

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2022

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER

Juli - september 2022 (2021)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 520,2 (468,8) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 374,0 (340,0) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 361,6 (569,9) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 9,1 (917,5) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -62 700 (810 900) SEK.

Januari - september 2022 (2021)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 508,7 (1 398,6) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 1 063,7 (985,5) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 920,2 (2 411,8) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 422,9 (2 923,8) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -1 805 100 (2 362 900) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 september 2022 var 476,4 (349,1) MSEK.

Väsentliga händelser under kvartal ett till tre 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

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 101 vars totala volym efter utökningen uppgår till 1 750 MSEK. Utökningen gjordes på en nivå motsvarande en rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,15 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2025.

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 Tardt 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, Atrium Ljungberg, Swedbank samt Volvo.

Fastighets- och aktieinvesteringar

Fastpartner

- Hyresintäkterna ökade med 7,8% till 1 495,5 (1 387,3) MSEK.
- Driftnettot ökade med 7,9% till 1 058,3 (980,4) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 789,5 (725,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 274,0 (1 834,1) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 37 286,5 (35 323,0) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna ökade med 15,8% till 13,9 (12,0) MSEK.
- Driftnettot ökade med 5,9% till 5,4 (5,1) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till -0,5 (2,3) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -0,5 (21,9) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 237,9 (234,6) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 902,0 (5 310,8) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 21,5 (19,8) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -3 493,9 (1 289,9) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 125,2 (48,2) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 520,2 (468,8) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -146,2 (-128,8) MSEK vilket gav ett driftnetto om 374,0 (340,0) 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 0,0 (217,5) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -92,2 (-63,5) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -12,2 (-235,4) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -31,6 (-40,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 19,4 (-195,0) MSEK.

Nettoomsättning och resultat de tre första kvartalen 2022 (2021)

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 508,7 (1 398,6) 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 -445,0 (-413,1) MSEK vilket gav ett driftnetto om 1 063,7 (985,5) 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 (1 433,1) MSEK och Finansnettot för perioden uppgick till -132,1 (-178,0) MSEK.

Periodens skatt uppgick till 344,1 (-725,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -89,7 (-139,8) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 433,8 (-585,2) MSEK.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 september 2022 till 18 426,8 (17 275,6) MSEK. Upplåningen bestod av 8 031,5 (7 602,4) MSEK banklån, 8 850,0 (8 350,0) MSEK obligationslån, 1 415,0 (1 195,0) MSEK företagscertifikat samt 130,3 (128,2) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 846,3 (3 441,5) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2022 till 18 125,4 (20 399,6) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 september 2022 till 43,0 (46,7)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 801,0 (332,5) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -1 017,3 (-858,3) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 343,6 (1 133,6) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till 127,3 (607,8) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 476,4 (349,1) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Moderbolaget januari - september 2022

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -3 071,6 (1 680,6) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 241,2 (113,5) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 312,6 (266,3) MSEK, varav 156,3 (133,4) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 september 2022 till 1 928,5 (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 september 2022 85 (80) anställda, varav 62 (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 marknadsrisk 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.

Vi ser en tydlig inbromsning i ekonomin i slutet av året vilket föranleds av att kostnadsökningarna för hushållen slår igenom fullt ut vilket leder till en mycket försämrad köpkraft med sjunkande efterfrågan som följd. Detta i kombination med stora kostnadsökningar för industrin leder till att investeringarna hålls tillbaka. Compactor har tidigt positionerat sig för detta scenario genom att under en längre period förstärkt balansräkningen, sänkt belåningsgraden och byggt upp en stark likviditet.

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 37 524,4 (35 557,6) MSEK vid periodens utgång. Periodens realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 895,6 (1 433,1) 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

	2022-07-01	2021-07-01	2022-01-01	2021-01-01	2021-01-01
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Intäkter					
Hysesintäkter	520,2	468,8	1 508,7	1 398,6	1 869,9
Summa intäkter	520,2	468,8	1 508,7	1 398,6	1 869,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-146,2	-128,8	-445,0	-413,1	-564,8
Driftnetto	374,0	340,0	1 063,7	985,5	1 305,1
Central administration	-11,2	-10,9	-44,9	-32,7	-43,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	22,0	0,4	25,9	25,7
Orealiserad värdeförändring fastigheter	0,0	217,5	895,6	1 433,1	3 027,9
Andel i intresseföretags resultat	-1,2	1,3	5,4	0,0	1,3
Resultat före finansiella poster	361,6	569,9	1 920,2	2 411,8	4 316,8
Finansiella poster					
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	-239,3	655,2	-3 528,6	1 439,2	2 497,4
Tomträttsavgälder	-8,8	-8,7	-26,5	-24,2	-32,6
Finansnetto	-92,2	-63,5	-132,1	-178,0	-181,8
Resultat före skatt	21,3	1 152,9	-1 767,0	3 648,8	6 599,8
Skatt	-12,2	-235,4	344,1	-725,0	-1 341,4
PERIODENS RESULTAT	9,1	917,5	-1 422,9	2 923,8	5 258,4
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-62,7	810,9	-1 805,1	2 362,9	4 248,7
Innehav utan bestämmande inflytande	71,8	106,6	382,2	560,9	1 009,7
Resultat per aktie, kr					
Före utspädningseffekter	-62 700	810 900	-1 805 100	2 362 900	4 248 700
Efter utspädningseffekter	-62 700	810 900	-1 805 100	2 362 900	4 248 700

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2022-07-01	2021-07-01	2022-01-01	2021-01-01	2021-01-01
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Periodens resultat	9,1	917,5	-1 422,9	2 923,8	5 258,4
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	9,1	917,5	-1 422,9	2 923,8	5 258,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	37 501,3	33 571,5	35 537,8
Fastigheter under uppförande	23,1	15,8	19,8
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 180,0	1 030,0	1 165,0
Maskiner och inventarier	1,6	1,3	1,4
Summa materiella anläggningstillgångar	38 706,0	34 618,6	36 724,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	116,5	176,8	337,5
Andelar i intresseföretag	422,0	403,9	405,2
Derivat	55,4	-	-
Andra långfristiga fordringar	58,1	120,3	126,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	652,0	701,0	869,6
Summa anläggningstillgångar	39 358,0	35 319,6	37 593,6
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	222,3	302,6	152,0
Kortfristiga placeringar	2 107,3	4 081,0	5 560,7
Likvida medel	476,4	874,2	349,1
Summa omsättningstillgångar	2 806,0	5 257,8	6 061,8
SUMMA TILLGÅNGAR	42 164,0	40 577,4	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	12 643,8	12 282,2	14 171,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 644,3	12 673,8	14 563,1
Innehav utan bestämmande inflytande	5 481,1	5 438,0	5 836,5
Summa eget kapital	18 125,4	18 111,8	20 399,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	3 391,5	3 237,4	3 825,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	14 450,2	13 906,0	13 705,9
Leasingsskuld tomträtt	1 180,0	1 030,0	1 165,0
Övriga långfristiga skulder	130,3	125,3	128,2
Summa långfristiga skulder	19 152,0	18 298,7	18 824,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 846,3	3 015,0	3 441,5
Övriga skulder	455,1	612,5	511,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	585,2	539,4	478,6
Summa kortfristiga skulder	4 886,6	4 166,9	4 431,4
Summa skulder	24 038,6	22 465,6	23 255,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 164,0	40 577,4	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			-33,7	25,5	-8,2
Periodens resultat			-1 805,1	382,2	-1 422,9
Utgående eget kapital 2022-09-30	0,5	0,0	12 643,8	5 481,1	18 125,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2022-07-01	2021-07-01	2022-01-01	2021-01-01	2021-01-01
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	21,3	1 152,9	-1 767,0	3 648,8	6 599,8
Justeringsposter					
Övriga poster	237,1	-900,0	2 618,8	-2 922,7	-5 569,2
Betalda skatter	-47,4	-74,6	-224,2	-246,6	-212,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	211,0	178,3	627,6	479,5	818,4
Förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	43,9	-188,1	173,4	-147,0	-112,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254,9	-9,8	801,0	332,5	706,3
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-	-22,5	-	-22,5	-92,8
Investeringar i fastigheter	-161,5	-188,9	-1 090,6	-986,9	-1 281,9
Försäljning av fastigheter	-	53,4	0,6	380,8	272,9
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	140,7	114,6	-63,6	-50,0	-580,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	89,2	17,8	174,1	17,8	33,3
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-26,0	-9,1	-37,8	-197,5	-284,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	42,4	-34,7	-1 017,3	-858,3	-1 932,8
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	60,5	1 450,0	3 971,4	4 307,9	4 557,9
Lösen och amortering av lån	-60,5	-869,6	-2 820,8	-3 131,7	-3 154,9
Emission av aktier	-	165,7	-	165,7	165,7
Inlösen preferensaktier Fastpartner	-	-	-600,0	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-80,0	-80,0	-
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-1,6	-5,0	-8,2	-27,6	-76,8
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-12,2	-10,5	-118,8	-100,7	-182,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13,8	730,6	343,6	1 133,6	1 309,2
Periodens kassaflöde	283,5	686,1	127,3	607,8	82,7
Likvida medel vid periodens början	192,9	188,1	349,1	266,4	266,4
Likvida medel vid periodens slut	476,4	874,2	476,4	874,2	349,1

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

Belopp i MSEK

	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Central administration	-0,2	-0,4	-0,6	-1,1	-1,2
Resultat före finansiella poster	-0,2	-0,4	-0,6	-1,1	-1,2
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	81,2	313,8	347,5	349,9
Finansnetto	3,6	7,7	87,6	24,5	78,0
Värdetförändringar finansiella placeringar	-276,9	696,1	-3 472,4	1 309,7	2 259,9
Resultat efter finansiella poster	-273,5	784,6	-3 071,6	1 680,6	2 686,6
Skatt på periodens resultat	53,3	-144,9	689,4	-274,6	-474,5
PERIODENS RESULTAT*	-220,2	639,7	-2 382,2	1 406,0	2 212,1

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2022-09-30 2021-09-30 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 386,3	1 375,6	1 424,9
Fordringar hos koncernföretag	185,0	96,0	185,0
Aktier och andelar	14,3	10,0	14,3
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	94,3	-	-
Andra långfristiga fordringar	28,0	18,9	20,0

Summa anläggningstillgångar **1 709,0** **1 501,6** **1 645,3**

Fordringar hos koncernföretag	163,6	149,3	-
Övriga fordringar	11,2	105,4	6,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,4	5,7	21,1
Kortfristiga placeringar	1 902,0	3 834,8	5 310,8
Likvida medel	241,2	290,1	113,5

Summa omsättningstillgångar **2 322,4** **4 385,3** **5 451,5**

SUMMA TILLGÅNGAR **4 031,4** **5 886,9** **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	4 310,2	2 178,0	2 178,1
Periodens resultat	-2 382,2	1 406,0	2 212,1

Summa eget kapital **1 928,5** **3 584,5** **4 390,7**

Uppskjuten skatteskuld	-	400,0	595,1
------------------------	---	-------	-------

Summa avsättningar **0,0** **400,0** **595,1**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 600,0	1 350,0	1 600,0
Skulder till koncernföretag	0,1	35,4	0,1

Summa långfristiga skulder **1 600,1** **1 385,4** **1 600,1**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	153,8	221,3	220,2
Skulder till koncernföretag	57,4	6,0	41,3
Skatteskulder	36,7	46,3	47,5
Övriga skulder	252,2	240,1	199,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,7	3,3	2,6

Summa kortfristiga skulder **502,8** **517,0** **510,9**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **4 031,4** **5 886,9** **7 096,8**

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 standardare 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 fastighets- förvaltning		Elimineringar och koncern- gemensamma poster		Summa koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
MSEK																
Hyresintäkter	635,5	603,8	328,5	305,6	397,0	365,8	134,5	112,1	13,9	12,0	1 509,4	1 399,3	-0,7	-0,7	1 508,7	1 398,6
Fastighetskostnader	-168,3	-154,5	-96,3	-89,6	-136,3	-126,3	-36,3	-36,5	-8,5	-6,9	-445,7	-413,8	0,7	0,7	-445,0	-413,1
Driftnetto	467,2	449,3	232,2	216,0	260,7	239,5	98,2	75,6	5,4	5,1	1 063,7	985,5	0,0	0,0	1 063,7	985,5
Tomträttsavgälder	-16,5	-15,8	-6,2	-4,6	-3,8	-3,8					-26,5	-24,2			-26,5	-24,2
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	397,6	546,1	165,5	382,9	305,8	301,5	26,7	202,6			895,6	1 433,1			895,6	1 433,1
Realiserade värdeförändringar fastigheter					1,0	0,4	0,4	0,4	24,5	0,4	25,9	25,9			0,4	25,9
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-56,2	129,5	-3 472,4	1 309,7	-3 528,6	1 439,2
Bruttoresultat	848,3	979,6	391,5	594,3	562,7	538,2	125,3	278,6	5,4	29,6	1 877,0	2 549,8	-3 472,4	1 309,7	-1 595,4	3 859,5
Ofördelade poster																
Central administration													-44,9	-32,7	-44,9	-32,7
Andel i intresseföretags resultat											5,4	0,0	0,0	0,0	5,4	0,0
Finansiella intäkter											38,4	26,8	125,8	49,0	164,2	75,8
Finansiella kostnader											-253,3	-228,8	-43,0	-25,0	-296,3	-253,8
Resultat före skatt															-1 767,0	3 648,8
Skatt													344,1	-725,0	344,1	-725,0
Totalresultat											1 667,5	2 347,8	-3090,4	576,0	-1 422,9	2 923,8
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare															-1 805,1	2 362,9
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															382,2	560,9
Förvaltningsfastigheter	17 781,7	16 080,2	8 252,8	7 308,5	8 454,7	7 618,7	2 797,3	2 419,8	237,9	160,1	37 524,4	33 587,3	-	-	37 524,4	33 587,3
Ofördelade poster																
Nyttjanderättstillgång tomträtt															1 180,0	1 030,0
Finansiella anläggningstillgångar															652,0	701,0
Inventarier															1,6	1,3
Omsättningstillgångar															2 329,6	4 383,6
Likvida medel															476,4	874,2
Summa tillgångar	17 781,7	16 080,2	8 252,8	7 308,5	8 454,7	7 618,7	2 797,3	2 419,8	237,9	160,1	37 524,4	33 587,3	-	-	42 164,0	40 577,4
Ofördelade poster																
Eget kapital															18 125,4	18 111,8
Långfristiga skulder															15 760,5	15 061,3
Uppskjuten skatteskuld															3 391,5	3 237,4
Kortfristiga skulder															4 886,6	4 166,9
Summa eget kapital och skulder															42 164,0	40 577,4
Periodens förvärv och investeringar	343,5	124,9	386,8	114,3	168,6	233,8	169,2	500,6	3,3	15,0	1 071,4	988,6	-	-	1 071,4	988,6
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 2022-09-30

	2022-09-30	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	0,6	-43,9	-	44,5
Omklassificering	0,5	0,5	-	-
Orealiserad värdeförändring	-3 675,5	-3 675,5	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	2 223,8	2 142,6	0,0	81,2

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2022-09-30	2021-09-30
Aktier och andelar	116,5	176,8
Kortfristiga placeringar	2 107,3	4 081,0
Summa	2 223,8	4 257,8

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	337,5	10,0	5 560,7	2 458,6
Förvärv/försäljning under perioden	-61,8	147,6	62,4	279,4
Omklassificering	0,5	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	-159,7	19,2	-3 515,8	1 343,0
Summa	116,5	176,8	2 107,3	4 081,0

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2021-09-30

	2021-09-30	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	427,0	415,8	-	11,2
Orealiserad värdeförändring	1 362,2	1 362,2	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	4 257,8	4 239,9	-	17,9

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2022-09-30

	2022-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-75,7	-	-75,7	-
Periodens förändring	131,1	-	131,1	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	55,4	-	55,4	-

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2021-09-30

	2021-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-143,8	-	-143,8	-
Periodens förändring	55,6	-	55,6	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-88,2	-	-88,2	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2022-09-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		116,5		116,5	116,5
Andra långfristiga fordringar			58,1	58,1	58,1
Derivat		55,4		55,4	55,4
Kundfordringar			20,0	20,0	20,0
Övriga kortfristiga fordringar			38,1	38,1	38,1
Kortfristiga placeringar		2 107,3		2 107,3	2 107,3
Likvida medel			476,4	476,4	476,4
Upplupna intäkter			61,1	61,1	61,1
Summa finansiella tillgångar	-	2 279,2	653,7	2 932,9	2 932,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			18 296,5	18 296,5	18 296,5
Leasingskuld tomträtt			1 180,0	1 180,0	1 180,0
Övriga långfristiga skulder			130,3	130,3	130,3
Leverantörsskulder			81,5	81,5	81,5
Övriga kortfristiga skulder			333,7	333,7	333,7
Upplupna kostnader			263,8	263,8	263,8
Summa finansiella skulder	-	0,0	20 285,8	20 285,8	20 285,8

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2021-09-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		176,8		176,8	176,8
Andra långfristiga fordringar			120,3	120,3	120,3
Kundfordringar			36,8	36,8	36,8
Övriga kortfristiga fordringar			136,7	136,7	136,7
Kortfristiga placeringar		4 081,0		4 081,0	4 081,0
Likvida medel			874,2	874,2	874,2
Upplupna intäkter			44,7	44,7	44,7
Summa finansiella tillgångar	-	4 257,8	1 212,7	5 470,5	5 470,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			16 921,0	16 921,0	16 921,0
Leasingskuld tomträtt			1 030,0	1 030,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder			125,3	125,3	125,3
Leverantörsskulder			96,6	96,6	96,6
Övriga kortfristiga skulder		88,2*	562,5	650,7	650,7
Upplupna kostnader			241,5	241,5	241,5
Summa finansiella skulder	-	88,2	18 976,9	19 065,1	19 065,1

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2022	2021	2022	2021	2021
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	485,0	438,7	1 410,7	1 312,2	1 753,5
Serviceintäkter	35,2	30,1	98,0	86,4	116,4
Summa	520,2	468,8	1 508,7	1 398,6	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 -3 453,4 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 9 945,7 MSEK (9 882,5) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Not 7 Kalendarium

Bokslutskommuniké 2022	28 februari 2023
Delårsrapport per 31 mars 2023	29 maj 2023
Årsredovisning 2022	juni 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 november 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 november 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
		1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	18 125,4	18 111,8	18 125,4	18 111,8	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	18 125 400,0	18 111 800,0	18 125 400,0	18 111 800,0	20 399 600,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	18 125,4	18 111,8	18 125,4	18 111,8	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	3 391,5	3 237,4	3 391,5	3 237,4	3 825,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-55,4	88,2	-55,4	88,2	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	21 461 500,0	21 437 400,0	21 461 500,0	21 437 400,0	24 300 600,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	9,1	917,5	-1 422,9	2 923,8	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	36,4	3 670,0	-1 897,2	3 898,4	5 258,4
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	18 121,7	17 575,2	19 262,5	16 713,4	17 857,3
	Avkastning på eget kapital, %	0,2	20,9	-9,8	23,3	29,4
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	21,3	1 152,9	-1 767,0	3 648,8	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	120,9	85,9	296,3	253,8	341,2
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	568,8	4 955,2	-1 960,9	5 203,5	6 941,0
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	42 188,2	39 697,3	42 909,7	38 253,6	39 792,6
	Avkastning på totalt kapital, %	1,3	12,5	-4,6	13,6	17,4
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	21,3	1 152,9	-1 767,0	3 648,8	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	239,3	-894,7	2 632,6	-2 898,2	-5 551,0
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	120,9	85,9	296,3	253,8	341,2
	Justerat resultat före skatt, MSEK	381,5	344,1	1 161,9	1 004,4	1 390,0
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,2	4,0	3,9	4,0	4,1
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	18 125,4	18 111,8	18 125,4	18 111,8	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	42 164,0	40 577,4	42 164,0	40 577,4	43 655,4
	Soliditet, %	43,0	44,6	43,0	44,6	46,7
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	18 125,4	18 111,8	18 125,4	18 111,8	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	3 391,5	3 237,4	3 391,5	3 237,4	3 825,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-55,4	88,2	-55,4	88,2	75,7
	Justerat eget kapital, MSEK	21 461,5	21 437,4	21 461,5	21 437,4	24 300,6
	Balansomslutning, MSEK	42 164,0	40 577,4	42 164,0	40 577,4	43 655,4
	Soliditet justerad enligt NRV, %	50,9	52,8	50,9	52,8	55,7
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	520,2	468,8	1 508,7	1 398,6	1 869,9
	Fastighetskostnader, MSEK	-146,2	-128,8	-445,0	-413,1	-564,8
	Driftnetto, MSEK	374,0	340,0	1 063,7	985,5	1 305,1
	Överskottsgrad, %	71,9	72,5	70,5	70,5	69,8