

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2020

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER

Juli - september 2020 (2019)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 451,0 (431,6) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 331,6 (307,6) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 487,9 (1 096,6) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 524,5 (1 243,7) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 416 800 (984 400) SEK.

Januari - september 2020 (2019)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 350,7 (1 243,7) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 974,2 (861,3) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 999,5 (2 450,6) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 692,6 (2 303,8) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 499 800 (1 774 200) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 september 2020 var 1 021,7 (300,2) MSEK.

Väsentliga händelser under kvartal ett till tre 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.

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.

Fastpartner erhöll den 31 augusti 2020 en Investment Grade rating från Scope Ratings. Kreditbetyget uppgick till BBB- med stabila utsikter och omfattar även Fastpartners seniora icke säkerställda obligationer och företagscertifikat.

Fastpartner emitterade den 2 september 2020 icke säkerställda obligationer om 500 MSEK. Emissionskursen motsvarande en kreditspread om cirka 1,65% och har slutligt förfalldatum i maj 2023.

Compactor erhöll den 10 september 2020 en Investment Grade rating från Scope Ratings. Kreditbetyget uppgick till BBB- med stabila utsikter och omfattar även Compactors seniora icke säkerställda obligationer.

Compactor emitterade den 17 september 2020 icke säkerställda obligationer om 750 MSEK. Obligationerna löper med en ränta om STIBOR 3M + 2,5 procentenheter och har slutligt förfall i september 2023.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Compactor har per den 9 oktober 2020 löst ett befintligt obligationslån om 500 MSEK.

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 8,7% till 1 339,6 (1 232,2) MSEK.
- Driftnettot ökade med 13,0% till 968,4 (857,0) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 13,1% till 703,4 (622,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 575,0 (1 772,5) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 30 168,0 (28 172,4) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna minskade med 3,2% till 12,1 (12,5) MSEK.
- Driftnettot ökade med 34,9% till 5,8 (4,3) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 2,9 (1,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 2,9 (1,6) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 194,7 (194,0) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 2 225,8 (1 839,6) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 36,0 (17,4) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 132,7 (648,8) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 7,8 (30,7) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till (451,0) (431,6) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -119,4 (-124,0) MSEK vilket gav ett driftnetto om 331,6 (307,6) 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 162,7 (349,9) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -78,1 (-79,0) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -131,7 (-213,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -59,4 (-129,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -72,3 (-83,9) MSEK.

Nettoomsättning och resultat de tre första kvartalen 2020 (2019)

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 350,7 (1 243,7) 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 -376,5 (-382,4) MSEK vilket gav ett driftnetto om 974,2 (861,3) 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 50,1 (1 167,4) MSEK och Finansnettot för perioden uppgick till -241,6 (-205,7) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -178,9 (-495,7) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -112,6 (-220,1) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -66,3 (-275,6) 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 september 2020 till 16 421,4 (14 396,7) MSEK. Upplåningen bestod av 9 318,6 (8 516,8) MSEK banklån, 5 550,0 (4 300,0) MSEK obligationslån, 1 430,0 (1 460,0) MSEK företagscertifikat samt 122,8 (119,9) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 4 059,0 (3 628,1) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2020 till 14 211,5 (13 482,6) MSEK.

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

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 583,1 (661,7) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -2 001,5 (-2 149,7) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 2 139,9 (1 089,6) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till 721,5 (-398,4) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 1 021,7 (300,2) MSEK.

Moderbolaget januari - september 2020

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 396,9 (885,5) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 662,9 (13,6) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 248,8 (208,9) MSEK, varav 124,6 (104,5) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 september 2020 till 2 166,0 (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 september 2020 79 (71) anställda, varav 58 (53) män. Moderbolaget har inga anställda.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den övergripande 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.

Under det andra kvartalet identifierade vi två huvudsakliga risker för vår affär kopplad till Covid-19 pandemin och det var betalningsförmågan hos våra hyresgäster samt refinansieringsmöjligheterna på kapitalmarknaden. Vi kan idag konstatera att det allmänna affärsklimatet har stabiliserats och en viss förbättring och tillväxt råder för de flesta branscher med undantag för besöksnäringen och viss retail. Betalningsförmågan är tillbaka på normal nivå med normala betalningstider.

Beträffande kapitalmarknaden har det skett en väsentlig förbättring och marknaden är på samma nivå som i början av året. Likviditeten är mycket god som en följd av fortsatt stora centralbanksåtgärder världen över vilka förstärkts av ytterligare finanspolitiska stimulanser.

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 30 362,7 (28 366,4) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 50,1 (1 167,4) 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

	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Intäkter					
Hysesintäkter	451,0	431,6	1 350,7	1 243,7	1 701,7
Summa intäkter	451,0	431,6	1 350,7	1 243,7	1 701,7
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-119,4	-124,0	-376,5	-382,4	-523,0
Driftnetto	331,6	307,6	974,2	861,3	1 178,7
Central administration	-9,3	-8,8	-28,5	-25,4	-35,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	423,2	0,5	423,4	423,4
Orealiserad värdeförändring fastigheter	162,7	349,9	50,1	1 167,4	2 589,3
Andel i intresseföretags resultat	2,9	24,7	3,2	23,9	22,3
Resultat före finansiella poster	487,9	1 096,6	999,5	2 450,6	4 177,9
Finansiella poster					
Värdeförändringar finansiella instrument	254,7	446,1	136,9	574,3	723,1
Tomträttsavgälder	-8,3	-6,7	-23,3	-19,7	-31,2
Finansnetto	-78,1	-79,0	-241,6	-205,7	-270,6
Resultat före skatt	656,2	1 457,0	871,5	2 799,5	4 599,2
Skatt	-131,7	-213,3	-178,9	-495,7	-849,2
PERIODENS RESULTAT	524,5	1 243,7	692,6	2 303,8	3 750,0
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	416,8	984,4	499,8	1 774,2	2 713,2
Innehav utan bestämmande inflytande	107,7	259,3	192,8	529,6	1 036,8
Resultat per aktie, kr					
Före utspädningseffekter	416 800	984 400	499 800	1 774 200	2 713 200
Efter utspädningseffekter	416 800	984 400	499 800	1 774 200	2 713 200

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Periodens resultat	524,5	1 243,7	692,6	2 303,8	3 750,0
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	524,5	1 243,7	692,6	2 303,8	3 750,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	30 045,5	26 034,7	28 070,7
Fastigheter under uppförande	317,2	239,4	295,7
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 025,0	868,0	1 018,0
Maskiner och inventarier	1,5	1,6	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar	31 389,2	27 143,7	29 386,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	-	2,3	1,3
Andelar i intresseföretag	385,6	41,3	374,2
Andra långfristiga fordringar	89,8	373,5	70,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	475,4	417,1	446,4
Summa anläggningstillgångar	31 864,6	27 560,8	29 832,5
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	-	8,9	-
Övriga fordringar	155,7	166,9	116,2
Kortfristiga placeringar	2 225,8	1 626,4	1 839,6
Likvida medel	1 021,7	316,7	300,2
Summa omsättningstillgångar	3 403,2	2 118,9	2 256,0
SUMMA TILLGÅNGAR	35 267,8	29 679,7	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	8 882,0	7 790,4	8 460,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 273,6	8 182,0	8 852,4
Innehav utan bestämmande inflytande	4 937,9	3 156,3	4 630,2
Summa eget kapital	14 211,5	11 338,3	13 482,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 249,6	1 868,3	2 183,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	12 239,6	11 141,5	10 648,7
Leasingsskuld tomträtt	1 025,0	868,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder	122,8	113,3	119,9
Summa långfristiga skulder	15 637,0	13 991,1	13 969,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 059,0	3 159,7	3 628,1
Övriga skulder	793,4	691,3	727,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	566,9	499,3	280,2
Summa kortfristiga skulder	5 419,3	4 350,3	4 636,0
Summa skulder	21 056,3	18 341,4	18 605,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 267,8	29 679,7	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
Utdelning			-	-179,1	-179,1
Förändring koncernsammansättning			-78,6	72,5	-6,1
Periodens resultat			499,8	192,8	692,6
Utgående eget kapital 2020-09-30	0,5	391,1	8 882,0	4 937,9	14 211,5

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2020-07-01 2020-09-30	2019-07-01 2019-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	656,2	1 457,0	871,5	2 799,5	4 599,2
Justeringsposter					
Övriga poster	-487,4	-1 248,7	-414,7	-2 189,0	-3 757,5
Betalda skatter	-31,2	9,2	-143,1	-45,0	-81,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	137,6	217,5	313,7	565,5	760,7
Förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	75,0	-103,1	269,4	96,2	35,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212,6	114,4	583,1	661,7	795,8
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-122,5	-227,8	-1 759,1	-2 590,9	-3 255,3
Försäljning av fastigheter	-	500,0	0,5	500,5	501,0
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-87,4	19,6	-217,5	-53,7	-188,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	54,0	-	54,0	47,0	48,1
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-4,9	-50,0	-79,4	-52,6	-84,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160,8	241,8	-2 001,5	-2 149,7	-2 978,6
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	1 291,0	213,8	3 024,1	3 021,3	3 294,6
Lösen och amortering av lån	-593,7	-427,5	-1 001,0	-1 693,2	-1 989,6
Emission av aktier	-	-	221,8	-	701,4
Utdelning till aktieägare	-	0,0	-	-80,0	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-40,1	-6,1	-40,1	-40,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-20,4	0,2	-98,9	-118,4	-118,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	676,9	-253,6	2 139,9	1 089,6	1 767,9
Periodens kassaflöde	728,7	102,6	721,5	-398,4	-414,9
Likvida medel vid periodens början	293,0	214,1	300,2	715,1	715,1
Likvida medel vid periodens slut	1 021,7	316,7	1 021,7	316,7	300,2

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2020-07-01	2019-07-01	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Central administration	-0,1	-0,2	-0,6	-0,6	-0,9
Resultat före finansiella poster	-0,1	-0,2	-0,6	-0,6	-0,9
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,1	0,2	248,9	209,1	209,2
Finansnetto	-2,0	-6,6	-20,1	10,8	12,7
Värdetförändringar finansiella instrument	255,4	475,2	168,7	666,2	755,6
Resultat efter finansiella poster	253,4	468,6	396,9	885,5	976,6
Skatt på periodens resultat	-50,3	-100,3	-31,7	-144,8	-164,5
PERIODENS RESULTAT*	203,1	368,3	365,2	740,7	812,1

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2020-09-30 2019-09-30 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	964,0	957,9	957,9
Fordringar hos koncernföretag	229,6	232,7	119,0
Aktier och andelar	0,0	2,3	1,3
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	19,6	12,9	19,6

Summa anläggningstillgångar **1 214,3** **1 206,9** **1 098,9**

Bostadsrätter	-	8,9	0,0
Övriga fordringar	-	26,4	7,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,7	2,6	1,7
Kortfristiga placeringar	2 225,8	1 626,4	1 839,6
Likvida medel	662,9	11,0	13,6

Summa omsättningstillgångar **2 893,4** **1 675,3** **1 862,3**

SUMMA TILLGÅNGAR **4 107,7** **2 882,2** **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	365,2	740,7	812,1

Summa eget kapital **2 166,0** **1 729,4** **1 800,8**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	750,0	500,0	-
Skulder till koncernföretag	0,1	0,1	0,1

Summa långfristiga skulder **750,1** **500,1** **0,1**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	831,6	240,5	795,1
Skatteskulder	191,0	70,6	188,9
Övriga skulder	165,0	338,0	172,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,0	3,6	3,4

Summa kortfristiga skulder **1 191,6** **652,7** **1 160,3**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **4 107,7** **2 882,2** **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 koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
MSEK																
Hyresintäkter	609,8	520,8	293,6	294,5	342,3	325,4	93,9	91,5	12,1	12,5	1 351,7	1 244,7	-1,0	-1,0	1 350,7	1 243,7
Fastighetskostnader	-149,2	-147,2	-80,3	-88,5	-113,9	-110,8	-27,8	-28,7	-6,3	-8,2	-377,5	-383,4	1,0	1,0	-376,5	-382,4
Driftnetto	460,6	373,6	213,3	206,0	228,4	214,6	66,1	62,8	5,8	4,3	974,2	861,3	0,0	0,0	974,2	861,3
Tomträttsavgälder	-15,7	-12,2	-3,8	-3,7	-3,8	-3,8					-23,3	-19,7			-23,3	-19,7
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	13,5	740,6	23,8	199,1	-8,8	226,0	21,6	1,7			50,1	1 167,4			50,1	1 167,4
Realiserade värdeförändringar fastigheter		424,5			0,5			-1,1			0,5	423,4			0,5	423,4
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-31,8	-91,9	168,7	666,2	136,9	574,3
Bruttoresultat	458,4	1 526,5	233,3	401,4	216,3	436,8	87,7	63,4	5,8	4,3	969,7	2 340,5	168,7	666,2	1 138,4	3 006,7
Ofördelade poster																
Central administration													-28,5	-25,4	-28,5	-25,4
Andel i intresseföretags resultat											4,0	22,6	-0,8	1,3	3,2	23,9
Finansiella intäkter											19,5	3,1	8,5	31,3	28,0	34,4
Finansiella kostnader											-240,1	-216,1	-29,5	-24,0	-269,6	-240,1
Resultat före skatt															871,5	2 799,5
Skatt													-178,9	-495,7	-178,9	-495,7
Totalresultat															692,6	2 303,8
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare															499,8	1 774,2
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															192,8	529,6
Förvaltningsfastigheter	15 259,3	12 641,0	6 125,4	5 724,1	7 151,5	6 156,8	1 631,8	1 559,9	194,7	192,3	30 362,7	26 274,1	-	-	30 362,7	26 274,1
Ofördelade poster																
Nyttjanderättstillgång tomträtt															1 025,0	868,0
Finansiella anläggningstillgångar															475,4	417,1
Inventarier															1,5	1,6
Omsättningstillgångar															2 381,5	1 802,2
Likvida medel															1 021,7	316,7
Summa tillgångar	15 259,3	12 641,0	6 125,4	5 724,1	7 151,5	6 156,8	1 631,8	1 559,9	194,7	192,3	30 362,7	26 274,1	-	-	35 267,8	29 679,7
Ofördelade poster																
Eget kapital															14 211,5	11 338,3
Långfristiga skulder															13 387,4	12 122,8
Uppskjuten skatteskuld															2 249,6	1 868,3
Kortfristiga skulder															5 419,3	4 350,3
Summa eget kapital och skulder															35 267,8	29 679,7
Periodens förvärv och investeringar	1 611,3	2 097,0	64,8	138,0	252,2	323,4	17,2	26,2	0,7	0,1	1 946,2	2 584,7	-	-	1 946,2	2 584,7
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 2020-09-30

	2020-09-30	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	252,2	252,2	-	-
Orealiserad värdeförändring	132,7	132,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	2 225,8	2 215,3	0,0	10,5

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2020-09-30	2019-09-30
Aktier och andelar	-	2,3
Kortfristiga placeringar	2 225,8	1 626,4
Summa	2 225,8	1 628,7

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	1,3	2,3	1 839,6	895,7
Förvärv/försäljning under perioden	-1,3	-	253,5	81,9
Orealiserad värdeförändring	-	-	132,7	648,8
Summa	0,0	2,3	2 225,8	1 626,4

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2019-09-30

	2019-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	898,0	891,5	-	6,5
Förvärv/försäljning under perioden	81,9	81,9	-	-
Orealiserad värdeförändring	648,8	648,8	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	1 628,7	1 622,2	-	6,5

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2020-09-30

	2020-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-126,8	-	-126,8	-
Periodens förändring	-31,8	-	-31,8	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-158,6	-	-158,6	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2019-09-30

	2019-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-94,3	-	-94,3	-
Periodens förändring	-91,9	-	-91,9	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-186,2	-	-186,2	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2020-09-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Andra långfristiga fordringar			86,8	86,8	86,8
Kundfordringar			15,8	15,8	15,8
Övriga kortfristiga fordringar			29,2	29,2	29,2
Kortfristiga placeringar		2 225,8		2 225,8	2 225,8
Likvida medel			1 021,7	1 021,7	1 021,7
Upplupna intäkter			24,2	24,2	24,2
Summa finansiella tillgångar	-	2 225,8	1 177,7	3 403,5	3 403,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			16 298,6	16 298,6	16 298,6
Leasingskuld tomträtt			1 025,0	1 025,0	1 025,0
Övriga långfristiga skulder			122,8	122,8	122,8
Leverantörsskulder			58,4	58,4	58,4
Övriga kortfristiga skulder		158,6*	507,1	665,7	665,7
Upplupna kostnader			272,7	272,7	272,7
Summa finansiella skulder	-	158,6	18 284,6	18 443,2	18 443,2

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2019-09-30

	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
Andra långfristiga fordringar			373,5	373,5	373,5
Kundfordringar			2,5	2,5	2,5
Övriga kortfristiga fordringar			49,7	49,7	49,7
Kortfristiga placeringar		1 626,4		1 626,4	1 626,4
Likvida medel			316,7	316,7	316,7
Upplupna intäkter			3,4	3,4	3,4
Summa finansiella tillgångar	-	1 628,7	745,8	2 374,5	2 374,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			14 301,2	14 301,2	14 301,2
Leasingskuld tomträtt			868,0	868,0	868,0
Övriga långfristiga skulder			113,3	113,3	113,3
Leverantörsskulder			93,0	93,0	93,0
Övriga kortfristiga skulder		186,2*	343,2	529,4	529,4
Upplupna kostnader			237,5	237,5	237,5
Summa finansiella skulder	-	186,2	15 956,2	16 142,4	16 142,4

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2020	2019	2020	2019	2019
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	421,6	403,9	1 261,0	1 162,0	1 591,9
Serviceintäkter	29,4	27,7	89,7	81,7	109,8
Summa	451,0	431,6	1 350,7	1 243,7	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 ökat med 386,2 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 12 722,4 MSEK (11 556,1) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Not 7 Kalendarium

Bokslutskommuniké 2020	26 februari 2021
Delårsrapport per 31 mars 2021	28 maj 2021
Årsredovisning 2020	juni 2021

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

Stockholm den 27 november 2020

Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

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

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

		2020	2019	2020	2019	2019
		1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	14 211,5	11 338,3	14 211,5	11 338,3	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	14 211 500,0	11 338 300,0	14 211 500,0	11 338 300,0	13 482 600,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	14 211,5	11 338,3	14 211,5	11 338,3	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	2 249,6	1 868,3	2 249,6	1 868,3	2 183,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	158,6	186,2	158,6	186,2	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	16 619 700,0	13 392 800,0	16 619 700,0	13 392 800,0	15 792 700,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	524,5	1 243,7	692,6	2 303,8	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	2 098,0	4 974,8	923,5	3 071,7	3 750,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	13 949,3	10 736,4	13 847,1	10 305,7	11 377,8
	Avkastning på eget kapital, %	15,0	46,3	6,7	29,8	33,0
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	656,2	1 457,0	871,5	2 799,5	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	185,1	163,7	269,6	240,1	324,0
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	3 365,2	6 482,8	1 521,5	4 052,8	4 923,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	34 625,9	29 084,4	31 829,6	27 187,0	28 391,4
	Avkastning på totalt kapital, %	9,7	22,3	4,8	14,9	17,3
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	656,2	1 457,0	871,5	2 799,5	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	-417,4	-1 219,2	-187,5	-2 165,1	-3 735,8
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	92,9	82,8	271,0	241,9	324,0
	Justerat resultat före skatt, MSEK	331,7	320,6	955,0	876,3	1 187,4
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,6	3,9	3,5	3,6	3,7
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	14 211,5	11 338,3	14 211,5	11 338,3	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	35 267,8	29 679,7	35 267,8	29 679,7	32 088,5
	Soliditet, %	40,3	38,2	40,3	38,2	42,0
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	14 211,5	11 338,3	14 211,5	11 338,3	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	2 249,6	1 868,3	2 249,6	1 868,3	2 183,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	158,6	186,2	158,6	186,2	126,8
	Justerat eget kapital, MSEK	16 619,7	13 392,8	16 619,7	13 392,8	15 792,7
	Balansomslutning, MSEK	35 267,8	29 679,7	35 267,8	29 679,7	32 088,5
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	47,1	45,1	47,1	45,1	49,2
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	451,0	431,6	1 350,7	1 243,7	1 701,7
	Fastighetskostnader, MSEK	-119,4	-124,0	-376,5	-382,4	-523,0
	Driftnetto, MSEK	331,6	307,6	974,2	861,3	1 178,7
	Överskottsgrad, %	73,5	71,3	72,1	69,3	69,3