

Delårsrapport 1 januari - 30 juni 2020

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

Org. nr. 556323-4284

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

## **RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI**

### **April - juni 2020 (2019)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 448,1 (412,4) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 335,1 (294,0) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 151,8 (523,4) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 285,8 (406,9) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 269 000 (311 200) SEK.

### **Januari - juni 2020 (2019)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 899,7 (812,1) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 642,6 (553,7) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 511,6 (1 354,0) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 168,1 (1 060,1) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 83 000 (789 800) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2020 var 293,0 (300,2) MSEK.

### **Väsentliga händelser under första halvåret 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 minskat sedan årsskiftet.

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

Fastpartner emitterade den 20 juli 2020 icke säkerställda obligationer om 200 MSEK. Emissionskursen motsvarade en kreditspread om cirka 2,49% och har slutligt förfalldatum i mars 2024.

### **Detta är Compactor**

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

Under 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 10,9% till 892,3 (804,4) MSEK.
- Driftnettot ökade med 16,0% till 638,5 (550,4) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 22,8% till 463,0 (377,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 254,0 (896,6) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 29 883,4 (28 172,4) MSEK.

**HS Fastigheter**

- Hyresintäkterna minskade med 3,6% till 8,0 (8,3) MSEK.
- Driftnettot ökade med 24,2% till 4,1 (3,3) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 2,2 (1,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 2,2 (1,4) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 194,1 (194,0) MSEK.

**Aktieinvesteringar Compactor**

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 883,1 (1 839,6) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 13,4 (9,3) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -100,1 (181,7) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 0,1 (30,7) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 448,1 (412,4) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -113,0 (-118,4) MSEK vilket gav ett driftnetto om 335,1 (294,0) MSEK. Kostnadsminskningen förklaras främst av minskade kostnader för vinterhållning och fjärrvärme till följd av en mild vinter samt lägre kostnader för reparation och underhåll.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -174,5 (240,6) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -85,5 (-51,9) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -87,7 (-111,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -28,5 (-50,3) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -59,2 (-61,3) MSEK.

**Nettoomsättning och resultat första halvåret 2020 (2019)**

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 899,7 (812,1) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -257,1 (-258,4) MSEK vilket gav ett driftnetto om 642,6 (553,7) MSEK. ) MSEK. Kostnadsminskningen förklaras främst av minskade kostnader för vinterhållning och fjärrvärme till följd av en mild vinter samt lägre kostnader för reparation och underhåll.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -112,6 (817,5) MSEK och Finansnettot för perioden uppgick till -163,5 (-126,7) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -47,2 (-282,4) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -53,4 (-90,6) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 6,2 (-191,8) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2020 är 21,4 (21,4)% och kommer sänkas till 20,6% för beskattningsår 2021. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Finansiell ställning och kassaflöde**

Koncernens upplåning uppgick per 30 juni 2020 till 15 724,3 (14 396,7) MSEK. Upplåningen bestod av 9 746,8 (8 516,8) MSEK banklån, 4 700,0 (4 300,0) MSEK obligationslån, 1 155,0 (1 460,0) MSEK företagscertifikat samt 122,5 (119,9) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 2 803,3 (3 628,1) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2020 till 13 687,0 (13 482,6) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 juni 2020 till 40,3 (42,0)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 370,5 (547,3) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -1 840,7 (-2 391,5) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 1 463,0 (1 343,2) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till -7,2 (-501,0) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 293,0 (300,2) MSEK.

**Moderbolaget januari - juni 2020**

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 143,5 (416,9) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 20,5 (13,6) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 248,8 (208,9) MSEK, varav 124,5 (104,4) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2020 till 1 962,9 (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 30 juni 2020 76 (71) anställda, varav 56 (53) män. Moderbolaget har inga anställda.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2019. 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. I första hand genom den nedstängning av den globala ekonomin som iscensatts 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 arbetslöshetstal 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 tertiäl 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 likviditetsstödjande åtgärder 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 30 077,5 (28 366,4) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -112,6 (817,5) 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

	2020-04-01	2019-04-01	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>Intäkter</b>					
Hysesintäkter	448,1	412,4	899,7	812,1	1 701,7
<b>Summa intäkter</b>	<b>448,1</b>	<b>412,4</b>	<b>899,7</b>	<b>812,1</b>	<b>1 701,7</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-113,0	-118,4	-257,1	-258,4	-523,0
<b>Driftnetto</b>	<b>335,1</b>	<b>294,0</b>	<b>642,6</b>	<b>553,7</b>	<b>1 178,7</b>
Central administration	-9,5	-8,3	-19,2	-16,6	-35,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	0,5	0,2	423,4
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-174,5	240,6	-112,6	817,5	2 589,3
Andel i intresseföretags resultat	0,7	-2,9	0,3	-0,8	22,3
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>151,8</b>	<b>523,4</b>	<b>511,6</b>	<b>1 354,0</b>	<b>4 177,9</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Värdeförändringar finansiella instrument	314,8	53,4	-117,8	128,2	723,1
Tomträttsavgälder	-7,6	-6,4	-15,0	-13,0	-31,2
Finansnetto	-85,5	-51,9	-163,5	-126,7	-270,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>373,5</b>	<b>518,5</b>	<b>215,3</b>	<b>1 342,5</b>	<b>4 599,2</b>
Skatt	-87,7	-111,6	-47,2	-282,4	-849,2
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>285,8</b>	<b>406,9</b>	<b>168,1</b>	<b>1 060,1</b>	<b>3 750,0</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>					
Moderbolagets aktieägare	269,0	311,2	83,0	789,8	2 713,2
Innehav utan bestämmande inflytande	16,8	95,7	85,1	270,3	1 036,8
<b>Resultat per aktie, kr</b>					
Före utspädningseffekter	269 000	311 200	83 000	789 800	2 713 200
Efter utspädningseffekter	269 000	311 200	83 000	789 800	2 713 200

## KONCERNENS RAPPORT

### ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2020-04-01	2019-04-01	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Periodens resultat	285,8	406,9	168,1	1 060,1	3 750,0
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>					
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	-	-	-	-	-
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>285,8</b>	<b>406,9</b>	<b>168,1</b>	<b>1 060,1</b>	<b>3 750,0</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS

### BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	29 810,2	25 495,3	28 070,7
Fastigheter under uppförande	267,3	200,2	295,7
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 018,0	868,0	1 018,0
Maskiner och inventarier	1,5	1,7	1,7
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>31 097,0</b>	<b>26 565,2</b>	<b>29 386,1</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar	1,3	2,3	1,3
Andelar i intresseföretag	382,7	16,6	374,2
Uppskjutna skattefordringar	18,6	-	-
Andra långfristiga fordringar	137,6	34,5	70,9
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>540,2</b>	<b>53,4</b>	<b>446,4</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>31 637,2</b>	<b>26 618,6</b>	<b>29 832,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar	170,7	497,8	116,2
Kortfristiga placeringar	1 883,1	1 158,5	1 839,6
Likvida medel	293,0	214,1	300,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 346,8</b>	<b>1 870,4</b>	<b>2 256,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>33 984,0</b>	<b>28 489,0</b>	<b>32 088,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	391,1	391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	8 465,2	6 822,8	8 460,8
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>8 856,8</b>	<b>7 214,4</b>	<b>8 852,4</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	4 830,2	2 920,1	4 630,2
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 687,0</b>	<b>10 134,5</b>	<b>13 482,6</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	2 195,7	1 784,5	2 183,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	12 798,5	11 499,1	10 648,7
Leasingsskuld tomträtt	1 018,0	868,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder	122,5	112,1	119,9
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 134,7</b>	<b>14 263,7</b>	<b>13 969,9</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 803,3	3 166,5	3 628,1
Övriga skulder	793,6	483,2	727,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	565,4	441,1	280,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 162,3</b>	<b>4 090,8</b>	<b>4 636,0</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>20 297,0</b>	<b>18 354,5</b>	<b>18 605,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>33 984,0</b>	<b>28 489,0</b>	<b>32 088,5</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>6 132,8</b>	<b>2 748,6</b>	<b>9 273,0</b>
Nyemission Fastpartner				697,9	697,9
Utdelning			-80,0	-118,3	-198,3
Förändring koncernsammansättning			-305,2	265,2	-40,0
Årets resultat			2 713,2	1 036,8	3 750,0
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>8 460,8</b>	<b>4 630,2</b>	<b>13 482,6</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>8 460,8</b>	<b>4 630,2</b>	<b>13 482,6</b>
Nyemission Fastpartner				221,5	221,5
Utdelning			-	-179,1	-179,1
Förändring koncernsammansättning			-78,6	72,5	-6,1
Periodens resultat			83,0	85,1	168,1
<b>Utgående eget kapital 2020-06-30</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>8 465,2</b>	<b>4 830,2</b>	<b>13 687,0</b>



Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	373,5	518,5	215,3	1 342,5	4 599,2
<b>Justeringsposter</b>					
Övriga poster	-316,1	-287,0	72,7	-940,3	-3 757,5
Betalda skatter	-28,6	-42,9	-111,9	-54,2	-81,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>28,8</b>	<b>188,6</b>	<b>176,1</b>	<b>348,0</b>	<b>760,7</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändringar i rörelsekapital	189,4	287,9	194,4	199,3	35,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>218,2</b>	<b>476,5</b>	<b>370,5</b>	<b>547,3</b>	<b>795,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i fastigheter	-103,1	-184,3	-1 636,6	-2 363,1	-3 255,3
Försäljning av fastigheter	-	-	0,5	0,5	501,0
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-131,9	-30,0	-130,1	-73,3	-188,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	-	-	47,0	48,1
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-54,5	-2,4	-74,5	-2,6	-84,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-289,5</b>	<b>-216,7</b>	<b>-1 840,7</b>	<b>-2 391,5</b>	<b>-2 978,6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagande av lån	405,1	883,9	1 733,1	2 807,5	3 294,6
Lösen och amortering av lån	-195,9	-1 226,8	-407,3	-1 265,7	-1 989,6
Emission av aktier	-	-	221,8	-	701,4
Utdelning till aktieägare	-	-80,0	-	-80,0	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-6,1	-	-40,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-78,5	-109,1	-78,5	-118,6	-118,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>130,7</b>	<b>-532,0</b>	<b>1 463,0</b>	<b>1 343,2</b>	<b>1 767,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>59,4</b>	<b>-272,2</b>	<b>-7,2</b>	<b>-501,0</b>	<b>-414,9</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>233,6</b>	<b>486,3</b>	<b>300,2</b>	<b>715,1</b>	<b>715,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>293,0</b>	<b>214,1</b>	<b>293,0</b>	<b>214,1</b>	<b>300,2</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2020-04-01 2020-06-30	2019-04-01 2019-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
<b>Driftnetto</b>	-	-	-	-	-
Central administration	-0,3	-0,2	-0,5	-0,4	-0,9
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,9</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	248,7	208,8	248,8	208,9	209,2
Finansnetto	-9,1	23,1	-18,1	17,4	12,7
Värdetförändringar finansiella instrument	313,4	90,6	-86,7	191,0	755,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>552,7</b>	<b>322,3</b>	<b>143,5</b>	<b>416,9</b>	<b>976,6</b>
Skatt på periodens resultat	-69,0	-24,3	18,6	-44,5	-164,5
<b>PERIODENS RESULTAT*</b>	<b>483,7</b>	<b>298,0</b>	<b>162,1</b>	<b>372,4</b>	<b>812,1</b>

\*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2020-06-30      2019-06-30      2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	964,0	916,4	957,9
Fordringar hos koncernföretag	229,0	233,2	119,0
Aktier och andelar	1,3	2,3	1,3
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	18,6	-	-
Andra långfristiga fordringar	19,6	23,8	19,6

**Summa anläggningstillgångar**      **1 233,6**      **1 176,8**      **1 098,9**

Övriga fordringar	0,1	0,0	7,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,6	3,8	1,7
Kortfristiga placeringar	1 883,1	1 158,5	1 839,6
Likvida medel	20,5	60,0	13,6

**Summa omsättningstillgångar**      **1 904,3**      **1 222,3**      **1 862,3**

**SUMMA TILLGÅNGAR**      **3 137,9**      **2 399,1**      **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	988,2	988,2
Periodens resultat	162,1	372,4	812,1

**Summa eget kapital**      **1 962,9**      **1 361,1**      **1 800,8**

#### Långfristiga skulder

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

**Summa långfristiga skulder**      **0,1**      **500,1**      **0,1**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	847,1	216,6	795,1
Skatteskulder	159,3	70,6	188,9
Övriga skulder	164,7	247,2	172,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,8	3,5	3,4

**Summa kortfristiga skulder**      **1 174,9**      **537,9**      **1 160,3**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**      **3 137,9**      **2 399,1**      **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/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		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
MSEK																	
Hyresintäkter	406,1	335,0	197,0	192,3	227,5	215,4	61,7	61,7	8,0	8,3	900,3	812,7	-0,6	-0,6	899,7	812,1	
Fastighetskostnader	-100,6	-96,9	-57,4	-61,6	-75,8	-74,5	-20,0	-21,0	-3,9	-5,0	-257,7	-259,0	0,6	0,6	-257,1	-258,4	
<b>Driftnetto</b>	<b>305,5</b>	<b>238,1</b>	<b>139,6</b>	<b>130,7</b>	<b>151,7</b>	<b>140,9</b>	<b>41,7</b>	<b>40,7</b>	<b>4,1</b>	<b>3,3</b>	<b>642,6</b>	<b>553,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>642,6</b>	<b>553,7</b>	
Tomträttsavgälder	-10,4	-8,0	-2,5	-2,5	-2,1	-2,5					-15,0	-13,0			-15,0	-13,0	
<b>Värdeförändringar</b>																	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	8,5	658,2	-61,6	127,2	-35,3	31,0	-24,2	1,1			-112,6	817,5			-112,6	817,5	
Realiserade värdeförändringar fastigheter					0,5			0,2			0,5	0,2			0,5	0,2	
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-31,1	-62,8	-86,7	191,0	-117,8	128,2	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>303,6</b>	<b>888,3</b>	<b>75,5</b>	<b>255,4</b>	<b>114,8</b>	<b>169,4</b>	<b>17,5</b>	<b>42,0</b>	<b>4,1</b>	<b>3,3</b>	<b>484,4</b>	<b>1 295,6</b>	<b>-86,7</b>	<b>191,0</b>	<b>397,7</b>	<b>1 486,6</b>	
<b>Ofördelade poster</b>																	
Central administration													-19,2	-16,6	-19,2	-16,6	
Andel i intresseföretags resultat												1,1	-2,4	-0,8	1,6	0,3	-0,8
Finansiella intäkter												13,1	0,4	0,6	31,1	13,7	31,5
Finansiella kostnader												-156,0	-142,1	-21,2	-16,1	-177,2	-158,2
<b>Resultat före skatt</b>															<b>215,3</b>	<b>1 342,5</b>	
Skatt														-47,2	-282,4	-47,2	-282,4
<b>Totalresultat</b>												<b>342,6</b>	<b>1 151,5</b>	<b>-174,5</b>	<b>-91,4</b>	<b>168,1</b>	<b>1 060,1</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>																<b>83,0</b>	<b>789,8</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>																<b>85,1</b>	<b>270,3</b>
Förvaltningsfastigheter	15 237,2	12 506,9	6 023,3	5 609,7	7 041,0	5 837,7	1 581,9	1 549,1	194,1	192,1	30 077,5	25 695,5	-	-	30 077,5	25 695,5	
<b>Ofördelade poster</b>																	
Nyttjanderättstillgång tomträtt																1 018,0	868,0
Finansiella anläggningstillgångar																540,2	53,4
Inventarier																1,5	1,7
Omsättningstillgångar																2 053,8	1 656,3
Likvida medel																293,0	214,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 237,2</b>	<b>12 506,9</b>	<b>6 023,3</b>	<b>5 609,7</b>	<b>7 041,0</b>	<b>5 837,7</b>	<b>1 581,9</b>	<b>1 549,1</b>	<b>194,1</b>	<b>192,1</b>	<b>30 077,5</b>	<b>25 695,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33 984,0</b>	<b>28 489,0</b>	
<b>Ofördelade poster</b>																	
Eget kapital																13 687,0	10 134,5
Långfristiga skulder																13 939,0	12 479,2
Uppskjuten skatteskuld																2 195,7	1 784,5
Kortfristiga skulder																4 162,3	4 090,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>																<b>33 984,0</b>	<b>28 489,0</b>
Periodens förvärv och investeringar	1 594,2	2 045,2	48,2	95,5	168,1	199,3	13,1	16,0	0,1	0,1	1 823,7	2 356,1	-	-	1 823,7	2 356,1	
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 2020-06-30

	2020-06-30	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	143,6	143,6	-	-
Orealiserad värdeförändring	-100,1	-100,1	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>1 884,4</b>	<b>1 873,9</b>	<b>0,0</b>	<b>10,5</b>

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar	1,3	2,3
Kortfristiga placeringar	1 883,1	1 158,5
<b>Summa</b>	<b>1 884,4</b>	<b>1 160,8</b>

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	1,3	2,3	1 839,6	895,7
Förvärv/försäljning under perioden	-	-	143,6	81,1
Orealiserad värdeförändring	-	-	-100,1	181,7
<b>Summa</b>	<b>1,3</b>	<b>2,3</b>	<b>1 883,1</b>	<b>1 158,5</b>

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	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>1 160,8</b>	<b>1 154,3</b>	<b>-</b>	<b>6,5</b>

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2020-06-30

	2020-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-126,8	-	-126,8	-
Periodens förändring	-31,1	-	-31,1	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>-157,9</b>	<b>-</b>	<b>-157,9</b>	<b>-</b>

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

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	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>-157,1</b>	<b>-</b>	<b>-157,1</b>	<b>-</b>

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2020-06-30

	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		1,3		1,3	1,3
Andra långfristiga fordringar			137,6	137,6	137,6
Kundfordringar			15,9	15,9	15,9
Övriga kortfristiga fordringar			28,7	28,7	28,7
Kortfristiga placeringar		1 883,1		1 883,1	1 883,1
Likvida medel			293,0	293,0	293,0
Upplupna intäkter			19,3	19,3	19,3
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>1 884,4</b>	<b>494,5</b>	<b>2 378,9</b>	<b>2 378,9</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			15 601,8	15 601,8	15 601,8
Leasingskuld tomträtt			1 018,0	1 018,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder			122,5	122,5	122,5
Leverantörsskulder			26,5	26,5	26,5
Övriga kortfristiga skulder		157,9*	571,7	729,6	729,6
Upplupna kostnader			285,2	285,2	285,2
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>157,9</b>	<b>17 625,7</b>	<b>17 783,6</b>	<b>17 783,6</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>1 160,8</b>	<b>1 494,7</b>	<b>2 655,5</b>	<b>2 655,5</b>
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
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>157,1</b>	<b>16 264,3</b>	<b>16 421,4</b>	<b>16 421,4</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Not 5 Fördelning av intäkter**

	2020	2019	2020	2019	2019
	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	418,9	384,1	839,7	758,1	1 591,9
Serviceintäkter	29,2	28,3	60,0	54,0	109,8
<b>Summa</b>	<b>448,1</b>	<b>412,4</b>	<b>899,7</b>	<b>812,1</b>	<b>1 701,7</b>

**Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

I samband med transaktioner samt värdeförändring av de kortfristiga placeringarna har de ställda säkerheterna i form av värdepapper ökat med 43,5 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 12 780,7 MSEK (11 556,1) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

**Not 7 Kalendarium**

Delårsrapport per 30 september 2020	27 november 2020
Bokslutskommuniké 2020	26 februari 2021
Årsredovisning 2020	juni 2021

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

Stockholm den 28 augusti 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 augusti 2020 kl. 15:00.

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



Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

		2020	2019	2020	2019	2019
		1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-30/6	1/1-30/6	1/1-31/12
<b>Eget kapital/aktie, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	13 687,0	10 134,5	13 687,0	10 134,5	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	1 000,0	1 000,0
	Eget kapital/aktie, SEK	13 687 000,0	10 134 500,0	13 687 000,0	10 134 500,0	13 482 600,0
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	13 687,0	10 134,5	13 687,0	10 134,5	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	2 177,1	1 784,5	2 177,1	1 784,5	2 183,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	157,9	157,1	157,9	157,1	126,8
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV, SEK	16 022 000,0	12 076 100,0	16 022 000,0	12 076 100,0	15 792 700,0
<b>Avkastning på eget kapital %</b>	Resultat efter skatt, MSEK	285,8	406,9	168,1	1 060,1	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	1 143,2	1 627,6	336,2	2 120,2	3 750,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	11 480,0	5 067,3	13 584,8	5 067,3	11 377,8
	Avkastning på eget kapital, %	10,0	32,1	2,5	41,8	33,0
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	Resultat efter finansiella poster, MSEK	373,5	518,5	215,3	1 342,5	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	92,7	81,8	177,2	158,2	324,0
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 864,8	2 401,2	785,0	3 001,4	4 923,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	33 791,9	28 387,3	31 187,7	26 591,6	28 391,4
	Avkastning på totalt kapital, %	5,5	8,5	2,5	11,3	17,3
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Resultat före skatt, MSEK	373,5	518,5	215,3	1 342,5	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	-140,3	-294,0	229,9	-945,9	-3 735,8
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	91,8	81,9	177,2	158,3	324,0
	<b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>	<b>325,0</b>	<b>306,4</b>	<b>622,4</b>	<b>554,9</b>	<b>1 187,4</b>
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,5	3,7	3,5	3,5	3,7
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital, MSEK	13 687,0	10 134,5	13 687,0	10 134,5	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	33 984,0	28 489,0	33 984,0	28 489,0	32 088,5
	Soliditet, %	40,3	35,6	40,3	35,6	42,0
<b>Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %</b>	Eget kapital, MSEK	13 687,0	10 134,5	13 687,0	10 134,5	13 482,6
Soliditet justerat 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	2 177,1	1 784,5	2 177,1	1 784,5	2 183,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	157,9	157,1	157,9	157,1	126,8
	<b>Justerat eget kapital, MSEK</b>	<b>16 022,0</b>	<b>12 076,1</b>	<b>16 022,0</b>	<b>12 076,1</b>	<b>15 792,7</b>
	Balansomslutning, MSEK	33 984,0	28 489,0	33 984,0	28 489,0	32 088,5
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	47,1	42,4	47,1	42,4	49,2
<b>Överskottsgrad, %</b>	Hysesintäkter, MSEK	448,1	412,4	899,7	812,1	1 701,7
	Fastighetskostnader, MSEK	-113,0	-118,4	-257,1	-258,4	-523,0
	<b>Driftnetto, MSEK</b>	<b>335,1</b>	<b>294,0</b>	<b>642,6</b>	<b>553,7</b>	<b>1 178,7</b>
	Överskottsgrad, %	74,8	71,3	71,4	68,2	69,3