

Delårsrapport 1 januari - 31 mars 2023

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

Org. nr. 556323-4284

**Compactor Fastigheter AB (publ)**  
556323-4284

## **RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 MARS**

### **Januari - mars 2023 (2022)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 561,6 (491,7) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 376,9 (330,0) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 366,2 (349,2) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 180,3 (-1 089,2) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 139 000 (-1 142 900) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 31 mars 2023 var 569,4 (569,1) MSEK.

### **Väsentliga händelser under första kvartalet 2023**

Fastpartner har refinansierat banklån om 367,7 MSEK. De nya banklånen har förfalldatum under första kvartalet 2026.

### **Väsentliga händelser efter periodens slut**

Fastpartner har refinansierat banklån om 1 575,4 MSEK vilka var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder per 2023-03-31. De nya banklånen har förfalldatum i oktober 2025 och april 2027.

Fastpartner har upptagit nya banklån om 875 MSEK. De nya banklånen har förfalldatum i april 2027 och maj 2028.

Fastpartner har löst ett utestående obligationslån om 1 300 MSEK som var klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder per 2023-03-31.

### **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 Tarrt Förvaltning AB som äger och förvaltar värdepapper, fast och lös egendom och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Compactor Fastigheter har även aktieinvesteringar i noterade likvida aktier. Vid utgången av perioden består de största innehaven av aktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), H&M, Atrium Ljungberg, Swedbank samt Neobo Fastigheter.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Fastighets- och aktieinvesteringar****Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 13,8% till 556,2 (488,8) MSEK.
- Driftnettot ökade med 13,9% till 375,3 (329,5) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 185,7 (246,3) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 121,3 (164,5) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 35 848,1 (35 727,9) MSEK.

**HS Fastigheter**

- Hyresintäkterna ökade med 68,8% till 5,4 (3,2) MSEK.
- Driftnettot ökade med 220% till 1,6 (0,5) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till -0,6 (-1,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -0,6 (-1,4) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 237,0 (227,0) MSEK.

**Aktieinvesteringar Compactor**

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 2 139,8 (2 298,9) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 25,6 (3,9) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -6,7 (-1 593,3) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 26,7 (25,0) MSEK.

**Kommentarer om delårsperioden i korthet****Nettoomsättning och resultat första kvartalet 2023**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 561,6 (491,7) MSEK. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2022.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -184,7 (-161,7) MSEK vilket gav ett driftnetto om 376,9 (330,0) MSEK. Kostnadsökningen förklaras främst av ökade kostnader för el men även av ökade kostnader för fjärrvärme, fastighetsskatt samt av ett större fastighetsbestånd.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -0,2 (30,3) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -166,5 (-51,4) MSEK.

Periodens skatt uppgick till 3,3 (271,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -9,7 (-25,8) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 13,0 (297,4) MSEK.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Finansiell ställning och kassaflöde**

Koncernens upplåning uppgick per 31 mars 2023 till 18 582,8 (18 622,9) MSEK. Upplåningen bestod av 8 747,9 (8 886,3) MSEK banklån, 9 150,0 (9 150,0) MSEK obligationslån, 555,0 (455,0) MSEK företagscertifikat samt 129,9 (131,6) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 614,1 (3 983,7) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2023 till 17 428,4 (17 248,1) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 mars 2023 till 42,2 (41,9)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 64,0 (321,0) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -13,5 (-477,4) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -50,2 (176,0) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till 0,3 (19,6) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 569,4 (569,1) MSEK.

**Moderbolaget januari - mars 2023**

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 24,7 (-1 574,7) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 379,3 (364,2) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 0,0 (0,0) MSEK, varav 6,1 (0,0) MSEK har betalats ut avseende beslutad utdelning 2022.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 mars 2023 till 2 301,6 (2 240,1) 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.

**Organisation och medarbetare**

Koncernen hade per den 31 mars 2023 85 (85) anställda, varav 62 (64) 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 2022. 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 36 085,1 (35 954,9) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -0,2 (30,3) MSEK.

**Finansiell riskhantering**

Koncernen är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering. De främsta riskerna som koncernen är utsatt för är finansieringsrisk, ränterisk och motpartsrisk. Moderbolagets finansiella skulder utgörs av en balanserad portfölj av lån med fast och rörlig ränta, vilket begränsar bolagets finansierings- och ränterisk. Dotterbolagens främsta finansiella skulder utgörs av banklån, obligationslån samt företagscertifikat. Koncernen har även hyresfordringar, likvida medel och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**  
556323-4284

<b>KONCERNENS</b>			
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
Belopp i MSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	561,6	491,7	2 015,2
<b>Summa intäkter</b>	<b>561,6</b>	<b>491,7</b>	<b>2 015,2</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-184,7	-161,7	-609,8
<b>Driftnetto</b>	<b>376,9</b>	<b>330,0</b>	<b>1 405,4</b>
Central administration	-10,5	-11,6	-57,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	0,4	0,4
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-0,2	30,3	-877,0
Andel i intresseföretags resultat	0,0	0,1	14,8
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>366,2</b>	<b>349,2</b>	<b>485,7</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	-13,7	-1 649,8	-3 042,1
Tomträttsavgälder	-9,0	-8,8	-35,4
Finansnetto	-166,5	-51,4	-261,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>177,0</b>	<b>-1 360,8</b>	<b>-2 853,5</b>
Skatt	3,3	271,6	553,3
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>180,3</b>	<b>-1 089,2</b>	<b>-2 300,2</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare	139,0	-1 142,9	-2 352,1
Innehav utan bestämmande inflytande	41,3	53,7	51,9
<b>Resultat per aktie, kr</b>			
Före utspädningseffekter	139 000	-1 142 900	-2 352 100
Efter utspädningseffekter	139 000	-1 142 900	-2 352 100
<b>KONCERNENS RAPPORT</b>			
<b>ÖVER TOTALRESULTAT</b>			
	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
Belopp i MSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Periodens resultat	180,3	-1 089,2	-2 300,2
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>			
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>180,3</b>	<b>-1 089,2</b>	<b>-2 300,2</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

**KONCERNENS  
BALANSRÄKNING**

Belopp i MSEK

2023-03-31 2022-03-31 2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	35 698,5	35 944,3	35 596,1
Fastigheter under uppförande	386,6	21,2	358,8
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 165,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	5,4	1,4	3,9

**Summa materiella anläggningstillgångar** **37 280,5** **37 131,9** **37 148,8**

**Finansiella anläggningstillgångar**

Aktier och andelar	147,6	262,9	139,9
Andelar i intresseföretag	600,4	415,8	420,0
Derivat	47,2	0,0	58,1
Andra långfristiga fordringar	43,6	73,3	78,2

**Summa finansiella anläggningstillgångar** **838,8** **752,0** **696,2**

**Summa anläggningstillgångar**

**38 119,3** **37 883,9** **37 845,0**

**Omsättningstillgångar**

Övriga fordringar	292,0	239,6	216,8
Kortfristiga placeringar	2 310,0	4 064,4	2 488,2
Likvida medel	569,4	368,7	569,1

**Summa omsättningstillgångar** **3 171,4** **4 672,7** **3 274,1**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**41 290,7** **42 556,6** **41 119,1**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	0,0	0,0	0,0
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	12 235,8	13 384,8	12 096,8

**Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** **12 236,3** **13 385,3** **12 097,3**

Innehav utan bestämmande inflytande	5 192,1	5 320,1	5 150,8
-------------------------------------	---------	---------	---------

**Summa eget kapital** **17 428,4** **18 705,4** **17 248,1**

**Långfristiga skulder**

Uppskjuten skatteskuld	3 197,1	3 527,9	3 210,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	14 838,8	15 167,4	14 507,6
Leasingskuld tomträtt	1 190,0	1 165,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	129,9	129,4	131,6

**Summa långfristiga skulder** **19 355,8** **19 989,7** **19 039,3**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 614,1	2 789,9	3 983,7
Övriga skulder	398,2	439,3	423,5
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	494,2	632,3	424,5

**Summa kortfristiga skulder** **4 506,5** **3 861,5** **4 831,7**

**Summa skulder**

**23 862,3** **23 851,2** **23 871,0**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**41 290,7** **42 556,6** **41 119,1**

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
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>391,1</b>	<b>14 171,5</b>	<b>5 836,5</b>	<b>20 399,6</b>
Inlösen av preferensaktier i Fastpartner		-391,1	391,1	-600,0	-600,0
Utdelning			-80,0	-163,1	-243,1
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-33,7	25,5	-8,2
Årets totalresultat			-2 352,1	51,9	-2 300,2
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>12 096,8</b>	<b>5 150,8</b>	<b>17 248,1</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>12 096,8</b>	<b>5 150,8</b>	<b>17 248,1</b>
Periodens resultat			139,0	41,3	180,3
<b>Utgående eget kapital 2023-03-31</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>12 235,8</b>	<b>5 192,1</b>	<b>17 428,4</b>



Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	177,0	-1 360,8	-2 853,5
<b>Justeringsposter</b>			
Övriga poster	13,9	1 622,5	3 903,5
Betalda skatter	-63,5	-115,0	-162,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>127,4</b>	<b>146,7</b>	<b>888,0</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar i rörelsekapital	-63,4	174,3	6,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>64,0</b>	<b>321,0</b>	<b>894,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter	-125,2	-377,9	-1 293,7
Försäljning av fastigheter	-	0,6	0,6
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	278,6	-143,1	-25,6
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,1	53,5	227,1
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-167,0	-10,5	-52,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-13,5</b>	<b>-477,4</b>	<b>-1 144,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagande av lån	468,1	3 133,2	5 712,5
Lösen och amortering av lån	-506,1	-2 322,8	-4 366,7
Inlösen preferensaktier Fastpartner	-	-600,0	-600,0
Utdelning till aktieägare	-	-	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-5,0	-8,2
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-12,2	-29,4	-188,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-50,2</b>	<b>176,0</b>	<b>469,5</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>0,3</b>	<b>19,6</b>	<b>220,0</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>569,1</b>	<b>349,1</b>	<b>349,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>569,4</b>	<b>368,7</b>	<b>569,1</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

<b>MODERBOLAGETS</b>			
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
Belopp i MSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
<b>Driftnetto</b>	-	-	-
Central administration	-0,1	0,0	-1,0
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	1,2	313,8
Finansnetto	5,9	13,5	98,4
Värdförändringar finansiella placeringar	18,9	-1 589,4	-3 039,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>24,7</b>	<b>-1 574,7</b>	<b>-2 628,6</b>
Skatt på periodens resultat	36,8	323,7	558,0
<b>PERIODENS RESULTAT*</b>	<b>61,5</b>	<b>-1 251,0</b>	<b>-2 070,6</b>

\*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS

### BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i koncernföretag	1 389,3	1 367,6	1 389,3
Fordringar hos koncernföretag	185,0	185,0	185,0
Aktier och andelar	12,0	14,3	12,0
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	0,2	-	-
Andra långfristiga fordringar	43,0	20,0	43,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 630,6</b>	<b>1 588,0</b>	<b>1 630,4</b>
Fordringar hos koncernföretag	7,5	7,0	13,5
Övriga fordringar	28,0	4,4	7,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,0	5,7	4,4
Kortfristiga placeringar	2 139,8	3 864,5	2 298,9
Likvida medel	379,3	69,5	364,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 558,6</b>	<b>3 951,1</b>	<b>2 688,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 189,2</b>	<b>5 539,1</b>	<b>4 318,7</b>
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Bunda reserver	0,0	0,0	0,0
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel	2 239,6	4 390,2	4 310,2
Periodens resultat	61,5	-1 251,0	-2 070,6
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 301,6</b>	<b>3 139,7</b>	<b>2 240,1</b>
Uppskjuten skatteskuld	-	271,4	37,1
<b>Summa avsättningar</b>	<b>0,0</b>	<b>271,4</b>	<b>37,1</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 600,0	1 600,0	1 600,0
Skulder till koncernföretag	0,1	0,1	0,1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 600,1</b>	<b>1 600,1</b>	<b>1 600,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5,9	241,7	122,0
Skulder till koncernföretag	59,2	41,9	60,4
Skatteskulder	-	43,9	29,3
Övriga skulder	219,2	197,7	227,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,2	2,7	2,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>287,5</b>	<b>527,9</b>	<b>441,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 189,2</b>	<b>5 539,1</b>	<b>4 318,7</b>

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 standardare eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2023 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 balansslutningen.

Compactor presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Compactor anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sista sidan presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

### Not 3 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenterar Compactor segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Fastpartners fyra segment; Region 1, Region 2, Region 3 samt Region 4. Utöver dessa fyra segment redovisas även HS Fastigheter som ett segment. Dessa fem identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fem regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkterna, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretagsresultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment. Ingen hyresgäst står för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö och Ystad samt Fastpartners tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Lidingö/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna/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 koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
MSEK																
Hyresintäkter	238,6	206,2	127,0	107,7	140,8	131,2	49,8	43,7	5,4	3,2	561,6	492,0	-0,3	561,6	491,7	
Fastighetskostnader	-69,5	-60,2	-39,5	-35,4	-54,7	-49,1	-17,2	-14,6	-3,8	-2,7	-184,7	-162,0	0,3	-184,7	-161,7	
<b>Driftnetto</b>	<b>169,1</b>	<b>146,0</b>	<b>87,5</b>	<b>72,3</b>	<b>86,1</b>	<b>82,1</b>	<b>32,6</b>	<b>29,1</b>	<b>1,6</b>	<b>0,5</b>	<b>376,9</b>	<b>330,0</b>	<b>0,0</b>	<b>376,9</b>	<b>330,0</b>	
Tomträttsavgälder	-5,6	-5,5	-2,1	-2,1	-1,3	-1,2					-9,0	-8,8		-9,0	-8,8	
<b>Värdeförändringar</b>																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1,8	-3,2	-0,8	33,5	-0,2	0,8	-1,0	-0,8	0,0		-0,2	30,3		-0,2	30,3	
Realiserade värdeförändringar fastigheter								0,4			0,0	0,4		0,0	0,4	
Värdeförändringar finansiella tillgångar											-32,6	-60,4	18,9	-1 589,4	-13,7	-1 649,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>165,3</b>	<b>137,3</b>	<b>84,6</b>	<b>103,7</b>	<b>84,6</b>	<b>81,7</b>	<b>31,6</b>	<b>28,7</b>	<b>1,6</b>	<b>0,5</b>	<b>335,1</b>	<b>291,5</b>	<b>18,9</b>	<b>-1 589,4</b>	<b>354,0</b>	<b>-1 297,9</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Central administration													-10,5	-11,6	-10,5	-11,6
Andel i intresseföretags resultat											0,0	0,1		0,0	0,0	0,1
Finansiella intäkter											6,8	7,3	2,4	25,4	9,2	32,7
Finansiella kostnader											-179,2	-70,2	-23,3	-13,9	-202,5	-84,1
<b>Resultat före skatt</b>															<b>150,2</b>	<b>-1 360,8</b>
Skatt													3,3	271,6	3,3	271,6
<b>Totalresultat</b>											<b>162,7</b>	<b>228,7</b>	<b>-9,2</b>	<b>-1 317,9</b>	<b>153,5</b>	<b>-1 089,2</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>															<b>112,2</b>	<b>-1 142,9</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>															<b>41,3</b>	<b>53,7</b>
Förvaltningsfastigheter	17 093,0	17 156,3	7 926,4	7 777,2	8 128,5	8 083,1	2 700,2	2 712,9	237,0	236,0	36 085,1	35 965,5	-	-	<b>36 085,1</b>	<b>35 965,5</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Nyttjanderättsstillgång tomträtt															1 190,0	1 165,0
Finansiella anläggningstillgångar															838,8	752,0
Inventarier															5,4	1,4
Omsättningstillgångar															2 602,0	4 304,0
Likvida medel															569,4	368,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 093,0</b>	<b>17 156,3</b>	<b>7 926,4</b>	<b>7 777,2</b>	<b>8 128,5</b>	<b>8 083,1</b>	<b>2 700,2</b>	<b>2 712,9</b>	<b>237,0</b>	<b>236,0</b>	<b>36 085,1</b>	<b>35 965,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41 290,7</b>	<b>42 556,6</b>
<b>Ofördelade poster</b>																
Eget kapital															17 428,4	18 705,4
Långfristiga skulder															16 158,7	16 461,8
Uppskjuten skatteskuld															3 197,1	3 527,9
Kortfristiga skulder															4 506,5	3 861,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>															<b>41 290,7</b>	<b>42 556,6</b>
Periodens förvärv och investeringar	58,4	118,9	36,7	43,2	21,5	102,0	3,8	112,3	9,9	1,0	130,3	377,4	-	-	130,3	377,4
Periodens försäljningar								-0,2			0,0	-0,2	-	-	0,0	-0,2

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde**

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2023-03-31

	2023-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	2 628,1	2 532,4	-	95,7
Förvärv/försäljning under perioden	-161,5	-164,7	-	3,2
Omklassificering	23,2	-	-	23,2
Orealiserad värdeförändring	-32,2	-32,2	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>2 457,6</b>	<b>2 335,5</b>	<b>0,0</b>	<b>122,1</b>

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2023-03-31	2022-03-31
Aktier och andelar	147,6	262,9
Kortfristiga placeringar	2 310,0	4 064,4
<b>Summa</b>	<b>2 457,6</b>	<b>4 327,3</b>

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	139,9	337,5	2 488,2	5 560,7
Förvärv/försäljning under perioden	-	-	-161,5	148,2
Omklassificering	23,2	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	-15,5	-74,6	-16,7	-1 644,5
<b>Summa</b>	<b>147,6</b>	<b>262,9</b>	<b>2 310,0</b>	<b>4 064,4</b>

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2022-03-31

	2022-03-31	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 perioden	148,2	148,2	-	-
Orealiserad värdeförändring	-1 719,1	-1 719,1	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>4 327,3</b>	<b>4 290,6</b>	<b>-</b>	<b>36,7</b>

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2023-03-31

	2023-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	58,1	-	58,1	-
Periodens förändring	-10,9	-	-10,9	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>47,2</b>	<b>-</b>	<b>47,2</b>	<b>-</b>

**Compactor Fastigheter AB (publ)**  
556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2022-03-31

	2022-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-75,7	-	-75,7	-
Periodens förändring	64,2	-	64,2	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>-11,5</b>	<b>-</b>	<b>-11,5</b>	<b>-</b>

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2023-03-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		139,9		139,9	139,9
Andra långfristiga fordringar			78,2	78,2	78,2
Derivat		47,2*		47,2	47,2
Kundfordringar			23,6	23,6	23,6
Övriga kortfristiga fordringar			65,2	65,2	65,2
Kortfristiga placeringar		2 329,1		2 329,1	2 329,1
Likvida medel			569,4	569,4	569,4
Upplupna intäkter			67,7	67,7	67,7
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>2 516,2</b>	<b>804,1</b>	<b>3 320,3</b>	<b>3 320,3</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			18 375,2	18 375,2	18 375,2
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
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>20 246,3</b>	<b>20 246,3</b>	<b>20 246,3</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2022-03-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		262,9		262,9	262,9
Andra långfristiga fordringar			73,4	73,4	73,4
Kundfordringar			22,2	22,2	22,2
Övriga kortfristiga fordringar			29,2	29,2	29,2
Kortfristiga placeringar		4 064,4		4 064,4	4 064,4
Likvida medel			368,7	368,7	368,7
Upplupna intäkter			51,2	51,2	51,2
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>4 327,3</b>	<b>544,7</b>	<b>4 872,0</b>	<b>4 872,0</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 957,3	17 957,3	17 957,3
Leasingskuld tomträtt			1 165,0	1 165,0	1 165,0
Övriga långfristiga skulder			129,4	129,4	129,4
Leverantörsskulder			120,6	120,6	120,6
Övriga kortfristiga skulder		11,5*	273,1	284,6	284,6
Upplupna kostnader			262,5	262,5	262,5
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>11,5</b>	<b>19 907,9</b>	<b>19 919,4</b>	<b>19 919,4</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

**Compactor Fastigheter AB (publ)**  
556323-4284

**Not 5 Fördelning av intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
	<b>1/1 - 31/3</b>	<b>1/1 - 31/3</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Hysesintäkter	524,8	460,5	1 885,8
Serviceintäkter	36,8	31,2	129,4
<b>Summa</b>	<b>561,6</b>	<b>491,7</b>	<b>2 015,2</b>

**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 -178,2 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 10 574,2 MSEK (10 409,2) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

**Not 7 Kalendarium**

Årsredovisning 2022	juni 2023
Delårsrapport per 30 juni 2023	29 augusti 2023
Delårsrapport per 30 september 2023	29 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	28 februari 2024

**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 maj 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 29 maj 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](http://www.compactorfastigheter.se)



Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

### Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

		2023	2022	2022
		1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12
<b>Eget kapital/aktie, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	17 428,4	18 705,4	17 248,1
Compactor betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående aktie och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per aktie.	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Eget kapital/aktie, SEK	17 428 400,0	18 705 400,0	17 248 100,0
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	17 428,4	18 705,4	17 248,1
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	3 197,1	3 527,9	3 210,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	-47,2	11,5	-58,1
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	20 578 300,0	22 244 800,0	20 400 100,0
<b>Avkastning på eget kapital %</b>	Resultat efter skatt, MSEK	180,3	-1 089,2	-2 300,2
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	721,2	-4 356,8	-2 300,2
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	17 338,3	19 552,5	18 823,9
	Avkastning på eget kapital, %	4,2	-22,3	-12,2
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	Resultat efter finansiella poster, MSEK	177,0	-1 360,8	-2 853,5
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	202,5	84,1	498,3
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 518,0	-5 106,8	-2 355,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	41 204,9	43 106,0	42 387,3
	Avkastning på totalt kapital, %	3,7	-11,8	-5,6
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Resultat före skatt, MSEK	177,0	-1 360,8	-2 853,5
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	13,9	1 619,1	3 918,7
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	202,5	84,1	462,9
	<b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>	<b>393,4</b>	<b>342,4</b>	<b>1 528,1</b>
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,9	4,1	3,3
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital, MSEK	17 428,4	18 705,4	17 248,1
Soliditet betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning	41 290,7	42 556,6	41 119,1
	Soliditet, %	42,2	44,0	41,9
<b>Soliditet justerad enligt NRV, %</b>	Eget kapital, MSEK	17 428,4	18 705,4	17 248,1
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	3 197,1	3 527,9	3 210,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	-47,2	11,5	-58,1
	<b>Justerat eget kapital, MSEK</b>	<b>20 578,3</b>	<b>22 244,8</b>	<b>20 400,1</b>
	Balansomslutning, MSEK	41 290,7	42 556,6	41 119,1
	Soliditet justerad enligt NRV, %	49,8	52,3	49,6
<b>Överskottsgrad, %</b>	Hysesintäkter, MSEK	561,6	491,7	2 015,2
	Fastighetskostnader, MSEK	-184,7	-161,7	-609,8
	<b>Driftnetto, MSEK</b>	<b>376,9</b>	<b>330,0</b>	<b>1 405,4</b>
	Överskottsgrad, %	67,1	67,1	69,7