

Delårsrapport 1 januari - 31 mars 2024

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

Org. nr. 556323-4284

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 MARS****Januari - mars 2024 (2023)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 584,3 (561,6) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 386,6 (376,9) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 495,9 (366,2) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 190,9 (180,3) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 126 300 (139 000) SEK.

**Väsentliga händelser under första kvartalet 2024**

Per den 28 mars har Fastpartner löst ett utestående obligationslån om 1 100 MSEK. Lånet löstes med en kombination av säkerställda banklån till lägre marginal och likvida medel.

Under kvartalet har HS Fastigheter avyttrat fastigheterna Högberget 3:27 och Hällby-Ökna 1:47.

**Väsentliga händelser efter periodens slut**

Fastpartner har per den 2 april frånträtt tre fastigheter, Skultuna 1, -2 och -5. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 26% vilket motsvarar 49,5 MSEK och ingår som en realiserad värdeförändring under första kvartalet 2024.

**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 H&M, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), Swedbank, Neobo Fastigheter, Atrium Ljungberg samt Handelsbanken.

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

- Hyresintäkterna ökade med 4,1% till 578,9 (556,2) MSEK.
- Driftnettot ökade med 2,3% till 383,9 (375,3) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 138,9 (185,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 203,3 (121,3) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 33 945,6 (33 750,0) MSEK.

**HS Fastigheter**

- Hyresintäkterna ökade med 3,7% till 5,6 (5,4) MSEK.
- Driftnettot ökade med 68,8% till 2,7 (1,6) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 0,7 (-0,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1,0 (-0,6) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 250,8 (255,8) MSEK.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Aktieinvesteringar Compactor**

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 582,6 (1 578,1) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 3,0 (25,6) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -6,4 (-6,7) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 10,4 (26,7) MSEK.

**Kommentarer om delårsperioden i korthet****Nettoomsättning och resultat första kvartalet 2024**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 584,3 (561,6) MSEK. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästanpassningar.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -197,7 (-184,7) MSEK vilket gav ett driftnetto om 386,6 (376,9) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 118,7 (-0,2) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -235,3 (-166,5) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -77,9 (3,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -16,9 (-9,7) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -61,0 (13,0) MSEK.

**Finansiell ställning och kassaflöde**

Koncernens upplåning uppgick per 31 mars 2024 till 17 582,6 (17 792,5) MSEK. Upplåningen bestod av 11 252,2 (10 412,3) MSEK banklån, 6 095,0 (7 195,0) MSEK obligationslån, 105,0 (55,0) MSEK företagscertifikat samt 130,4 (130,2) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 858,7 (1 896,9) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2024 till 15 618,4 (15 427,5) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 mars 2024 till 40,8 (40,4)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 73,0 (64,0) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -81,4 (-13,5) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -221,8 (-50,2) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till -230,2 (0,3) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 41,2 (271,4) MSEK.

**Moderbolaget januari - mars 2024**

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -12,7 (24,7) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 25,1 (165,7) 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 mars 2024 till 2 185,6 (2 201,8) 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.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Organisation och medarbetare**

Koncernen hade per den 31 mars 2024 82 (85) anställda, varav 58 (62) 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.

Riksbanken genomförde sin första styrräntesänkning vid sitt möte den 8 maj och mycket talar för att de kommer att genomföra ytterligare ett antal sänkningar under resterande del av året. Detta som en följd av att inflationstakten bromsar in. KPIF-inflationen för mars uppgick till 2,2 procent och tittar vi på inflationsutfallet för första kvartalet i år så kom det in på 0,2 procent vilket indikerar en snabbt avtagande inflationstakt. Räntekostnadsutvecklingen, som utgör en betydande risk för fastighetsbolagen, är därmed en risk som minskar i betydelse.

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.

**Fastighetsvärden**

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 34 196,4 (34 005,9) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 118,7 (-0,2) 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

	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	584,3	561,6	2 229,3
<b>Summa intäkter</b>	<b>584,3</b>	<b>561,6</b>	<b>2 229,3</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-197,7	-184,7	-666,0
<b>Driftnetto</b>	<b>386,6</b>	<b>376,9</b>	<b>1 563,3</b>
Central administration	-12,1	-10,5	-47,4
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2,7	-	0,0
Orealiserad värdeförändring fastigheter	118,7	-0,2	-2 460,2
Andel i intresseföretags resultat	0,0	0,0	31,9
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>495,9</b>	<b>366,2</b>	<b>-912,4</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	17,2	-13,7	-221,4
Tomträttsavgälder	-9,0	-9,0	-35,8
Finansnetto	-235,3	-166,5	-810,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>268,8</b>	<b>177,0</b>	<b>-1 980,3</b>
Skatt	-77,9	3,3	342,6
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>190,9</b>	<b>180,3</b>	<b>-1 637,7</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare	126,3	139,0	-1 232,7
Innehav utan bestämmande inflytande	64,6	41,3	-405,0
<b>Resultat per aktie, kr</b>			
Före utspädningseffekter	126 300	139 000	-1 232 700
Efter utspädningseffekter	126 300	139 000	-1 232 700

## KONCERNENS RAPPORT

### ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat	190,9	180,3	-1 637,7
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>			
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	-	-	-
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>190,9</b>	<b>180,3</b>	<b>-1 637,7</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	33 993,5	35 698,5	33 599,3
Fastigheter under uppförande	202,9	386,6	406,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 200,0	1 190,0	1 200,0
Maskiner och inventarier	4,1	5,4	4,4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>35 400,5</b>	<b>37 280,5</b>	<b>35 210,3</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar	172,2	147,6	155,8
Andelar i intresseföretag	591,3	600,4	591,3
Uppskjutna skattefordringar	74,7	-	76,7
Derivat	19,4	47,2	8,7
Andra långfristiga fordringar	51,5	43,6	55,4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>909,1</b>	<b>838,8</b>	<b>887,9</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>36 309,6</b>	<b>38 119,3</b>	<b>36 098,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar	327,7	292,0	235,0
Kortfristiga placeringar	1 625,1	2 310,0	1 618,8
Likvida medel	41,2	569,4	271,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 994,0</b>	<b>3 171,4</b>	<b>2 125,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 303,6</b>	<b>41 290,7</b>	<b>38 223,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	0,0	0,0	0,0
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	10 912,4	12 235,8	10 786,1
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>10 912,9</b>	<b>12 236,3</b>	<b>10 786,6</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	4 705,5	5 192,1	4 640,9
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 618,4</b>	<b>17 428,4</b>	<b>15 427,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	2 862,0	3 197,1	2 803,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	16 593,5	14 838,8	15 765,4
Leasingsskuld tomträtt	1 200,0	1 190,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder	130,4	129,9	130,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 785,9</b>	<b>19 355,8</b>	<b>19 898,7</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	858,7	3 614,1	1 896,9
Övriga skulder	693,9	398,2	599,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346,7	494,2	400,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 899,3</b>	<b>4 506,5</b>	<b>2 897,2</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>22 685,2</b>	<b>23 862,3</b>	<b>22 795,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>38 303,6</b>	<b>41 290,7</b>	<b>38 223,4</b>

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 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>
Utdelning			-80,0	-100,8	-180,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			2,0	-4,1	-2,1
Årets totalresultat			-1 232,7	-405,0	-1 637,7
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>10 786,1</b>	<b>4 640,9</b>	<b>15 427,5</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>10 786,1</b>	<b>4 640,9</b>	<b>15 427,5</b>
Periodens resultat			126,3	64,6	190,9
<b>Utgående eget kapital 2024-03-31</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>10 912,4</b>	<b>4 705,5</b>	<b>15 618,4</b>

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	268,8	177,0	-1 980,3
<b>Justeringsposter</b>			
Övriga poster	-139,2	13,9	2 648,3
Betald/erhållen skatt	-20,2	-63,5	14,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>109,4</b>	<b>127,4</b>	<b>682,9</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar i rörelsekapital	-36,4	-63,4	118,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>73,0</b>	<b>64,0</b>	<b>801,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter	-80,5	-125,2	-515,0
Försäljning av fastigheter	10,3	-	-
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-6,2	278,6	532,6
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	15,0	0,1	0,2
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-20,0	-167,0	-191,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-81,4</b>	<b>-13,5</b>	<b>-173,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagande av lån	920,3	468,1	5 477,7
Lösen och amortering av lån	-1 130,4	-506,1	-5 301,7
Amortering obligation	-	-	-1 005,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-12,2	-12,2	-100,8
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,5	-	1,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-221,8</b>	<b>-50,2</b>	<b>-930,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-230,2</b>	<b>0,3</b>	<b>-301,5</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>271,4</b>	<b>569,1</b>	<b>569,1</b>
<b>Förvärvade likvida medel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>41,2</b>	<b>569,4</b>	<b>271,4</b>



Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
<b>Driftnetto</b>	-	-	-
Central administration	-0,2	-0,1	-1,3
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,3</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	155,4
Finansnetto	-9,1	5,9	8,6
Värdeförändringar finansiella placeringar	-3,4	18,9	-188,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-12,7</b>	<b>24,7</b>	<b>-25,6</b>
Skatt på periodens resultat	-3,5	36,8	67,3
<b>PERIODENS RESULTAT*</b>	<b>-16,2</b>	<b>61,5</b>	<b>41,7</b>

\*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2024-03-31      2023-03-31      2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 398,0	1 389,3	1 398,0
Fordringar hos koncernföretag	131,2	185,0	131,2
Aktier och andelar	20,3	12,0	12,0
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	74,7	0,2	76,6
Andra långfristiga fordringar	40,0	43,0	55,0

**Summa anläggningstillgångar**      **1 665,3**      **1 630,6**      **1 673,9**

Fordringar hos koncernföretag	228,4	7,5	44,6
Övriga fordringar	17,2	28,0	19,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8,7	4,0	8,9
Kortfristiga placeringar	1 582,6	2 139,8	1 578,1
Likvida medel	25,1	379,3	165,7

**Summa omsättningstillgångar**      **1 862,0**      **2 558,6**      **1 816,5**

**SUMMA TILLGÅNGAR**      **3 527,3**      **4 189,2**      **3 490,4**

### 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	2 201,3	2 239,6	2 159,6
Periodens resultat	-16,2	61,5	41,7

**Summa eget kapital**      **2 185,6**      **2 301,6**      **2 201,8**

#### Långfristiga skulder

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

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

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	675,7	5,9	620,4
Skulder till koncernföretag	13,3	59,2	13,3
Skatteskulder	38,3	0,0	0,0
Övriga skulder	267,2	219,2	307,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,2	3,2	2,2

**Summa kortfristiga skulder**      **996,7**      **287,5**      **943,6**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**      **3 527,3**      **4 189,2**      **3 490,4**

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 standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2024 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 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/Valentuna/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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
MSEK														
Hyresintäkter	278,5	269,9	176,5	170,4	123,9	115,9	5,6	5,4	584,5	561,6	-0,2		584,3	561,6
Fastighetskostnader	-80,9	-75,5	-72,3	-65,2	-41,8	-40,2	-2,9	-3,8	-197,9	-184,7	0,2		-197,7	-184,7
<b>Driftnetto</b>	<b>197,6</b>	<b>194,4</b>	<b>104,2</b>	<b>105,2</b>	<b>82,1</b>	<b>75,7</b>	<b>2,7</b>	<b>1,6</b>	<b>386,6</b>	<b>376,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>386,6</b>	<b>376,9</b>
Tomträttsavgälder	-7,5	-7,5	-1,3	-1,3	-0,2	-0,2			-9,0	-9,0			-9,0	-9,0
<b>Värdeförändringar</b>														
Realiserade värdeförändringar fastigheter	119,0	2,3	-0,6	-0,4	0,3	-2,1			118,7	-0,2			118,7	-0,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter							2,7		2,7	0,0			2,7	0,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar									20,6	-32,6	-3,4	18,9	17,2	-13,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>309,1</b>	<b>189,2</b>	<b>102,3</b>	<b>103,5</b>	<b>82,2</b>	<b>73,4</b>	<b>5,4</b>	<b>1,6</b>	<b>519,6</b>	<b>335,1</b>	<b>-3,4</b>	<b>18,9</b>	<b>516,2</b>	<b>354,0</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Central administration											-12,1	-10,5	-12,1	-10,5
Andel i intresseföretags resultat									0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter									7,1	6,8	11,3	29,1	18,4	35,9
Finansiella kostnader									-231,9	-179,2	-21,8	-23,2	-253,7	-202,4
<b>Resultat före skatt</b>													268,8	177,0
Skatt											-77,9	3,3	-77,9	3,3
<b>Totalresultat</b>									<b>294,8</b>	<b>162,7</b>	<b>-103,9</b>	<b>17,6</b>	<b>190,9</b>	<b>180,3</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>													126,3	139,0
<b>Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>													64,6	41,3
Förvaltningsfastigheter	18 600,8	19 644,7	9 546,1	10 224,9	5 798,7	5 978,5	250,8	237,0	34 196,4	36 085,1	-	-	34 196,4	36 085,1
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
<b>Ofördelade poster</b>													909,1	838,8
Finansiella anläggningstillgångar													4,1	5,4
Inventarier													1 952,8	2 602,0
Omsättningstillgångar													41,2	569,4
Likvida medel														
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 605,1</b>	<b>20 639,3</b>	<b>9 713,3</b>	<b>10 391,9</b>	<b>5 827,2</b>	<b>6 006,9</b>	<b>250,8</b>	<b>237,0</b>	<b>35 396,4</b>	<b>37 275,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38 303,6</b>	<b>41 290,7</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Eget kapital													15 618,4	17 428,4
Långfristiga skulder													17 923,9	16 158,7
Uppskjuten skatteskuld													2 862,0	3 197,1
Kortfristiga skulder													1 899,3	4 506,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>													<b>38 303,6</b>	<b>41 290,7</b>
Periodens förvärv och investeringar	39,6	67,6	23,4	24,8	13,8	28,0	3,7	9,9	80,5	130,3	-	-	80,5	130,3
Periodens försäljningar									0,0	0,0	-	-	0,0	0,0

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2024-03-31

	2024-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	1 774,6	1 631,0	-	143,6
Förvärv/försäljning under perioden	19,2	9,2	-	10,0
Orealiserad värdeförändring	3,5	3,5	-	-
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>1 797,3</b>	<b>1 643,7</b>	<b>0,0</b>	<b>153,6</b>

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2024-03-31	2023-03-31
Aktier och andelar	172,2	147,6
Kortfristiga placeringar	1 625,1	2 310,0
<b>Summa</b>	<b>1 797,3</b>	<b>2 457,6</b>

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2024-03-31	2023-03-31	2024-03-31	2023-03-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	155,8	139,9	1 618,8	2 488,2
Förvärv/försäljning under perioden	10,0	0,0	9,2	-161,5
Omklassificering	-	23,2	-	-
Orealiserad värdeförändring	6,4	-15,5	-2,9	-16,7
<b>Summa</b>	<b>172,2</b>	<b>147,6</b>	<b>1 625,1</b>	<b>2 310,0</b>

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>-</b>	<b>122,1</b>

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2024-03-31

	2024-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	8,7	-	8,7	-
Periodens förändring	10,7	-	10,7	-
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>19,4</b>	<b>-</b>	<b>19,4</b>	<b>-</b>

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

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>

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2024-03-31

	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		172,2		172,2	172,2
Andra långfristiga fordringar			51,5	51,5	51,5
Derivat		19,4*		19,4	19,4
Kundfordringar			20,4	20,4	20,4
Övriga kortfristiga fordringar			30,8	30,8	30,8
Kortfristiga placeringar		1 625,1		1 625,1	1 625,1
Likvida medel			41,2	41,2	41,2
Upplupna intäkter			102,9	102,9	102,9
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>1 816,7</b>	<b>246,8</b>	<b>2 063,5</b>	<b>2 063,5</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 452,2	17 452,2	17 452,2
Leasingskuld tomträtt			1 200,0	1 200,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder			130,4	130,4	130,4
Leverantörsskulder			93,8	93,8	93,8
Övriga kortfristiga skulder			699,4	699,4	699,4
Upplupna kostnader			123,0	123,0	123,0
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 698,8</b>	<b>19 698,8</b>	<b>19 698,8</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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>-</b>	<b>20 246,3</b>	<b>20 246,3</b>	<b>20 246,3</b>

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Not 5 Fördelning av intäkter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
	<b>1/1 - 31/3</b>	<b>1/1 - 31/3</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Hysesintäkter	546,9	524,8	2 087,6
Serviceintäkter	37,4	36,8	141,7
<b>Summa</b>	<b>584,3</b>	<b>561,6</b>	<b>2 229,3</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 ökat med 4,5 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 11 965,7 MSEK (11 624,2) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

**Not 7 Kalendarium**

Årsredovisning 2023	juni 2024
Delårsrapport per 30 juni 2024	28 augusti 2024
Delårsrapport per 30 september 2024	28 november 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 maj 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 maj 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](http://www.compactorfastigheter.se)

## Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

		2024	2023	2023
		1/1-31/03	1/1-31/03	1/1-31/12
<b>Eget kapital/aktie, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	15 618,4	17 428,4	15 427,5
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	15 618 400,0	17 428 400,0	15 427 500,0
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	15 618,4	17 428,4	15 427,5
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	2 787,3	3 197,1	2 726,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-19,4	-47,2	-8,7
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	18 386 300,0	20 578 300,0	18 145 200,0
<b>Avkastning på eget kapital %</b>	Resultat efter skatt, MSEK	190,9	180,3	-1 637,7
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	763,6	721,2	-1 637,7
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 523,0	17 338,3	16 337,8
	Avkastning på eget kapital, %	4,9	4,2	-10,0
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	Resultat efter finansiella poster, MSEK	268,8	177,0	-1 980,3
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	253,7	202,4	949,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 090,0	1 517,6	-1 030,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	38 263,5	41 204,9	39 671,3
	Avkastning på totalt kapital, %	5,5	3,7	-2,6
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Resultat före skatt, MSEK	268,8	177,0	-1 980,3
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	-138,6	13,9	2 681,6
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	253,7	202,4	949,4
	<b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>	<b>383,9</b>	<b>393,3</b>	<b>1 650,7</b>
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,5	1,9	1,7
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital, MSEK	15 618,4	17 428,4	15 427,5
Soliditet betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning	38 303,6	41 290,7	38 223,4
	Soliditet, %	40,8	42,2	40,4
<b>Soliditet justerad enligt NRV, %</b>	Eget kapital, MSEK	15 618,4	17 428,4	15 427,5
Soliditet justerad 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	2 787,3	3 197,1	2 726,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-19,4	-47,2	-8,7
	<b>Justerat eget kapital, MSEK</b>	<b>18 386,3</b>	<b>20 578,3</b>	<b>18 145,2</b>
	Balansomslutning, MSEK	38 303,6	41 290,7	38 223,4
	Soliditet justerad enligt NRV, %	48,0	49,8	47,5
<b>Överskottsgrad, %</b>	Hyresintäkter, MSEK	584,3	561,6	2 229,3
	Fastighetskostnader, MSEK	-197,7	-184,7	-666,0
	<b>Driftnetto, MSEK</b>	<b>386,6</b>	<b>376,9</b>	<b>1 563,3</b>
	Överskottsgrad, %	66,2	67,1	70,1