

Delårsrapport 1 januari - 31 mars 2018

**Compactor Fastigheter AB**

Org. nr. 556323-4284

**Compactor Fastigheter AB**  
556323-4284

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

### **JANUARI - MARS 2018 (2017)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 366,7 (329,9) MSEK
- Driftnettot uppgick till 229,4 (204,8) MSEK
- Resultat före finansiella poster uppgick till 495,4 (495,0) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 303,9 (510,9) MSEK
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 200 200 (380 400) SEK
- Likvida medel vid periodens utgång den 31 mars 2018 var 389,3 (254,5) MSEK

### **Väsentliga händelser under första kvartalet**

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

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

### **Väsentliga händelser efter periodens slut**

Dotterbolaget Fastpartner har under april månad förvärvat fastigheten Kostern 11 i Södertälje. Fastpartner kommer att tillträda fastigheten den 1 juni 2018.

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

### **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 Tardt Förvaltning AB som äger och förvaltar värdepapper, fast och lös egendom och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

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

### **Fastighets- och aktieinvesteringar**

#### **Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 11,4% till 362,7 (325,6) MSEK.
- Driftnettot ökade med 12,3% till 228,4 (203,3) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 171,8 (147,3) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 343,4 (424,0) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 20 397,2 (20 116,0) MSEK.

**Compactor Fastigheter AB**

556323-4284

**HS Fastigheter**

- Hyresintäkterna minskade med 8,5% till 4,3 (4,7) MSEK.
- Driftnettot minskade med 33,3% till 1,0 (1,5) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 0,1 (0,6) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 0,0 (0,5) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 205,0 (205,0) MSEK.

**Aktieinvesteringar Compactor**

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 630,7 (611,3) MSEK
- Realiserad värdeförändring uppgick till 0,3 (16,7) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -42,2 (95,7) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 1,0 (0,9) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 366,7 (329,9) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -137,3 (-125,1) MSEK vilket gav ett driftnetto om 229,4 (204,8) MSEK. Kostnadsökningen förklaras framförallt av en inledningsvis kall och snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 266,9 (290,9) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -64,5 (-56,4) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -81,9 (-27,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -23,0 (-42,1) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -58,9 (15,1) MSEK.

**Finansiell ställning och kassaflöde**

Koncernens upplåning uppgick per 31 mars 2018 till 12 267,9 (12 098,6) MSEK. Upplåningen bestod av 7 521,3 (7 562,0) MSEK banklån, 2 650,0 (2 550,0) MSEK obligationslån, 2 000,0 (1 890,0) MSEK företagscertifikat samt 96,6 (96,6) MSEK övriga lån.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2018 till 7 892,1 (7 602,0) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 mars 2018 till 35,3 (34,7)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 10,4 (31,9) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -21,8 (-23,4) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 146,2 (-36,2) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till 134,8 (19,1) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 389,3 (254,5) MSEK.

**Moderbolaget jan - mars 2018**

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -47,4 (110,9) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 20,6 (21,6) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit utdelning från Fastpartner om 0,1 (0,0) MSEK.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 mars 2018 till 823,5 (860,5) MSEK.

**Transaktioner med närstående**

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

**Compactor Fastigheter AB**

556323-4284

**Organisation och medarbetare**

Koncernen hade per den 31 mars 2018 64 (63) anställda, varav 47 (45) män. Moderföretaget 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 2016. Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är en ständigt pågående process inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska riskerna i verksamheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisk i form av värdeförändringar på tillgångar och efterfrågan på koncernens lokaler samt olika finansiella risker såsom likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker.

**Fastighetsvärden**

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 20 602,2 (20 321,0) MSEK vid periodens utgång. Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 266,9 (290,9) 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  
556323-4284

<b>KONCERNENS</b>			
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i MSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	366,7	329,9	1 365,1
Övriga intäkter	-	-	32,0
<b>Summa intäkter</b>	<b>366,7</b>	<b>329,9</b>	<b>1 397,1</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-137,3	-125,1	-454,3
<b>Driftnetto</b>	<b>229,4</b>	<b>204,8</b>	<b>942,8</b>
Central administration	-7,8	-6,5	-29,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,1	-	36,9
Orealiserad värdeförändring fastigheter	266,9	290,9	937,5
Andel i intresseföretags resultat	6,8	5,8	17,0
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>495,4</b>	<b>495,0</b>	<b>1 904,4</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Värdeförändringar finansiella instrument	-45,1	99,3	80,4
Finansnetto	-64,5	-56,4	-232,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>385,8</b>	<b>537,9</b>	<b>1 752,2</b>
Skatt	-81,9	-27,0	-280,6
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>303,9</b>	<b>510,9</b>	<b>1 471,6</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare	200,2	380,4	1 030,8
Innehav utan bestämmande inflytande	103,7	130,5	440,8
<b>Resultat per aktie, kr</b>			
Före utspädningseffekter	200 200,0	380 400,0	1 030 800,0
Efter utspädningseffekter	200 200,0	380 400,0	1 030 800,0
<b>KONCERNENS RAPPORT</b>			
<b>ÖVER TOTALRESULTAT</b>			
	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i MSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Årets resultat	303,9	510,9	1 471,6
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>			
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>303,9</b>	<b>510,9</b>	<b>1 471,6</b>

Compactor Fastigheter AB  
556323-4284

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

2018-03-31      2017-03-31      2017-12-31

Belopp i MSEK

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	20 509,7	17 530,7	20 251,8
Fastigheter under uppförande	92,5	-	69,2
Maskiner och inventarier	2,6	2,9	2,6
<b>Summa</b>	<b>20 604,8</b>	<b>17 533,6</b>	<b>20 323,6</b>

Aktier och andelar	70,7	20,1	100,5
Andelar i intresseföretag	75,8	96,6	69,0
Fordringar hos intresseföretag	-	5,0	-
Andra långfristiga fordringar	70,0	89,7	77,9
<b>Summa</b>	<b>216,5</b>	<b>211,4</b>	<b>247,4</b>

**Summa anläggningstillgångar**      **20 821,3**      **17 745,0**      **20 571,0**

#### Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	527,3	465,3	468,2
Kortfristiga placeringar	630,7	392,5	611,3
<b>Summa</b>	<b>1 158,0</b>	<b>857,8</b>	<b>1 079,5</b>

Likvida medel	389,3	838,7	254,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 547,3</b>	<b>1 696,5</b>	<b>1 334,0</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**      **22 368,6**      **19 441,5**      **21 905,0**

Compactor Fastigheter AB  
556323-4284

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,5	0,1	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	391,1	391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	5 094,0	4 363,3	4 898,5
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>5 485,6</b>	<b>4 754,5</b>	<b>5 290,1</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	2 406,5	2 113,3	2 311,9
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 892,1</b>	<b>6 867,8</b>	<b>7 602,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	1 458,7	1 198,6	1 399,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	8 887,2	5 306,7	7 652,2
Övriga långfristiga skulder	96,9	186,6	96,6
<b>Summa</b>	<b>10 442,8</b>	<b>6 691,9</b>	<b>9 148,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 283,8	5 225,3	4 349,8
Övriga skulder	493,4	411,6	532,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256,5	244,9	272,2
<b>Summa</b>	<b>4 033,7</b>	<b>5 881,8</b>	<b>5 154,4</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>14 476,5</b>	<b>6 538,3</b>	<b>14 303,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 368,6</b>	<b>19 441,5</b>	<b>21 905,0</b>

Compactor Fastigheter AB  
556323-4284

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>0,1</b>	<b>391,1</b>	<b>3 982,9</b>	<b>1 982,8</b>	<b>6 356,9</b>
Utdelning			-80,0	-	-80,0
Fondemission	0,4		-0,4	-106,7	-106,7
Förändring koncernsammansättning			-34,8	-5,0	-39,8
Årets resultat			1 030,8	440,8	1 471,6
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>4 898,5</b>	<b>2 311,9</b>	<b>7 602,0</b>
<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>
Förändring koncernsammansättning			-4,7	-9,1	-13,8
Årets resultat			200,2	103,7	303,9
<b>Utgående eget kapital 2018-03-31</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>5 094,0</b>	<b>2 406,5</b>	<b>7 892,1</b>



Compactor Fastigheter AB  
556323-4284

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	385,8	537,9	1 752,2
<b>Justeringsposter</b>			
Övriga poster	-228,7	-395,8	-1 077,0
Betalda skatter	-38,4	-26,7	-110,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>118,7</b>	<b>115,4</b>	<b>564,7</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar i rörelsekapital	-108,3	-83,5	9,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10,4</b>	<b>31,9</b>	<b>574,4</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter	-126,3	-78,2	-2 412,4
Försäljning av fastigheter	127,1	110,2	310,7
Investeringar och försäljningar i kortfristiga placeringar	-61,3	3,2	-294,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	45,8	-	49,8
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-7,1	-11,8	-2,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21,8</b>	<b>23,4</b>	<b>-2 348,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagande av lån	705,7	0,5	1 796,1
Lösen och amortering av lån	-536,3	-36,7	-360,9
Utdelning till aktieägare	-	-	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-13,8	-	-39,7
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-9,4	-	-106,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>146,2</b>	<b>-36,2</b>	<b>1 208,7</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>134,8</b>	<b>19,1</b>	<b>-565,1</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>254,5</b>	<b>819,6</b>	<b>819,6</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>389,3</b>	<b>838,7</b>	<b>254,5</b>

Compactor Fastigheter AB  
556323-4284

**MODERBOLAGETS  
RESULTATRÄKNING**

Belopp i MSEK	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
<b>Driftnetto</b>	-	-	-
Central administration	-0,4	-0,1	-0,2
Andel i intresseföretags resultat	-	-	-
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	0,1	-	86,2
Finansnetto	-5,2	-1,4	-1,7
Värdeförändringar finansiella instrument	-41,9	112,4	-96,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-47,4</b>	<b>110,9</b>	<b>-12,4</b>
Skatt på årets resultat	10,4	-24,4	21,7
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-37,0</b>	<b>86,5</b>	<b>9,3</b>

Compactor Fastigheter AB  
556323-4284

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2018-03-31                      2017-03-31                      2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	907,9	855,3	894,0
Fordringar hos koncernföretag	146,8	68,2	179,2
Aktier och andelar	2,5	3,5	2,5
Andelar i intresseföretag	2,5	2,5	2,5
Uppskjuten skattefordran	10,4	-	-
Andra långfristiga fordringar	31,5	31,5	36,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 101,6</b>	<b>961,0</b>	<b>1 114,7</b>

#### Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	16,4	1,0	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,5	0,5	6,3
Kortfristiga placeringar	630,7	392,5	611,3
<b>Summa</b>	<b>652,6</b>	<b>394,0</b>	<b>617,6</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>20,6</b>	<b>10,5</b>	<b>21,6</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>673,2</b>	<b>404,5</b>	<b>639,2</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 774,8</b>	<b>1 365,5</b>	<b>1 753,9</b>
-------------------------	----------------	----------------	----------------

Compactor Fastigheter AB  
556323-4284

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,5	0,1	0,5
Bunda reserver	0,0	0,0	0,0
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel	860,0	757,9	677,6
Årets resultat	-37,0	86,5	182,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>823,5</b>	<b>844,5</b>	<b>860,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	500,0	-	500,0
<b>Summa skulder</b>	<b>500,0</b>	<b>0,0</b>	<b>500,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	284,8	348,8	218,9
Skulder till koncernföretag	0,2	0,2	0,2
Skatteskulder	-	46,8	15,4
Övriga skulder	163,2	125,0	155,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,1	0,2	3,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>451,3</b>	<b>521,0</b>	<b>393,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 774,8</b>	<b>1 365,5</b>	<b>1 753,9</b>

Compactor Fastigheter AB  
556323-4284

---

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

#### Nya redovisningsprinciper

##### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 1 januari 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder med uppdelning av intäkter på hyresintäkter, som inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar samt 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 av hyresintäkterna, se not 5.

##### IFRS 9 Finansiella instrument

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

### Not 2 Definitioner nyckeltal

#### Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

#### Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansslutningen.

### 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/ Ystad och Sölvesborg samt FastPartners tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

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

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

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

HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter AB		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31
MSEK																
Hyresintäkter	136,6	117,1	100,4	93,8	98,8	91,1	26,9	23,6	4,3	4,7	367,0	330,3	-0,3	-0,4	366,7	329,9
Övriga intäkter											-	-			-	-
Fastighetskostnader	-49,3	-45,8	-37,1	-31,8	-36,1	-34,4	-11,8	-10,3	-3,3	-3,2	-137,6	-125,5	0,3	0,4	-137,3	-125,1
<b>Driftnetto</b>	<b>87,3</b>	<b>71,3</b>	<b>63,3</b>	<b>62,0</b>	<b>62,7</b>	<b>56,7</b>	<b>15,1</b>	<b>13,3</b>	<b>1,0</b>	<b>1,5</b>	<b>229,4</b>	<b>204,8</b>	-	-	<b>229,4</b>	<b>204,8</b>
<b>Värdeförändringar</b>																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	121,4	180,9	145,0	14,0	0,3	94,9	0,2	1,1			266,9	290,9			266,9	290,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter					-0,9		1,0				0,1	-			0,1	-
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-3,2	2,9	-41,9	96,4	-45,1	99,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>208,7</b>	<b>252,2</b>	<b>208,3</b>	<b>76,0</b>	<b>62,1</b>	<b>151,6</b>	<b>16,3</b>	<b>14,4</b>	<b>1,0</b>	<b>1,5</b>	<b>493,2</b>	<b>498,6</b>	<b>-41,9</b>	<b>96,4</b>	<b>451,3</b>	<b>595,0</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Central administration													-7,8	-6,5	-7,8	-6,5
Andel i intresseföretags resultat											8,5	5,6	-1,7	0,2	6,8	5,8
Finansiella intäkter											0,9	1,4	1,5	1,6	2,4	3,0
Finansiella kostnader											-59,5	-56,2	-7,4	-3,2	-66,9	-59,4
Resultat före skatt															385,8	537,9
Skatt													-81,9	-27,0	-81,9	-27,0
<b>Totalresultat</b>											<b>443,1</b>	<b>449,4</b>	<b>-139,2</b>	<b>61,5</b>	<b>303,9</b>	<b>510,9</b>
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>															<b>200,2</b>	<b>380,4</b>
<b>Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>															<b>103,7</b>	<b>130,5</b>
Förvaltningsfastigheter	9 091,9	6 917,2	4 861,5	4 542,8	5 127,8	4 605,1	1 316,0	1 255,6	205,0	210,0	20 602,2	17 530,7	-	-	20 602,2	17 530,7
<b>Ofördelade poster</b>																
Finansiella anläggningstillgångar															847,2	603,9
Inventarier															2,6	2,9
Omsättningstillgångar															527,3	465,3
Likvida medel															389,3	838,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 091,9</b>	<b>6 917,2</b>	<b>4 861,5</b>	<b>4 542,8</b>	<b>5 127,8</b>	<b>4 605,1</b>	<b>1 316,0</b>	<b>1 255,6</b>	<b>205,0</b>	<b>210,0</b>	<b>20 602,2</b>	<b>17 530,7</b>	-	-	<b>22 368,6</b>	<b>19 441,5</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Eget kapital															7 892,1	6 867,8
Långfristiga skulder															10 442,8	6 691,9
Kortfristiga skulder															4 033,7	5 881,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>															<b>22 368,6</b>	<b>19 441,5</b>
Årets förvärv och investeringar	14,4	10,2	24,5	21,7	45,5	49,8	41,9	7,4	-	-	126,3	89,1	-	-	126,3	89,1
Årets försäljningar		-405,5			-112,0	-48,0					-112,0	-453,5	-	-	-112,0	-453,5

**Compactor Fastigheter AB**  
556323-4284

**Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde**

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2018-03-31

	2018-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	711,8	609,0	-	102,8
Förvärv/försäljning under perioden	31,8	31,8	-	-
Omklassificering*	-	101,3	-	-101,3
Orealiserad värdeförändring	-42,2	-42,2	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>701,4</b>	<b>699,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>

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

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2018-03-31	2017-03-31
Aktier och andelar	70,7	20,1
Kortfristiga placeringar	630,7	392,5
<b>Summa</b>	<b>701,4</b>	<b>412,6</b>

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	100,5	36,1	611,3	283,4
Förvärv/försäljning under året	-29,8	-	61,6	13,4
Orealiserad värdeförändring	-	-16,0	-42,2	95,7
<b>Summa</b>	<b>70,7</b>	<b>20,1</b>	<b>630,7</b>	<b>392,5</b>

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2017-03-31

	2017-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	319,5	216,7	-	102,8
Förvärv/försäljning under året	13,4	13,4	-	-
Orealiserad värdeförändring	79,7	79,7	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>412,6</b>	<b>309,8</b>	<b>0,0</b>	<b>102,8</b>

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2018-03-31

	2018-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-81,7	-	-81,7	-
Årets förändring	-3,2	-	-3,2	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>-84,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-84,9</b>	<b>0,0</b>

**Compacto Fastigheter AB**  
 556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2017-03-31

	2017-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-93,1	-	-93,1	-
Årets förändring	2,9	-	2,9	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>-90,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-90,2</b>	<b>0,0</b>

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2018-03-31

	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		70,7		70,7	70,7
Andra långfristiga fordringar			70,0	70,0	70,0
Kundfordringar			1,2	1,2	1,2
Övriga kortfristiga fordringar			381,7	381,7	381,7
Kortfristiga placeringar		630,7		630,7	630,7
Likvida medel			389,3	389,3	389,3
Upplupna intäkter			7,3	7,3	7,3
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>701,4</b>	<b>849,5</b>	<b>1550,9</b>	<b>1550,9</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			12 171,0	12 171,0	12 171,0
Övriga långfristiga skulder			96,9	96,9	96,9
Leverantörsskulder			59,1	59,1	59,1
Övriga kortfristiga skulder		84,9*	247,3	332,2	332,2
Upplupna kostnader			85,3	85,3	85,3
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>84,9</b>	<b>12 659,6</b>	<b>12 744,5</b>	<b>12 744,5</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2017-03-31

	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		20,1		20,1	20,1
Andra långfristiga fordringar			89,7	89,7	89,7
Kundfordringar			3,8	3,8	3,8
Övriga kortfristiga fordringar			367,7	367,7	367,7
Kortfristiga placeringar		392,5		392,5	392,5
Likvida medel			838,7	838,7	838,7
Upplupna intäkter			5,6	5,6	5,6
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>412,6</b>	<b>1 305,5</b>	<b>1 718,1</b>	<b>1 718,1</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			10 532,0	10 532,0	10 532,0
Övriga långfristiga skulder			186,6	186,6	186,6
Leverantörsskulder			50,2	50,2	50,2
Övriga kortfristiga skulder		90,2*	219,2	309,4	309,4
Upplupna kostnader			54,4	54,4	54,4
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>90,2</b>	<b>11 042,4</b>	<b>11 132,6</b>	<b>11 132,6</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning



**Compactor Fastigheter AB**

556323-4284

**Not 5 Fördelning av intäkter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
	<b>1/1 - 31/3</b>	<b>1/1 - 31/3</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Hysesintäkter	343	305,6	1270,4
Serviceintäkter	23,7	24,3	94,7
Övriga intäkter	-	-	32,0
<b>Summa</b>	<b>366,7</b>	<b>329,9</b>	<b>1 397,1</b>

**Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

I samband med värdeförändringen av de kortfristiga placeringar har de ställda säkerheterna i form av värdepapper ökat med 19,4 MSEK sedan årsskiftet.

**Not 7 Kalendarium**

Årsredovisning 2018	juni 2018
Delårsrapport per 30 juni 2018	30 augusti 2018
Delårsrapport per 30 september 2018	29 november 2018

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

Stockholm den 30 maj 2018

Sven-Olof Johansson  
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson  
Styrelseledamot

Christopher Johansson  
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Compactor är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 maj 2018 kl. 13:00.

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)