

Delårsrapport 1 januari - 31 mars 2020

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 MARS

Januari - mars 2020 (2019)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 451,6 (399,7) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 307,5 (259,7) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 359,8 (830,6) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -117,7 (653,2) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -186 000 (478 600) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 31 mars 2020 var 233,6 (300,2) MSEK.

Väsentliga händelser under första kvartalet 2020

Den 5 mars tillträdde Fastpartner fastigheten Herrjärva 3 i Solna. Fastighetens årliga hyresintäkter uppgår till cirka 78 MSEK.

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

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.

Utbrottet av Covid-19 har under perioden primärt haft en påverkan på marknadsvärdet på koncernens noterade värdepapper där marknadsvärdet per 31 mars 2020 minskat med cirka 382 MSEK sedan årsskiftet.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser finns att rapportera.

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, Swedbank samt Nordea.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighets- och aktieinvesteringar**Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 13,1% till 447,8 (395,9) MSEK.
- Driftnettot ökade med 18,3% till 305,5 (258,3) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 25,7% till 220,9 (175,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 203,7 (579,1) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 29 955,1 (28 172,4) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna minskade med 2,4% till 4,1 (4,2) MSEK.
- Driftnettot ökade med 42,9% till 2,0 (1,4) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 1,0 (0,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1,0 (0,5) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 194,0 (194,0) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 437,8 (1 839,6) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till -17,9 (11,7) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -382,2 (88,7) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 0,0 (1,0) MSEK.

Kommentarer om delårsperioden i korthet**Nettoomsättning och resultat första kvartalet 2020**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 451,6 (399,7) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -144,1 (-140,0) MSEK vilket gav ett driftnetto om 307,5 (259,7) MSEK. Driftskostnader inkluderar effekterna hänförliga till IFRS 16 (kostnader hänförliga till leasingavtal), dvs. en kostnadsökning om 4,1 MSEK. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 1,5 MSEK eller 1,1%. Minskningen förklaras främst av minskade kostnader för vinterrenhållning och fjärrvärme till följd av en mild vinter.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 61,9 (576,9) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -78,0 (-74,8) MSEK.

Periodens skatt uppgick till 40,5 (-170,8) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -24,9 (-40,9) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 65,4 (-129,9) MSEK.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 31 mars 2020 till 15 514,7 (14 396,7) MSEK. Upplåningen bestod av 9 422,9 (8 516,8) MSEK banklån, 4 700,0 (4 300,0) MSEK obligationslån, 1 270,0 (1 460,0) MSEK företagscertifikat samt 121,8 (119,9) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 530,1 (3 628,1) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2020 till 13 580,3 (13 482,6) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 mars 2020 till 40,4 (42,0)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 152,3 (70,8) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -1 551,2 (-2 174,8) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 1 332,3 (1 875,2) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till -66,6 (-228,8) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 233,6 (300,2) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Moderbolaget januari - mars 2020

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -409,2 (94,6) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 11,1 (13,6) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 0,1 (0,1) MSEK.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 mars 2020 till 1 479,2 (1 800,8) 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 31 mars 2020 76 (71) anställda, varav 56 (53) 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.

Koncernens två huvudsakliga risker utifrån nuvarande situation är betalningsförmågan hos koncernens hyresgäster samt refinansieringsförutsättningarna på kapitalmarknaden. För att kunna värdera dessa risker vill vi ge vår bild av nuläget.

Riskenivån för all näringsverksamhet har under inledningen av kvartal 2 ökat avsevärt. I första hand genom den nedstängning av den globala ekonomin som iscensattes under de senaste 2 månaderna i syfte att lindra spridningen av Covid-19-pandemin. Åtgärderna har på mycket kort tid ökat arbetslösheten på ett helt dramatiskt vis med arbetslöshetsstal på mellan 10-30% i Europa och USA. Detta leder i sin tur till en kraftigt reducerad efterfrågan i hela världsekonomin.

Den uppkomna situationen kan även komma att påverka de finansiella marknaderna om inte rätt finans- och penningpolitiska åtgärder vidtas. Snabbast och mest omfattande är de processer som amerikanska kongressen och FED har genomfört. Omfattningen av hittills beslutade, och i stor utsträckning även genomförda, åtgärder uppgår till över 7 000 miljarder dollar vilket motsvarar 30% av USA's BNP. Detta skulle fullt ut kompensera hela intäktsbortfallet under ett tertial vilket kommer få en enorm stimulans för den amerikanska ekonomin. Huvuddelen av åtgärderna kommer från FED och innefattar stora likviditetsstöd till företag och kapitalmarknaden med särskild inriktning mot företagsobligationsmarknaden där köpen omfattar alla typer av instrument även inom High Yield segmentet. Riksbanken kan hämta många bra idéer för sitt agerande genom att studera de olika likviditetsstöd som FED redan genomfört och som dessutom är enkla och praktiskt genomförbara.

ECB har liknande program på gång, dock i mindre omfattning och omgärdade av betydligt mer byråkrati. Sammantaget innebär detta att ekonomin har stöttats på ett sätt som aldrig tidigare skett och kompenserar i hög grad det intäktsbortfall som uppstått genom vidtagna nedstängningsbeslut. Förutsättningarna är på plats för att nuvarande problem kan överbryggas och föra oss in i en mer normaliserad situation i slutet av året. För svensk del väntar vi fortfarande på praktiskt användbara och betydligt kraftfullare åtgärder än vad som hittills presenterats. Jämför vi med de amerikanska stöd- och stimulansprogrammen skulle det för svensk del innebära sammantagna åtgärder på totalt cirka 1 500 miljarder kronor för att nå motsvarande effekt. Den svenska statskulden skulle visserligen öka till cirka 65% av BNP men även på den nivån tillhör Sverige den statsfinansiella eliten.

Den strategi som Sverige valt genom att inte använda lagstadgade tvångsnedstängningar utan att istället förlita sig på individens omdöme och sunda förnuft kommer utan tvekan innebära en stor fördel när vi skall återgå till en mer normal situation då alla funktioner varit igång, om än i begränsad omfattning. Den svenska strategin skiljer sig radikalt från stora delar av världen i övrigt där nedstängningen varit i det närmaste total.

Mot denna bakgrund och utifrån koncernens mycket starka finansiella position är det vår bedömning att koncernen har goda förutsättningar att hantera båda dessa risker och samtidigt ha utrymme för att utnyttja uppkommande affärsmöjligheter.

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 30 149,1 (28 366,4) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 61,9 (576,9) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

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

	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Intäkter			
Hysesintäkter	451,6	399,7	1 701,7
Summa intäkter	451,6	399,7	1 701,7
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-144,1	-140,0	-523,0
Driftnetto	307,5	259,7	1 178,7
Central administration	-9,7	-8,3	-35,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,5	0,2	423,4
Orealiserad värdeförändring fastigheter	61,9	576,9	2 589,3
Andel i intresseföretags resultat	-0,4	2,1	22,3
Resultat före finansiella poster	359,8	830,6	4 177,9
Finansiella poster			
Värdeförändringar finansiella instrument	-432,6	74,8	723,1
Tomträttsavgälder	-7,4	-6,6	-31,2
Finansnetto	-78,0	-74,8	-270,6
Resultat före skatt	-158,2	824,0	4 599,2
Skatt	40,5	-170,8	-849,2
PERIODENS RESULTAT	-117,7	653,2	3 750,0
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-186,0	478,6	2 713,2
Innehav utan bestämmande inflytande	68,3	174,6	1 036,8
Resultat per aktie, kr			
Före utspädningseffekter	-186 000	478 600	2 713 200
Efter utspädningseffekter	-186 000	478 600	2 713 200

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	-117,7	653,2	3 750,0
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-117,7	653,2	3 750,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29 816,0	25 167,0	28 070,7
Fastigheter under uppförande	333,1	136,0	295,7
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 018,0	868,0	1 018,0
Maskiner och inventarier	1,7	1,8	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar	31 168,8	26 172,8	29 386,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	1,2	2,3	1,3
Andelar i intresseföretag	373,9	19,4	374,2
Uppskjutna skattefordringar	87,6	0,0	0,0
Andra långfristiga fordringar	90,8	34,4	70,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	553,5	56,1	446,4
Summa anläggningstillgångar	31 722,3	26 228,9	29 832,5
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	206,1	531,6	116,2
Kortfristiga placeringar	1 437,8	1 038,7	1 839,6
Summa	1 643,9	1 570,3	1 955,8
Likvida medel	233,6	486,3	300,2
Summa omsättningstillgångar	1 877,5	2 056,6	2 256,0
SUMMA TILLGÅNGAR	33 599,8	28 285,5	32 088,5
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	8 189,1	6 611,4	8 460,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 580,7	7 003,0	8 852,4
Innehav utan bestämmande inflytande	4 999,6	2 923,2	4 630,2
Summa eget kapital	13 580,3	9 926,2	13 482,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 205,5	1 723,2	2 183,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 862,8	11 135,8	10 648,7
Leasingsskuld tomträtt	1 018,0	868,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder	121,8	110,5	119,9
Summa	15 208,1	13 837,5	13 969,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 530,1	3 722,4	3 628,1
Övriga skulder	757,1	559,9	727,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	524,2	239,5	280,2
Summa	4 811,4	4 521,8	4 636,0
Summa skulder	20 019,5	5 321,2	18 605,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 599,8	28 285,5	32 088,5

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 2019-01-01	0,5	391,1	6 132,8	2 748,6	9 273,0
Nyemission Fastpartner				697,9	697,9
Utdelning			-80,0	-118,3	-198,3
Förändring koncernsammansättning			-305,2	265,2	-40,0
Årets resultat			2 713,2	1 036,8	3 750,0
Utgående eget kapital 2019-12-31	0,5	391,1	8 460,8	4 630,2	13 482,6
Ingående eget kapital 2020-01-01	0,5	391,1	8 460,8	4 630,2	13 482,6
Nyemission Fastpartner				221,5	221,5
Förändring koncernsammansättning			-85,7	79,6	-6,1
Periodens resultat			-186,0	68,3	-117,7
Utgående eget kapital 2020-03-31	0,5	391,1	8 189,1	4 999,6	13 580,3

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-158,2	824,0	4 599,2
Justeringsposter			
Övriga poster	388,8	-653,3	-3 757,5
Betalda skatter	-83,3	-11,3	-81,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	147,3	159,4	760,7
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar i rörelsekapital	5,0	-88,6	35,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152,3	70,8	795,8
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-1 533,5	-2 178,8	-3 255,3
Försäljning av fastigheter	0,5	0,5	501,0
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	1,8	-43,3	-188,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,0	47,0	48,1
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-20,0	-0,2	-84,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 551,2	-2 174,8	-2 978,6
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	1 328,0	1 923,6	3 294,6
Lösen och amortering av lån	-211,4	-38,9	-1 989,6
Emission av aktier	221,8	-	701,4
Utdelning till aktieägare	-	-	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-6,1	-	-40,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-	-9,5	-118,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 332,3	1 875,2	1 767,9
Periodens kassaflöde	-66,6	-228,8	-414,9
Likvida medel vid periodens början	300,2	715,1	715,1
Likvida medel vid periodens slut	233,6	486,3	300,2

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

Belopp i MSEK	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Driftnetto	-	-	-
Central administration	-0,2	-0,2	-0,9
Resultat före finansiella poster	-0,2	-0,2	-0,9
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	0,1	0,1	209,2
Finansnetto	-9,0	-5,7	12,7
Värdoförändringar finansiella instrument	-400,1	100,4	755,6
Resultat efter finansiella poster	-409,2	94,6	976,6
Skatt på periodens resultat	87,6	-20,2	-164,5
PERIODENS RESULTAT*	-321,6	74,4	812,1

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2020-03-31 2019-03-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	964,0	916,4	957,9
Fordringar hos koncernföretag	37,3	128,1	119,0
Aktier och andelar	1,2	2,3	1,3
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	87,6	-	-
Andra långfristiga fordringar	19,6	26,0	19,6

Summa anläggningstillgångar **1 110,8** **1 073,9** **1 098,9**

Omsättningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	72,1	0,0	0,0
Övriga fordringar	20,1	11,4	7,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,2	4,3	1,7
Kortfristiga placeringar	1 437,8	1 038,7	1 839,6

Summa **1 531,2** **1 054,4** **1 848,7**

Likvida medel **11,1** **27,8** **13,6**

Summa omsättningstillgångar **1 542,3** **1 082,2** **1 862,3**

SUMMA TILLGÅNGAR **2 653,1** **2 156,1** **2 961,2**

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	1 800,3	1 068,2	988,2
Periodens resultat	-321,6	74,4	812,1

Summa eget kapital **1 479,2** **1 143,1** **1 800,8**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	0,0	500,0	0,0
Skulder till koncernföretag	0,1	0,2	0,1

Summa skulder **0,1** **500,2** **0,1**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	845,2	270,8	795,1
Skatteskulder	159,3	0,0	188,9
Övriga skulder	165,7	238,6	172,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,6	3,4	3,4

Summa kortfristiga skulder **1 173,8** **512,8** **1 160,3**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **2 653,1** **2 156,1** **2 961,2**

Compactor Fastigheter AB (publ)
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 2020 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

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.

Compactor presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Compactor anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sista sidan presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

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 fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
MSEK																
Hyresintäkter	202,3	161,8	100,0	95,9	115,1	107,2	30,4	31,0	4,1	4,1	451,9	400,0	-0,3	-0,3	451,6	399,7
Fastighetskostnader	-55,8	-51,5	-32,2	-34,5	-43,4	-40,0	-10,9	-11,6	-2,1	-2,7	-144,4	-140,3	0,3	0,3	-144,1	-140,0
Driftnetto	146,5	110,3	67,8	61,4	71,7	67,2	19,5	19,4	2,0	1,4	307,5	259,7	0,0	0,0	307,5	259,7
Tomträttsavgälder	-5,3	-4,1	-1,3	-1,2	-0,8	-1,3					-7,4	-6,6			-7,4	-6,6
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	62,6	569,2	-0,5	27,4	0,9	-18,6	-1,1	-1,1			61,9	576,9			61,9	576,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter					0,5		0,0	0,2			0,5	0,2			0,5	0,2
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-32,5	-25,6	-400,1	100,4	-432,6	74,8
Bruttoresultat	203,8	675,4	66,0	87,6	72,3	47,3	18,4	18,5	2,0	1,4	330,0	804,6	-400,1	100,4	-70,1	905,0
Ofördelade poster																
Central administration													-9,7	-8,3	-9,7	-8,3
Andel i intresseföretags resultat											0,0	0,0	-0,4	2,1	-0,4	2,1
Finansiella intäkter											6,1	0,3	0,4	1,3	6,5	1,6
Finansiella kostnader											-74,7	-68,2	-9,8	-8,2	-84,5	-76,4
Resultat före skatt															-158,2	824,0
Skatt													40,5	-170,8	40,5	-170,8
Totalresultat											261,4	736,7	-379,1	-83,5	-117,7	653,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare															-186,0	478,6
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															68,3	174,6
Förvaltningsfastigheter	15 277,4	12 394,8	6 064,6	5 473,6	7 014,8	5 701,0	1 598,3	1 541,5	194,0	192,1	30 149,1	25 303,0	-	-	30 149,1	25 303,0
Ofördelade poster																
Nyttjanderättstillgång tomträtt															1 018,0	868,0
Finansiella anläggningstillgångar															553,5	56,1
Inventarier															1,7	1,8
Omsättningstillgångar															1 643,9	1 570,3
Likvida medel															233,6	486,3
Summa tillgångar	15 277,4	12 394,8	6 064,6	5 473,6	7 014,8	5 701,0	1 598,3	1 541,5	194,0	192,1	30 149,1	25 303,0	-	-	33 599,8	28 285,5
Ofördelade poster																
Eget kapital															13 580,3	9 926,2
Långfristiga skulder															13 002,6	12 114,3
Uppskjuten skatteskuld															2 205,5	1 723,2
Kortfristiga skulder															4 811,4	4 521,8
Summa eget kapital och skulder															33 599,8	28 285,5
Periodens förvärv och investeringar	1 580,3	2 022,0	28,3	59,2	105,7	112,2	6,5	10,7	-	-	1 720,8	2 204,1	-	-	1 720,8	2 204,1
Periodens försäljningar								-0,1			0,0	-0,1	-	-	-	-0,1

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2020-03-31

	2020-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	1 840,9	1 830,4	-	10,5
Förvärv/försäljning under perioden	-19,7	-19,7	-	-
Orealiserad värdeförändring	-382,2	-382,2	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	1 439,0	1 428,5	0,0	10,5

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2020-03-31	2019-03-31
Aktier och andelar	1,2	2,3
Kortfristiga placeringar	1 437,8	1 038,7
Summa	1 439,0	1 041,0

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2020-03-31	2019-03-31	2020-03-31	2019-03-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	1,3	2,3	1 839,6	895,7
Förvärv/försäljning under perioden	0,0	0,0	-19,7	54,3
Orealiserad värdeförändring	-0,1	0,0	-382,1	88,7
Summa	1,2	2,3	1 437,8	1 038,7

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2019-03-31

	2019-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	898,1	891,6	-	6,5
Förvärv/försäljning under perioden	54,3	54,3	-	0,0
Orealiserad värdeförändring	88,7	88,7	-	0,0
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	1 041,0	1 034,6	-	6,5

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2020-03-31

	2020-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-126,8	-	-126,8	-
Periodens förändring	-32,5	-	-32,5	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-159,3	-	-159,3	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2019-03-31

	2019-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-94,3	-	-94,3	-
Periodens förändring	-25,6	-	-25,6	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-119,9	-	-119,9	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2020-03-31

	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		1,2		1,2	1,2
Andra långfristiga fordringar			90,8	90,8	90,8
Kundfordringar			8,7	8,7	8,7
Övriga kortfristiga fordringar			44,9	44,9	44,9
Kortfristiga placeringar		1 437,8		1 437,8	1 437,8
Likvida medel			233,6	233,6	233,6
Upplupna intäkter			13,0	13,0	13,0
Summa finansiella tillgångar	-	1 439,0	391,0	1 830,0	1 830,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			15 392,9	15 392,9	15 392,9
Leasingskuld tomträtt			1 018,0	1 018,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder			121,8	121,8	121,8
Leverantörsskulder			96,3	96,3	96,3
Övriga kortfristiga skulder		159,3*	339,0	498,3	498,3
Upplupna kostnader			283,9	283,9	283,9
Summa finansiella skulder	-	159,3	17 251,9	17 411,2	17 411,2

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2019-03-31

	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		2,3		2,3	2,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt			868,0	868,0	868,0
Andra långfristiga fordringar			34,4	34,4	34,4
Kundfordringar			9,6	9,6	9,6
Övriga kortfristiga fordringar			385,6	385,6	385,6
Kortfristiga placeringar		1 038,7		1 038,7	1 038,7
Likvida medel			486,3	486,3	486,3
Upplupna intäkter			5,3	5,3	5,3
Summa finansiella tillgångar	-	1 041,0	1 789,2	2 830,2	2 830,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			14 858,2	14 858,2	14 858,2
Leasingskuld tomträtt			868,0	868,0	868,0
Övriga långfristiga skulder			110,5	110,5	110,5
Leverantörsskulder			129,6	129,6	129,6
Övriga kortfristiga skulder		119,9*	260,6	380,5	380,5
Upplupna kostnader			80,4	80,4	80,4
Summa finansiella skulder	-	119,9	16 307,3	16 427,2	16 427,2

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2020	2019	2019
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	420,7	374,0	1 591,9
Serviceintäkter	30,9	25,7	109,8
Summa	451,6	399,7	1 701,7

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

I samband med transaktioner samt värdeförändring av de kortfristiga placeringarna har de ställda säkerheterna i form av värdepapper minskat med -401,8 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 12 416,1 MSEK (11 556,1) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Not 7 Kalendarium

Årsredovisning 2019	maj 2020
Delårsrapport per 30 juni 2020	28 augusti 2020
Delårsrapport per 30 september 2020	27 november 2020

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

Stockholm den 28 maj 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 28 maj 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

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

		2019	2018	2019
		1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	13 580,3	9 926,2	13 482,6
Compactor betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående aktie och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per aktie.	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Eget kapital/aktie, SEK	13 580 300,0	9 926 200,0	13 482 600,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	13 580,3	9 926,2	13 482,6
Compactor betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Compactor förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Compactors fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per aktie.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 205,5	1 723,2	2 183,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	159,3	119,9	126,8
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV, SEK	15 945 100,0	11 769 300,0	15 792 700,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	-117,7	653,2	3 750,0
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	-470,8	2 612,8	3 750,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	13 531,5	9 599,6	11 377,8
	Avkastning på eget kapital, %	-3,5	27,2	33,0
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	-158,2	824,0	4 599,2
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	84,5	76,4	324,0
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	-294,8	3 601,6	4 923,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	32 844,2	26 489,9	28 391,4
	Avkastning på totalt kapital, %	-0,9	13,6	17,3
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	-158,2	824,0	4 599,2
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	370,2	-651,9	-3 735,8
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	84,5	76,4	324,0
	Justerat resultat före skatt, MSEK	296,5	248,5	1 187,4
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,5	3,3	3,7
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	13 580,3	9 926,2	13 482,6
Soliditet betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning	33 599,8	28 285,5	32 088,5
	Soliditet, %	40,4	35,1	42,0
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	13 580,3	9 926,2	13 482,6
Soliditet justerad enligt EPRA NAV betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Compactors fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 205,5	1 723,2	2 183,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	159,3	119,9	126,8
	Justerat eget kapital, MSEK	15 945,1	11 769,3	15 792,7
	Balansomslutning, MSEK	33 599,8	28 285,5	32 088,5
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	47,5	41,6	49,2
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	451,6	399,7	1 701,7
	Fastighetskostnader, MSEK	-144,1	-140,0	-523,0
	Driftnetto, MSEK	307,5	259,7	1 178,7
	Överskottsgrad, %	68,1	65,0	69,3