

Bokslutskommuniké 2020

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

Oktober - december 2020 (2019)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 465,7 (458,0) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 318,0 (317,4) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 360,4 (1 727,3) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 158,2 (1 446,2) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 834 900 (939 000) SEK.

Januari - december 2020 (2019)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 816,4 (1 701,7) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 1 292,2 (1 178,7) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 2 359,9 (4 177,9) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 850,8 (3 750,0) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 1 334 700 (2 713 200) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 31 december 2020 var 266,4 (300,2) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 80 000 (0) SEK per aktie

Väsentliga händelser under året 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 creditspread 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 creditspread 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 creditspread 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.

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

Väsentliga händelser efter årets slut

Fastpartner har refinansierat banklån om 186,9 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Lånet har förlängts med förfalldatum i februari 2024.

Fastpartner har slutfinansierat ett byggnadskreditiv om 111 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Det nya banklånet har förfalldatum i januari 2026.

Compactor har per den 19 januari 2021 emitterat icke säkerställda obligationer om 100 MSEK. Emissionskursen motsvarar en creditspread om cirka 2,3% och har slutligt förfall i september 2023.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Detta är Compactor

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

Under året 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 året består de största innehaven av aktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), H&M, Swedbank samt Nordea.

Fastighets- och aktieinvesteringar helåret 2020 (2019)**Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 6,8% till 1 801,6 (1 686,5) MSEK.
- Driftnettot ökade med 9,5% till 1 285,0 (1 173,0) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 12,1% till 952,1 (849,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 632,2 (3 147,0) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 31 344,4 (28 172,4) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna minskade med 2,4% till 16,1 (16,5) MSEK.
- Driftnettot ökade med 26,3% till 7,2 (5,7) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 3,2 (2,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 11,8 (3,5) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 206,0 (194,0) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 2 422,6 (1 839,6) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 58,5 (26,7) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 232,8 (728,9) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 15,8 (43,8) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till (465,7) (458,0) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -147,7 (-140,6) MSEK vilket gav ett driftnetto om 318,0 (317,4) MSEK. Kostnadsökningen förklaras främst av något högre kostnader för reparation och underhåll.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 035,3 (1 421,9) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -72,8 (-64,9) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -259,4 (-353,5) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om 16,7 (-38,6) MSEK på periodens resultat plus korrigering av aktuell skatt om 126,5 (0,1) MSEK från föregående år samt uppskjuten skatt om -402,6 (-315,0) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Nettoomsättning och resultat helåret 2020 (2019)

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 1 816,4 (1 701,7) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

Driftskostnaderna för året uppgick till -524,2 (-523,0) MSEK vilket gav ett driftnetto om 1 292,2 (1 178,7) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 085,4 (2 589,3) MSEK och Finansnettot för året uppgick till -314,4 (-270,6) MSEK.

Årets skatt uppgick till -438,3 (-849,2) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -95,9 (-258,7) MSEK på årets resultat plus korrigering av aktuell skatt om 126,5 (0,1) MSEK från föregående år samt uppskjuten skatt om -468,9 (-590,6) 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.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2020 till 15 868,7 (14 396,7) MSEK. Upplåningen bestod av 9 281,1 (8 516,8) MSEK banklån, 5 050,0 (4 300,0) MSEK obligationslån, 1 415,0 (1 460,0) MSEK företagscertifikat samt 122,6 (119,9) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 752,8 (3 628,1) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2020 till 15 314,9 (13 482,6) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 december 2020 till 42,6 (42,0)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under året till 787,6 (795,8) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till -2 274,2 (-2 978,6) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till 1 452,8 (1 767,9) MSEK.

Kassaflödet för året uppgick till -33,8 (-414,9) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 266,4 (300,2) MSEK.

Under året har utdelning skett med 0,0 (80,0) MSEK från moderbolaget vilket motsvarar 0 (80 000) SEK per aktie.

Moderbolaget januari - december 2020

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under året till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 515,7 (976,6) MSEK.
- Likvida medel vid årets utgång var 93,8 (13,6) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 248,9 (209,2) MSEK, varav 248,9 (209,2) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2020 till 2 258,6 (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 året 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 december 2020 79 (71) anställda, varav 58 (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 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 31 550,4 (28 366,4) MSEK vid årets utgång. Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 085,4 (2 589,3) 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

	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Intäkter				
Hysesintäkter	465,7	458,0	1 816,4	1 701,7
Summa intäkter	465,7	458,0	1 816,4	1 701,7
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-147,7	-140,6	-524,2	-523,0
Driftnetto	318,0	317,4	1 292,2	1 178,7
Central administration	-11,1	-10,4	-39,6	-35,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	0,5	423,4
Orealiserad värdeförändring fastigheter	1 035,3	1 421,9	1 085,4	2 589,3
Andel i intresseföretags resultat	18,2	-1,6	21,4	22,3
Resultat före finansiella poster	1 360,4	1 727,3	2 359,9	4 177,9
Finansiella poster				
Värdeförändringar finansiella instrument	137,5	148,8	274,4	723,1
Tomträttsavgälder	-7,5	-11,5	-30,8	-31,2
Finansnetto	-72,8	-64,9	-314,4	-270,6
Resultat före skatt	1 417,6	1 799,7	2 289,1	4 599,2
Skatt	-259,4	-353,5	-438,3	-849,2
ÅRETS RESULTAT	1 158,2	1 446,2	1 850,8	3 750,0
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	834,9	939,0	1 334,7	2 713,2
Innehav utan bestämmande inflytande	323,3	507,2	516,1	1 036,8
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	834 900	939 000	1 334 700	2 713 200
Efter utspädningseffekter	834 900	939 000	1 334 700	2 713 200

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årets resultat	1 158,2	1 446,2	1 850,8	3 750,0
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET				
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	1 158,2	1 446,2	1 850,8	3 750,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Belopp i MSEK

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	31 373,5	28 070,7
Fastigheter under uppförande	176,9	295,7
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 030,0	1 018,0
Maskiner och inventarier	1,5	1,7

Summa materiella anläggningstillgångar

32 581,9 **29 386,1**

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	10,0	1,3
Andelar i intresseföretag	403,8	374,2
Andra långfristiga fordringar	86,9	70,9

Summa finansiella anläggningstillgångar

500,7 **446,4**

Summa anläggningstillgångar

33 082,6 **29 832,5**

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	122,1	116,2
Kortfristiga placeringar	2 458,6	1 839,6
Likvida medel	266,4	300,2

Summa omsättningstillgångar

2 847,1 **2 256,0**

SUMMA TILLGÅNGAR

35 929,7 **32 088,5**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	10 006,1	8 460,8

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

10 397,7 **8 852,4**

Innehav utan bestämmande inflytande	4 917,2	4 630,2
-------------------------------------	---------	---------

Summa eget kapital

15 314,9 **13 482,6**

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	2 652,2	2 183,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 993,3	10 648,7
Leasingsskuld tomträtt	1 030,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder	122,6	119,9

Summa långfristiga skulder

15 798,1 **13 969,9**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 752,8	3 628,1
Övriga skulder	577,1	727,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	486,8	280,2

Summa kortfristiga skulder

4 816,7 **4 636,0**

Summa skulder

20 614,8 **18 605,9**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 929,7 **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			210,6	-271,5	-60,9
Årets resultat			1 334,7	516,1	1 850,8
Utgående eget kapital 2020-12-31	0,5	391,1	10 006,1	4 917,2	15 314,9

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2020-10-01	2019-10-01	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamheten				
Resultat före skatt	1 417,6	1 799,7	2 289,1	4 599,2
Justeringsposter				
Övriga poster	-1 286,5	-1 568,5	-1 701,2	-3 757,5
Betalda skatter	42,9	-36,0	-100,2	-81,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	174,0	195,2	487,7	760,7
Förändringar i rörelsekapital				
Förändringar i rörelsekapital	30,5	-61,1	299,9	35,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204,5	134,1	787,6	795,8
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-152,5	-664,4	-1 911,6	-3 255,3
Försäljning av fastigheter	-	0,5	0,5	501,0
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-110,2	-134,6	-327,7	-188,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	1,1	54,0	48,1
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-10,0	-31,5	-89,4	-84,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-272,7	-828,9	-2 274,2	-2 978,6
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	-513,5	273,3	2 510,6	3 294,6
Lösen och amortering av lån	-38,6	-296,4	-1 039,6	-1 989,6
Emission av aktier	-	701,4	221,8	701,4
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	54,8	-60,9	-40,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-80,2	-	-179,1	-118,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-687,1	678,3	1 452,8	1 767,9
Periodens kassaflöde	-755,3	-16,5	-33,8	-414,9
Likvida medel vid periodens början	1 021,7	316,7	300,2	715,1
Likvida medel vid periodens slut	266,4	300,2	266,4	300,2

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2020-10-01	2019-10-01	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-
Central administration	-0,4	-0,3	-1,0	-0,9
Resultat före finansiella poster	-0,4	-0,3	-1,0	-0,9
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,1	248,9	209,2
Finansnetto	-3,4	1,9	-23,5	12,7
Värdeförändringar finansiella instrument	122,6	89,4	291,3	755,6
Resultat efter finansiella poster	118,8	91,1	515,7	976,6
Skatt på årets resultat	-26,2	-19,7	-57,9	-164,5
ÅRETS RESULTAT*	92,6	71,4	457,8	812,1

*Årets resultat stämmer överens med årets totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

2020-12-31

2019-12-31

Belopp i MSEK

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 019,4	957,9
Fordringar hos koncernföretag	95,3	119,0
Aktier och andelar	10,0	1,3
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	-	-
Andra långfristiga fordringar	16,9	19,6

Summa anläggningstillgångar **1 142,7** **1 098,9**

Övriga fordringar	-	7,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,9	1,7
Kortfristiga placeringar	2 422,6	1 839,6
Likvida medel	93,8	13,6

Summa omsättningstillgångar **2 521,3** **1 862,3**

SUMMA TILLGÅNGAR **3 664,0** **2 961,2**

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel	1 800,3	988,2
Årets resultat	457,8	812,1

Summa eget kapital **2 258,6** **1 800,8**

Uppskjuten skatteskuld	181,4	-
------------------------	-------	---

Summa avsättningar **181,4** **0,0**

Långfristiga skulder

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	301,9	795,1
Skatteskulder	36,3	188,9
Övriga skulder	135,4	172,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,3	3,4

Summa kortfristiga skulder **473,9** **1 160,3**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **3 664,0** **2 961,2**

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	819,9	722,1	393,8	399,3	461,2	443,6	126,7	121,5	16,1	16,5	1 817,7	1 703,0	-1,3	-1,3	1 816,4	1 701,7
Fastighetskostnader	-204,2	-201,9	-113,5	-120,6	-158,7	-150,5	-40,2	-40,5	-8,9	-10,8	-525,5	-524,3	1,3	1,3	-524,2	-523,0
Driftnetto	615,7	520,2	280,3	278,7	302,5	293,1	86,5	81,0	7,2	5,7	1 292,2	1 178,7	0,0	0,0	1 292,2	1 178,7
Tomträttsavgälder	-20,7	-21,1	-5,0	-5,0	-5,1	-5,1					-30,8	-31,2			-30,8	-31,2
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	114,6	1683,4	679,5	460,4	168,6	420,0	111,4	23,7	11,3	1,8	1 085,4	2 589,3			1 085,4	2 589,3
Realiserade värdeförändringar fastigheter		424,5			0,5			-1,1			0,5	423,4			0,5	423,4
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-16,9	-32,5	291,3	755,6	274,4	723,1
Bruttoresultat	709,6	2 607,0	954,8	734,1	466,5	708,0	197,9	103,6	18,5	7,5	2 330,4	4 127,7	291,3	755,6	2 621,7	4 883,3
Ofördelade poster																
Central administration													-39,6	-35,8	-39,6	-35,8
Andel i intresseföretags resultat											22,2	21,5	-0,8	0,8	21,4	22,3
Finansiella intäkter											24,6	8,8	16,8	44,6	41,4	53,4
Finansiella kostnader											-314,5	-287,4	-41,3	-36,6	-355,8	-324,0
Resultat före skatt															2 289,1	4 599,2
Skatt													-438,3	-849,2	-438,3	-849,2
Totalresultat															2 062,7	3 870,6
															-211,9	-120,6
															1 850,8	3 750,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare																1 334,7
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande																2 713,2
																516,1
Förvaltningsfastigheter	15 394,1	13 634,5	6 811,4	6 036,8	7 407,2	6 908,2	1 731,7	1 592,9	206,0	194,0	31 550,4	28 366,4	-	-	31 550,4	28 366,4
Ofördelade poster																
Nyttjanderättstillgång tomträtt															1 030,0	1 018,0
Finansiella anläggningstillgångar															500,7	446,4
Inventarier															1,5	1,7
Omsättningstillgångar															2 580,7	1 955,8
Likvida medel															266,4	300,2
Summa tillgångar	15 394,1	13 634,5	6 811,4	6 036,8	7 407,2	6 908,2	1 731,7	1 592,9	206,0	194,0	31 550,4	28 366,4	-	-	35 929,7	32 088,5
Ofördelade poster																
Eget kapital															15 314,9	13 482,6
Långfristiga skulder															13 145,9	11 786,6
Uppskjutet skatteskuld															2 652,2	2 183,3
Kortfristiga skulder															4 816,7	4 636,0
Summa eget kapital och skulder															35 929,7	32 088,5
Årets förvärv och investeringar	1 645,0	2 147,6	95,1	189,4	330,5	880,8	27,3	37,2	0,7	0,1	2 098,6	3 255,1	-	-	2 098,6	3 255,1
Årets 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 2020-12-31

	2020-12-31	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 året	394,9	398,7	-	-3,8
Orealiserad värdeförändring	232,8	232,8	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	2 468,6	2 461,9	0,0	6,7

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar	10,0	1,3
Kortfristiga placeringar	2 458,6	1 839,6
Summa	2 468,6	1 840,9

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	1,3	2,3	1 839,6	895,7
Förvärv/försäljning under året	8,7	-1,0	386,2	215,0
Orealiserad värdeförändring	-	-	232,8	728,9
Summa	10,0	1,3	2 458,6	1 839,6

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2019-12-31

	2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	898,0	891,5	-	6,5
Förvärv/försäljning under året	214,0	214,0	-	-
Orealiserad värdeförändring	728,9	728,9	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	1 840,9	1 834,4	-	6,5

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2020-12-31

	2020-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-126,8	-	-126,8	-
Årets förändring	-17,0	-	-17,0	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-143,8	-	-143,8	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2019-12-31

	2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-94,3	-	-94,3	-
Årets förändring	-32,5	-	-32,5	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-126,8	-	-126,8	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2020-12-31

	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			86,9	86,9	86,9
Kundfordringar			16,9	16,9	16,9
Övriga kortfristiga fordringar			25,9	25,9	25,9
Kortfristiga placeringar		2 422,6		2 422,6	2 422,6
Likvida medel			266,4	266,4	266,4
Upplupna intäkter			32,7	32,7	32,7
Summa finansiella tillgångar	-	2 432,6	428,8	2 861,4	2 861,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			15 746,1	15 746,1	15 746,1
Leasingskuld tomträtt			1 030,0	1 030,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder			122,6	122,6	122,6
Leverantörsskulder			110,9	110,9	110,9
Övriga kortfristiga skulder		143,8*	284,0	427,8	427,8
Upplupna kostnader			258,1	258,1	258,1
Summa finansiella skulder	-	143,8	17 551,7	17 695,5	17 695,5

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2019-12-31

	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		1,3		1,3	1,3
Andra långfristiga fordringar			70,9	70,9	70,9
Kundfordringar			6,1	6,1	6,1
Övriga kortfristiga fordringar			27,5	27,5	27,5
Kortfristiga placeringar		1 839,6		1 839,6	1 839,6
Likvida medel			300,2	300,2	300,2
Upplupna intäkter			7,8	7,8	7,8
Summa finansiella tillgångar	-	1 840,9	412,5	2 253,4	2 253,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			14 276,8	14 276,8	14 276,8
Leasingskuld tomträtt			1 018,0	1 018,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder			119,9	119,9	119,9
Leverantörsskulder			125,7	125,7	125,7
Övriga kortfristiga skulder		126,8*	283,7	410,5	410,5
Upplupna kostnader			91,4	91,4	91,4
Summa finansiella skulder	-	126,8	15 915,5	16 042,3	16 042,3

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2020	2019	2020	2019
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	436,8	430,0	1 756,1	1 591,9
Serviceintäkter	28,9	28,0	60,3	109,8
Summa	465,7	458,0	1 816,4	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 619,0 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 12 541,5 MSEK (11 556,1) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Not 7 Kalendarium

Delårsrapport per 31 mars 2021	28 maj 2021
Årsredovisning 2020	juni 2021
Delårsrapport per 30 juni 2021	27 augusti 2021

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

Stockholm den 26 februari 2021

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 26 februari 2021 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
		1/10-31/12	1/10-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 314,9	13 482,6	15 314,9	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
	Eget kapital/aktie, SEK	15 314 900,0	13 482 600,0	15 314 900,0	13 482 600,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 314,9	13 482,6	15 314,9	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	2 652,2	2 183,3	2 652,2	2 183,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	143,8	126,8	143,8	126,8
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV, SEK	18 110 900,0	15 792 700,0	18 110 900,0	15 792 700,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	1 158,2	1 446,2	1 850,8	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	4 632,8	5 784,8	1 850,8	3 750,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	14 763,2	12 410,5	14 398,8	11 377,8
	Avkastning på eget kapital, %	31,4	46,6	12,9	33,0
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	1 417,6	1 799,7	2 289,1	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	86,2	83,9	355,8	324,0
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	6 015,2	7 534,4	2 644,9	4 923,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	35 598,8	30 884,1	32 160,5	28 391,4
	Avkastning på totalt kapital, %	16,9	24,4	8,2	17,3
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	1 417,6	1 799,7	2 289,1	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	-1 172,8	-1 570,7	-1 360,3	-3 735,8
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	86,3	83,9	355,8	324,0
	Justerat resultat före skatt, MSEK	331,1	312,9	1 284,6	1 187,4
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,8	3,7	3,6	3,7
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 314,9	13 482,6	15 314,9	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	35 929,7	32 088,5	35 929,7	32 088,5
	Soliditet, %	42,6	42,0	42,6	42,0
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	15 314,9	13 482,6	15 314,9	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	2 652,2	2 183,3	2 652,2	2 183,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	143,8	126,8	143,8	126,8
	Justerat eget kapital, MSEK	18 110,9	15 792,7	18 110,9	15 792,7
	Balansomslutning, MSEK	35 929,7	32 088,5	35 929,7	32 088,5
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	50,4	49,2	50,4	49,2
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	465,7	458,0	1 816,4	1 701,7
	Fastighetskostnader, MSEK	-147,7	-140,6	-524,2	-523,0
	Driftnetto, MSEK	318,0	317,4	1 292,2	1 178,7
	Överskottsgrad, %	68,3	69,3	71,1	69,3