

Bokslutskommuniké 2019

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

Org. nr. 556323-4284

**Compacto Fastigheter AB (publ)**  
556323-4284

## **RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER**

### **Oktober - december 2019 (2018)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 458,0 (372,1) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 317,4 (242,5) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 727,3 (699,9) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 446,1 (392,4) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 938 900 (235 100) SEK.

### **Januari - december 2019 (2018)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 701,7 (1 465,8) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 1 178,7 (986,0) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 4 177,9 (2 181,9) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 3 749,9 (1 882,5) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 2 713 100 (1 338 300) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 31 december 2019 var 300,2 (715,1) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 80 000 (80 000) SEK per aktie

### **Väsentliga händelser under året 2019**

Dotterbolaget Fastpartner har under perioden tillträtt fastigheten Brahelund 2 i Solna. I samband med tillträdet av Brahelund 2 har Fastpartner upptagit nya lån om 1 200 MSEK med förfall januari 2022.

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.

Dotterbolaget 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.

Dotterbolaget Fastpartner har per den 5 april 2019 löst ett obligationslån om 450 MSEK som per den 31 mars 2019 var klassificerat som kortfristiga skulder.

Dotterbolaget 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. Fastpartner har använt 500 MSEK av detta obligationslån till att per den 31 maj förtidsinlösa ett utestående obligationslån om 500 MSEK som per den 31 mars 2019 var klassificerat som kortfristiga skulder.

Dotterbolaget Fastpartner avyttrade under 2017 fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Stockholm till ett gemensamt ägt bolag med Slättö i vilket Fastpartner äger 40%. Fastigheterna överläts till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Detaljplanen för Bromstensstaden etapp 2 har nu vunnit laga kraft. Den totala köpeskillingen om 850 MSEK översteg bokfört värde med cirka 420 MSEK och realisationsvinsten har redovisats under det tredje kvartalet 2019.

Dotterbolaget Fastpartner har refinansierat banklån om 1 393,1 MSEK som låg med förfalldatum i oktober 2020. Lånet har förlängts med förfalldatum oktober 2021 och 2022.

Dotterbolaget Fastpartner emitterade den 13 december 2019 8 500 000 stamaktier av serie D. Emissionen tillförde Fastpartner en likvid om 714,0 MSEK före avdrag för emissionskostnader.

Dotterbolaget Fastpartner har per den 25 november förvärvat fastigheten Herrjärva 3 i Solna av NCC för en köpeskilling om 1 540 MSEK efter avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 19 800 kvadratmeter och de årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 78 MSEK. Fastpartner tillträder fastigheten den 5 mars 2020.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Väsentliga händelser efter årets slut**

Dotterbolaget Fastpartner har den 19 februari 2020 genomfört en riktad nyemission av två miljoner A-aktier och tillförts 224 miljoner kronor.

Dotterbolaget Fastpartner emitterade den 20 februari 2020 icke säkerställda obligationer om 400 MSEK. Emissionskursen motsvarar en kreditspread om cirka 1,25% och har slutligt förfalldatum i mars 2024.

**Detta är Compactor**

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

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

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

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

**Fastighets- och aktieinvesteringar helåret 2019 (2018)****Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 16,3% till 1 686,5 (1 450,6) MSEK.
- Driftnettot ökade med 19,5% till 1 173,0 (981,9) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 16,7% till 849,6 (728,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 3 147,0 (1 805,9) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 28 172,4 (22 330,0) MSEK.

**HS Fastigheter**

- Hyresintäkterna ökade med 0,0% till 16,5 (16,5) MSEK.
- Driftnettot ökade med 39% till 5,7 (4,1) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 2,1 (0,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 3,5 (-9,7) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 194,0 (192,0) MSEK.

**Aktieinvesteringar Compactor**

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 839,6 (895,7) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 26,7 (9,3) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 728,9 (116,3) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 43,8 (29,2) MSEK.

**Kommentarer om delårsperioden i korthet****Nettoomsättning och resultat fjärde kvartalet 2019**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 458 (372,1) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -140,6 (-129,6) MSEK vilket gav ett driftnetto om 317,4 (242,5) MSEK. Kostnadsökningen förklaras framförallt av ett högre elpris år 2019 jämfört med 2018 samt en lägre vakansgrad och därmed något högre driftskostnader som följd.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 421,9 (466,6) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -65,0 (-58,2) MSEK.

Årets skatt uppgick till -353,5 (-95,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -38,5 (14,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -315,0 (-109,4) MSEK.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Nettoomsättning och resultat helåret 2019 (2018)**

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 1 701,7 (1 465,8) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019.

Driftskostnaderna för året uppgick till -523,0 (-479,8) MSEK vilket gav ett driftnetto om 1 178,7 (986,0) MSEK. Kostnadsökningen förklaras framförallt av ett högre elpris år 2019 jämfört med 2018 samt en lägre vakansgrad och därmed något högre driftskostnader som följd.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 423,4 (0,7) MSEK och hänför sig till största delen av en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK avseende en försäljning som genomfördes under räkenskapsåret 2017.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 2 589,3 (1 187,8) MSEK och Finansnettot för året uppgick till -270,7 (-238,9) MSEK.

Årets skatt uppgick till -849,2 (-330,5) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -258,6 (-137,6) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -590,6 (-192,9) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2019 är sänkt till 21,4 (22,0)%. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

**Finansiell ställning och kassaflöde**

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2019 till 14 396,7 (13 078,7) MSEK. Upplåningen bestod av 8 516,8 (7 423,9) MSEK banklån, 4 300,0 (3 650,0) MSEK obligationslån, 1 460,0 (1 900,0) MSEK företagscertifikat samt 119,9 (104,8) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 128,1 (4 350,2) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 13 482,5 (9 273,0) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 december 2019 till 42,0 (37,6)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under året till 795,8 (504,9) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till -2 978,6 (-806,8) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till 1 767,9 (762,5) MSEK.

Kassaflödet för året uppgick till -414,9 (460,6) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 300,2 (715,1) MSEK.

Under året har utdelning skett med 80,0 (80,0) MSEK från moderbolaget vilket motsvarar 80 000 (80 000) SEK per aktie.

**Moderbolaget januari - december 2019**

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under året till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 976,5 (315,8) MSEK.
- Likvida medel vid årets utgång var 13,6 (20,7) MSEK.
- Moderbolaget har redovisat en utdelning från Fastpartner om 209,1 (187,9) MSEK varav 209,1 (187,9) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 1 800,7 (1 068,6) MSEK.

**Transaktioner med närstående**

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

**Organisation och medarbetare**

Koncernen hade per den 31 december 2019 71 (69) anställda, varav 53 (52) män. Moderbolaget har inga anställda.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2018. Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är en ständigt pågående process inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska riskerna i verksamheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisk i form av värdeförändringar på tillgångar och efterfrågan på koncernens lokaler samt olika finansiella risker såsom likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Fastighetsvärden**

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 28 366,4 (22 522,0) MSEK vid årets utgång. Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 589,3 (1 187,8) MSEK.

**Finansiell riskhantering**

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

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2019-10-01	2018-10-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Intäkter</b>				
Hysesintäkter	458,0	372,1	1 701,7	1 465,8
<b>Summa intäkter</b>	<b>458,0</b>	<b>372,1</b>	<b>1 701,7</b>	<b>1 465,8</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-140,6	-129,6	-523,0	-479,8
<b>Driftnetto</b>	<b>317,4</b>	<b>242,5</b>	<b>1 178,7</b>	<b>986,0</b>
Central administration	-10,4	-9,4	-35,8	-33,4
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,8	423,4	1,3
Orealiserad värdeförändring fastigheter	1 421,9	466,6	2 589,3	1 187,8
Andel i intresseföretags resultat	-1,6	-0,6	22,3	40,2
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>1 727,3</b>	<b>699,9</b>	<b>4 177,9</b>	<b>2 181,9</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Värdeförändringar finansiella instrument	148,8	-154,3	723,1	270,0
Tomrättsavgälder	-11,5	-	-31,2	-
Finansnetto	-65,0	-58,2	-270,7	-238,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 799,6</b>	<b>487,4</b>	<b>4 599,1</b>	<b>2 213,0</b>
Skatt	-353,5	-95,0	-849,2	-330,5
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 446,1</b>	<b>392,4</b>	<b>3 749,9</b>	<b>1 882,5</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	938,9	235,1	2 713,1	1 338,3
Innehav utan bestämmande inflytande	507,2	157,3	1 036,8	544,2
<b>Resultat per aktie, kr</b>				
Före utspädningseffekter	938 900	235 100	2 713 100	1 338 300
Efter utspädningseffekter	938 900	235 100	2 713 100	1 338 300

## KONCERNENS RAPPORT

### ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2019-10-01	2018-10-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Årets resultat	1 446,1	392,4	3 749,9	1 882,5
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>				
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	-	-	-	-
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 446,1</b>	<b>392,4</b>	<b>3 749,9</b>	<b>1 882,5</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS

### BALANSRÄKNING

2019-12-31      2018-12-31

Belopp i MSEK

#### TILLGÅNGAR

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	28 070,7	22 455,7
Fastigheter under uppförande	295,7	66,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 018,0	-
Maskiner och inventarier	1,7	1,2

**Summa materiella anläggningstillgångar**      **29 386,1**      **22 523,2**

##### Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	1,3	2,3
Andelar i intresseföretag	374,2	63,5
Andra långfristiga fordringar	70,9	34,5

**Summa finansiella anläggningstillgångar**      **446,4**      **100,3**

**Summa anläggningstillgångar**      **29 832,5**      **22 623,5**

##### Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	116,2	459,9
Kortfristiga placeringar	1 839,6	895,7

**Summa**      **1 955,8**      **1 355,6**

Likvida medel      300,2      715,1

**Summa omsättningstillgångar**      **2 256,0**      **2 070,7**

**SUMMA TILLGÅNGAR**      **32 088,5**      **24 694,2**

#### EGET KAPITAL OCH SKULDER

##### Eget kapital

Aktiekapital	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	8 460,7	6 132,8

**Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare**      **8 852,3**      **6 524,4**

Innehav utan bestämmande inflytande      4 630,2      2 748,6

**Summa eget kapital**      **13 482,5**      **9 273,0**

##### Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	2 183,3	1 592,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 148,7	8 623,7
Leasingsskuld tomträtt	1 018,0	-
Övriga långfristiga skulder	119,9	104,8

**Summa**      **14 469,9**      **10 321,2**

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 128,1	4 350,2
Övriga skulder	727,7	486,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280,3	263,8

**Summa**      **4 136,1**      **5 100,0**

**Summa skulder**      **18 606,0**      **15 421,2**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**      **32 088,5**      **24 694,2**

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>4 898,5</b>	<b>2 311,9</b>	<b>7 602,0</b>
Utdelning			-80,0	-110,6	-190,6
Förändring koncernsammansättning			-24,0	3,1	-20,9
Årets resultat			1 338,3	544,2	1 882,5
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>6 132,8</b>	<b>2 748,6</b>	<b>9 273,0</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>6 132,8</b>	<b>2 748,6</b>	<b>9 273,0</b>
Nyemission Fastpartner				697,9	697,9
Utdelning			-80,0	-118,3	-198,3
Förändring koncernsammansättning			-305,2	265,2	-40,0
Årets resultat			2 713,1	1 036,8	3 749,9
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>8 460,7</b>	<b>4 630,2</b>	<b>13 482,5</b>



Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2019-10-01	2018-10-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	1 799,6	487,4	4 599,1	2 213,0
<b>Justeringsposter</b>				
Övriga poster	-1 568,5	-311,2	-3 757,5	-1 672,2
Betalda skatter	-36,0	-8,5	-81,0	-185,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>195,1</b>	<b>167,7</b>	<b>760,6</b>	<b>354,9</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändringar i rörelsekapital	-61,0	-83,6	35,2	150,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>134,1</b>	<b>84,1</b>	<b>795,8</b>	<b>504,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter	-664,4	-501,0	-3 255,3	-1 135,6
Försäljning av fastigheter	0,5	5,1	501,0	141,9
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-134,6	-61,9	-188,3	-158,8
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	1,1	82,7	48,1	378,7
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-31,5	0,0	-84,1	-33,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-828,9</b>	<b>-475,1</b>	<b>-2 978,6</b>	<b>-806,8</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagande av lån	273,3	1 089,0	3 294,6	1 769,0
Lösen och amortering av lån	-296,4	-22,5	-1 989,6	-795,0
Emission av stamaktier	701,4	-	701,4	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-80,0	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-40,1	-20,9
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-	-55,4	-118,4	-110,6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>678,3</b>	<b>1 011,1</b>	<b>1 767,9</b>	<b>762,5</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-16,5</b>	<b>620,1</b>	<b>-414,9</b>	<b>460,6</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>316,7</b>	<b>95,0</b>	<b>715,1</b>	<b>254,5</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>300,2</b>	<b>715,1</b>	<b>300,2</b>	<b>715,1</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2019-10-01	2018-10-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
<b>Driftnetto</b>	-	-	-	-
Central administration	-0,3	-0,1	-0,9	-0,9
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,9</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	0,1	0,0	209,2	187,9
Resultat från andelar i intresseföretag	-	0,6	-	1,8
Finansnetto	1,8	2,1	12,6	1,4
Värdoförändringar finansiella instrument	89,4	-148,1	755,6	125,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>91,0</b>	<b>-145,5</b>	<b>976,5</b>	<b>315,8</b>
Skatt på årets resultat	-19,7	32,7	-164,5	-27,6
<b>ÅRETS RESULTAT*</b>	<b>71,3</b>	<b>-112,8</b>	<b>812,0</b>	<b>288,2</b>

\*Årets resultat stämmer överens med årets totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2019-12-31 2018-12-31

Belopp i MSEK

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	957,9	916,4
Fordringar hos koncernföretag	119,0	126,2
Aktier och andelar	1,3	2,3
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1
Andra långfristiga fordringar	19,6	26,0

**Summa anläggningstillgångar** **1 098,9** **1 072,0**

#### Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	7,4	1,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,7	4,7
Kortfristiga placeringar	1 839,6	895,7

**Summa** **1 848,7** **901,6**

Likvida medel

13,6 20,7

**Summa omsättningstillgångar**

**1 862,3** **922,3**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**2 961,2** **1 994,3**

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

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

#### Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel	988,2	779,9
Årets resultat	812,0	288,2

**Summa eget kapital**

**1 800,7** **1 068,6**

#### Långfristiga skulder

Obligationslån	500,0	500,0
Skulder till koncernföretag	0,1	0,2

**Summa skulder**

**500,1** **500,2**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	295,1	230,0
Övriga skulder	361,8	192,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,5	3,2

**Summa kortfristiga skulder**

**660,4** **425,5**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**2 961,2** **1 994,3**

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2019 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

### Nya redovisningsprinciper

#### 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. Compactor tillämpar inte standarden retroaktivt. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och leasingkulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Vid övergången redovisades leasingkulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal, vilka är de mest väsentliga leasingavtalen, till 868 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång tas upp i balansräkningen. Till följd av implementeringen av IFRS 16 redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med föregående princip där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet.

### Not 2 Definitioner nyckeltal

#### Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

#### Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### Not 3 Redovisning av segment

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

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

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

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

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

HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter AB		Summa fastighets- förvaltning		Elimineringar och koncern- gemensamma poster		Summa koncernen	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
MSEK																
Hyresintäkter	722,1	554,1	399,3	379,7	443,6	401,2	121,5	115,6	16,5	16,5	1 703,0	1 467,1	-1,3	-1,3	1 701,7	1 465,8
Fastighetskostnader	-201,9	-176,1	-120,6	-115,7	-150,5	-137,6	-40,5	-39,3	-10,8	-12,4	-524,3	-481,1	1,3	1,3	-523,0	-479,8
<b>Driftnetto</b>	<b>520,2</b>	<b>378,0</b>	<b>278,7</b>	<b>264,0</b>	<b>293,1</b>	<b>263,6</b>	<b>81,0</b>	<b>76,3</b>	<b>5,7</b>	<b>4,1</b>	<b>1 178,7</b>	<b>986,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 178,7</b>	<b>986,0</b>
Tomträttsavgälder	-21,1		-5,0		-5,1						-31,2	0,0			-31,2	0,0
<b>Värdeförändringar</b>																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 683,4	596,1	460,4	304,8	420,0	191,9	23,7	105,8	1,8	-10,8	2 589,3	1 187,8			2 589,3	1 187,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	424,5	0,3				-1,0	-1,1	1,4		0,6	423,4	1,3			423,4	1,3
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-32,5	-12,6	755,6	282,6	723,1	270,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 607,0</b>	<b>974,4</b>	<b>734,1</b>	<b>568,8</b>	<b>708,0</b>	<b>454,5</b>	<b>103,6</b>	<b>183,5</b>	<b>7,5</b>	<b>-6,1</b>	<b>4 127,7</b>	<b>2 162,5</b>	<b>755,6</b>	<b>282,6</b>	<b>4 883,3</b>	<b>2 445,1</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Central administration													-35,8	-33,4	-35,8	-33,4
Andel i intresseföretags resultat											21,5	13,6	0,8	26,6	22,3	40,2
Finansiella intäkter											8,8	3,7	44,6	31,1	53,4	34,8
Finansiella kostnader											-287,4	-238,7	-36,7	-35,0	-324,1	-273,7
<b>Resultat före skatt</b>															4 599,1	2 213,0
Skatt													-849,2	-330,5	-849,2	-330,5
<b>Totalresultat</b>											<b>3 870,6</b>	<b>1 941,1</b>	<b>-120,7</b>	<b>-58,6</b>	<b>3 749,9</b>	<b>1 882,5</b>
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>															2 713,1	1 338,3
<b>Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>															1 036,8	544,2
Förvaltningsfastigheter	13 634,5	9 803,6	6 036,8	5 387,0	6 908,2	5 607,4	1 592,9	1 532,0	194,0	192,0	28 366,4	22 522,0	-	-	28 366,4	22 522,0
<b>Ofördelade poster</b>																
Nyttjanderättstillgång tomträtt															1 018,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar															446,4	100,3
Inventarier															1,7	1,2
Omsättningstillgångar															1 955,8	1 355,6
Likvida medel															300,2	715,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 634,5</b>	<b>9 803,6</b>	<b>6 036,8</b>	<b>5 387,0</b>	<b>6 908,2</b>	<b>5 607,4</b>	<b>1 592,9</b>	<b>1 532,0</b>	<b>194,0</b>	<b>192,0</b>	<b>28 366,4</b>	<b>22 522,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32 088,5</b>	<b>24 694,2</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Eget kapital															13 482,5	9 273,0
Långfristiga skulder															12 286,6	8 728,5
Uppskjuten skatteskuld															2 183,3	1 592,7
Kortfristiga skulder															4 136,1	5 100,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>															<b>32 088,5</b>	<b>24 694,2</b>
Årets förvärv och investeringar	2 147,6	257,4	189,4	390,2	880,8	337,1	37,2	152,2	0,1	-	3 255,1	1 136,9	-	-	3 255,1	1 136,9
Årets försäljningar		-6,0				-112,0	-0,1	-3,5		-2,2	-0,1	-123,7	-	-	-0,1	-123,7

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2019-12-31

	2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	898,0	891,5	-	6,5
Förvärv/försäljning under året	214,0	214,0	-	-
Orealiserad värdeförändring	728,9	728,9	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>1 840,9</b>	<b>1 834,4</b>	<b>0,0</b>	<b>6,5</b>

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar	1,3	2,3
Kortfristiga placeringar	1 839,6	895,7
<b>Summa</b>	<b>1 840,9</b>	<b>898,0</b>

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	2,3	100,5	895,7	611,3
Förvärv/försäljning under året	-1,0	-98,2	215,0	163,8
Orealiserad värdeförändring	-	0,0	728,9	120,6
<b>Summa</b>	<b>1,3</b>	<b>2,3</b>	<b>1 839,6</b>	<b>895,7</b>

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

	2018-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	711,8	609,0	-	102,8
Förvärv/försäljning under året	61,3	56,3	-	5,0
Omklassificering*	0,0	101,3	-	-101,3
Orealiserad värdeförändring	125,0	125,0	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>898,0</b>	<b>891,6</b>	<b>-</b>	<b>6,5</b>

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2019-12-31

	2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-94,3	-	-94,3	-
Årets förändring	-32,5	-	-32,5	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>-126,8</b>	<b>-</b>	<b>-126,8</b>	<b>-</b>

**Compactor Fastigheter AB (publ)**  
556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2018-12-31

	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	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>-94,3</b>	<b>-</b>	<b>-94,3</b>	<b>-</b>

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2019-12-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		1,3		1,3	1,3
Andra långfristiga fordringar			70,9	70,9	70,9
Kundfordringar			6,1	6,1	6,1
Övriga kortfristiga fordringar			27,5	27,5	27,5
Kortfristiga placeringar		1 839,6		1 839,6	1 839,6
Likvida medel			296,2	296,2	296,2
Upplupna intäkter			7,8	7,8	7,8
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>1 840,9</b>	<b>408,5</b>	<b>2 249,4</b>	<b>2 249,4</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			14 276,8	14 276,8	14 276,8
Leasingskuld tomträtt			1 018,0	1 018,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder			117,7	117,7	117,7
Leverantörsskulder			126,0	126,0	126,0
Övriga kortfristiga skulder		126,8*	283,7	410,5	410,5
Upplupna kostnader			91,4	91,4	91,4
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>126,8</b>	<b>15 913,6</b>	<b>16 040,4</b>	<b>16 040,4</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2018-12-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		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
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>898,0</b>	<b>1 134,7</b>	<b>2 032,7</b>	<b>2 032,7</b>
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
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>94,3</b>	<b>13 566,1</b>	<b>13 660,4</b>	<b>13 660,4</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

**Compactor Fastigheter AB (publ)**  
556323-4284

#### Not 5 Fördelning av intäkter

	2019	2018	2019	2018
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	430,0	348,5	1 591,9	1 371,2
Serviceintäkter	28,0	23,6	109,8	94,6
<b>Summa</b>	<b>458,0</b>	<b>372,1</b>	<b>1 701,7</b>	<b>1 465,8</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

I samband med transaktioner samt värdeförändring av de kortfristiga placeringarna har de ställda säkerheterna i form av värdepapper ökat med 943,9 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 11 556,1 MSEK (10 947,4) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

#### Not 7 Kalendarium

Årsredovisning 2019	juni 2020
Delårsrapport per 31 mars 2020	28 maj 2020
Delårsrapport per 30 juni 2020	28 augusti 2020

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

Stockholm den 27 februari 2020

Sven-Olof Johansson  
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson  
Styrelseledamot

Christopher Johansson  
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Compactor är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 februari 2020 kl. 15:00.

Ytterligare upplysningar lämnas av Sven-Olof Johansson, styrelsens ordförande, telefon 08 - 402 34 65 eller på bolagets hemsida [www.compactorfastigheter.se](http://www.compactorfastigheter.se)