

Delårsrapport 1 januari - 31 mars 2021

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 MARS**Januari - mars 2021 (2020)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 466,5 (451,6) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 309,8 (307,5) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 399,2 (359,8) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 360,3 (-117,7) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 261 300 (-186 000) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 31 mars 2021 var 383,5 (266,4) MSEK.

Väsentliga händelser under första kvartalet 2021

Fastpartner har refinansierat banklån om 290,4 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Lånet har förlängts med förfalldatum mars 2022 och 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 kreditspread om cirka 2,3% och har slutligt förfall i september 2023.

Compactor har per den 19 mars 2021 emitterat icke säkerställda obligationer om 150 MSEK. Emissionkursen motsvarar en kreditspread om cirka 2,0% och har slutligt förfall i september 2023.

Fastpartner har förvärvat fastigheten Alderholmen 13:2 i Gävle. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 9 500 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 22 MSEK. Fastpartner tillträdde fastigheten 1 april 2021.

Under det första kvartalet 2021 har coronavirusets spridning fortsatt att skapa en osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Compactor följer utvecklingen noga. Under början av år 2021 har hyrorna fortsatt att komma in på normala nivåer och de refinansieringar av lån som Fastpartner genomfört har varit lyckade.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Fastpartner har erhållit kreditbetyg Baa3 med stabila utsikter från Moody's, vilket motsvarar en Investment Grade-rating.

Fastpartner har offentliggjort sin avsikt att emittera stamaktier av serie D om 500 MSEK via en företrädesemission som är fullt ut garanterad av Compactor.

Fastpartner har emitterat icke säkerställda gröna obligationer om 1 250 MSEK, med en löptid om 4 år, under det nyligen etablerade MTN-programmet. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M+ 1,12 procentenheter.

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 Tartt 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, Nordea, Swedbank samt AstraZeneca.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighets- och aktieinvesteringar**Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 3,3% till 462,7 (447,8) MSEK.
- Driftnettot ökade med 0,9% till 308,4 (305,5) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 3,2% till 227,9 (220,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 301,3 (203,7) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 31 584,4 (31 344,4) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna minskade med 2,4% till 4,0 (4,1) MSEK.
- Driftnettot minskade med 30% till 1,4 (2,0) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 0,5 (1,0) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 0,5 (1,0) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 206,0 (206,0) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 2 584,8 (2 422,6) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 19,7 (-17,9) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 44,1 (-382,2) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 17,9 (0,0) MSEK.

Kommentarer om delårsperioden i korthet**Nettoomsättning och resultat första kvartalet 2021**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till (466,5) (451,6) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -156,7 (-144,1) MSEK vilket gav ett driftnetto om 309,8 (307,5) MSEK. Kostnadsökningen förklaras främst av ökade kostnader för fjärrvärme och vinterrenhållning till följd av en kall vinter.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 100,4 (61,9) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -52,7 (-78,0) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -93,7 (40,5) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -53,7 (-24,9) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -40,0 (65,4) MSEK.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 31 mars 2021 till 16 144,8 (15 868,7) MSEK. Upplåningen bestod av 9 306,9 (9 281,1) MSEK banklån, 5 300,0 (5 050,0) MSEK obligationslån, 1 415,0 (1 415,0) MSEK företagscertifikat samt 122,9 (122,6) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 487,4 (3 839,4) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2021 till 15 675,1 (15 314,9) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 mars 2021 till 42,7 (42,6)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 102,2 (152,3) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -242,1 (-1 551,2) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 257,0 (1 332,3) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till 117,1 (-66,6) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 383,5 (266,4) MSEK.

Moderbolaget januari - mars 2021

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 74,8 (-409,2) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 240,6 (93,8) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 1,1 (0,1) MSEK, varav 1,1 (0,1) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 mars 2021 till 2 318,1 (2 258,6) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

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 perioden lämnat utdelning till moderbolaget Compactor Fastigheter AB (publ).

Organisation och medarbetare

Koncernen hade per den 31 mars 2021 83 (79) anställda, varav 61 (59) 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 2020 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 allmännav 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 år 2020. Likviditeten är mycket god som en följd av fortsatt stora centralbanksåtgärder världen över vilka förstärks av ytterligare finanspolitiska stimulanser.

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 31 794,3 (31 550,4) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 100,4 (61,9) 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

	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Intäkter			
Hysesintäkter	466,5	451,6	1 816,4
Summa intäkter	466,5	451,6	1 816,4
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-156,7	-144,1	-524,2
Driftnetto	309,8	307,5	1 292,2
Central administration	-10,4	-9,7	-39,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	0,5	0,5
Orealiserad värdeförändring fastigheter	100,4	61,9	1 085,4
Andel i intresseföretags resultat	-0,6	-0,4	21,4
Resultat före finansiella poster	399,2	359,8	2 359,9
Finansiella poster			
Värdeförändringar finansiella instrument	115,4	-432,6	274,4
Tomträttsavgälder	-7,9	-7,4	-30,8
Finansnetto	-52,7	-78,0	-314,4
Resultat före skatt	454,0	-158,2	2 289,1
Skatt	-93,7	40,5	-438,3
PERIODENS RESULTAT	360,3	-117,7	1 850,8
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	261,3	-186,0	1 334,7
Innehav utan bestämmande inflytande	99,0	68,3	516,1
Resultat per aktie, kr			
Före utspädningseffekter	261 300	-186 000	1 334 700
Efter utspädningseffekter	261 300	-186 000	1 334 700

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	360,3	-117,7	1 850,8
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	360,3	-117,7	1 850,8

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	31 608,9	29 816,0	31 373,5
Fastigheter under uppförande	185,4	333,1	176,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 030,0	1 018,0	1 030,0
Maskiner och inventarier	1,5	1,7	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	32 825,8	31 168,8	32 581,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	10,0	1,2	10,0
Andelar i intresseföretag	403,2	373,9	403,8
Uppskjutna skattefordringar	0,0	87,6	-
Andra långfristiga fordringar	86,9	90,8	86,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	500,1	553,5	500,7
Summa anläggningstillgångar	33 325,9	31 722,3	33 082,6
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	221,2	206,1	122,1
Kortfristiga placeringar	2 792,3	1 437,8	2 458,6
Likvida medel	383,5	233,6	266,4
Summa omsättningstillgångar	3 397,0	1 877,5	2 847,1
SUMMA TILLGÅNGAR	36 722,9	33 599,8	35 929,7
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	10 318,7	8 189,1	10 006,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 710,3	8 580,7	10 397,7
Innehav utan bestämmande inflytande	4 964,8	4 999,6	4 917,2
Summa eget kapital	15 675,1	13 580,3	15 314,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 692,2	2 205,5	2 652,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	12 534,5	11 862,8	11 906,7
Leasingsskuld tomträtt	1 030,0	1 018,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder	122,9	121,8	122,6
Summa långfristiga skulder	16 379,6	15 208,1	15 711,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 487,4	3 530,1	3 839,4
Övriga skulder	628,9	757,1	577,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	551,9	524,2	486,8
Summa kortfristiga skulder	4 668,2	4 811,4	4 903,3
Summa skulder	21 047,8	20 019,5	20 614,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 722,9	33 599,8	35 929,7

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 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
Ingående eget kapital 2021-01-01	0,5	391,1	10 006,1	4 917,2	15 314,9
Förändring koncernsammansättning			51,3	-51,4	-0,1
Periodens resultat			261,3	99,0	360,3
Utgående eget kapital 2021-03-31	0,5	391,1	10 318,7	4 964,8	15 675,1

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01
	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	454,0	-158,2	2 289,1
Justeringsposter			
Övriga poster	-224,0	388,8	-1 385,6
Betalda skatter	-142,1	-83,3	-100,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	87,9	147,3	803,3
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar i rörelsekapital	14,3	5,0	-15,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102,2	152,3	787,6
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-143,5	-1 533,5	-1 911,6
Försäljning av fastigheter	-	0,5	0,5
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-98,6	1,8	-327,7
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	-	54,0
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	0,0	-20,0	-89,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-242,1	-1 551,2	-2 274,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	411,2	1 328,0	3 010,6
Lösen och amortering av lån	-135,0	-211,4	-1 539,6
Emission av aktier	-	221,8	221,8
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-6,1	-60,9
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-19,2	-	-179,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	257,0	1 332,3	1 452,8
Periodens kassaflöde	117,1	-66,6	-33,8
Likvida medel vid periodens början	266,4	300,2	300,2
Likvida medel vid periodens slut	383,5	233,6	266,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

Belopp i MSEK

	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Driftnetto	-	-	-
Central administration	-0,1	-0,2	-1,0
Resultat före finansiella poster	-0,1	-0,2	-1,0
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	1,1	0,1	248,9
Finansnetto	10,0	-9,0	-23,5
Värdeförändringar finansiella instrument	63,8	-400,1	291,3
Resultat efter finansiella poster	74,8	-409,2	515,7
Skatt på periodens resultat	-15,2	87,6	-57,9
PERIODENS RESULTAT*	59,6	-321,6	457,8

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2021-03-31 2020-03-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 019,4	964,0	1 019,4
Fordringar hos koncernföretag	95,6	37,3	95,3
Aktier och andelar	10,0	1,2	10,0
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	-	87,6	-
Andra långfristiga fordringar	16,9	19,6	16,9

Summa anläggningstillgångar **1 143,0** **1 110,8** **1 142,7**

Fordringar hos koncernföretag	0,0	72,1	0,0
Övriga fordringar	0,3	20,1	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,5	1,2	4,8
Kortfristiga placeringar	2 584,8	1 437,8	2 422,6
Likvida medel	240,6	11,1	93,8

Summa omsättningstillgångar **2 831,2** **1 542,3** **2 521,3**

SUMMA TILLGÅNGAR **3 974,2** **2 653,1** **3 664,0**

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	2 258,0	1 800,3	1 800,3
Periodens resultat	59,6	-321,6	457,8

Summa eget kapital **2 318,1** **1 479,2** **2 258,6**

Uppskjuten skatteskuld	165,7	0,0	181,4
------------------------	-------	-----	-------

Summa avsättningar **165,7** **0,0** **181,4**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 000,0	0,0	750,0
Skulder till koncernföretag	0,1	0,1	0,1

Summa långfristiga skulder **1 000,1** **0,1** **750,1**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	325,1	845,2	301,9
Skatteskulder	28,1	159,3	36,3
Övriga skulder	134,4	165,7	135,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,7	3,6	0,3

Summa kortfristiga skulder **490,3** **1 173,8** **473,9**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **3 974,2** **2 653,1** **3 664,0**

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 fastighets- förvaltning		Elimineringar och koncern- gemensamma poster		Summa koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
MSEK																
Hyresintäkter	203,0	202,3	102,8	100,0	123,3	115,1	33,6	30,4	4,0	4,1	466,7	451,9	-0,2	-0,3	466,5	451,6
Fastighetskostnader	-57,4	-55,8	-34,1	-32,2	-49,8	-43,4	-13,0	-10,9	-2,6	-2,1	-156,9	-144,4	0,2	0,3	-156,7	-144,1
Driftnetto	145,6	146,5	68,7	67,8	73,5	71,7	20,6	19,5	1,4	2,0	309,8	307,5	0,0	0,0	309,8	307,5
Tomträttsavgälder	-5,4	-5,3	-1,3	-1,3	-1,2	-0,8					-7,9	-7,4			-7,9	-7,4
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	19,4	62,6	67,0	-0,5	13,4	0,9	0,6	-1,1			100,4	61,9			100,4	61,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter						0,5					0,0	0,5			0,0	0,5
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-16,9	-32,5	132,3	-400,1	115,4	-432,6
Bruttoresultat	159,6	203,8	134,4	66,0	85,7	72,3	21,2	18,4	1,4	2,0	385,4	330,0	132,3	-400,1	517,7	-70,1
Ofördelade poster																
Central administration													-10,4	-9,7	-10,4	-9,7
Andel i intresseföretags resultat											-0,6	0,0	0,0	-0,4	-0,6	-0,4
Finansiella intäkter											10,5	6,1	18,4	0,4	28,9	6,5
Finansiella kostnader											-73,1	-74,7	-8,5	-9,8	-81,6	-84,5
Resultat före skatt															454,0	-158,2
Skatt													-93,7	40,5	-93,7	40,5
Totalresultat													322,2	261,4	38,1	-379,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare															261,3	-186,0
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															99,0	68,3
Förvaltningsfastigheter	15 450,2	15 277,4	6 914,4	6 064,6	7 470,2	7 014,8	1 749,5	1 598,3	210,0	194,0	31 794,3	30 149,1	-	-	31 794,3	30 149,1
Ofördelade poster																
Nyttjanderättstillgång tomträtt															1 030,0	1 018,0
Finansiella anläggningstillgångar															500,1	553,5
Inventarier															1,5	1,7
Omsättningstillgångar															3 013,5	1 643,9
Likvida medel															383,5	233,6
Summa tillgångar	15 450,2	15 277,4	6 914,4	6 064,6	7 470,2	7 014,8	1 749,5	1 598,3	210,0	194,0	31 794,3	30 149,1	-	-	36 722,9	33 599,8
Ofördelade poster																
Eget kapital															15 675,1	13 580,3
Långfristiga skulder															13 687,4	13 002,6
Uppskjuten skatteskuld															2 692,2	2 205,5
Kortfristiga skulder															4 668,2	4 811,4
Summa eget kapital och skulder															36 722,9	33 599,8
Periodens förvärv och investeringar	36,6	1 580,3	36,1	28,3	49,6	105,7	17,3	6,5	3,9	0,0	143,5	1 720,8	-	-	143,5	1 720,8
Periodens försäljningar											0,0	0,0	-	-	-	0,0

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2021-03-31

	2021-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	2 468,6	2 461,9	-	6,7
Förvärv/försäljning under perioden	275,0	254,6	-	20,4
Orealiserad värdeförändring	58,7	58,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	2 802,3	2 775,2	0,0	27,1

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2021-03-31	2020-03-31
Aktier och andelar	10,0	1,2
Kortfristiga placeringar	2 792,3	1 437,8
Summa	2 802,3	1 439,0

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	10,0	1,3	2 458,6	1839,6
Förvärv/försäljning under perioden	0,0	0,0	289,6	-19,7
Orealiserad värdeförändring	-	-0,1	44,1	-382,1
Summa	10,0	1,2	2 792,3	1 437,8

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

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2021-03-31

	2021-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-143,8	-	-143,8	-
Periodens förändring	37,0	-	37,0	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-106,8	-	-106,8	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

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

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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2021-03-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Andra långfristiga fordringar			86,9	86,9	86,9
Kundfordringar			27,2	27,2	27,2
Övriga kortfristiga fordringar			29,3	29,3	29,3
Kortfristiga placeringar		2 792,3		2 792,3	2 792,3
Likvida medel			383,5	383,5	383,5
Upplupna intäkter			33,7	33,7	33,7
Summa finansiella tillgångar	-	2 802,3	560,6	3 362,9	3 362,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			16 021,9	16 021,9	16 021,9
Leasingskuld tomträtt			1 030,0	1 030,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder			122,9	122,9	122,9
Leverantörsskulder			87,3	87,3	87,3
Övriga kortfristiga skulder		106,8*	294,2	401,0	401,0
Upplupna kostnader			252,0	252,0	252,0
Summa finansiella skulder	-	106,8	17 808,3	17 915,1	17 915,1

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		1,2		1,2	1,2
Andra långfristiga fordringar			90,8	90,8	90,8
Kundfordringar			8,7	8,7	8,7
Övriga kortfristiga fordringar			44,9	44,9	44,9
Kortfristiga placeringar		1 437,8		1 437,8	1 437,8
Likvida medel			233,6	233,6	233,6
Upplupna intäkter			13,0	13,0	13,0
Summa finansiella tillgångar	-	1 439,0	391,0	1 830,0	1 830,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			15 392,9	15 392,9	15 392,9
Leasingskuld tomträtt			1 018,0	1 018,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder			121,8	121,8	121,8
Leverantörsskulder			96,3	96,3	96,3
Övriga kortfristiga skulder		159,3*	339,0	498,3	498,3
Upplupna kostnader			283,9	283,9	283,9
Summa finansiella skulder	-	159,3	17 251,9	17 411,2	17 411,2

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2021	2020	2020
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	437,8	420,7	1 697,8
Serviceintäkter	28,7	30,9	118,6
Summa	466,5	451,6	1 816,4

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 333,7 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 12 565,5 MSEK (12 541,5) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Not 7 Kalendarium

Årsredovisning 2020	juni 2021
Delårsrapport per 30 juni 2021	27 augusti 2021
Delårsrapport per 30 september 2021	29 november 2021

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

Stockholm den 28 maj 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 28 maj 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

		2021	2020	2020
		1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 675,1	13 580,3	15 314,9
Compactor betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående aktie och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per aktie.	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Eget kapital/aktie, SEK	15 675 100,0	13 580 300,0	15 314 900,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 675,1	13 580,3	15 314,9
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	2 692,2	2 205,5	2 652,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	106,8	159,3	143,8
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	18 474 100,0	15 945 100,0	18 110 900,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	360,3	-117,7	1 850,8
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	1 441,2	-470,8	1 850,8
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 495,0	13 531,5	14 398,8
	Avkastning på eget kapital, %	9,3	-3,5	12,9
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	454,0	-158,2	2 289,1
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	81,6	84,5	355,8
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 142,4	-294,8	2 644,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	36 326,3	32 844,2	32 160,5
	Avkastning på totalt kapital, %	5,9	-0,9	8,2
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	454,0	-158,2	2 289,1
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	-215,8	370,2	-1 360,3
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	81,6	84,5	355,8
	Justerat resultat före skatt, MSEK	319,8	296,5	1 284,6
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,9	3,5	3,6
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 675,1	13 580,3	15 314,9
Soliditet betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning	36 722,9	33 599,8	35 929,7
	Soliditet, %	42,7	40,4	42,6
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	15 675,1	13 580,3	15 314,9
Soliditet justerat enligt NRV 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	2 692,2	2 205,5	2 652,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	106,8	159,3	143,8
	Justerat eget kapital, MSEK	18 474,1	15 945,1	18 110,9
	Balansomslutning, MSEK	36 722,9	33 599,8	35 929,7
	Soliditet justerad enligt NRV, %	50,3	47,5	50,4
Överskottsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	466,5	451,6	1 816,4
	Fastighetskostnader, MSEK	-156,7	-144,1	-524,2
	Driftnetto, MSEK	309,8	307,5	1 292,2
	Överskottsgrad, %	66,4	68,1	71,1