,3	-479,8	-454,3
Driftnetto	378,0	363,8	264,0	262,2	263,6	244,9	76,3	65,1	4,1	6,8	986,0	942,8	0,0	0,0	986,0	942,8
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	596,1	687,9	304,8	65,8	191,9	173,7	105,8	7,4	-10,8	2,7	1 187,8	937,5			1 187,8	937,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,3	2,6			-1,0	37,8	1,4	-6,8	0,6	3,3	1,3	36,9			1,3	36,9
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-12,6		282,6	80,5	270,0	80,5
Bruttoresultat	974,4	1 054,3	568,8	328,0	454,5	456,4	183,5	65,7	-6,1	12,8	2 162,5	1 917,2	282,6	80,5	2 445,1	1 997,7
Ofördelade poster																
Central administration													-33,4	-29,8	-33,4	-29,8
Andel i intresseföretagsresultat											13,6	17,0	26,6		40,2	17,0
Finansiella intäkter											3,7	6,6	31,1	14,9	34,8	21,5
Finansiella kostnader											-238,7	-231,1	-31,2	-23,1	-269,9	-254,2
Resultat före skatt															2 216,8	1 752,2
Skatt													-331,2	-280,6	-331,2	-280,6
Totalresultat											1 941,1	1 709,7	-55,5	-238,1	1 885,6	1 471,6
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare															1 030,8	1 030,8
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															854,8	440,8
Förvaltningsfastigheter	9 803,6	8 956,1	5 387,0	4 691,9	5 607,4	5 194,0	1 532,0	1 274,0	192,0	205,0	22 522,0	20 321,0	0,0	0,0	22 522,0	20 321,0
Ofördelade poster																
Finansiella anläggningstillgångar															996,0	858,7
Inventarier															1,2	2,6
Omsättningstillgångar															459,9	468,2
Likvida medel															715,1	254,5
Summa tillgångar	9 803,6	8 956,1	5 387,0	4 691,9	5 607,4	5 194,0	1 532,0	1 274,0	192,0	205,0	22 522,0	20 321,0	0,0	0,0	24 694,2	21 905,0
Ofördelade poster																
Eget kapital															9 273,0	7 602,0
Långfristiga skulder															10 321,2	9 148,6
Avsättningar															-	-
Kortfristiga skulder															5 100,0	5 154,4
Summa eget kapital och skulder															24 694,2	21 905,0
Årets investeringar	257,4	1 542,6	390,2	119,0	337,1	594,7	152,2	148,5	0,0	0,0	1 136,9	2 404,8	-	-	1 136,9	2 404,8
Försäljningar	-6,0	-406,1	0,0	0,0	-112,0	-82,6	-3,5	-129,0	-2,2	-11,0	-123,7	-628,7	-	-	-123,7	-628,7

Not 03 Hyresintäkter

Koncernen		
	2018	2017
Hyresvärde	1 680,6	1 587,4
Hyresrabatter och för- luster	-41,3	-42,5
Vakanser	-172,2	-179,8
Summa	1 467,1	1 365,1

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,8 (4,7) år.
Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -2,6 (-2,8) MSEK.

Kontraktsförfallostrukturen framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Antal	Kon- trakts- värde (årshyra)	Andel %
2019	548	124,3	8,5
2020	538	334,1	22,9
2021	378	205,5	14,1
2022	254	184,5	12,6
2023 >	192	610,1	41,8
Summa	1 910	1 458,5	100,0
Bostäder	205	15,5	
P-platser och garage	1 265	26,3	
Summa	3 380	1 500,3	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 7 016,3 (6 557,6) MSEK.
Orderstocken för bostäder uppgår till 15,5 (15,4) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäk- ter	2018	2017
Avtalade hyresintäkter år 1	1 458,4	1 395,2
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	3 738,9	3 523,3
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 819,0	1 639,1
Summa	7 016,3	6 557,6

Fördelningen av kontraktspportföljen per region framgår nedan:

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Region 1	2 426,6	4,4	378 305
Region 2	1 786,9	4,8	409 506
Region 3	1 926,8	4,8	428 938
Region 4	836,3	6,7	210 446
HS Fastigheter AB	18,5	2,7	23 216
Summa	6 995,1	4,8	1 450 411

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 34,0 (33,9) MSEK för 2018. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Compactor innehar 55 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

	Koncernen	
Avtalade framtida tomträttsavgälder	2018	2017
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-23,5	-24,1
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-81,7	-71,0
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-70,1	-62,1
Summa	-175,3	-157,2

Not 05 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Central administration	-33,3	-29,4	-0,9	-0,7
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,1	-0,4	-	-
Summa	-33,4	-29,8	-0,9	-0,7

Not 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	5,6	8,7	6,0	3,8
Utdelningar	29,2	12,8	29,2	12,8
Resultat från finansiella placeringar	0,0	0,0	-	-
Summa	34,8	21,5	35,2	16,6

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

Not 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader avse- ende lån hos kreditinsti- tut	-248,4	-224,4	-27,5	-16,5
Räntekostnader avse- ende checkräkning	-1,1	-0,7	-0,1	-0,1
Räntekostnader övriga skulder	-8,6	-9,4	-4,2	-3,3
Summa räntekostna- der	-258,1	-234,5	-31,8	-19,9
Övriga finansiella pos- ter	-11,7	-11,0	-2,0	-0,5
Pantbrevskostnader	-3,9	-8,7	-	-
Summa övriga finan- siella poster	-15,6	-19,7	-2,0	-0,5
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-273,7	-254,2	-33,8	-20,4

Not 08 Värdeförändringar

Under året har fastigheten Hyveln 1 i Tibro, Bockalyckan 8 i Sölvesborg, Steninge 8:313 i Sigtuna samt Sockenkyrkan 4 avyttrats. Totalt uppgår realiserad vinst för dessa avyttringar till 1,3 MSEK. Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2018	2017
Fastigheter		
Realiserade	1,3	36,9
Orealiserade	1 187,8	937,5
Summa	1 189,1	974,4

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 1 189,1 (974,4) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 1 187,8 (937,5) avser 596,1 (687,9) MSEK beståndet i Region 1, 304,8 (65,8) MSEK beståndet i Region 2, 191,9 (173,7) MSEK beståndet i Region 3, 105,8 (7,4) MSEK beståndet i Region 4 samt -10,1 (2,7) MSEK beståndet i HS Fastigheter. Av de realiserade värdeförändringarna avser 0,3 (2,6) MSEK beståndet i Region 1, 0,0 (0,0) MSEK beståndet i Region 2, -1,0 (-37,8) MSEK beståndet i Region 3, 1,4 (-6,8) MSEK beståndet i Region 4 och 1,5 (3,3) 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	
	2018	2017	2018	2017
Finansiella instrument				
Orealiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	0,0	49,2	0,0	0,0
Realiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	162,1	-	5,1	0
Orealiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	120,5	2,0	120,5	2,0
Realiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	0,0	17,9	0,0	17,9
Marknadsvärdering räntederivat	-12,6	11,4	-	-
Summa	270,0	80,5	125,6	19,9

Not 09 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	2 213,0	1 752,2	315,8	185,8
Nominell skattesats i Sverige, 22,0%	-486,9	-385,5	-69,5	-40,9
Omvärdering hänförligt till ändring av skattesats	100,3	-	-	-
Skattefri vinst försäljning fastigheter	52,0	101,5	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	-	0,8	-	-
Justering avseende uppskjuten skatt på andelar i HB/KB	-	-	-	-
Övrig justering avseende uppskjuten skatt på andelar i HB/KB	-	-	-	-
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-0,9	-0,2	41,9	37,5
Förändring underskottsavdrag	-0,7	0,3	-	-
Andel i intresseföretags resultat	8,6	2,6	-	-
Försäljning andel av intresseföretag	-1,3	-	-	-
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	-1,6	-0,1	-	-
Redovisad skattekostnad	-330,5	-280,6	-27,6	-3,4
<i>varav</i>				
Aktuell skatt	-137,9	-94,5	-27,6	-3,4
Uppskjuten skatt	-192,6	-186,1	-	-
Redovisad skattekostnad	-330,5	-280,6	-27,6	-3,4

	Koncernen		Moderföretaget	
Uppskjuten skatte- skuld/ fordran	2018	2017	2018	2017
Temporära skillnader				
Fastigheter	-7 873,3	-6 399,6	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (22)%	-1 621,9	-1 407,9	-	-
Negativ justerad an- skaffningsutgift för an- delar i HB/KB	-5,9	-12,1	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-1,3	-2,7	-	-
Marknadsvärdering räntederivat	94,3	81,7	-	-
Uppskjuten skatteford- ran 20,6 (22)%	19,4	18,0	-	-
Marknadsvärdering långfristiga värdepap- persinnehav	-	34,2	-	-
Uppskjuten skatteford- ran 22 %	-	-7,5	-	-
Outnyttjade under- skottsavdrag	56,3	2,4	-	-
Uppskjuten skatteford- ran 20,6 (22)%	11,6	0,5	-	-
Övrigt	-2,3	-0,9	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22%	-0,5	-0,2	-	-
Uppskjuten skatte- skuld/fordran	-1 592,7	-1 399,8	-	-

Årets skatt uppgår till 330,5 (280,6) 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 56,3 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast i
taxeringen 2021. Uppskjuten skattefordran om 11,6 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2018-12-
31.

Till följd av ett riksdagsbeslut under juni månad 2018 om ändrade skattesatser har Compactor i kvartal 2 sänkt
skattesatsen från 22 procent till 20,6 procent vid beräkning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i
fastigheter. Skattesatsen motsvarar den skattesats till vilka de temporära skillnaderna beräknas realiseras.

Not 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	20 251,8	17 426,0	-	-
Omklassificering	69,2	178,2	-	-
Försäljningar av fastigheter	-123,6	-625,5	-	-
Förvärv av fastigheter	434,7	1 944,1	-	-
Investeringar	635,9	391,5	-	-
Värdeförändring	1 187,8	937,5	-	-
Verkligt värde vid årets slut	22 455,8	20 251,8	0,0	0,0

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	69,2	178,2	-	-
Omklassificering	-69,2	-178,2	-	-
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-
Investeringar	66,3	69,1	-	-
Värdeförändringar	-	0,1	-	-
Värde vid årets slut	66,3	69,2	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 Compactors 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 2018

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 5,4 (5,5) procent. För region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,9 procent (5,0), för region 2 är det cirka 6,1 procent (6,1), för region 3 är det cirka 5,9 procent (5,9), för region 4 är det cirka 6,4 procent (6,6) och för HS Fastigheter är det cirka 6,7 procent (6,7).

	Verkligt värde	Hysesvärde	Uthyr- nings-bar yta, tkm	Kalkyl- ränta %	Direkt-av- kast- nings- krav, %	Avkast- nings-krav %
Stockholm City	2 997,7	125,4	31,9	5,5-6,1	3,6-4,1	3,8
Storstockholm	15 477,4	1 183,0	865,4	6,5-9,7	4,5-7,6	5,6
Gävle	1 474,6	131,0	153,0	8,1-11,0	5,8-9,5	5,9
Storgöteborg	948,7	82,3	147,2	5-9,9,3	6,4-8,0	7,2
Norrköping	821,4	76,1	103,6	8,1-9,8	5,8-7,8	6,6
Malmö	396,6	42,3	48,7	8,3-9,5	6,0-7,6	6,9
Övrigt	405,6	66,3	116,9	8,7-15,5	6,7-12,0	7,1
Totalt	22 522,0	1 706,4	1 466,7	5,7-15,5	3,6-12,0	5,4

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 +/- 1 126 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	2 160/-1 800
Hysesintäkter	50 kr/kvm	+/-1 200
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-600
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-275

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 625 (511) MSEK.

Not 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	13,8	13,9	-	-
Investeringar	0,0	0,0	-	-
Avyttringar och utran- geringar	-7,9	-0,1	-	-
Summa	5,9	13,8	0,0	0,0
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-11,2	-10,9	-	-
Avyttringar och utran- geringar	6,6	0,1	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-0,1	-0,4	-	-
Summa	-4,7	-11,2	0,0	0,0
Planenligt restvärde vid årets slut	1,2	2,6	0,0	0,0

Not 12 Aktier och andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	897,5	856,8
Förvärv	21,0	39,7
Avyttringar	-0,5	-
Lämnade aktieägartillskott	1,5	1,0
Utgående anskaffningsvärde	919,5	897,5
Ingående nedskriv- ningar	-3,5	-1,5
Avyttringar	0,4	-
Årets nedskrivningar	-	-2,0
Utgående nedskrivningar	-3,1	-3,5
Redovisat värde	916,4	894,0

2018-12-31

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde
Fastpartner AB	556230-7867	Stockholm	72%	914,7
HS Fastigheter AB	556759-6035	Stockholm	100%	0,1
Tartt Förvaltning AB	556989-3737	Stockholm	60%	1,5
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1
Summa				916,4

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

Fastpartner AB	2018	2017
Hysesintäkter	1 450,6	1 349,0
Resultat efter finansiella poster	2 110,8	1 727,8
Årets totalresultat	1 805,9	1 598,6
Ägarandel	72,0%	69,6%
Koncernens andel av årets totalresultat	1 300,2	1 112,6
Anläggningstillgångar	22 399,6	20 306,6
Omsättningstillgångar	1 129,4	676,7
Långfristiga skulder	9 656,1	8 480,7
Kortfristiga skulder	4 758,6	4 895,7
Nettotillgångar (100%)	9 114,3	7 606,9
Ägarandel	72,0%	69,6%
Koncernens andel av nettotillgångar	6 562,3	5 294,4
Årets kassaflöde	441,1	-639,9

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%
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%
Fastighets AB Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Gävle	100%
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%
Fastighetspartner Hallsthammar AB	556214-5580	Stockholm	100%
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%

Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Gävle	100%
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%
FastPartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%
FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%
FastPartner Amerika 3 Kommanditbolag	969695-2499	Stockholm	100%
FastPartner Andersberg 14:40 AB	559088-2576	Stockholm	100%
FastPartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%
FastPartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%
FastPartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100%
FastPartner 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 Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100%
FastPartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%
FastPartner Frösunda Port Kommanditbolag	969690-1629	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100%
FastPartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%
FastPartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%
FastPartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100%
Fastpartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100%
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%
FastPartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%
FastPartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%
FastPartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%
FastPartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%
Fastpartner Kostern 11 AB	556990-7537	Stockholm	100%
Fastpartner Kungsängen 6:10 Kommanditbolag	916671-8511	Stockholm	100%
Fastpartner Kungsängen 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%
FastPartner Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%

FastPartner Malmö I KB	969634-5355	Stockholm	100%
FastPartner Målaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%
FastPartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%
FastPartner Mälarporten AB	556417-7201	Stockholm	100%
FastPartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100%
FastPartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100%
Fastpartner i Tibro AB	556847-7946	Stockholm	100%
Fastpartner Reläet 8 AB	559163-0701	Stockholm	100%
FastPartner Ringpärmen 4 Handelsbolag	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 Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100%
FastPartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%
FastPartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%
FastPartner Sylten 4:7 Kommanditbolag	969761-5475	Stockholm	100%
FastPartner Sätesdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%
FastPartner Sättra Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100%
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100%
Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100%
FastPartner Verkstäderna 2 Kommanditbolag	969629-4561	Stockholm	100%
FastPartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100%
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%
Fast Real AB	556840-4395	Stockholm	100%
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100%

KB Fisker 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100%
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Gävle	100%
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
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 KB	969666-4177	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1 AB	559079-8889	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1B AB	559079-8871	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1C AB	559079-8897	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1D AB	559079-8921	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1E AB	559079-8939	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1F AB	559079-8848	Stockholm	100%
FastProp Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100%
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Sigtuna	100%
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100%
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100%
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100%
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100%
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100%
VaTellus AB	556549-0538	Stockholm	100%
VaTellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100%
Vinsta Stenskärve AB	556725-8685	Stockholm	100%

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

Moderföretaget		
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	179,2	98
Tillkommande poster	-	81,2
Avgående poster	-53,0	-
Utgående anskaffningsvärde	126,2	179,2
Redovisat värde	126,2	179,2

Not 14 Aktier och andelar

				Koncernen		Moderföretaget	
Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2018	2017	2018	2017
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,00%	Italien	-	0,0	-	-
CareDx Inc	2982485	0 (6,3)%	USA	-	98,0	-	-
E-tel Ltd		3,00%	(England)	0,0	0,0	-	-
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
Northmill			Stockholm	1,3	-	1,3	-
Nordic Whisky Capital AB	556747-5412	0,82%	Stockholm	-	-	-	-
PA Resources AB i likvidation	556488-2180		Stockholm	-	-	-	-
Tobin FRN 190701			Stockholm	-	1,4	-	1,4
Summa aktier och andelar				2,3	100,5	2,3	2,5

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

Not 15 Andelar i intresseföretag

				Koncernen		Moderföretaget	
Företag	Org num- mer	Kapital- och röst- andel	Säte	2018	2017	2018	2017
Fast Real AB	556840-4395	50 %	Stockholm	0,0	0,0	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				0,0	0,4	-	-
Försäljning av andelar				0,0	-0,4	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				0,0	0,0	0,0	0,0
Företag	Org num- mer	Kapital- och röst- andel	Säte	2018	2017	2018	2017
Litium AB (publ)	556562-1835	25,7%	Stockholm	14,4	12,4	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				12,4	24,8	-	-
Förvärv av andelar				2,0	-	-	-
Nedskrivning av andelar				-	-12,4	-	-
Andel av årets resultat				0,0	0,0	-	-
Vid årets slut				14,4	12,4	0,0	0,0
Företag	Org num- mer	Kapital- och röst- andel	Säte	2018	2017	2018	2017
Xenella Holding AB	556871-5477	50 %	Malmö	44,5	9,4	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				9,4	9,4	-	-
Erhållen utdelning				-4,0	-	-	-
Andel av årets resultat				39,1	0,0	-	-
Vid årets slut				44,5	9,4	0,0	0,0
Företag	Org num- mer	Kapital- och röst- andel	Säte	2018	2017	2018	2017
Bostadsbyggarna Fast- Partner - Besqab HB	969755-7222	50 %	Stockholm	1,0	5,5	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				5,5	14,5	-	-
Återbetalning av aktieägartillskott				-15,0	-13,9	-	-
Andel av årets resultat				10,5	4,9	-	-
Vid årets slut				1,0	5,5	0,0	0,0

Företag	Org num- mer	Kapital- och rös- tandel	Säte	2018	2017	2018	2017
Centralparken Holding AB	556908-8833	50%	Stockholm	0,2	22,6	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				22,6	28,3	-	-
Lämnat aktieägartillskott				-	0,2	-	-
Erhållen utdelning				-25,5	-17,5		
Andel av årets resultat				3,1	11,6	-	-
Vid årets slut				0,2	22,6	0,0	0,0

Företag	Org num- mer	Kapital- och rös- tandel	Säte	2018	2017	2018	2017
Slättö Fastpartner Spånga AB	559077-0896	30%	Stockholm	0,0	0,0	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				0,0	0,0	-	-
Vid årets slut				0,0	0,0	0,0	0,0

Företag	Org num- mer	Kapital- och rös- tandel	Säte	2018	2017	2018	2017
SRU Intressenter AB	556716-5419	49 %	Stockholm	0,0	7,6	0,0	1,4
Kapitalandel							
Vid årets början				7,6	7,9	1,4	1,4
Försäljning av andelar				-6,4	-	-1,4	-
Andel av årets resultat				-1,2	-0,3	-	-
Vid årets slut				0,0	7,6	0,0	1,4

Företag	Org num- mer	Kapital- och rös- tandel	Säte	2018	2017	2018	2017
Ono Network of Concept AB	556971-3414	30 %	Stockholm	0,9	0,8	1,1	1,1
Kapitalandel							
Vid årets början				0,8	0,8	1,1	1,1
Andel av årets resultat				0,1	0,0	-	-
Vid årets slut				0,9	0,8	1,1	1,1

Företag	Org num- mer	Kapital- och röstandel	Säte	2018	2017	2018	2017
Fiberaccessbolaget i Sverige AB	556979-7250 %	32,1	Stock-holm	2,6	4,5	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				4,5	2,8	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Lämnat aktieägartillskott				-	5,0	-	-
Andel av årets resultat				-1,9	-3,3	-	-
Vid årets slut				2,6	4,5	0,0	0,0
Företag	Org num- mer	Kapital- och röstandel	Säte	2018	2017	2018	2017
RisComp Holding AB	559074-2499	50%	Stock-holm	0,0	6,3	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				6,3	2,2	-	-
Försäljning av andelar				-6,2	-	-	-
Andel av årets resultat				-0,1	4,1	-	-
Vid årets slut				0,0	6,3	0,0	0,0
Summa andelar i intresseföretag							
Kapitalandel							
Vid årets början				69,0	91,0	2,5	2,5
Förvärv/försäljning av andelar				-10,6	-0,4	-1,4	0,0
Lämnat aktieägartillskott				-	5,2	-	-
Återbetalning av aktieägartillskott				-15,0	-13,9	-	-
Erhållen utdelning				-29,5	-17,5	-	-
Nedskrivning av andelar				-	-12,4	-	-
Andel av årets resultat				49,6	17,0	-	-
Vid årets slut				63,5	69,0	1,1	2,5

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

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

2018

	Litium AB (publ)	Xenella Holding AB	Bostads-byg- garna Fast- Partner- Besqab HBB	Central- parken Holding AB
Anläggningstillgångar	32,6	0,0	-	-
Omsättningstillgångar	31,2	117,0	15,9	0,3
Långfristiga skulder	1,5	0,0	1,6	-
Kortfristiga skulder	12,7	22,5	12,2	0,0
Nettotillgångar (100%)	49,5	94,5	2,1	0,3
Ägarandel	25,7%	50,0%	50,0%	50,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	12,7	47,3	1,1	0,2

2017

	Litium AB (publ)	Xenella Holding AB	Bostads-byg- garna Fast- Partner- Besqab HBB	Central- parken Holding AB
Anläggningstillgångar	27,0	15,4	-	-
Omsättningstillgångar	12,0	13,9	33,8	51,3
Långfristiga skulder	2,5	0,4	-	-
Kortfristiga skulder	10,6	1,8	22,8	6,3
Nettotillgångar (100%)	25,9	27,1	11,0	45,0
Ägarandel	25,7%	25,7%	50,0%	50,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	6,7	7,0	5,5	22,5

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 2,5 (3,5) MSEK.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

2018				
	Litium AB (publ)	Xenella Holding AB	Bostads- byggarna FastPart- ner- Besqab HBB	Central- parken Holding AB
Intäkter	36,5	-	41,4	6,2
Rörelseresultat	-5,4	-	21,2	6,2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-0,2	96,8	0,0	-
Årets omräkningsdifferenser	-	-	-	-
Skatt	-	-	-	-
Årets totalresultat (100%)	-5,5	75,2	21,1	6,2
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	17,5	-
2017				
	Litium AB (publ)	Xenella Holding AB	Bostads- byggarna FastPart- ner- Besqab HBB	Central- parken Holding AB
Intäkter	27,7	-	134,6	23,2
Rörelseresultat	-4	-	9,7	23,2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-0,2	8,8	0,0	-
Årets omräkningsdifferenser	-	-	-	-
Skatt	-	-	-	-
Årets totalresultat (100%)	-4,2	8,2	9,7	23,2
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	17,5	-

Under 2018 har 10,5 (4,9) MSEK i resultatandelar redovisats för Bostadsbyggarna Fastpartner-Besqab HB, 3,1 (11,6) MSEK för Centralparken Holding AB, 39,1 (0,0) MSEK för Xenella Holding AB, -1,2 (-0,3) MSEK för SRU Intressenter AB, 0,1 (0,0) för Ono Network of Concept AB, -1,9 (-3,3) för Fiberaccessbolaget i Sverige AB samt -0,1 (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	
	2018	2017	2018	2017
Reversfordringar	34,5	77,9	26,0	36,5
Depositioner	-	-	-	-
Summa	34,5	77,9	26,0	36,5

Specifikation förfallostruktur reversfordringar:

Förfall	Genom- snittlig ränta %	Belopp
MSEK		
2019	0,5	16,1
2020	2,4	6,9
2025	1,1	1,5
2028	6,0	10,0
Summa		34,5

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Övriga förutbetalda kostnader	91,1	75,8	4,7	-
Upplupna ränteintäkter	0,1	8,2	-	6,3
Summa	91,2	84	4,7	6,3

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Kassa och banktillgodo- havanden	715,1	254,5	20,7	21,6
Likvida medel	715,1	254,5	20,7	21,6

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetslån	7 193,9	7 306,1	-	-
Byggnadskreditiv	-	37,0	-	-
Företagscertifikat	1 900,0	1 890,0	-	-
Checkräkning	230,0	218,9	230,0	218,9
Obligationslån	3 650,0	2 550,0	500,0	500,00
Summa	12 973,9	12 002,0	730,0	718,9
Varav kortfristig del	-4 350,2	-4 349,8	-230,0	-218,9
Summa långfristiga skulder till kreditinsti- tut	8 623,7	7 652,2	500,0	500,0

Specifikation checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Beviljad kreditlimit	570,0	470,0	410,0	410,0
Outnyttjad del	-340,0	-251,1	-180,0	-191,1
Utnyttjat kreditbelopp	230,0	218,9	230,0	218,9

Nedan redovisas koncernens lånestruktur exklusive checkräkningskredit per 31 december 2018:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtals löptid
	4 141,9 ¹⁾	4 141,9	-	2019
	3 026,5 ²⁾	3 026,5	-	2020
	2 720,8 ³⁾	2 720,8	-	2021
	1 000,0 ⁴⁾	1 000,0	-	2022
	128,4	128,4	-	2023
	637,3	637,3	-	2028
	1 089,0	1 089,0	-	2034
Summa	12 743,9	12 743,9	-	

¹⁾ varav 950,0 avser obligationslån och 1 890,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 1 100,0 avser obligationslån

³⁾ varav 6 000,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 1 000 avser obligationslån

Koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 12 973,9 (11 783,1) 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 etablerade under 2017 ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK och där löptiden är högst ett år. Per 31 december var certifikat om 1 900 (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 november 2018 ett icke säkrat grönt 3,5-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 1 000 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2022. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,85 procentenheter.

Fastpartner emitterade i september 2016 ett icke säkrat 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 säkrat 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 säkrat 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.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 12 743,9 (11 783,1) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 120,2 (4 130,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2018. 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. Ansvar för Compactors finansiella risker hanteras av företagets styrelse samt VD och VD tillsammans med bolagets ekonomiavdelning ser till att riktlinjerna efterlevs. Dotterföretagen använder derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna.

Ränterisk

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

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

Koncernens strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Totalt uppgår koncernens ränteswapsportfölj till 2 125 MSEK. Räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 18 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 2018-12-31 till 1,5 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindningen till 6,2 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 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 12 973 (12 002,0) MSEK, varav 12 157,4 (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 76 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2018 för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut.

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2019	4 141,9 ¹⁾	32,5	1,8	4 141,9
2020	3 026,5 ²⁾	23,7	2,7	3 026,5
2021	2 720,8 ³⁾	21,3	1,6	2 720,8
2022	1 000,0 ⁴⁾	7,8	2,4	1 000,0
2023	128,4	1,0	1,3	128,4
2028	637,3	5,0	1,2	637,3
2034	1 089,0	8,5	2,3	1 089,0
Summa	12 743,9	100,0	2,0	12 743,9

¹⁾ varav 950,0 avser obligationslån och 1 890,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 1 100,0 avser obligationslån

³⁾ varav 6 000,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 1 000 avser obligationslån

Medelräntan för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 12 743,9 (11 783,1) MSEK var per 31 december 2018 2,0 (2,0) procent.

Vid utgången av 2018 uppgick koncernens likvida medel till 715,1 (254,5) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2019 påverka koncernens resultaträkning med cirka 76 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 26,0 (36,2) MSEK. Per den 31 december 2018 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 -2,6 (-2,8) MSEK.

Koncernen		
	2018	2017
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	5,2	5,0
Förfallna 31–60 dagar	0,4	1,1
Förfallna mer än 61 dagar	-	0,3
Totalt	5,6	6,4

Likviditets- och refinansieringsrisker

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

Compactor strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning. Koncernen innehåller flera kreditavtal med större svenska banker och via obligationslån med en total tillgänglig låneram om 12 743,9 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 2019 och 2034.

Av koncernens totala lån om 12 973,9 (12 002,0) MSEK löper lån om 4 350,2 MSEK ut eller ska delamorteras under år 2019. 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 2019. Kapitalbindningen per 2018-12-31 uppgår till 3,3. Justerat för den delen av låneportföljen som förfaller under 2019 uppgår kapitalbindningen till 4,6 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	4-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	4 713,6	7 073,6	195,3	2 000,2	13 982,6
Åtaganden, övrigt	625,0	-	-	-	625,0
Summa kontrakterade åtaganden	5 338,6	7 073,6	195,3	2 000,2	14 607,6

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

Finansiella tillgångar består av aktier och andelar som klassificeras som tillgångar som kan säljas där förfallotidpunkten är okänd, av reversfordringar där förfallostrukturen presenteras i not 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 4 713,6 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 4 206,7 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

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 22 246,9 (19 700,6) MSEK varav eget kapital utgör 9 273,0 (7 602,0) MSEK och lånat kapital 12 973,9 (12 098,6) 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	
	2018	2017	2018	2017
Depositioner	29,9	23,7	-	-
Övriga skulder	74,9	72,9	-	-
Summa	104,8	96,6	0,0	0,0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda hyror	182,6	182,8	-	-
Upplupna räntekostnader	35,0	28,9	3,0	3,0
Övriga upplupna kostnader	46,2	60,5	0,2	0,9
Summa	263,8	272,2	3,2	3,9

Not 23 Verkligt värde finansiella instrument

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2018-12-31.

	Koncernen			
	2018-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	711,8	710,3	-	1,5
Förvärv/försäljning under året	-96,0	-101,0	-	5,0
Realiserad värdeförändring	157,3	157,3	-	-
Orealiserad värdeförändring	125,0	125,0	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	898,0	891,6	-	6,5
Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:	Koncernen			
	2018	2017		
Aktier och andelar	2,3	100,5		
Kortfristiga placeringar	895,7	611,3		
Summa	898,0	711,8		

	Koncernen			
	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	100,5	36,1	611,3	283,3
Förvärv/försäljning under året	-255,2	3,0	158,9	326,0
Realiserad värdeförändring	157,0	0,0	4,9	-
Orealiserad värdeförändring	0,0	61,4	120,6	2,0
Summa	2,3	100,5	895,7	611,3

Värdering enligt nivå 3

	Övrigt	Totalt
Vid årets början	1,5	1,5
Förvärv/försäljning under året	-	0,0
Omklassificering	-	0,0
Vid årets slut	1,5	1,5

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

Nivå 1 innefattar följande innehav: H&M, Akelius, Astra Zeneca, Briox, CareDx Inc, Corem Property Group, SBB, Jeanerica, Motala Intressenter AB, Oriflame, SCA, Stora Enso Marginal 7,5%, Malte Månsson Holding, PA Resources och Tobin Prop. 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 2018-12-31 avser 898,0 MSEK moderbolagets innehav.

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	-	0,0
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	711,8	710,3	-	1,5

Värdering enligt nivå 3

	Nouveau Port de Saint- Capfer- rat SA	Samhälls-bygg- nads-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

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2017-12-31 avser 613,8 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 2018-12-31

		Koncernen		
	2018-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-81,7	-	-81,7	-
Årets förändring	-12,6	-	-12,6	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-94,3	-	-94,3	-

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadsplats

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

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

Av totala finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2018-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

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	-

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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2018-12-31					
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		2,3		2,3	2,3
Andra långfristiga fordringar			34,5	34,5	34,5
Kundfordringar			3,9	3,9	3,9
Övriga kortfristiga fordringar			375,9	375,9	375,9
Kortfristiga placeringar		895,7		895,7	895,7
Likvida medel			715,1	715,1	715,1
Upplupna intäkter			5,3	5,3	5,3
Summa finansiella tillgångar	-	898,0	1 134,7	2 032,7	2 032,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			12 973,9	12 973,9	12 973,9
Övriga långfristiga skulder			104,8	104,8	104,8
Leverantörsskulder			133,3	133,3	133,3
Övriga kortfristiga skulder		94,3	266,3	360,6	360,6
Upplupna kostnader			87,8	87,8	87,8
Summa finansiella skulder	-	94,3	13 566,1	13 660,4	13 660,4

* På skuldsidan avser posten derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2017-12-31					
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		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	0,0	711,8	720,2	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	0	81,7	12 539,8	12 621,5	12 621,5

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 89,5 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året har Fastpartner lämnat utdelning om 187,9 MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Marknadsmässig lön till Fastpartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 (960) KSEK. Under året har Fastpartner hanterat den 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	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsinteckningar	10 947,4	10 158,2	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Andelar i koncernföretag	-	-	865,1	865,1
Utlånade andelar i koncernföretag*	-	-	1,2	1,2
Värdepapper	895,7	611,3	895,7	611,3
Summa	11 843,1	10 769,5	1 762,0	1 477,6

* 180 000 aktier är utlånade genom Carnegie.

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Borgensåtaganden	13,4	172,5	-	-
Summa	13,4	172,5	0,0	0,0

Not 27 Personal, styrelse och revisorer

All ersättning till ledande befattningshavare är hänförlig till dotterbolaget Fastpartner.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda	64,0	57,0	-	-
varav män	49,0	41,0	-	-
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,7	1,8	-	-
Övriga anställda	38,0	33,9	-	-
Summa	39,7	35,8	0,0	0,0
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,3	0,2	-	-
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	11,9	10,7	-	-
varav pensionskostnader	6,3	5,2	-	-
Summa	12,2	10,9	0,0	0,0
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	2,2	1,5	0,4	0,2
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	0,0	0,0	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

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

Årsstämman 2018 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 åtta personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inklusive bilförmåner om 8 373 (7 845) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i dotterbolaget Fastpartners ledning har pensionspremier om 2 368 (2 032) 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 6 043 (5 214) 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 2018 har bolaget inte haft tillgång till dinformation för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3 372 (2 677) kSEK och avser 46 (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 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 (154) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Not 28 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	-193,6	-8,1	3,8	3,0
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	21,9	2,6	-1,5	-
Andel i intresseföretags resultat	-41,6	-17,0	-	-
Summa	-213,3	-22,5	2,3	3,0

Not 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen

	UB 2017	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2018
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	7 652,2	971,5	-	-	8 623,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	4 349,8	0,4	-	-	4 350,2
Ränteswapar, verkligt värdesäk-ring	81,7	-	-	-12,6	94,3
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	12 083,7	971,9	0,0	-12,6	13 068,2

Koncernen

	UB 2016	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	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 värdesäk-ring	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 2017	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2018
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	500,0	-	-	-	500,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	218,9	11,1	-	-	230,0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	718,9	11,1	0,0	0,0	730,0

	UB 2016	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	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	0,0	0,0	718,9

Not 30 Händelser efter balansdagen

Dotterbolaget Fastpartner har per den 31 januari 2019 refinansierat lån om 783,8 MSEK som per den 31 december 2018 var klassificerade som kortfristiga lån. Lånen är refinansierade med förfall januari 2022.

Fastpartner har per den 1 februari tillträtt fastigheten Brahelund 2 i Solna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 41 000 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till drygt 123 MSEK. I samband med tillträdet har Fastpartner upptagit nya lån om 1 200 MSEK med förfall januari 2022.

Fastpartner har per den 31 januari avtalat, via sitt samägda bolag med Slättö i vilket Fastpartner äger 40 procent, om försäljning av bostäder till en fond förvaltd av Barings. Den preliminära projektvinsten för det samägda bolaget beräknas uppgå till cirka 180 MSEK. Detaljplanen har överklagats och realisationsvinsten kommer inte att tas förrän dom har meddelats.

Fastpartner har per den 22 mars 2019 emitterat ett icke säkerställt obligationslån, med en löptid om 5 år, på den svenska obligationsmarknaden. Volymen uppgår till 500 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,10 procentenheter och har slutligt förfall i mars 2024.

Fastpartner har per den 10 maj 2019 emitterat ett icke säkerställt obligationslån, med en löptid om 4 år, på den svenska obligationsmarknaden. Volymen uppgår till 800 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,45 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2023. 500 MSEK av lånet kommer att användas för att förtidsinlösa ett befintligt obligationslån om 500 MSEK med förfall september 2019.

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

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

Dotterbolaget Fastpartner värderar samtliga fastigheter 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 2018 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Preferensaktier

Dotterbolaget Fastpartner har via två emissioner emitterat 5 692 497 stycken preferensaktier. I villkoren för dessa preferensaktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma. Att utdelningar som uppgår till mindre än 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 årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	779 947 887
Årets resultat	288 267 705
Summa	1 068 215 592

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

Till aktieägarna utdelas	80 000 000
Balanseras i ny räkning	988 215 592
Summa	1 068 215 592

Stockholm 24 maj 2019

Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2019

Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor