

Delårsrapport 1 januari - 30 juni 2022

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI

April - juni 2022 (2021)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 496,8 (463,3) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 359,7 (335,7) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 209,4 (1 442,7) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -342,8 (1 646,0) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -599 500 (1 290 700) SEK.

Januari - juni 2022 (2021)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 988,5 (929,8) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 689,7 (645,5) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 558,6 (1 841,9) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 432,0 (2 006,3) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -1 742 400 (1 552 000) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2022 var 192,9 (349,1) MSEK.

Väsentliga händelser under första halvåret 2022

Fastpartner beslutade vid en extra bolagsstämma den 9 mars 2022 om inlösen av samtliga utestående preferensaktier i enlighet med inlösenförbehållet i punkt 5.1 i bolagsordningen. Sista dag för handel med preferensaktier var den 23 mars 2022 och avstämningsdagen fastställdes till den 25 mars 2022. Utbetalningen av inlösenbelopp om 664,1 MSEK skedde den 30 mars 2022.

Fastpartner har emitterat ytterligare icke säkerställda gröna obligationer om 300 MSEK. Obligationerna emitterades under befintligt MTN-program och är en utökning av MTN-lån nr 104 vars totala volym efter utökningen uppgår till 1 200 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,90 procentenheter och har slutligt förfall i februari 2027.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

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), Atrium Ljungberg, H&M, Nordea samt Volvo.

Fastighets- och aktieinvesteringar

Fastpartner

- Hyresintäkterna ökade med 6,4% till 981,2 (922,3) MSEK.
- Driftnettot ökade med 7,0% till 687,1 (642,2) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 533,0 (475,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 045,4 (1 505,1) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 37 126,3 (35 323,0) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna minskade med 2,5% till 7,8 (8,0) MSEK.
- Driftnettot minskade med 21,2% till 2,6 (3,3) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till -1,2 (1,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -1,2 (1,5) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 236,6 (234,6) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 2 319,6 (5 310,8) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 4,7 (20,3) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -3 200,2 (593,3) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 106,8 (32,6) MSEK.

Kommentarer om delårsperioden i korthet**Nettoomsättning och resultat andra kvartalet 2022**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 496,8 (463,3) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -137,1 (-127,6) MSEK vilket gav ett driftnetto om 359,7 (335,7) MSEK. Kostnadsökningen förklaras främst av ökade kostnader för el men även av ökade kostnader för försäkringsskador samt av ett större fastighetsbestånd.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 865,3 (1 115,2) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till 11,5 (-61,8) MSEK.

Periodens skatt uppgick till 84,7 (-395,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -32,3 (-45,7) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 117,0 (-350,2) MSEK.

Nettoomsättning och resultat första halvåret 2022 (2021)

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 988,5 (929,8) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -298,8 (-284,3) MSEK vilket gav ett driftnetto om 689,7 (645,5) MSEK. Kostnadsökningen förklaras främst av ökade kostnader för el men även av ökade kostnader för försäkringsskador samt av ett större fastighetsbestånd.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 895,6 (1 215,6) MSEK och Finansnettot för perioden uppgick till -39,9 (-114,5) MSEK.

Periodens skatt uppgick till 356,3 (-489,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -58,1 (-99,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 414,4 (-390,2) MSEK.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 juni 2022 till 18 426,8 (17 275,6) MSEK. Upplåningen bestod av 8 092,1 (7 602,4) MSEK banklån, 8 850,0 (8 350,0) MSEK obligationslån, 1 355,0 (1 195,0) MSEK företagscertifikat samt 129,7 (128,2) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 4 252,4 (3 441,5) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2022 till 18 117,9 (20 399,6) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 juni 2022 till 42,9 (46,7)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 546,1 (342,3) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -1 059,7 (-823,6) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 357,4 (403,0) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till -156,2 (-78,3) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 192,9 (349,1) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Moderbolaget januari - juni 2022

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -2 798,1 (896,0) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 18,5 (113,5) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 312,6 (266,3) MSEK, varav 150,2 (133,4) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2022 till 2 148,6 (4 390,7) 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 perioden lämnat utdelning till moderbolaget Compactor Fastigheter AB (publ).

Organisation och medarbetare

Koncernen hade per den 30 juni 2022 82 (80) anställda, varav 59 (56) 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 2021. 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 marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och efterfrågan på koncernens lokaler samt olika finansiella risker såsom likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas, vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för värdeutvecklingen på fastigheter.

I slutet av 2021 kunde vi se en tendens till en alltmer tilltagande inflation, framför allt på energi, transporter och till viss del livsmedel. Denna tendens har fortsatt även i inledningen av 2022 och dessutom förstärkts genom den tragiska händelseutvecklingen i Ukraina. För att motverka inflationsutvecklingen har samtliga större centralbanker i viss utsträckning börjat att höja sina styrräntor samt annonserat att man tänker avsluta rådande QE-program och börja krympa sina balansräkningar. Även för obligation- och bankfinansiering har spreadarna gått isär ganska ordentligt. För Compactors del är detta kontrollerbart då bolaget har en mycket stark balansräkning.

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 37 362,9 (35 557,6) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 895,6 (1 215,6) 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					
	2022-04-01	2021-04-01	2022-01-01	2021-01-01	2021-01-01
Belopp i MSEK	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Intäkter					
Hysesintäkter	496,8	463,3	988,5	929,8	1 869,9
Summa intäkter	496,8	463,3	988,5	929,8	1 869,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-137,1	-127,6	-298,8	-284,3	-564,8
Driftnetto	359,7	335,7	689,7	645,5	1 305,1
Central administration	-22,1	-11,4	-33,7	-21,8	-43,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	3,9	0,4	3,9	25,7
Orealiserad värdeförändring fastigheter	865,3	1 115,2	895,6	1 215,6	3 027,9
Andel i intresseföretags resultat	6,5	-0,7	6,6	-1,3	1,3
Resultat före finansiella poster	1 209,4	1 442,7	1 558,6	1 841,9	4 316,8
Finansiella poster					
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	-1 639,5	668,6	-3 289,3	784,0	2 497,4
Tomträttsavgälder	-8,9	-7,6	-17,7	-15,5	-32,6
Finansnetto	11,5	-61,8	-39,9	-114,5	-181,8
Resultat före skatt	-427,5	2 041,9	-1 788,3	2 495,9	6 599,8
Skatt	84,7	-395,9	356,3	-489,6	-1 341,4
PERIODENS RESULTAT	-342,8	1 646,0	-1 432,0	2 006,3	5 258,4
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-599,5	1 290,7	-1 742,4	1 552,0	4 248,7
Innehav utan bestämmande inflytande	256,7	355,3	310,4	454,3	1 009,7
Resultat per aktie, kr					
Före utspädningseffekter	-599 500	1 290 700	-1 742 400	1 552 000	4 248 700
Efter utspädningseffekter	-599 500	1 290 700	-1 742 400	1 552 000	4 248 700
KONCERNENS RAPPORT					
ÖVER TOTALRESULTAT					
	2022-04-01	2021-04-01	2022-01-01	2021-01-01	2021-01-01
Belopp i MSEK	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Periodens resultat	-342,8	1 646,0	-1 432,0	2 006,3	5 258,4
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-342,8	1 646,0	-1 432,0	2 006,3	5 258,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	37 341,1	33 229,8	35 537,8
Fastigheter under uppförande	21,8	11,8	19,8
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 175,0	1 030,0	1 165,0
Maskiner och inventarier	1,6	1,4	1,4
Summa materiella anläggningstillgångar	38 539,5	34 273,0	36 724,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	205,0	273,8	337,5
Andelar i intresseföretag	413,1	402,5	405,2
Derivat	21,8	-	-
Andra långfristiga fordringar	42,0	111,4	126,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	681,9	787,7	869,6
Summa anläggningstillgångar	39 221,4	35 060,7	37 593,6
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	286,9	205,4	152,0
Kortfristiga placeringar	2 511,2	3 362,9	5 560,7
Likvida medel	192,9	188,1	349,1
Summa omsättningstillgångar	2 991,0	3 756,4	6 061,8
SUMMA TILLGÅNGAR	42 212,4	38 817,1	43 655,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	-	391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	12 705,4	11 463,0	14 171,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 705,9	11 854,6	14 563,1
Innehav utan bestämmande inflytande	5 412,0	5 183,9	5 836,5
Summa eget kapital	18 117,9	17 038,5	20 399,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	3 410,9	3 042,4	3 825,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	14 044,7	12 983,3	13 705,9
Leasingsskuld tomträtt	1 175,0	1 030,0	1 165,0
Övriga långfristiga skulder	129,7	123,6	128,2
Summa långfristiga skulder	18 760,3	17 179,3	18 824,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 252,4	3 357,7	3 441,5
Övriga skulder	501,9	560,0	511,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	579,9	681,6	478,6
Summa kortfristiga skulder	5 334,2	4 599,3	4 431,4
Summa skulder	24 094,5	21 778,6	23 255,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 212,4	38 817,1	43 655,4

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 2021-01-01	0,5	391,1	10 006,1	4 917,2	15 314,9
Nyemission Fastpartner				165,7	165,7
Utdelning			-80,0	-182,5	-262,5
Förändring koncernsammansättning			-3,3	-73,6	-76,9
Årets resultat			4 248,7	1 009,7	5 258,4
Utgående eget kapital 2021-12-31	0,5	391,1	14 171,5	5 836,5	20 399,6
Ingående eget kapital 2022-01-01	0,5	391,1	14 171,5	5 836,5	20 399,6
Inlösen av preferensaktier i Fastpartner		-391,1	391,1	-600,0	-600,0
Utdelning			-80,0	-163,1	-243,1
Förändring koncernsammansättning			-34,8	28,2	-6,6
Periodens resultat			-1 742,4	310,4	-1 432,0
Utgående eget kapital 2022-06-30	0,5	0,0	12 705,4	5 412,0	18 117,9

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2022-04-01 2022-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2021-01-01 2021-06-30	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-427,5	2 041,9	-1 788,3	2 495,9	6 599,8
Justeringsposter					
Övriga poster	759,2	-1 798,7	2 381,7	-2 022,7	-5 569,2
Betalda skatter	-61,8	-29,9	-176,8	-172,0	-212,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	269,9	213,3	416,6	301,2	818,4
Förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	-44,8	26,8	129,5	41,1	-112,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225,1	240,1	546,1	342,3	706,3
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-	-92,8
Investeringar i fastigheter	-551,2	-654,5	-929,1	-798,0	-1 281,9
Försäljning av fastigheter	0,0	327,4	0,6	327,4	272,9
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-61,2	-66,0	-204,3	-164,6	-580,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	31,4	-	84,9	-	33,3
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-1,3	-188,4	-11,8	-188,4	-284,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-582,3	-581,5	-1 059,7	-823,6	-1 932,8
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	777,7	2 446,7	3 910,9	2 857,9	4 557,9
Lösen och amortering av lån	-437,5	-2 127,1	-2 760,3	-2 262,1	-3 154,9
Emission av aktier	-	-	-	-	165,7
Inlösen preferensaktier Fastpartner	-	-	-600,0	-	-
Utdelning till aktieägare	-80,0	-80,0	-80,0	-80,0	-
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-1,6	-22,6	-6,6	-22,6	-76,8
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-77,2	-71,0	-106,6	-90,2	-182,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	181,4	146,0	357,4	403,0	1 309,2
Periodens kassaflöde	-175,8	-195,4	-156,2	-78,3	82,7
Likvida medel vid periodens början	368,7	383,5	349,1	266,4	266,4
Likvida medel vid periodens slut	192,9	188,1	192,9	188,1	349,1

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2022-04-01	2021-04-01	2022-01-01	2021-01-01	2021-01-01
	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Central administration	-0,4	-0,6	-0,4	-0,7	-1,2
Resultat före finansiella poster	-0,4	-0,6	-0,4	-0,7	-1,2
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	312,6	265,2	313,8	266,3	349,9
Finansnetto	70,5	6,8	84,0	16,8	78,0
Värdeförändringar finansiella placeringar	-1 606,1	549,8	-3 195,5	613,6	2 259,9
Resultat efter finansiella poster	-1 223,4	821,2	-2 798,1	896,0	2 686,6
Skatt på periodens resultat	312,4	-114,5	636,1	-129,7	-474,5
PERIODENS RESULTAT*	-911,0	706,7	-2 162,0	766,3	2 212,1

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2022-06-30 2021-06-30 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 384,8	1 042,6	1 424,9
Fordringar hos koncernföretag	185,0	415,7	185,0
Aktier och andelar	14,3	10,0	14,3
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	41,0	-	-
Andra långfristiga fordringar	20,0	18,9	20,0

Summa anläggningstillgångar **1 646,2** **1 488,3** **1 645,3**

Fordringar hos koncernföretag	299,8	-	-
Övriga fordringar	11,3	8,9	6,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,9	5,0	21,1
Kortfristiga placeringar	2 319,6	3 143,6	5 310,8
Likvida medel	18,5	83,1	113,5

Summa omsättningstillgångar **2 654,1** **3 240,6** **5 451,5**

SUMMA TILLGÅNGAR **4 300,3** **4 728,9** **7 096,8**

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	4 310,1	2 178,0	2 178,1
Periodens resultat	-2 162,0	766,3	2 212,1

Summa eget kapital **2 148,6** **2 944,8** **4 390,7**

Uppskjuten skatteskuld	-	261,2	595,1
------------------------	---	-------	-------

Summa avsättningar **0,0** **261,2** **595,1**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 600,0	1 000,0	1 600,0
Skulder till koncernföretag	0,1	6,1	0,1

Summa långfristiga skulder **1 600,1** **1 006,1** **1 600,1**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	195,2	254,6	220,2
Skulder till koncernföretag	57,4	-	41,3
Skatteskulder	40,3	43,7	47,5
Övriga skulder	256,3	216,0	199,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,4	2,5	2,6

Summa kortfristiga skulder **551,6** **516,8** **510,9**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **4 300,3** **4 728,9** **7 096,8**

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 2022 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 realiserade 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/Enköping/Finspång och Flen samt Fastpartners två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg och Ulricehamn.

Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Borlänge/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		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
MSEK																	
Hyresintäkter	415,5	402,8	215,9	204,0	261,4	243,6	88,4	71,9	7,8	8,0	989,0	930,3	-0,5	-0,5	988,5	929,8	
Fastighetskostnader	-109,3	-106,1	-66,7	-61,6	-91,1	-88,8	-27,0	-23,6	-5,2	-4,7	-299,3	-284,8	0,5	0,5	-298,8	-284,3	
Driftnetto	306,2	296,7	149,2	142,4	170,3	154,8	61,4	48,3	2,6	3,3	689,7	645,5	0,0	0,0	689,7	645,5	
Tomträttsavgälder	-11,0	-10,5	-4,2	-2,5	-2,5	-2,5					-17,7	-15,5			-17,7	-15,5	
Värdeförändringar																	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	397,0	482,4	167,5	287,1	304,5	302,9	26,6	143,2			895,6	1 215,6			895,6	1 215,6	
Realiserade värdeförändringar fastigheter						3,5	0,4	0,4			0,4	3,9			0,4	3,9	
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-93,8	170,4	-3 195,5	613,6	-3 289,3	784,0	
Bruttoresultat	692,2	768,6	312,5	427,0	472,3	458,7	88,4	191,9	2,6	3,3	1 474,2	2 019,9	-3 195,5	613,6	-1 721,3	2 633,5	
Ofördelade poster																	
Central administration														-33,7	-21,8	-33,7	-21,8
Andel i intresseföretags resultat											6,6	-1,3	0,0	0,0	6,6	-1,3	
Finansiella intäkter											28,2	20,1	107,3	33,3	135,5	53,4	
Finansiella kostnader											-149,0	-151,2	-26,4	-16,7	-175,4	-167,9	
Resultat före skatt															-1 788,3	2 495,9	
Skatt														356,3	-489,6	356,3	-489,6
Totalresultat											1 360,0	1 887,5	-2792,0	118,8	-1 432,0	2 006,3	
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare																-1 742,4	1 552,0
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande																310,4	454,3
Förvaltningsfastigheter	17 715,7	15 957,4	8 198,2	7 173,6	8 425,8	7 538,0	2 786,6	2 351,6	236,6	221,0	37 362,9	33 241,6	-	-	37 362,9	33 241,6	
Ofördelade poster																	
Nyttjanderättstillgång tomträtt																1 175,0	1 030,0
Finansiella anläggningstillgångar																681,9	787,7
Inventarier																1,6	1,4
Omsättningstillgångar																2 798,1	3 568,3
Likvida medel																192,9	188,1
Summa tillgångar	17 715,7	15 957,4	8 198,2	7 173,6	8 425,8	7 538,0	2 786,6	2 351,6	236,6	221,0	37 362,9	33 241,6	-	-	42 212,4	38 817,1	
Ofördelade poster																	
Eget kapital																18 117,9	17 038,5
Långfristiga skulder																15 349,4	14 136,9
Uppskjutet skatteskuld																3 410,9	3 042,4
Kortfristiga skulder																5 334,2	4 599,3
Summa eget kapital och skulder																42 212,4	38 817,1
Periodens förvärv och investeringar	278,1	80,8	330,2	75,2	141,0	151,8	158,6	476,7	2,0	15,0	909,9	799,5	-	-	909,9	799,5	
Periodens försäljningar						-323,9	-0,2				-0,2	-323,9	-	-	-0,2	-323,9	

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2022-06-30

	2022-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	5 898,2	5 861,5	-	36,7
Förvärv/försäljning under perioden	209,5	194,7	-	14,8
Orealiserad värdeförändring	-3 391,5	-3 391,5	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens	2 716,2	2 664,7	0,0	51,5

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2022-06-30	2021-06-30
Aktier och andelar	205,0	273,8
Kortfristiga placeringar	2 511,2	3 362,9
Summa	2 716,2	3 636,7

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	337,5	10,0	5 560,7	2 458,6
Förvärv/försäljning under perioden	0,6	164,0	208,9	184,9
Orealiserad värdeförändring	-133,1	99,8	-3 258,4	719,4
Summa	205,0	273,8	2 511,2	3 362,9

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2021-06-30

	2021-06-30	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	448,7	440,1	-	8,6
Orealiserad värdeförändring	719,4	719,4	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens	3 636,7	3 621,4	-	15,3

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2022-06-30

	2022-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-75,7	-	-75,7	-
Periodens förändring	97,5	-	97,5	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens	21,8	-	21,8	-

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2021-06-30

	2021-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-143,8	-	-143,8	-
Periodens förändring	44,3	-	44,3	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens	-99,5	-	-99,5	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2022-06-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		204,5		204,5	204,5
Andra långfristiga fordringar			42,0	42,0	42,0
Derivat		21,8		21,8	21,8
Kundfordringar			17,3	17,3	17,3
Övriga kortfristiga fordringar			37,8	37,8	37,8
Kortfristiga placeringar		2 511,2		2 511,2	2 511,2
Likvida medel			192,9	192,9	192,9
Upplupna intäkter			55,3	55,3	55,3
Summa finansiella tillgångar	-	2 737,5	345,3	3 082,8	3 082,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			18 297,1	18 297,1	18 297,1
Leasingskuld tomträtt			1 175,0	1 175,0	1 175,0
Övriga långfristiga skulder			129,7	129,7	129,7
Leverantörsskulder			31,6	31,6	31,6
Övriga kortfristiga skulder			426,4	404,6	404,6
Upplupna kostnader			282,7	282,7	282,7
Summa finansiella skulder	-	0,0	20 342,5	20 320,7	20 320,7

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2021-06-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		273,8		273,8	273,8
Andra långfristiga fordringar			111,4	111,4	111,4
Kundfordringar			23,2	23,2	23,2
Övriga kortfristiga fordringar			35,3	35,3	35,3
Kortfristiga placeringar		3 362,9		3 362,9	3 362,9
Likvida medel			188,1	188,1	188,1
Upplupna intäkter			38,7	38,7	38,7
Summa finansiella tillgångar	-	3 636,7	396,7	4 033,4	4 033,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			16 341,0	16 341,0	16 341,0
Leasingskuld tomträtt			1 030,0	1 030,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder			123,6	123,6	123,6
Leverantörsskulder			45,7	45,7	45,7
Övriga kortfristiga skulder		99,5*	501,1	600,6	600,6
Upplupna kostnader			272,4	272,4	272,4
Summa finansiella skulder	-	99,5	18 313,8	18 413,3	18 413,3

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2022	2021	2022	2021	2021
	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	465,1	435,7	925,7	873,5	1 753,5
Serviceintäkter	31,7	27,6	62,8	56,3	116,4
Summa	496,8	463,3	988,5	929,8	1 869,9

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

I samband med transaktioner samt värdeförändring av de kortfristiga placeringarna har de ställda säkerheterna i form av värdepapper minskat med -3 049,5 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 9 910,7 MSEK (9 882,5) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Not 7 Kalendarium

Delårsrapport per 30 september 2022	29 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	28 februari 2023
Delårsrapport per 31 mars 2023	29 maj 2023

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

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

Stockholm den 29 augusti 2022

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 29 augusti 2022 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

		2022	2021	2022	2021	2021
		1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-30/6	1/1-30/6	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	18 117,9	17 038,5	18 117,9	17 038,5	20 399,6
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	18 117 900,0	17 038 500,0	18 117 900,0	17 038 500,0	20 399 600,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	18 117,9	17 038,5	18 117,9	17 038,5	20 399,6
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	3 410,9	3 042,4	3 410,9	3 042,4	3 825,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-21,8	99,5	-21,8	99,5	75,7
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	21 507 000,0	20 180 400,0	21 507 000,0	20 180 400,0	24 300 600,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	-342,8	1 646,0	-1 432,0	2 006,3	5 258,4
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	-1 371,2	6 584,0	-2 864,0	4 012,6	5 258,4
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	18 411,7	16 356,8	19 258,8	16 176,7	17 857,3
	Avkastning på eget kapital, %	-7,4	40,3	-14,9	24,8	29,4
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	-427,5	2 041,9	-1 788,3	2 495,9	6 599,8
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	91,3	86,3	175,4	167,9	341,2
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	-1 344,8	8 512,8	-3 225,8	5 327,6	6 941,0
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	42 384,5	37 770,0	42 933,9	37 373,4	39 792,6
	Avkastning på totalt kapital, %	-3,2	22,5	-7,5	14,3	17,4
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	-427,5	2 041,9	-1 788,3	2 495,9	6 599,8
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	774,2	-1 787,7	2 393,3	-2 003,5	-5 551,0
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	91,3	86,3	175,4	167,9	341,2
	Justerat resultat före skatt, MSEK	438,0	340,5	780,4	660,3	1 390,0
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,8	3,9	4,4	3,9	4,1
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	18 117,9	17 038,5	18 117,9	17 038,5	20 399,6
Soliditet betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning	42 212,4	38 817,1	42 212,4	38 817,1	43 655,4
	Soliditet, %	42,9	43,9	42,9	43,9	46,7
Soliditet justerat enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	18 117,9	17 038,5	18 117,9	17 038,5	20 399,6
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	3 410,9	3 042,4	3 410,9	3 042,4	3 825,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-21,8	99,5	-21,8	99,5	75,7
	Justerat eget kapital, MSEK	21 507,0	20 180,4	21 507,0	20 180,4	24 300,6
	Balansomslutning, MSEK	42 212,4	38 817,1	42 212,4	38 817,1	43 655,4
	Soliditet justerat enligt NRV, %	50,9	52,0	50,9	52,0	55,7
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	496,8	463,3	988,5	929,8	1 869,9
	Fastighetskostnader, MSEK	-137,1	-127,6	-298,8	-284,3	-564,8
	Driftnetto, MSEK	359,7	335,7	689,7	645,5	1 305,1
	Överskottsgrad, %	72,4	72,5	69,8	69,4	69,8