

Bokslutskommuniké 2023

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

Oktober - december 2023 (2022)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 560,1 (506,5) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 364,6 (341,7) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till -589,4 (-1 434,5) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -577,5 (-877,3) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -366 800 (-547 000) SEK.

Januari - december 2023 (2022)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 229,3 (2 015,2) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 1 563,3 (1 405,4) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till -912,4 (485,7) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till -1 637,7 (-2 300,2) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -1 232 700 (-2 352 100) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 31 december 2023 var 271,4 (569,1) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 80 000 (80 000) SEK per aktie.

Väsentliga händelser under året 2023

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

Fastpartner har refinansierat banklån om 1 575,4 MSEK. 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.

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 årets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets 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 året har koncernen fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet.

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

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

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighets- och aktieinvesteringar helåret 2023 (2022)**Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 10,6% till 2 208,7 (1 997,5) MSEK.
- Driftnettot ökade med 11,2% till 1 554,6 (1 398,3) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 694,7 (967,8) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -1 527,9 (84,5) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 33 750,1 (35 727,9) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna ökade med 13,9% till 21,3 (18,7) MSEK.
- Driftnettot ökade med 22,5% till 8,7 (7,1) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till -0,1 (0,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 4,4 (-11,3) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 255,8 (227,0) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 578,1 (2 298,9) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 85,6 (33,3) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -273,9 (-3 073,1) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 90,3 (153,7) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 560,1 (506,5) MSEK. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2023.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -195,5 (-164,8) MSEK vilket gav ett driftnetto om 364,6 (341,7) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -941,5 (-1 772,6) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -229,9 (-129,6) MSEK.

Periodens skatt uppgick till 14,8 (209,2) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -112,4 (27,8) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 127,2 (181,4) MSEK.

Nettoomsättning och resultat helåret 2023 (2022)

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 2 229,3 (2 015,2) MSEK. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2022 och 2023.

Driftskostnaderna för året uppgick till -666,0 (-609,8) MSEK vilket gav ett driftnetto om 1 563,3 (1 405,4) 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 -2 460,2 (-877,0) MSEK och Finansnettot för året uppgick till -810,7 (-261,7) MSEK.

Årets skatt uppgick till 342,6 (553,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -141,1 (-61,9) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om 483,7 (615,2) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2023 till 17 792,5 (18 622,9) MSEK. Upplåningen bestod av 10 412,3 (8 886,3) MSEK banklån, 7 195,0 (9 150,0) MSEK obligationslån, 55,0 (455,0) MSEK företagscertifikat samt 130,2 (131,6) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 1 896,9 (3 983,7) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2023 till 15 427,5 (17 248,1) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 december 2023 till 40,4 (41,9)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under året till 801,8 (894,9) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till -173,2 (-1 144,4) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till -930,1 (469,5) MSEK.

Kassaflödet för året uppgick till -301,5 (220,0) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 271,4 (569,1) 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 2023

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under året till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -25,6 (-2 628,6) MSEK.
- Likvida medel vid årets utgång var 165,7 (364,2) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 155,4 (312,6) MSEK, varav 149,3 (306,5) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2023 till 2 201,8 (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 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 2023 83 (85) anställda, varav 59 (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 under tredje kvartalet 2023. För att motverka inflationsutvecklingen har alla större centralbanker höjt sina referensräntor och detta i en takt som vi inte sett motsvarighet till tidigare. Snabbheten i räntehöjningarna har gjort att vi idag har nått slutet av räntehöjningscykeln, där alla mer tongivande centralbankschefer varit noga med att påpeka att man förväntar sig att genomföra ett flertal räntesänkningar under 2024 vilket har fått kapitalmarknaden på bättre humör med följden att likviditeten är tillbaka på SEK-obligationsmarknaden. Spreadarna är fortfarande relativt breda men på väg att bli tightare. Samma sak gäller för bankfinansiering där alla banker på den svenska marknaden har en mycket god likviditet, tack vare god intjäning, vilket har förbättrat kreditmarknaden. Sammantaget har refinansieringsriskerna minskat betydligt under de senaste sex månaderna. Den åtstramande penningpolitiken har haft en relativt kraftig effekt på efterfrågan i ekonomin, med en sämre konjunktur som följd, vilket kommer att påverka hyresmarknaden genom lägre efterfrågan på lokaler. Generellt långa hyresavtal gör dock att det finns viss möjlighet att parera en sämre marknad och som alltid gäller det att ha ett nära samarbete med hyresgästen för att hitta lösningar som gynnar båda parter.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 34 005,9 (35 954,9) MSEK vid årets utgång. Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -2 460,2 (-877,) 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

	2023-10-01	2022-10-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Intäkter				
Hysesintäkter	560,1	506,5	2 229,3	2 015,2
Summa intäkter	560,1	506,5	2 229,3	2 015,2
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-195,5	-164,8	-666,0	-609,8
Driftnetto	364,6	341,7	1 563,3	1 405,4
Central administration	-13,1	-13,0	-47,4	-57,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	-	0,4
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-941,5	-1 772,6	-2 460,2	-877,0
Andel i intresseföretags resultat	0,6	9,4	31,9	14,8
Resultat före finansiella poster	-589,4	-1 434,5	-912,4	485,7
Finansiella poster				
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	235,8	486,5	-221,4	-3 042,1
Tomträttsavgälder	-8,8	-8,9	-35,8	-35,4
Finansnetto	-229,9	-129,6	-810,7	-261,7
Resultat före skatt	-592,3	-1 086,5	-1 980,3	-2 853,5
Skatt	14,8	209,2	342,6	553,3
ÅRETS RESULTAT	-577,5	-877,3	-1 637,7	-2 300,2
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-366,8	-547,0	-1 232,7	-2 352,1
Innehav utan bestämmande inflytande	-210,7	-330,3	-405,0	51,9
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	-366 800	-547 000	-1 232 700	-2 352 100
Efter utspädningseffekter	-366 800	-547 000	-1 232 700	-2 352 100

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2023-10-01	2022-10-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	-577,5	-877,3	-1 637,7	-2 300,2
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET				
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	-577,5	-877,3	-1 637,7	-2 300,2

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i MSEK

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	33 599,3	35 596,1
Fastigheter under uppförande	406,6	358,8
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 200,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	4,4	3,9

Summa materiella anläggningstillgångar **35 210,3** **37 148,8**

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	155,8	139,9
Andelar i intresseföretag	591,3	420,0
Uppskjutna skattefordringar	76,7	-
Derivat	8,7	58,1
Andra långfristiga fordringar	55,4	78,2

Summa finansiella anläggningstillgångar **887,9** **696,2**

Summa anläggningstillgångar **36 098,2** **37 845,0**

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	235,0	216,8
Kortfristiga placeringar	1 618,8	2 488,2
Likvida medel	271,4	569,1

Summa omsättningstillgångar **2 125,2** **3 274,1**

SUMMA TILLGÅNGAR **38 223,4** **41 119,1**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	0,0	0,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	10 786,1	12 096,8

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare **10 786,6** **12 097,3**

Innehav utan bestämmande inflytande	4 640,9	5 150,8
-------------------------------------	---------	---------

Summa eget kapital **15 427,5** **17 248,1**

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	2 803,1	3 210,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	15 765,4	14 507,6
Leasingsskuld tomträtt	1 200,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	130,2	131,6

Summa långfristiga skulder **19 898,7** **19 039,3**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 896,9	3 983,7
Övriga skulder	599,8	423,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400,5	424,5

Summa kortfristiga skulder **2 897,2** **4 831,7**

Summa skulder **22 795,9** **23 871,0**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **38 223,4** **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
Årets resultat			-1 232,7	-405,0	-1 637,7
Utgående eget kapital 2023-12-31	0,5	0,0	10 786,1	4 640,9	15 427,5

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2023-10-01	2022-10-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-592,3	-1 086,5	-1 980,3	-2 853,5
Justeringsposter				
Övriga poster	704,6	1 284,7	2 648,3	3 903,5
Betald/erhållen skatt	108,5	62,2	14,9	-162,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	220,8	260,4	682,9	888,0
Förändringar i rörelsekapital				
Förändringar i rörelsekapital	253,9	-166,5	118,9	6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	474,7	93,9	801,8	894,9
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-114,6	-203,1	-515,0	-1 293,7
Försäljning av fastigheter	-	-	-	0,6
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	148,6	38,0	532,6	-25,6
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,1	53,0	0,2	227,1
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-24,0	-15,0	-191,0	-52,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10,1	-127,1	-173,2	-1 144,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	129,0	1 741,1	5 477,7	5 712,5
Lösen och amortering av lån	-349,6	-1 545,9	-5 301,7	-4 366,7
Amortering obligation	-5,0	-	-1 005,0	0,0
Inlösen preferensaktier Fastpartner	-	-	-	-600,0
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2,1	-8,2
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-38,2	-69,3	-100,8	-188,1
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,4	-	1,8	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-263,4	125,9	-930,1	469,5
Periodens kassaflöde	221,4	92,7	-301,5	220,0
Likvida medel vid periodens början	50,0	476,4	569,1	349,1
Förvärvade likvida medel	-	-	3,8	-
Likvida medel vid periodens slut	271,4	569,1	271,4	569,1

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2023-10-01	2022-10-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-
Central administration	-0,6	-0,4	-1,3	-1,0
Resultat före finansiella poster	-0,6	-0,4	-1,3	-1,0
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	155,4	313,8
Finansnetto	1,4	10,8	8,6	98,4
Värdeförändringar finansiella placeringar	245,4	432,6	-188,3	-3 039,8
Resultat efter finansiella poster	246,2	443,0	-25,6	-2 628,6
Skatt på årets resultat	-61,9	-131,4	67,3	558,0
ÅRETS RESULTAT*	184,3	311,6	41,7	-2 070,6

*Årets resultat stämmer överens med årets totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i MSEK

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 398,0	1 389,3
Fordringar hos koncernföretag	131,2	185,0
Aktier och andelar	12,0	12,0
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	76,6	-
Andra långfristiga fordringar	55,0	43,0

Summa anläggningstillgångar **1 673,9** **1 630,4**

Fordringar hos koncernföretag	44,6	13,5
Övriga fordringar	19,2	7,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8,9	4,4
Kortfristiga placeringar	1 578,1	2 298,9
Likvida medel	165,7	364,2

Summa omsättningstillgångar **1 816,5** **2 688,3**

SUMMA TILLGÅNGAR **3 490,4** **4 318,7**

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel	2 159,6	4 310,2
Årets resultat	41,7	-2 070,6

Summa eget kapital **2 201,8** **2 240,1**

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

Summa avsättningar **0,0** **37,1**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	345,0	1 600,0
Skulder till koncernföretag	-	0,1

Summa långfristiga skulder **345,0** **1 600,1**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	620,4	122,0
Skulder till koncernföretag	13,3	60,4
Skatteskulder	-	29,3
Övriga skulder	307,7	227,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,2	2,7

Summa kortfristiga skulder **943,6** **441,4**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **3 490,4** **4 318,7**

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 tomträttsavgåder 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 realiserade 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	1 061,7	964,9	682,7	626,3	464,3	406,3	21,3	18,7	2 230,0	2 016,2	-0,7	-1,0	2 229,3	2 015,2
Fastighetskostnader	-276,1	-258,8	-237,3	-216,1	-140,7	-124,3	-12,6	-11,6	-666,7	-610,8	0,7	1,0	-666,0	-609,8
Driftnetto	785,6	706,1	445,4	410,2	323,6	282,0	8,7	7,1	1 563,3	1 405,4	0,0	0,0	1 563,3	1 405,4
Tomträttsavgåder	-29,7	-29,5	-5,2	-5,0	-0,9	-0,9			-35,8	-35,4			-35,8	-35,4
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 439,7	-442,5	-762,4	-232,9	-271,8	-188,8	13,7	-12,8	-2 460,2	-877,0			-2 460,2	-877,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter						0,4			0,0	0,4			0,0	0,4
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-33,1	-2,3	-188,3	-3 039,8	-221,4	-3 042,1
Bruttoresultat	-683,8	234,1	-322,2	172,3	50,9	92,7	22,4	-5,7	-965,8	491,1	-188,3	-3 039,8	-1 154,1	-2 548,7
Ofördelade poster														
Central administration											-47,4	-57,9	-47,4	-57,9
Andel i intresseföretags resultat									31,9	3,4	0,0	11,4	31,9	14,8
Finansiella intäkter									40,2	45,9	98,5	155,3	138,7	201,2
Finansiella kostnader									-852,4	-400,0	-97,0	-62,9	-949,4	-462,9
Resultat före skatt													-1 980,3	-2 853,5
Skatt											342,6	553,3	342,6	553,3
Totalresultat									-1 746,1	140,4	108,4	-2 440,6	-1 637,7	-2 300,2
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare													-1 232,7	-2 352,1
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													-405,0	51,9
Förvaltningsfastigheter	18 442,2	19 574,9	9 523,3	10 200,4	5 784,6	5 952,6	255,8	227,0	34 005,9	35 954,9	-	-	34 005,9	35 954,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 004,3	994,6	167,2	167,0	28,5	28,4			1 200,0	1 190,0	-	-	1 200,0	1 190,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													887,9	696,2
Inventarier													4,4	3,9
Omsättningstillgångar													1 853,8	2 705,0
Likvida medel													271,4	569,1
Summa tillgångar	19 446,5	20 569,5	9 690,5	10 367,4	5 813,1	5 981,0	255,8	227,0	35 205,9	37 144,9	-	-	38 223,4	41 119,1
Ofördelade poster														
Eget kapital													15 427,5	17 248,1
Långfristiga skulder													17 095,6	15 829,2
Uppskjuten skatteskuld													2 803,1	3 210,1
Kortfristiga skulder													2 897,2	4 831,7
Summa eget kapital och skulder													38 223,4	41 119,1
Årets förvärv och investeringar	307,0	475,4	85,3	256,2	103,8	537,7	15,1	5,2	511,2	1 274,5	-	-	511,2	1 274,5
Årets 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 2023-12-31

	2023-12-31	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 året	-595,0	-619,7	-	24,7
Omklassificering	23,2	-	-	23,2
Orealiserad värdeförändring	-281,7	-281,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	1 774,6	1 631,0	0,0	143,6

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	155,8	139,9
Kortfristiga placeringar	1 618,8	2 488,2
Summa	1 774,6	2 628,1

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	139,9	337,5	2 488,2	5 560,7
Förvärv/försäljning under året	0,0	-83,7	-595,0	24,4
Omklassificering	23,2	11,9	-	-
Orealiserad värdeförändring	-7,3	-125,8	-274,4	-3 096,9
Summa	155,8	139,9	1 618,8	2 488,2

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	2 532,4	-	95,7

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2023-12-31

	2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	58,1	-	58,1	-
Årets förändring	-49,4	-	-49,4	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	8,7	-	8,7	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

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	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2023-12-31

	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		155,8		155,8	155,8
Andra långfristiga fordringar			55,4	55,4	55,4
Derivat		8,7*		8,7	8,7
Kundfordringar			18,6	18,6	18,6
Övriga kortfristiga fordringar			32,5	32,5	32,5
Kortfristiga placeringar		1 618,8		1 618,8	1 618,8
Likvida medel			271,4	271,4	271,4
Upplupna intäkter			94,4	94,4	94,4
Summa finansiella tillgångar	-	1 783,3	472,3	2 255,6	2 255,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 662,3	17 662,3	17 662,3
Leasingskuld tomträtt			1 200,0	1 200,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder			130,2	130,2	130,2
Leverantörsskulder			120,1	120,1	120,1
Övriga kortfristiga skulder			438,9	438,9	438,9
Upplupna kostnader			136,1	136,1	136,1
Summa finansiella skulder	-	0,0	19 687,6	19 687,6	19 687,6

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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	-	2 686,2	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

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2023	2022	2023	2022
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	525,2	474,9	2 087,6	1 885,8
Serviceintäkter	34,9	31,6	141,7	129,4
Summa	560,1	506,5	2 229,3	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 -720,8 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

Delårsrapport per 31 mars 2024	28 maj 2024
Årsredovisning 2023	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 28 februari 2024

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 2024 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
		1/10-31/12	1/10-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 427,5	17 248,1	15 427,5	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
	Eget kapital/aktie, SEK	15 427 500,0	17 248 100,0	15 427 500,0	17 248 100,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 427,5	17 248,1	15 427,5	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	2 726,4	3 210,1	2 726,4	3 210,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	-8,7	-58,1	-8,7	-58,1
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	18 145 200,0	20 400 100,0	18 145 200,0	20 400 100,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	-577,5	-877,3	-1 637,7	-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 baserat på MSEK	-2 310,0	-3 509,2	-1 637,7	-2 300,2
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 688,2	17 683,0	16 337,8	18 823,9
	Avkastning på eget kapital, %	-14,7	-19,8	-10,0	-12,2
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	-592,3	-1 086,5	-1 980,3	-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	259,6	166,6	949,4	462,9
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	-1 330,8	-3 679,6	-1 030,9	-2 390,6
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	38 521,7	41 688,7	39 671,3	42 387,3
	Avkastning på totalt kapital, %	-3,5	-8,8	-2,6	-5,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	-592,3	-1 086,5	-1 980,3	-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	705,7	1 286,1	2 681,6	3 918,7
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	259,6	166,6	949,4	462,9
	Justerat resultat före skatt, MSEK	373,0	366,2	1 650,7	1 528,1
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,4	2,2	1,7	3,3
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 427,5	17 248,1	15 427,5	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	38 223,4	41 119,1	38 223,4	41 119,1
	Soliditet, %	40,4	41,9	40,4	41,9
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	15 427,5	17 248,1	15 427,5	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	2 726,4	3 210,1	2 726,4	3 210,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	-8,7	-58,1	-8,7	-58,1
	Justerat eget kapital, MSEK	18 145,2	20 400,1	18 145,2	20 400,1
	Balansomslutning, MSEK	38 223,4	41 119,1	38 223,4	41 119,1
	Soliditet justerad enligt NRV, %	47,5	49,6	47,5	49,6
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	560,1	506,5	2 229,3	2 015,2
	Fastighetskostnader, MSEK	-195,5	-164,8	-666,0	-609,8
	Driftnetto, MSEK	364,6	341,7	1 563,3	1 405,4
	Överskottsgrad, %	65,1	67,5	70,1	69,7