

Bokslutskommuniké 2022

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

Oktober - december 2022 (2021)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 506,5 (471,3) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 341,7 (319,6) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till -1 434,5 (1 905,0) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -877,3 (2 334,6) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -532 900 (1 885 800) SEK.

Januari - december 2022 (2021)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 015,2 (1 869,9) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 1 405,4 (1 305,1) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 485,7 (4 316,8) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till -2 300,2 (5 258,4) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -2 338 000 (4 248 700) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 31 december 2022 var 569,1 (349,1) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 80 000 (80 000) SEK per aktie.

Väsentliga händelser under året 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.

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.

Väsentliga händelser efter årets slut

Inga händelser att rapportera.

Detta är Compactor

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

Under året har koncernen fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet.

Compactor Fastigheter äger även andelar i företaget 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 året består de största innehaven av aktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), H&M, Atrium Ljungberg, Swedbank samt Volvo.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighets- och aktieinvesteringar helåret 2022 (2021)**Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 7,6% till 1 997,5 (1 856,3) MSEK.
- Driftnettot ökade med 7,5% till 1 398,3 (1 301,0) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 967,8 (972,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 84,5 (3 367,7) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 35 727,9 (35 323,0) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna ökade med 29,0% till 18,7 (14,5) MSEK.
- Driftnettot ökade med 73,2% till 7,1 (4,1) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 0,1 (2,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -11,3 (-27,8) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 227,0 (234,6) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 2 298,9 (5 310,8) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 33,3 (24,6) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -3 073,1 (2 235,3) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 153,7 (111,9) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 506,5 (471,3) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -164,8 (-151,7) MSEK vilket gav ett driftnetto om 341,7 (319,6) 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 -1 772,6 (1 594,8) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -129,6 (-3,8) MSEK.

Periodens skatt uppgick till 209,2 (-616,4) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om 27,8 (-28,7) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 181,4 (-587,7) MSEK.

Nettoomsättning och resultat helåret 2022 (2021)

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 2 015,2 (1 869,9) 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 året uppgick till -609,8 (-564,8) MSEK vilket gav ett driftnetto om 1 405,4 (1 305,1) 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 -877,0 (3 027,9) MSEK och Finansnettot för året uppgick till -261,7 (-181,8) MSEK.

Årets skatt uppgick till 553,3 (-1 341,4) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -61,9 (-168,5) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om 615,2 (-1 172,9) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2022 till 18 622,9 (17 275,6) MSEK. Upplåningen bestod av 8 886,3 (7 602,4) MSEK banklån, 9 150,0 (8 350,0) MSEK obligationslån, 455,0 (1 195,0) MSEK företagscertifikat samt 131,6 (128,2) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 983,7 (3 441,5) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2022 till 17 248,1 (20 399,6) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 december 2022 till 41,9 (46,7)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 894,9 (706,3) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -1 144,4 (-1 932,8) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 469,5 (1 309,2) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till 220,0 (82,7) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 569,1 (349,1) MSEK.

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

Moderbolaget januari - december 2022

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under året till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -2 628,6 (2 686,7) MSEK.
- Likvida medel vid årets utgång var 364,2 (113,5) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 312,6 (279,1) MSEK, varav 306,5 (271,2) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2022 till 2 240,1 (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 året 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 december 2022 85 (80) anställda, varav 64 (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 fortsatte under hela verksamhetsåret 2022 och kulminerar förmodligen under första kvartalet 2023. För att motverka inflationsutvecklingen har alla tongivande centralbanker höjt sina referensräntor och detta i en takt som vi inte sett motsvarighet till tidigare. Snabbheten i räntehöjningarna har gjort att vi redan idag är nära slutet på räntehöjningscykeln. Likviditeten på obligationsmarknaden i SEK har varit svag vilket lett till mycket breda räntespreadar. Likviditeten är dock på väg att förbättras med smalare räntespreadar som följd. Finansiering i bank fungerar som tidigare med skillnad att marginalerna är något högre. För dotterbolaget Fastpartners del innebär förändringen på kreditmarknaden att man till viss del ersätter obligationsfinansiering med säkerställd bankfinansiering. Med det sedan länge upparbetade förtroende som Compactor har, både på bank- och obligationsmarknaden, gör vi bedömningen att vi har en mycket begränsad refinansieringsrisk.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 35 954,9 (35 557,6) MSEK vid årets utgång. Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -877,0 (3 027,9) 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

	2022-10-01	2021-10-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Intäkter				
Hysesintäkter	506,5	471,3	2 015,2	1 869,9
Summa intäkter	506,5	471,3	2 015,2	1 869,9
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-164,8	-151,7	-609,8	-564,8
Driftnetto	341,7	319,6	1 405,4	1 305,1
Central administration	-13,0	-10,5	-57,9	-43,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-0,2	0,4	25,7
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-1 772,6	1 594,8	-877,0	3 027,9
Andel i intresseföretags resultat	9,4	1,3	14,8	1,3
Resultat före finansiella poster	-1 434,5	1 905,0	485,7	4 316,8
Finansiella poster				
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	486,5	1 058,2	-3 042,1	2 497,4
Tomträttsavgälder	-8,9	-8,4	-35,4	-32,6
Finansnetto	-129,6	-3,8	-261,7	-181,8
Resultat före skatt	-1 086,5	2 951,0	-2 853,5	6 599,8
Skatt	209,2	-616,4	553,3	-1 341,4
ÅRETS RESULTAT	-877,3	2 334,6	-2 300,2	5 258,4
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-532,9	1 885,8	-2 338,0	4 248,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-344,4	448,8	37,8	1 009,7
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	-532 900	1 885 800	-2 338 000	4 248 700
Efter utspädningseffekter	-532 900	1 885 800	-2 338 000	4 248 700

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2022-10-01	2021-10-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat	-877,3	2 334,6	-2 300,2	5 258,4
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET				
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	-877,3	2 334,6	-2 300,2	5 258,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

BALANSRÄKNING

2022-12-31 2021-12-31

Belopp i MSEK

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	35 596,1	35 537,8
Fastigheter under uppförande	358,8	19,8
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 165,0
Maskiner och inventarier	3,9	1,4

Summa materiella anläggningstillgångar **37 148,8** **36 724,0**

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	139,9	337,5
Andelar i intresseföretag	420,0	405,2
Derivat	58,1	-
Andra långfristiga fordringar	78,2	126,9

Summa finansiella anläggningstillgångar **696,2** **869,6**

Summa anläggningstillgångar **37 845,0** **37 593,6**

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	216,8	152,0
Kortfristiga placeringar	2 488,2	5 560,7
Likvida medel	569,1	349,1

Summa omsättningstillgångar **3 274,1** **6 061,8**

SUMMA TILLGÅNGAR **41 119,1** **43 655,4**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	-	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	12 110,9	14 171,5

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare **12 111,4** **14 563,1**

Innehav utan bestämmande inflytande	5 136,7	5 836,5
-------------------------------------	---------	---------

Summa eget kapital **17 248,1** **20 399,6**

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	3 210,1	3 825,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	14 507,6	13 705,9
Leasingsskuld tomträtt	1 190,0	1 165,0
Övriga långfristiga skulder	131,6	128,2

Summa långfristiga skulder **19 039,3** **18 824,4**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 983,7	3 441,5
Övriga skulder	423,5	511,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	424,5	478,6

Summa kortfristiga skulder **4 831,7** **4 431,4**

Summa skulder **23 871,0** **23 255,8**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **41 119,1** **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			-33,7	25,5	-8,2
Årets resultat			-2 338,0	37,8	-2 300,2
Utgående eget kapital 2022-12-31	0,5	0,0	12 110,9	5 136,7	17 248,1

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2022-10-01	2021-10-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-1 086,5	2 951,0	-2 853,5	6 599,8
Justeringsposter				
Övriga poster	1 284,7	-2 646,5	3 903,5	-5 569,2
Betalda skatter	62,2	34,4	-162,0	-212,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	260,4	338,9	888,0	818,4
Förändringar i rörelsekapital				
Förändringar i rörelsekapital	-166,5	114,9	6,9	-112,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93,9	453,8	894,9	706,3
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-	-70,3	-	-92,8
Investeringar i fastigheter	-203,1	-295,0	-1 293,7	-1 281,9
Försäljning av fastigheter	-	-107,9	0,6	272,9
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	38,0	-530,3	-25,6	-580,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	53,0	15,5	227,1	33,3
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-15,0	-86,5	-52,8	-284,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127,1	-1 074,5	-1 144,4	-1 932,8
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	1 741,1	250,0	5 712,5	4 557,9
Lösen och amortering av lån	-1 545,9	-23,2	-4 366,7	-3 154,9
Emission av aktier	-	-	-	165,7
Inlösen preferensaktier Fastpartner	-	-	-600,0	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-80,0	-
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-49,2	-8,2	-76,8
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-69,3	-82,0	-188,1	-182,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	125,9	95,6	469,5	1 309,2
Periodens kassaflöde	92,7	-525,1	220,0	82,7
Likvida medel vid periodens början	476,4	874,2	349,1	266,4
Likvida medel vid periodens slut	569,1	349,1	569,1	349,1

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2022-10-01	2021-10-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-
Central administration	-0,4	-0,1	-1,0	-1,2
Resultat före finansiella poster	-0,4	-0,1	-1,0	-1,2
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	2,4	313,8	349,9
Finansnetto	10,8	53,6	98,4	78,1
Värdeförändringar finansiella placeringar	432,6	950,2	-3 039,8	2 259,9
Resultat efter finansiella poster	443,0	1 006,1	-2 628,6	2 686,7
Skatt på årets resultat	-131,4	-199,9	558,0	-474,5
ÅRETS RESULTAT*	311,6	806,2	-2 070,6	2 212,2

*Årets resultat stämmer överens med årets totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2022-12-31 2021-12-31

Belopp i MSEK

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 389,3	1 424,9
Fordringar hos koncernföretag	185,0	185,0
Aktier och andelar	12,0	14,3
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1
Andra långfristiga fordringar	43,0	20,0

Summa anläggningstillgångar **1 630,4** **1 645,3**

Fordringar hos koncernföretag	13,5	14,8
Övriga fordringar	7,3	6,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,4	6,3
Kortfristiga placeringar	2 298,9	5 310,8
Likvida medel	364,2	113,5

Summa omsättningstillgångar **2 688,3** **5 451,5**

SUMMA TILLGÅNGAR **4 318,7** **7 096,8**

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel	4 310,2	2 178,1
Årets resultat	-2 070,6	2 212,1

Summa eget kapital **2 240,1** **4 390,7**

Uppskjuten skatteskuld	37,1	595,1
------------------------	------	-------

Summa avsättningar **37,1** **595,1**

Långfristiga skulder

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	122,0	220,2
Skulder till koncernföretag	60,4	41,3
Skatteskulder	29,3	47,5
Övriga skulder	227,0	199,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,7	2,6

Summa kortfristiga skulder **441,4** **510,9**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **4 318,7** **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	854,0	803,3	442,2	408,4	521,2	491,4	180,1	153,2	18,7	14,5	2 016,2	1 870,8	-1,0	-0,9	2 015,2	1 869,9
Fastighetskostnader	-235,8	-213,5	-127,9	-121,1	-180,4	-170,3	-55,1	-50,4	-11,6	-10,4	-610,8	-565,7	1,0	0,9	-609,8	-564,8
Driftnetto	618,2	589,8	314,3	287,3	340,8	321,1	125,0	102,8	7,1	4,1	1 405,4	1 305,1	0,0	0,0	1 405,4	1 305,1
Tomträttsavgälder	-22,0	-20,8	-8,3	-6,7	-5,1	-5,1					-35,4	-32,6			-35,4	-32,6
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-429,9	1 417,0	-278,9	724,8	-69,1	513,3	-86,3	372,8	-12,8		-877,0	3 027,9			-877,0	3 027,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter						1,0	0,4	0,4	24,3	0,4	25,7			0,4	25,7	
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-56,2	237,5	-2 985,9	2 259,9	-3 042,1	2 497,4
Bruttoresultat	166,3	1 986,0	27,1	1 005,4	266,6	830,3	39,1	476,0	-5,7	28,4	437,2	4 563,6	-2 985,9	2 259,9	-2 548,7	6 823,5
Ofördelade poster																
Central administration																
Andel i intresseföretags resultat											3,4	0,7	11,4	0,6	-57,9	-43,2
Finansiella intäkter											45,9	44,9	155,3	114,5	201,2	159,4
Finansiella kostnader											-400,0	-304,4	-62,9	-36,8	-462,9	-341,2
Resultat före skatt															-2 853,5	6 599,8
Skatt															553,3	-1 341,4
Totalresultat											86,5	4 304,8	-2 386,7	953,6	-2 300,2	5 258,4
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare																-2 338,0
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande																37,8
Förvaltningsfastigheter	17 032,9	17 040,6	7 890,4	7 700,4	8 107,2	7 980,1	2 697,4	2 601,9	227,0	234,6	35 954,9	35 557,6	-	-	35 954,9	35 557,6
Ofördelade poster																
Nyttjanderättstillgång tomträtt															1 190,0	1 165,0
Finansiella anläggningstillgångar															696,2	869,6
Inventarier															3,9	1,4
Omsättningstillgångar															2 705,0	5 712,7
Likvida medel															569,1	349,1
Summa tillgångar	17 032,9	17 040,6	7 890,4	7 700,4	8 107,2	7 980,1	2 697,4	2 601,9	227,0	234,6	35 954,9	35 557,6	-	-	41 119,1	43 655,4
Ofördelade poster																
Eget kapital															17 248,1	20 399,6
Långfristiga skulder															15 829,2	14 999,1
Uppskjuten skatteskuld															3 210,1	3 825,3
Kortfristiga skulder															4 831,7	4 431,4
Summa eget kapital och skulder															41 119,1	43 655,4
Årets förvärv och investeringar	422,3	214,4	468,7	164,2	196,0	383,7	182,3	512,3	5,2	112,0	1 274,5	1 386,6	-	-	1 274,5	1 386,6
Årets försäljningar						-323,9	-0,2			-83,3	-0,2	-407,2	-	-	-0,2	-407,2

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2022-12-31

	2022-12-31	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 året	-59,3	-106,4	-	47,1
Omklassificering	11,9	11,9	-	-
Orealiserad värdeförändring	-3 222,7	-3 222,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	2 628,1	2 544,3	0,0	83,8

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	139,9	337,5
Kortfristiga placeringar	2 488,2	5 560,7
Summa	2 628,1	5 898,2

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	337,5	10,0	5 560,7	2 458,6
Förvärv/försäljning under året	-83,7	231,3	24,4	794,9
Omklassificering	11,9	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	-125,8	96,2	-3 096,9	2 307,2
Summa	139,9	337,5	2 488,2	5 560,7

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2021-12-31

	2021-12-31	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 året	1 026,2	996,2	-	30,0
Orealiserad värdeförändring	2 403,4	2 403,4	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	5 898,2	5 861,5	-	36,7

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2022-12-31

	2022-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-75,7	-	-75,7	-
Årets förändring	133,8	-	133,8	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	58,1	-	58,1	-

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2021-12-31

	2021-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-143,8	-	-143,8	-
Årets förändring	68,1	-	68,1	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-75,7	-	-75,7	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2022-12-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat- räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		139,9		139,9	139,9
Andra långfristiga fordringar			78,2	78,2	78,2
Derivat		58,1*		58,1	58,1
Kundfordringar			23,6	23,6	23,6
Övriga kortfristiga fordringar			44,5	44,5	44,5
Kortfristiga placeringar		2 488,2		2 488,2	2 488,2
Likvida medel			569,1	569,1	569,1
Upplupna intäkter			67,7	67,7	67,7
Summa finansiella tillgångar	-	2 628,1	783,1	3 469,3	3 469,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			18 491,3	18 491,3	18 491,3
Leasingskuld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			131,6	131,6	131,6
Leverantörsskulder			119,2	119,2	119,2
Övriga kortfristiga skulder			278,2	278,2	278,2
Upplupna kostnader			152,1	152,1	152,1
Summa finansiella skulder	-	0,0	20 362,4	20 362,4	20 362,4

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2021-12-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat- räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		337,5		337,5	337,5
Andra långfristiga fordringar			126,9	126,9	126,9
Kundfordringar			17,5	17,5	17,5
Övriga kortfristiga fordringar			32,0	32,0	32,0
Kortfristiga placeringar		5 560,7		5 560,7	5 560,7
Likvida medel			349,1	349,1	349,1
Upplupna intäkter			49,8	49,8	49,8
Summa finansiella tillgångar	-	5 898,2	575,3	6 473,5	6 473,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 147,4	17 147,4	17 147,4
Leasingskuld tomträtt			1 165,0	1 165,0	1 165,0
Övriga långfristiga skulder			128,2	128,2	128,2
Leverantörsskulder			121,0	121,0	121,0
Övriga kortfristiga skulder		75,7*	273,0	348,7	348,7
Upplupna kostnader			259,6	259,6	259,6
Summa finansiella skulder	-	75,7	19 094,2	19 169,9	19 169,9

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2022	2021	2022	2021
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	474,9	441,3	1 885,8	1 753,5
Serviceintäkter	31,6	30,0	129,4	116,4
Summa	506,5	471,3	2 015,2	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 -3 072,5 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 10 409,2 MSEK (9 882,5) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Not 7 Kalendarium

Delårsrapport per 31 mars 2023	29 maj 2023
Årsredovisning 2022	juni 2023
Delårsrapport per 30 juni 2023	30 augusti 2023
Delårsrapport per 30 september 2023	29 november 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 28 februari 2023

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 februari 2023 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
		1/10-31/12	1/10-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	17 248,1	20 399,6	17 248,1	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
	Eget kapital/aktie, SEK	17 248 100,0	20 399 600,0	17 248 100,0	20 399 600,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	17 248,1	20 399,6	17 248,1	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	3 210,1	3 825,3	3 210,1	3 825,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-58,1	75,7	-58,1	75,7
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	20 400 100,0	24 300 600,0	20 400 100,0	24 300 600,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	-877,3	2 334,6	-2 300,2	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	-3 509,2	9 338,4	-2 300,2	5 258,4
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	17 686,8	19 255,7	18 823,9	17 857,3
	Avkastning på eget kapital, %	-19,8	48,5	-12,2	29,4
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	-1 086,5	2 951,0	-2 853,5	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	166,6	87,4	462,9	341,2
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	-3 679,6	12 153,6	-2 390,6	6 941,0
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	41 641,6	42 116,4	42 387,3	39 792,6
	Avkastning på totalt kapital, %	-8,8	28,9	-5,6	17,4
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	-1 086,5	2 951,0	-2 853,5	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	1 286,1	-2 652,8	3 918,7	-5 551,0
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	166,6	87,4	462,9	341,2
	Justerat resultat före skatt, MSEK	366,2	385,6	1 528,1	1 390,0
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	2,2	4,4	3,3	4,1
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	17 248,1	20 399,6	17 248,1	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	41 119,1	43 655,4	41 119,1	43 655,4
	Soliditet, %	41,9	46,7	41,9	46,7
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	17 248,1	20 399,6	17 248,1	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	3 210,1	3 825,3	3 210,1	3 825,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-58,1	75,7	-58,1	75,7
	Justerat eget kapital, MSEK	20 400,1	24 300,6	20 400,1	24 300,6
	Balansomslutning, MSEK	41 119,1	43 655,4	41 119,1	43 655,4
	Soliditet justerad enligt NRV, %	49,6	55,7	49,6	55,7
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	506,5	471,3	2 015,2	1 869,9
	Fastighetskostnader, MSEK	-164,8	-151,7	-609,8	-564,8
	Driftnetto, MSEK	341,7	319,6	1 405,4	1 305,1
	Överskottsgrad, %	67,5	67,8	69,7	69,8