

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2023

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER

Juli - september 2023 (2022)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 549,7 (520,2) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 406,2 (374,0) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 413,8 (361,6) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 58,3 (9,1) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 9 900 (-62 700) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 september 2023 var 50,0 (569,1) MSEK.

Januari - september 2023 (2022)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 669,2 (1 508,7) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 1 198,7 (1 063,7) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till -323,0 (1 920,2) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 060,2 (-1 422,9) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -865 900 (-1 805 100) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 september 2023 var 50,0 (569,1) MSEK.

Väsentliga händelser under kvartal ett till tre 2023

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

Fastpartner har refinansierat banklån om 1 575,4 MSEK. De nya banklånen har förfallodatum i oktober 2025 och april 2027.

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

Fastpartner har löst ett utestående obligationslån om 1 300 MSEK.

Compactor har emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 350 MSEK, med en löptid om 2 år, på den svenska obligationsmarknaden. Lånet löper med en ränta om Stibor 3M + 6,0 procentenheter. I samband med emissionen löste Compactor ett utestående obligationslån om 1 000 MSEK.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Detta är Compactor

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

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

Compactor Fastigheter äger även andelar i företaget Tartt Förvaltning AB som äger och förvaltar värdepapper, fast och lös egendom och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

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

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighets- och aktieinvesteringar**Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 10,6% till 1 653,8 (1 495,5) MSEK.
- Driftnettot ökade med 12,7% till 1 192,4 (1 058,3) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 582,3 (789,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -759,4 (1 274,0) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 34 593,5 (35 727,9) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna ökade med 15,1% till 16,0 (13,9) MSEK.
- Driftnettot ökade med 16,7% till 6,3 (5,4) MSEK.
- Förvaltningsresultatet uppgick till -0,5 (-0,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -0,6 (-0,5) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 239,3 (227,0) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 481,2 (2 298,9) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 57,0 (21,5) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -490,7 (-3 493,9) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 74,1 (125,2) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 549,7 (520,2) MSEK. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2022.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -143,5 (-146,2) MSEK vilket gav ett driftnetto om 406,2 (374,0) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -15,1 (0,0) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -248,1 (-92,2) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -14,0 (-12,2) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om 16,3 (-31,6) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -30,3 (19,4) MSEK.

Nettoomsättning och resultat de tre första kvartalen 2023 (2022)

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 669,2 (1 508,7) MSEK. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2022 och 2023.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -470,5 (-445,0) MSEK vilket gav ett driftnetto om 1 198,7 (1 063,7) MSEK. Kostnadsökningen förklaras främst av ökade kostnader för el men även av ökade kostnader för fjärrvärme och fastighetsskatt samt av ett större fastighetsbestånd.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -1 518,7 (895,6) MSEK och Finansnettot för perioden uppgick till -580,8 (-132,1) MSEK.

Periodens skatt uppgick till 327,8 (344,1) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -28,7 (-89,7) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 356,5 (433,8) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 september 2023 till 18 020,8 (18 622,9) MSEK. Upplåningen bestod av 10 558,0 (8 886,3) MSEK banklån, 7 200,0 (9 150,0) MSEK obligationslån, 130,0 (455,0) MSEK företagscertifikat samt 132,8 (131,6) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 2 133,6 (3 983,7) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2023 till 16 005,0 (17 248,1) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 september 2023 till 41,3 (41,9)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 327,1 (801,0) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -183,3 (-1 017,3) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -666,7 (343,6) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till -522,9 (127,3) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 50,0 (569,1) MSEK.

Moderbolaget januari - september 2023

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -271,8 (-3 071,6) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 8,7 (364,2) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 155,4 (312,6) MSEK, varav 83,8 (156,3) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 september 2023 till 2 017,5 (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. Fastpartner har även under perioden lämnat utdelning till moderbolaget Compactor Fastigheter AB (publ).

Organisation och medarbetare

Koncernen hade per den 30 september 2023 84 (85) anställda, varav 61 (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 kulminerade 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 har nått 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 34 832,8 (35 954,9) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 518,7 (895,6) MSEK.

Finansiell riskhantering

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

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Intäkter					
Hysesintäkter	549,7	520,2	1 669,2	1 508,7	2 015,2
Summa intäkter	549,7	520,2	1 669,2	1 508,7	2 015,2
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-143,5	-146,2	-470,5	-445,0	-609,8
Driftnetto	406,2	374,0	1 198,7	1 063,7	1 405,4
Central administration	-11,9	-11,2	-34,3	-44,9	-57,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-15,1	0,0	-1 518,7	895,6	-877,0
Andel i intresseföretags resultat	34,6	-1,2	31,3	5,4	14,8
Resultat före finansiella poster	413,8	361,6	-323,0	1 920,2	485,7
Finansiella poster					
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	-84,3	-239,3	-457,2	-3 528,6	-3 042,1
Tomträttsavgälder	-9,1	-8,8	-27,0	-26,5	-35,4
Finansnetto	-248,1	-92,2	-580,8	-132,1	-261,7
Resultat före skatt	72,3	21,3	-1 388,0	-1 767,0	-2 853,5
Skatt	-14,0	-12,2	327,8	344,1	553,3
PERIODENS RESULTAT	58,3	9,1	-1 060,2	-1 422,9	-2 300,2
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	9,9	-62,7	-865,9	-1 805,1	-2 352,1
Innehav utan bestämmande inflytande	48,4	71,8	-194,3	382,2	51,9
Resultat per aktie, kr					
Före utspädningseffekter	9 900	-62 700	-865 900	-1 805 100	-2 352 100
Efter utspädningseffekter	9 900	-62 700	-865 900	-1 805 100	-2 352 100

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	58,3	9,1	-1 060,2	-1 422,9	-2 300,2
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	58,3	9,1	-1 060,2	-1 422,9	-2 300,2

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2023-09-30 2022-09-30 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	34 422,6	37 501,3	35 596,1
Fastigheter under uppförande	410,2	23,1	358,8
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 180,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	4,6	1,6	3,9

Summa materiella anläggningstillgångar **36 027,4** **38 706,0** **37 148,8**

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	125,8	116,5	139,9
Andelar i intresseföretag	578,8	422,0	420,0
Uppskjutna skattefordringar	92,1	-	-
Derivat	50,1	55,4	58,1
Andra långfristiga fordringar	43,5	58,1	78,2

Summa finansiella anläggningstillgångar **890,3** **652,0** **696,2**

Summa anläggningstillgångar

36 917,7 **39 358,0** **37 845,0**

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	249,0	222,3	216,8
Kortfristiga placeringar	1 581,9	2 107,3	2 488,2
Likvida medel	50,0	476,4	569,1

Summa omsättningstillgångar **1 880,9** **2 806,0** **3 274,1**

SUMMA TILLGÅNGAR

38 798,6 **42 164,0** **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	11 152,9	12 643,8	12 096,8

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare **11 153,4** **12 644,3** **12 097,3**

Innehav utan bestämmande inflytande 4 851,6 5 481,1 5 150,8

Summa eget kapital **16 005,0** **18 125,4** **17 248,1**

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	2 945,7	3 391,5	3 210,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	15 754,4	14 450,2	14 507,6
Leasingsskuld tomträtt	1 190,0	1 180,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	132,8	130,3	131,6

Summa långfristiga skulder **20 022,9** **19 152,0** **19 039,3**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 133,6	3 846,3	3 983,7
Övriga skulder	295,0	455,1	423,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	342,1	585,2	424,5

Summa kortfristiga skulder **2 770,7** **4 886,6** **4 831,7**

Summa skulder **22 793,6** **24 038,6** **23 871,0**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 798,6 **42 164,0** **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
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
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-33,7	25,5	-8,2
Årets totalresultat			-2 352,1	51,9	-2 300,2
Utgående eget kapital 2022-12-31	0,5	0,0	12 096,8	5 150,8	17 248,1
Ingående eget kapital 2023-01-01	0,5	0,0	12 096,8	5 150,8	17 248,1
Utdelning			-80,0	-100,8	-180,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			2,0	-4,1	-2,1
Periodens resultat			-865,9	-194,3	-1 060,2
Utgående eget kapital 2023-09-30	0,5	0,0	11 152,9	4 851,6	16 005,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	72,3	21,3	-1 388,0	-1 767,0	-2 853,5
Justeringsposter					
Övriga poster	64,5	237,1	1 943,7	2 618,8	3 903,5
Betalda skatter	21,7	-47,4	-93,6	-224,2	-162,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	158,5	211,0	462,1	627,6	888,0
Förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	-58,1	43,9	-135,0	173,4	6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100,4	254,9	327,1	801,0	894,9
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-147,7	-161,5	-400,4	-1 090,6	-1 293,7
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	220,5	140,7	384,0	-63,6	-25,6
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,0	89,2	0,1	174,1	227,1
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	0,0	-26,0	-167,0	-37,8	-52,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	72,8	42,4	-183,3	-1 017,3	-1 144,4
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	700,0	60,5	5 348,7	3 971,4	5 712,5
Lösen och amortering av lån	-226,5	-60,5	-4 952,1	-2 820,8	-4 366,7
Amortering obligation	-900,0	0,0	-1 000,0	0,0	0,0
Inlösen preferensaktier Fastpartner	0,0	0,0	0,0	-600,0	-600,0
Utdelning till aktieägare	0,0	0,0	0,0	-80,0	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-2,1	-1,6	-2,1	-8,2	-8,2
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-12,2	-12,2	-62,6	-118,8	-188,1
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,5	0,0	1,4	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-440,3	-13,8	-666,7	343,6	469,5
Periodens kassaflöde	-267,1	283,5	-522,9	127,3	220,0
Likvida medel vid periodens början	317,1	192,9	569,1	349,1	349,1
Förvärvade likvida medel	0,0	0,0	3,8	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens slut	50,0	476,4	50,0	476,4	569,1

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS					
RESULTATRÄKNING					
Belopp i MSEK	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Central administration	-0,1	-0,2	-0,7	-0,6	-1,0
Resultat före finansiella poster	-0,1	-0,2	-0,7	-0,6	-1,0
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	155,4	313,8	313,8
Finansnetto	-23,4	3,6	7,2	87,6	98,4
Värdeförändringar finansiella placeringar	-77,0	-276,9	-433,7	-3 472,4	-3 039,8
Resultat efter finansiella poster	-100,5	-273,5	-271,8	-3 071,6	-2 628,6
Skatt på periodens resultat	14,1	53,3	129,2	689,4	558,0
PERIODENS RESULTAT*	-86,4	-220,2	-142,6	-2 382,2	-2 070,6

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	1 392,0	1 386,3	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	92,1	94,3	-
Andra långfristiga fordringar	43,0	28,0	43,0
Summa anläggningstillgångar	1 725,2	1 709,0	1 630,4
Fordringar hos koncernföretag	120,5	163,6	13,5
Övriga fordringar	29,0	11,2	7,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,4	4,4	4,4
Kortfristiga placeringar	1 481,2	1 902,0	2 298,9
Likvida medel	8,7	241,2	364,2
Summa omsättningstillgångar	1 643,8	2 322,4	2 688,3
SUMMA TILLGÅNGAR	3 369,0	4 031,4	4 318,7
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Bunda reserver	0,0	0,0	0,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	2 159,6	4 310,2	4 310,2
Periodens resultat	-142,6	-2 382,2	-2 070,6
Summa eget kapital	2 017,5	1 928,5	2 240,1
Uppskjuten skatteskuld	-	-	37,1
Summa avsättningar	0,0	0,0	37,1
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	350,0	1 600,0	1 600,0
Skulder till koncernföretag	-	0,1	0,1
Summa långfristiga skulder	350,0	1 600,1	1 600,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	668,5	153,8	122,0
Skulder till koncernföretag	61,1	57,4	60,4
Skatteskulder	-	36,7	29,3
Övriga skulder	269,5	252,2	227,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,4	2,7	2,7
Summa kortfristiga skulder	1 001,5	502,8	441,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 369,0	4 031,4	4 318,7

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 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 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3 och HS Fastigheter. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt förutom vad gäller tomträttsavgälder som i resultaträkningen för koncernen redovisas som en finansiell post. De fyra regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, 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 intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

Per den 1 april 2023 har förvaltningsstrukturen förändrats vilket föranlett att man gått från en indelning i fem regioner till fyra. Fastighetsbeståndet i Storstockholm delas upp mellan Region 1 och 2 och Region 3 består av våra fastigheter i regionstäderna Göteborg, Malmö, Norrköping och Gävle. Jämförelsetalen har räknats om.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Stockholm city/Solna/Västberga/Södertälje/Lunda/Spånga samt bolagets fem stadsdelscentrum i Älvsjö, Hässelby, Bredäng Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Bromma/Täby/Lidingö/Akalla/Märsta/Knivsta/Sollentuna/Vallentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växjö/Alvesta/Ulricehamn/Åtvidaberg /Ystad/Söderhamn/Borlänge/Finspång/Flen/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		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
MSEK														
Hyresintäkter	795,4	718,3	511,7	474,8	346,7	302,4	16,0	13,9	1 669,8	1 509,4	-0,6	-0,7	1 669,2	1 508,7
Fastighetskostnader	-199,1	-187,6	-167,4	-163,6	-94,9	-86,0	-9,7	-8,5	-471,1	-445,7	0,6	0,7	-470,5	-445,0
Driftnetto	596,3	530,7	344,3	311,2	251,8	216,4	6,3	5,4	1 198,7	1 063,7	0,0	0,0	1 198,7	1 063,7
Tomträttsavgälder	-22,3	-22,1	-3,9	-3,8	-0,8	-0,6			-27,0	-26,5			-27,0	-26,5
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-869,5	480,7	-444,3	350,2	-204,9	64,7	0,0	0,0	-1 518,7	895,6			-1 518,7	895,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter						0,4			0,0	0,4			0,0	0,4
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-23,5	-56,2	-433,7	-3 472,4	-457,2	-3 528,6
Bruttoresultat	-295,5	989,3	-103,9	657,6	46,1	280,9	6,3	5,4	-370,5	1 877,0	-433,7	-3 472,4	-804,2	-1 595,4
Ofördelade poster														
Central administration											-34,3	-44,9	-34,3	-44,9
Andel i intresseföretags resultat									31,3	5,4	0,0	0,0	31,3	5,4
Finansiella intäkter									26,3	38,4	82,7	125,8	109,0	164,2
Finansiella kostnader									-614,4	-253,3	-75,4	-43,0	-689,8	-296,3
Resultat före skatt													-1 388,0	-1 767,0
Skatt													327,8	344,1
Totalresultat									-927,3	1 667,5	-132,9	-3 090,4	-1 060,2	-1 422,9
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare													-865,9	-1 805,1
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													-194,3	382,2
Förvaltningsfastigheter	18 938,0	20 386,9	9 818,9	10 742,1	5 836,6	6 157,5	239,3	237,9	34 832,8	37 524,4	-	-	34 832,8	37 524,4
Ofördelade poster														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													1 190,0	1 180,0
Finansiella anläggningstillgångar													890,3	652,0
Inventarier													4,6	1,6
Omsättningstillgångar													1 830,9	2 329,6
Likvida medel													50,0	476,4
Summa tillgångar	18 938,0	20 386,9	9 818,9	10 742,1	5 836,6	6 157,5	239,3	237,9	34 832,8	37 524,4	-	-	38 798,6	42 164,0
Ofördelade poster														
Eget kapital													16 005,0	18 125,4
Långfristiga skulder													17 077,2	15 760,5
Uppskjuten skatteskuld													2 945,7	3 391,5
Kortfristiga skulder													2 770,7	4 886,6
Summa eget kapital och skulder													38 798,6	42 164,0
Periodens förvärv och investeringar	232,5	364,1	62,7	214,9	89,1	489,1	12,3	3,3	396,6	1 071,4	-	-	396,6	1 071,4
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 2023-09-30

	2023-09-30	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	-425,8	-433,5	-	7,7
Omklassificering	23,2	-	-	23,2
Orealiserad värdeförändring	-517,8	-517,8	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	1 707,7	1 581,1	0,0	126,6

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2023-09-30	2022-09-30
Aktier och andelar	125,8	116,5
Kortfristiga placeringar	1 581,9	2 107,3
Summa	1 707,7	2 223,8

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	139,9	337,5	2 488,2	5 560,7
Förvärv/försäljning under perioden	0,0	-61,8	-425,8	62,4
Omklassificering	23,2	0,5	-	-
Orealiserad värdeförändring	-37,3	-159,7	-480,5	-3 515,8
Summa	125,8	116,5	1 581,9	2 107,3

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	-	0,0
Orealiserad värdeförändring	-3 675,5	-3 675,5	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	2 223,8	2 142,6	-	81,2

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2023-09-30

	2023-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	58,1	-	58,1	-
Periodens förändring	-8,0	-	-8,0	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	50,1	-	50,1	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

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	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2023-09-30

	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		125,8		125,8	125,8
Andra långfristiga fordringar			43,5	43,5	43,5
Derivat		50,1*		50,1	50,1
Kundfordringar			18,7	18,7	18,7
Övriga kortfristiga fordringar			32,1	32,1	32,1
Kortfristiga placeringar		1 581,9		1 581,9	1 581,9
Likvida medel			50,0	50,0	50,0
Upplupna intäkter			88,6	88,6	88,6
Summa finansiella tillgångar	-	1 757,8	232,9	1 990,7	1 990,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 888,0	17 888,0	17 888,0
Leasingskuld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			132,8	132,8	132,8
Leverantörsskulder			68,6	68,6	68,6
Övriga kortfristiga skulder			245,0	245,0	245,0
Upplupna kostnader			123,1	123,1	123,1
Summa finansiella skulder	-	0,0	19 647,5	19 647,5	19 647,5

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2023 1/7 - 30/9	2022 1/7 - 30/9	2023 1/1 - 30/9	2022 1/1 - 30/9	2022 1/1 - 31/12
Hysesintäkter	516,2	485,0	1 562,4	1 410,7	1 885,8
Serviceintäkter	33,5	35,2	106,8	98,0	129,4
Summa	549,7	520,2	1 669,2	1 508,7	2 015,2

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 -906,3 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 11 624,2 MSEK (10 409,2) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Not 7 Kalendarium

Bokslutskommuniké 2023
Årsredovisning 2023

28 februari 2024
juni 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 november 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 november 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

		2023	2022	2023	2022	2022
		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	16 005,0	18 125,4	16 005,0	18 125,4	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	1 000,0	1 000,0
	Eget kapital/aktie, SEK	16 005 000,0	18 125 400,0	16 005 000,0	18 125 400,0	17 248 100,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	16 005,0	18 125,4	16 005,0	18 125,4	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	2 853,6	3 391,5	2 853,6	3 391,5	3 210,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	-50,1	-55,4	-50,1	-55,4	-58,1
	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	18 808 500,0	21 461 500,0	18 808 500,0	21 461 500,0	20 400 100,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	58,3	9,1	-1 060,2	-1 422,9	-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	233,2	36,4	-1 413,6	-1 897,2	-2 300,2
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 976,9	18 121,7	16 626,6	19 262,5	18 823,9
	Avkastning på eget kapital, %	1,5	0,2	-8,5	-9,8	-12,2
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	72,3	21,3	-1 388,0	-1 767,0	-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	255,6	120,9	689,8	296,3	498,3
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 311,6	568,8	-930,9	-1 960,9	-2 355,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	39 063,5	42 188,2	39 958,9	42 909,7	42 387,3
	Avkastning på totalt kapital, %	3,4	1,3	-2,3	-4,6	-5,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	72,3	21,3	-1 388,0	-1 767,0	-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	99,4	239,3	1 975,9	2 632,6	3 918,7
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	255,6	120,9	689,8	296,3	462,9
	Justerat resultat före skatt, MSEK	427,3	381,5	1 277,7	1 161,9	1 528,1
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,7	3,2	1,9	3,9	3,3
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	16 005,0	18 125,4	16 005,0	18 125,4	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	38 798,6	42 164,0	38 798,6	42 164,0	41 119,1
	Soliditet, %	41,3	43,0	41,3	43,0	41,9
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	16 005,0	18 125,4	16 005,0	18 125,4	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	2 853,6	3 391,5	2 853,6	3 391,5	3 210,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	-50,1	-55,4	-50,1	-55,4	-58,1
	Justerat eget kapital, MSEK	18 808,5	21 461,5	18 808,5	21 461,5	20 400,1
	Balansomslutning, MSEK	38 798,6	42 164,0	38 798,6	42 164,0	41 119,1
	Soliditet justerad enligt NRV, %	48,5	50,9	48,5	50,9	49,6
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	549,7	520,2	1 669,2	1 508,7	2 015,2
	Fastighetskostnader, MSEK	-143,5	-146,2	-470,5	-445,0	-609,8
	Driftnetto, MSEK	406,2	374,0	1 198,7	1 063,7	1 405,4
	Överskottsgrad, %	73,9	71,9	71,8	70,5	69,7