

Delårsrapport 1 januari - 30 juni 2019

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI

April - juni 2019 (2018)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 412,4 (361,1) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 294,0 (255,4) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 523,4 (645,7) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 406,9 (646,2) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 311 200 (473 500) SEK.

Januari - juni 2019 (2018)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 812,1 (727,8) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 553,7 (484,8) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 354,0 (1 141,1) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 060,1 (950,1) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 789 800 (673 700) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2019 var 214,1 (715,1) MSEK.

Väsentliga händelser under första halvåret 2019

Dotterbolaget Fastpartner har under perioden förvärvat och tillträtt fastigheten Sättra 108:23 i Gävle samt 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 31 januari 2019 avtalat, via sitt samägda bolag med Slättö, om försäljning av bostäder till en fond förvaltat av Barings. Den preliminära projektvinsten för det samägda bolaget beräknas uppgå till cirka 180 MSEK.

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.

Väsentliga händelser efter periodens slut

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 lagkraftvunnen detaljplan. Detaljplanen för Bromstensstaden etapp 2 har nu vunnit laga kraft. Den totala köpeskillingen om 850 MSEK översteg bokfört värde med cirka 440 MSEK och realisationsvinsten kommer att redovisas under det tredje kvartalet 2019.

Dotterbolaget Fastpartner och Slättö VII AB:s gemensamägda bolag, Slättö Fastpartner II AB, har ingått aktieöverlåtelseavtal med Oscar Properties om förvärv av 50% av aktierna i Torsplan Holding AB och därmed indirekt 50% av bostadsprojektet Helix.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Detta är Compactor

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

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

Compactor Fastigheter äger även andelar i företaget Tarrt 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 Swedbank.

Fastighets- och aktieinvesteringar**Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 11,7% till 804,4 (720,1) MSEK.
- Driftnettot ökade med 11,4% till 537,4 (482,6) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 3,3% till 377,1 (364,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 896,6 (914,2) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 25 503,4 (22 330,0) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna minskade med 1,2% till 8,3 (8,4) MSEK.
- Driftnettot ökade med 45,5% till 3,2 (2,2) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 1,4 (0,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1,4 (1,0) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 192,1 (202,8) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 158,5 (895,7) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 9,3 (1,4) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 181,7 (62,0) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 30,7 (17,4) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 412,4 (361,1) 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 -118,4 (-105,7) MSEK vilket gav ett driftnetto om 294,0 (255,4) 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 240,6 (394,2) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -51,9 (-48,7) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -111,6 (-69,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -50,3 (-57,8) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -61,3 (-11,2) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Nettoomsättning och resultat första halvåret 2019 (2018)

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 812,1 (727,8) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -258,4 (-243,0) MSEK vilket gav ett driftnetto om 553,7 (484,8) MSEK. Kostnadsökningen förklaras framförallt 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 817,5 (661,1) MSEK och Finansnettot för perioden uppgick till -126,7 (-113,2) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -282,4 (-150,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -90,6 (-80,8) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -191,8 (-70,1) 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 30 juni 2019 till 14 777,7 (13 078,7) MSEK. Upplåningen bestod av 8 900,6 (7 423,9) MSEK banklån, 4 000,0 (3 650,0) MSEK obligationslån, 1 765,0 (1 900,0) MSEK företagscertifikat samt 112,1 (104,8) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 166,5 (4 350,2) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2019 till 10 134,5 (9 273,0) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 juni 2019 till 35,6 (37,6)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 547,3 (214,7) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -2 391,5 (-215,7) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 1 343,2 (-145,5) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till -501,0 (-146,5) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 214,1 (715,1) MSEK.

Moderbolaget januari - juni 2019

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 416,9 (256,6) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 60,0 (20,7) MSEK.
- Moderbolaget har redovisat en utdelning från Fastpartner om 208,9 (187,8) MSEK varav 104,4 (93,4) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2019 till 1 361,1 (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 perioden en skuld till Compactor Fastigheter AB (publ), som löper med marknadsmässig ränta. Fastpartner har även under året lämnat utdelning till moderbolaget Compactor Fastigheter AB (publ).

Organisation och medarbetare

Koncernen hade per den 30 juni 2019 69 (69) anställda, varav 50 (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 25 695,5 (22 522,0) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 817,5 (661,1) 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

	2019-04-01 2019-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Intäkter					
Hysesintäkter	412,4	361,1	812,1	727,8	1 465,8
Summa intäkter	412,4	361,1	812,1	727,8	1 465,8
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-118,4	-105,7	-258,4	-243,0	-479,8
Driftnetto	294,0	255,4	553,7	484,8	986,0
Central administration	-8,3	-8,0	-16,6	-15,8	-33,4
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	0,4	0,2	0,5	1,3
Orealiserad värdeförändring fastigheter	240,6	394,2	817,5	661,1	1 187,8
Andel i intresseföretags resultat	-2,9	3,7	-0,8	10,5	40,2
Resultat före finansiella poster	523,4	645,7	1 354,0	1 141,1	2 181,9
Finansiella poster					
Värdeförändringar finansiella instrument	53,4	118,2	128,2	73,1	270,0
Tomträttsavgälder	-6,4	-	-13,0	-	-
Finansnetto	-51,9	-48,7	-126,7	-113,2	-238,9
Resultat före skatt	518,5	715,2	1 342,5	1 101,0	2 213,0
Skatt	-111,6	-69,0	-282,4	-150,9	-330,5
PERIODENS RESULTAT	406,9	646,2	1 060,1	950,1	1 882,5
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	311,2	473,5	789,8	673,7	1 338,3
Innehav utan bestämmande inflytande	95,7	172,7	270,3	276,4	544,2
Resultat per aktie, kr					
Före utspädningseffekter	311 200	473 500	789 800	673 700	1 338 300
Efter utspädningseffekter	311 200	473 500	789 800	673 700	1 338 300

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2019-04-01 2019-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Periodens resultat	406,9	646,2	1 060,1	950,1	1 882,5
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	406,9	646,2	1 060,1	950,1	1 882,5

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	25 495,3	21 128,8	22 455,7
Fastigheter under uppförande	200,2	123,9	66,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt	868,0	-	-
Maskiner och inventarier	1,7	2,5	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar	26 565,2	21 255,2	22 523,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	2,3	85,5	2,3
Andelar i intresseföretag	16,6	34,5	63,5
Andra långfristiga fordringar	34,5	39,3	34,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	53,4	159,3	100,3
Summa anläggningstillgångar	26 618,6	21 414,5	22 623,5
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	497,8	479,3	459,9
Kortfristiga placeringar	1 158,5	758,2	895,7
Summa	1 656,3	1 237,5	1 355,6
Likvida medel	214,1	108,0	715,1
Summa omsättningstillgångar	1 870,4	1 345,5	2 070,7
SUMMA TILLGÅNGAR	28 489,0	22 760,0	24 694,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	391,1	391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	6 822,8	5 467,2	6 132,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 214,4	5 858,8	6 524,4
Innehav utan bestämmande inflytande	2 920,1	2 488,8	2 748,6
Summa eget kapital	10 134,5	8 347,6	9 273,0
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 784,5	1 469,9	1 592,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 499,1	8 241,5	8 623,7
Leasingsskuld tomträtt	868,0	-	-
Övriga långfristiga skulder	112,1	98,4	104,8
Summa	14 263,7	9 809,8	10 321,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 166,5	3 753,6	4 350,2
Övriga skulder	483,2	450,9	486,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	441,1	398,1	263,8
Summa	4 090,8	4 602,6	5 100,0
Summa skulder	18 354,5	5 451,6	15 421,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 489,0	22 760,0	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
Ingående eget kapital 2018-01-01	0,5	391,1	4 898,5	2 311,9	7 602,0
Utdelning			-80,0	-110,6	-190,6
Förändring koncernsammansättning			-24,0	3,1	-20,9
Årets resultat			1 338,3	544,2	1 882,5
Utgående eget kapital 2018-12-31	0,5	391,1	6 132,8	2 748,6	9 273,0
Ingående eget kapital 2019-01-01	0,5	391,1	6 132,8	2 748,6	9 273,0
Utdelning			-80,0	-118,6	-198,6
Förändring koncernsammansättning			-19,8	19,8	0,0
Periodens resultat			789,8	270,3	1 060,1
Utgående eget kapital 2019-06-30	0,5	391,1	6 822,8	2 920,1	10 134,5

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2019-04-01 2019-06-30	2018-04-01 2018-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	518,5	715,2	1 342,5	1 101,0	2 213,0
Justeringsposter					
Övriga poster	-287,0	-520,3	-940,3	-749,0	-1 672,2
Betalda skatter	-42,9	-57,8	-54,2	-96,2	-185,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	188,6	137,1	348,0	255,8	354,9
Förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	287,9	67,2	199,3	-41,1	150,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	476,5	204,3	547,3	214,7	504,9
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-184,3	-274,2	-2 363,1	-400,5	-1 135,6
Försäljning av fastigheter	0,0	9,1	0,5	136,2	141,9
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-30,0	-23,6	-73,3	-84,9	-158,8
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,0	106,8	47,0	152,6	378,7
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-2,4	-12,0	-2,6	-19,1	-33,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-216,7	-193,9	-2 391,5	-215,7	-806,8
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	883,9	-47,3	2 807,5	658,4	1 769,0
Lösen och amortering av lån	-1 226,8	-128,0	-1 265,7	-664,3	-795,0
Utdelning till aktieägare	-80,0	-80,0	-80,0	-80,0	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	-13,8	-20,9
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-109,1	-36,4	-118,6	-45,8	-110,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-532,0	-291,7	1 343,2	-145,5	762,5
Periodens kassaflöde	-272,2	-281,3	-501,0	-146,5	460,6
Likvida medel vid periodens början	486,3	389,3	715,1	254,5	254,5
Likvida medel vid periodens slut	214,1	108,0	214,1	108,0	715,1

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2019-04-01	2018-04-01	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Central administration	-0,2	-0,3	-0,4	-0,7	-0,9
Resultat före finansiella poster	-0,2	-0,3	-0,4	-0,7	-0,9
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	208,8	187,7	208,9	187,8	187,9
Resultat från andelar i intresseföretag	-	1,2	-	1,2	1,8
Finansnetto	23,1	10,0	17,4	4,8	1,4
Värdeförändringar finansiella instrument	90,6	105,4	191,0	63,5	125,6
Resultat efter finansiella poster	322,3	304,0	416,9	256,6	315,8
Skatt på periodens resultat	-24,3	-36,1	-44,5	-25,7	-27,6
PERIODENS RESULTAT*	298,0	267,9	372,4	230,9	288,2

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2019-06-30 2018-06-30 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	916,4	907,9	916,4
Fordringar hos koncernföretag	233,2	241,5	126,2
Aktier och andelar	2,3	2,5	2,3
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Andra långfristiga fordringar	23,8	28,5	26,0

Summa anläggningstillgångar **1 176,8** **1 181,5** **1 072,0**

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	0,0	0,0	1,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,8	5,2	4,7
Kortfristiga placeringar	1 158,5	758,2	895,7

Summa **1 162,3** **763,4** **901,6**

Likvida medel **60,0** **17,2** **20,7**

Summa omsättningstillgångar **1 222,3** **780,6** **922,3**

SUMMA TILLGÅNGAR **2 399,1** **1 962,1** **1 994,3**

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel	988,2	779,9	779,9
Periodens resultat	372,4	230,9	288,2

Summa eget kapital **1 361,1** **1 011,3** **1 068,6**

Långfristiga skulder

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

Summa skulder **500,1** **500,2** **500,2**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	216,6	206,4	230,0
Övriga skulder	317,8	239,7	192,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,5	4,5	3,2

Summa kortfristiga skulder **537,9** **450,6** **425,5**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **2 399,1** **1 962,1** **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 leaseingskulden 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 tomträter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon och kontorsutrustning. Leaseingskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgår 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. I beräkningen av överskottsgrad och räntetäckningsgrad har tomträttsavgälden återlagts som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet.

Not 2 Definitioner nyckeltal

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 3 Redovisning av segment

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

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

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

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

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

HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter AB		Summa fastighetsförvaltning		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	335,0	273,0	192,3	193,7	215,4	198,0	61,7	55,4	8,3	8,4	812,7	728,5	-0,6	-0,7	812,1	727,8
Fastighetskostnader	-96,9	-89,2	-61,6	-61,5	-74,5	-66,9	-21,0	-19,9	-5,0	-6,2	-259,0	-243,7	0,6	0,7	-258,4	-243,0
Tomträttsavgifter	-8,0		-2,5		-2,5						-13,0	0,0			-13,0	0,0
Driftnetto	230,1	183,8	128,2	132,2	138,4	131,1	40,7	35,5	3,3	2,2	540,7	484,8	0,0	0,0	540,7	484,8
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	658,2	307,9	127,2	226,7	31,0	93,0	1,1	33,5			817,5	661,1			817,5	661,1
Realiserade värdeförändringar fastigheter		0,3				-1,8	0,2	1,4		0,6	0,2	0,5			0,2	0,5
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-62,8	-19,9	191,0	93,0	128,2	73,1
Bruttoresultat	888,3	492,0	255,4	358,9	169,4	222,3	42,0	70,4	3,3	2,8	1 295,6	1 126,5	191,0	93,0	1 486,6	1 219,5
Ofördelade poster																
Central administration													-16,6	-15,8	-16,6	-15,8
Andel i intresseföretags resultat											-2,4	12,5	1,6	-2,0	-0,8	10,5
Finansiella intäkter											0,4	1,4	31,1	18,3	31,5	19,7
Finansiella kostnader											-142,1	-116,5	-16,1	-16,4	-158,2	-132,9
Resultat före skatt															1 342,5	1 101,0
Skatt													-282,4	-150,9	-282,4	-150,9
Totalresultat											1151,5	1023,9	-91,4	-73,8	1 060,1	950,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare															789,8	673,7
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															270,3	276,4
Förvaltningsfastigheter	12 506,9	9 297,6	5 609,7	5 065,7	5 837,7	5 255,4	1 549,1	1 431,2	192,1	202,8	25 695,5	21 252,7	-	-	25 695,5	21 252,7
Ofördelade poster																
Nyttjanderättstillgång tomträtt															868,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar															53,4	159,3
Inventarier															1,7	2,5
Omsättningstillgångar															1 656,3	1 237,5
Likvida medel															214,1	108,0
Summa tillgångar	12 506,9	9 297,6	5 609,7	5 065,7	5 837,7	5 255,4	1 549,1	1 431,2	192,1	202,8	25 695,5	21 252,7	-	-	28 489,0	22 760,0
Ofördelade poster																
Eget kapital															10 134,5	8 347,6
Långfristiga skulder															12 479,2	8 339,9
Uppskjuten skatteskuld															1 784,5	1 469,9
Kortfristiga skulder															4 090,8	4 602,6
Summa eget kapital och skulder															28 489,0	22 760,0
Periodens förvärv och investeringar	2 045,2	39,6	95,5	147,0	199,3	80,4	16,0	123,8	0,1	-	2 356,1	390,8	-	-	2 356,1	390,8
Periodens försäljningar		-6,0				-112,0	-0,1			-2,2	-0,1	-120,2	-	-	-0,1	-120,2

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2019-06-30

	2019-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	898,0	891,5	-	6,5
Förvärv/försäljning under perioden	81,1	81,1	-	-
Orealiserad värdeförändring	181,7	181,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	1 160,8	1 154,3	0,0	6,5

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2019-06-30	2018-06-30
Aktier och andelar	2,3	85,5
Kortfristiga placeringar	1 158,5	758,2
Summa	1 160,8	843,7

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	2,3	100,5	895,7	611,3
Förvärv/försäljning under perioden	-	-38,0	81,1	84,9
Orealiserad värdeförändring	-	23,0	181,7	62,0
Summa	2,3	85,5	1 158,5	758,2

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2018-06-30

	2018-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	711,8	609,0	-	102,8
Förvärv/försäljning under perioden	46,9	46,9	-	-
Omklassificering*	0,0	101,3	-	-101,3
Orealiserad värdeförändring	85,0	85,0	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	843,7	842,2	-	1,5

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2019-06-30

	2019-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-94,3	-	-94,3	-
Periodens förändring	-62,8	-	-62,8	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-157,1	-	-157,1	-

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2018-06-30

	2018-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-81,7	-	-81,7	-
Periodens förändring	-19,9	-	-19,9	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-101,6	-	-101,6	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2019-06-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		2,3		2,3	2,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt			868,0	868,0	868,0
Andra långfristiga fordringar			34,5	34,5	34,5
Kundfordringar			2,0	2,0	2,0
Övriga kortfristiga fordringar			374,5	374,5	374,5
Kortfristiga placeringar		1 158,5		1 158,5	1 158,5
Likvida medel			214,1	214,1	214,1
Upplupna intäkter			1,6	1,6	1,6
Summa finansiella tillgångar	-	1 160,8	1 494,7	2 655,5	2 655,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			14 665,6	14 665,6	14 665,6
Leasingskuld tomträtt			868,0	868,0	868,0
Övriga långfristiga skulder			112,1	112,1	112,1
Leverantörsskulder			3,3	3,3	3,3
Övriga kortfristiga skulder		157,1*	353,7	510,8	510,8
Upplupna kostnader			261,6	261,6	261,6
Summa finansiella skulder	-	157,1	16 264,3	16 421,4	16 421,4

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2018-06-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		85,5		85,5	85,5
Andra långfristiga fordringar			39,3	39,3	39,3
Kundfordringar			1,8	1,8	1,8
Övriga kortfristiga fordringar			364,6	364,6	364,6
Kortfristiga placeringar		758,2		758,2	758,2
Likvida medel			108,0	108,0	108,0
Upplupna intäkter			5,4	5,4	5,4
Summa finansiella tillgångar	-	843,7	519,1	1 362,8	1 362,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			11 995,1	11 995,1	11 995,1
Övriga långfristiga skulder			98,4	98,4	98,4
Leverantörsskulder			7,1	7,1	7,1
Övriga kortfristiga skulder		101,6*	334,8	436,4	436,4
Upplupna kostnader			218,2	218,2	218,2
Summa finansiella skulder	-	101,6	12 653,6	12 755,2	12 755,2

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2019	2018	2019	2018	2018
	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	384,1	338,0	758,1	681,4	1 371,2
Serviceintäkter	28,3	23,1	54,0	46,4	94,6
Summa	412,4	361,1	812,1	727,8	1 465,8

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 262,8 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat med 1 118,9 MSEK till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Not 7 Kalendarium

Delårsrapport per september 2019	28 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	27 februari 2020
Årsredovisning 2019	juni 2020

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

Stockholm den 29 augusti 2019

Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Compactor är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 augusti 2019 kl. 15:00.

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