

Delårsrapport 1 januari - 30 juni 2024

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI

April - juni 2024 (2023)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 579,7 (557,9) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 426,1 (415,6) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 416,8 (-1 103,0) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 191,4 (-1 298,8) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 136 400 (-1 014 800) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2024 var 486,4 (271,4) MSEK.

Januari - juni 2024 (2023)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 164,0 (1 119,5) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 812,7 (792,5) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 912,7 (-736,8) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 382,3 (-1 118,5) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 262 700 (-875 800) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2024 var 486,4 (271,4) MSEK.

Väsentliga händelser under första halvåret 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.

Compactor har under juni månad emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 500 MSEK, med en löptid om 3 år, på den svenska obligationsmarknaden. Lånet löper med en ränta om Stibor 3M + 3,0 procentenheter. I samband med emissionen löste Compactor 62,5 MSEK av ett utestående obligationslån om 600 MSEK. Resterande utestående del om 532,5 MSEK har lösts per den 8 juli.

Fastpartner har per den 2 april frånträtt tre fastigheter, Skultuna 1, -2 och -5.

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

Väsentliga händelser efter periodens slut

Per den 8 juli har Compactor löst ett utestående obligationslån om 532,5 MSEK.

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 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 perioden består de största innehaven av aktier i H&M, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), Swedbank, Neobo Fastigheter, Ericsson samt Handelsbanken.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighets- och aktieinvesteringar**Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 4% till 1 153,2 (1 109,2) MSEK.
- Driftnettot ökade med 2,3% till 806,7 (788,3) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 326,6 (386,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 372,8 (-904,6) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 33 765,0 (33 750,1) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna ökade med 4,7% till 11,2 (10,7) MSEK.
- Driftnettot ökade med 42,9% till 6,0 (4,2) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 2,3 (-0,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 8,1 (-0,5) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 252,2 (255,8) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 809,9 (1 578,1) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 4,5 (39,4) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 15,1 (-396,1) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 36,4 (74,1) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 579,7 (557,9) MSEK. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästanpassningar.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -153,6 (-142,3) MSEK vilket gav ett driftnetto om 426,1 (415,6) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 0,0 (-1 503,4) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -209,7 (-166,2) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -17,3 (338,5) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -28,6 (-35,3) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 11,3 (373,8) MSEK.

Nettoomsättning och resultat första halvåret 2024 (2023)

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 164,0 (1 119,5) MSEK. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt och färdigställda hyresgästanpassningar.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -351,3 (-327,0) MSEK vilket gav ett driftnetto om 812,7 (792,5) MSEK. Kostnadsökningen förklaras främst av ökade kostnader för fjärrvärme och yttre renhållning.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 118,7 (-1 503,6) MSEK och Finansnettot för perioden uppgick till -445,0 (-332,7) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -95,2 (341,8) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -45,5 (-45,0) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -49,7 (386,8) MSEK.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 juni 2024 till 18 060,4 (17 792,5) MSEK. Upplåningen bestod av 11 318,9 (10 412,3) MSEK banklån, 6 527,5 (7 195,0) MSEK obligationslån, 85,0 (55,0) MSEK företagscertifikat samt 129,0 (130,2) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 2 918,7 (1 896,9) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2024 till 15 629,0 (15 427,5) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 juni 2024 till 40,3 (40,4)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 164,7 (226,7) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -169,2 (-256,1) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 219,5 (-226,4) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till 215,0 (-255,8) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 486,4 (271,4) MSEK.

Moderbolaget januari - juni 2024

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 171,2 (-171,3) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 451,8 (165,7) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 155,4 (155,4) MSEK, varav 71,6 (71,6) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2024 till 2 281,2 (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. Fastpartner har även under perioden lämnat utdelning till moderbolaget Compactor Fastigheter AB (publ).

Organisation och medarbetare

Koncernen hade per den 30 juni 2024 85 (86) anställda, varav 63 (65) män. Moderbolaget har inga anställda.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den övergripande riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2023. 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 34 017,2 (34 005,9) MSEK vid periodens utgång. Periodens realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 118,7 (-1 503,6) 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

	2024-04-01	2023-04-01	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Intäkter					
Hysesintäkter	579,7	557,9	1 164,0	1 119,5	2 229,3
Summa intäkter	579,7	557,9	1 164,0	1 119,5	2 229,3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-153,6	-142,3	-351,3	-327,0	-666,0
Driftnetto	426,1	415,6	812,7	792,5	1 563,3
Central administration	-12,7	-11,9	-24,8	-22,4	-47,4
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3,4	0,0	6,1	0,0	0,0
Orealiserad värdeförändring fastigheter	0,0	-1 503,4	118,7	-1 503,6	-2 460,2
Andel i intresseföretags resultat	0,0	-3,3	0,0	-3,3	31,9
Resultat före finansiella poster	416,8	-1 103,0	912,7	-736,8	-912,4
Finansiella poster					
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	10,4	-359,2	27,6	-372,9	-221,4
Tomträttsavgälder	-8,8	-8,9	-17,8	-17,9	-35,8
Finansnetto	-209,7	-166,2	-445,0	-332,7	-810,7
Resultat före skatt	208,7	-1 637,3	477,5	-1 460,3	-1 980,3
Skatt	-17,3	338,5	-95,2	341,8	342,6
PERIODENS RESULTAT	191,4	-1 298,8	382,3	-1 118,5	-1 637,7
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	136,4	-1 014,8	262,7	-875,8	-1 232,7
Innehav utan bestämmande inflytande	55,0	-284,0	119,6	-242,7	-405,0
Resultat per aktie, kr					
Före utspädningseffekter	136 400	-1 014 800	262 700	-875 800	-1 232 700
Efter utspädningseffekter	136 400	-1 014 800	262 700	-875 800	-1 232 700

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2024-04-01	2023-04-01	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Periodens resultat	191,4	-1 298,8	382,3	-1 118,5	-1 637,7
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	191,4	-1 298,8	382,3	-1 118,5	-1 637,7

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	33 813,0	34 308,0	33 599,3
Fastigheter under uppförande	204,2	392,2	406,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 170,0	1 190,0	1 200,0
Maskiner och inventarier	3,9	5,4	4,4
Summa materiella anläggningstillgångar	35 191,1	35 895,6	35 210,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	169,3	146,3	155,8
Andelar i intresseföretag	595,4	544,2	591,3
Uppskjutna skattefordringar	68,3	101,6	76,7
Derivat	8,6	55,8	8,7
Andra långfristiga fordringar	62,4	43,5	55,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	904,0	891,4	887,9
Summa anläggningstillgångar	36 095,1	36 787,0	36 098,2
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	302,6	305,7	235,0
Kortfristiga placeringar	1 853,6	1 918,5	1 618,8
Likvida medel	486,4	317,1	271,4
Summa omsättningstillgångar	2 642,6	2 541,3	2 125,2
SUMMA TILLGÅNGAR	38 737,7	39 328,3	38 223,4
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	10 968,8	11 141,0	10 786,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 969,3	11 141,5	10 786,6
Innehav utan bestämmande inflytande	4 659,7	4 807,3	4 640,9
Summa eget kapital	15 629,0	15 948,8	15 427,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 844,4	2 925,0	2 803,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	15 012,7	15 684,1	15 765,4
Leasingsskuld tomträtt	1 170,0	1 190,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder	129,0	132,0	130,2
Summa långfristiga skulder	19 156,1	19 931,1	19 898,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 918,7	2 630,3	1 896,9
Övriga skulder	680,0	352,7	599,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353,9	465,4	400,5
Summa kortfristiga skulder	3 952,6	3 448,4	2 897,2
Summa skulder	23 108,7	23 379,5	22 795,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 737,7	39 328,3	38 223,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 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 totalresultat			-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
Ingående eget kapital 2024-01-01	0,5	0,0	10 786,1	4 640,9	15 427,5
Utdelning			-80,0	-100,8	-180,8
Periodens resultat			262,7	119,6	382,3
Utgående eget kapital 2024-06-30	0,5	0,0	10 968,8	4 659,7	15 629,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2024-04-01	2023-04-01	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	208,7	-1 637,3	477,5	-1 460,3	-1 980,3
Justeringsposter					
Övriga poster	-14,1	1 865,3	-153,3	1 879,2	2 648,3
Betald/erhållen skatt	-31,1	-51,8	-51,3	-115,3	14,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	163,5	176,2	272,9	303,6	682,9
Förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	-71,8	-13,5	-108,2	-76,9	118,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91,7	162,7	164,7	226,7	801,8
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-74,0	-127,5	-154,5	-252,7	-515,0
Försäljning av fastigheter	239,7	0,0	250,0	0,0	0,0
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-228,2	-115,1	-234,4	163,5	532,6
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,0	0,0	15,0	0,1	0,2
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-25,3	0,0	-45,3	-167,0	-191,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87,8	-242,6	-169,2	-256,1	-173,2
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	99,0	4 180,6	1 019,3	4 648,7	5 477,7
Lösen och amortering av lån	-52,0	-4 219,5	-1 182,4	-4 725,6	-5 301,7
Amortering obligation	-67,5	-100,0	-67,5	-100,0	-1 005,0
Utgivande obligation	500,0	0,0	500,0	0,0	0,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-38,2	-38,2	-50,4	-50,4	-100,8
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,0	0,9	0,5	0,9	1,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	441,3	-176,2	219,5	-226,4	-930,1
Periodens kassaflöde	445,2	-256,1	215,0	-255,8	-301,5
Likvida medel vid periodens början	41,2	569,4	271,4	569,1	569,1
Förvärvade likvida medel	-	3,8	-	3,8	3,8
Likvida medel vid periodens slut	486,4	317,1	486,4	317,1	271,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2024-04-01	2023-04-01	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Central administration	-0,6	-0,5	-0,8	-0,6	-1,3
Resultat före finansiella poster	-0,6	-0,5	-0,8	-0,6	-1,3
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	155,4	155,4	155,4	155,4	155,4
Finansnetto	6,1	24,7	-3,0	30,6	8,6
Värdetförändringar finansiella placeringar	23,0	-375,6	19,6	-356,7	-188,3
Resultat efter finansiella poster	183,9	-196,0	171,2	-171,3	-25,6
Skatt på periodens resultat	-8,3	78,3	-11,8	115,1	67,3
PERIODENS RESULTAT*	175,6	-117,7	159,4	-56,2	41,7

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2024-06-30 2023-06-30 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 473,6	1 389,9	1 398,0
Fordringar hos koncernföretag	56,2	185,0	131,2
Aktier och andelar	20,3	12,0	12,0
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	68,3	101,6	76,6
Andra långfristiga fordringar	51,0	43,0	55,0

Summa anläggningstillgångar **1 670,5** **1 732,6** **1 673,9**

Fordringar hos koncernföretag	273,2	291,5	44,6
Övriga fordringar	7,5	26,4	19,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,4	3,8	8,9
Kortfristiga placeringar	1 809,9	1 739,4	1 578,1
Likvida medel	451,8	191,6	165,7

Summa omsättningstillgångar **2 557,8** **2 252,7** **1 816,5**

SUMMA TILLGÅNGAR **4 228,3** **3 985,3** **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	2 121,3	2 159,6	2 159,6
Periodens resultat	159,4	-56,2	41,7

Summa eget kapital **2 281,2** **2 103,9** **2 201,8**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	845,0	600,0	345,0
--	-------	-------	-------

Summa långfristiga skulder **845,0** **600,0** **345,0**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	696,9	919,7	620,4
Skulder till koncernföretag	13,6	61,1	13,3
Skatteskulder	38,3	3,0	0,0
Övriga skulder	351,0	295,0	307,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,3	2,6	2,2

Summa kortfristiga skulder **1 102,1** **1 281,4** **943,6**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **4 228,3** **3 985,3** **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 standardare 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 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.

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/Åtvیدaberg /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	553,2	536,0	353,3	341,6	246,7	231,6	11,2	10,7	1 164,4	1 119,9	-0,4	-0,4	1 164,0	1 119,5
Fastighetskostnader	-147,1	-134,2	-125,6	-115,7	-73,8	-71,0	-5,2	-6,5	-351,7	-327,4	0,4	0,4	-351,3	-327,0
Driftnetto	406,1	401,8	227,7	225,9	172,9	160,6	6,0	4,2	812,7	792,5	0,0	0,0	812,7	792,5
Tomträttsavgälder	-14,9	-14,9	-2,5	-2,6	-0,4	-0,4			-17,8	-17,9			-17,8	-17,9
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	98,0	-864,8	32,4	-438,9	-11,7	-199,9	0,0	0,0	118,7	-1 503,6			118,7	-1 503,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3,4						2,7	0,0	6,1	0,0			6,1	0,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar									20,6	-32,6	7,0	-340,3	27,6	-372,9
Bruttoresultat	492,6	-477,9	257,6	-215,6	160,8	-39,7	8,7	4,2	940,3	-761,6	7,0	-340,3	947,3	-1 101,9
Ofördelade poster														
Central administration											-24,8	-22,4	-24,8	-22,4
Andel i intresseföretags resultat									0,0	-3,3	0,0	0,0	0,0	-3,3
Finansiella intäkter									16,4	21,4	39,2	80,1	55,6	101,5
Finansiella kostnader									-455,4	-384,0	-45,2	-50,2	-500,6	-434,2
Resultat före skatt													477,5	-1 460,3
Skatt											-95,2	341,8	-95,2	341,8
Totalresultat									501,3	-1 127,5	-119,0	9,0	382,3	-1 118,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare													262,7	-875,8
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													119,6	-242,7
Förvaltningsfastigheter	18 363,5	18 846,5	9 609,6	9 800,6	5 791,9	5 814,6	252,2	238,5	34 017,2	34 700,2	-	-	34 017,2	34 700,2
Nyttjanderättstillgång tomträtt	974,7	994,6	166,9	167,0	28,4	28,4			1 170,0	1 190,0	-	-	1 170,0	1 190,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													904,0	891,4
Inventarier													3,9	5,4
Omsättningstillgångar													2 156,2	2 224,2
Likvida medel													486,4	317,1
Summa tillgångar	19 338,2	19 841,1	9 776,5	9 967,6	5 820,3	5 843,0	252,2	238,5	35 187,2	35 890,2	-	-	38 737,7	39 328,3
Ofördelade poster														
Eget kapital													15 629,0	15 948,8
Långfristiga skulder													16 311,7	17 006,1
Uppskjuten skatteskuld													2 844,4	2 925,0
Kortfristiga skulder													3 952,6	3 448,4
Summa eget kapital och skulder													38 737,7	39 328,3
Periodens förvärv och investeringar	66,6	136,5	53,9	39,0	19,0	61,9	15,0	9,9	154,5	247,3	-	-	154,5	247,3
Periodens försäljningar	-243,3						-8,3		-251,6	0,0	-	-	-251,6	0,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2024-06-30

	2024-06-30	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	225,0	203,9	-	21,1
Orealiserad värdeförändring	23,3	23,3	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	2 022,9	1 858,2	0,0	164,7

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier och andelar	169,3	146,3
Kortfristiga placeringar	1 853,6	1 918,5
Summa	2 022,9	2 064,8

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	155,8	139,9	1 618,8	2 488,2
Förvärv/försäljning under perioden	20,8	2,7	204,2	-175,5
Omklassificering	-	23,2	-	-
Orealiserad värdeförändring	-7,3	-19,5	30,6	-394,2
Summa	169,3	146,3	1 853,6	1 918,5

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2023-06-30

	2023-06-30	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	-172,8	-180,5	-	7,7
Omklassificering	23,2	-	-	23,2
Orealiserad värdeförändring	-413,7	-413,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	2 064,8	1 938,2	-	126,6

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2024-06-30

	2024-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	8,7	-	8,7	-
Periodens förändring	-0,1	-	-0,1	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	8,6	-	8,6	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2023-06-30

	2023-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	58,1	-	58,1	-
Periodens förändring	-2,3	-	-2,3	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	55,8	-	55,8	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2024-06-30

	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		169,3		169,3	169,3
Andra långfristiga fordringar			62,4	62,4	62,4
Derivat		8,6*		8,6	8,6
Kundfordringar			27,7	27,7	27,7
Övriga kortfristiga fordringar			22,9	22,9	22,9
Kortfristiga placeringar		1 853,6		1 853,6	1 853,6
Likvida medel			486,4	486,4	486,4
Upplupna intäkter			114,2	114,2	114,2
Summa finansiella tillgångar	-	2 031,5	713,6	2 745,1	2 745,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 931,4	17 931,4	17 931,4
Leasingskulld tomträtt			1 170,0	1 170,0	1 170,0
Övriga långfristiga skulder			129,0	129,0	129,0
Leverantörsskulder			32,8	32,8	32,8
Övriga kortfristiga skulder			604,1	604,1	604,1
Upplupna kostnader			124,8	124,8	124,8
Summa finansiella skulder	-	-	19 992,1	19 992,1	19 992,1

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2023-06-30

	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		146,3		146,3	146,3
Andra långfristiga fordringar			43,5	43,5	43,5
Derivat		55,8*		55,8	55,8
Kundfordringar			18,3	18,3	18,3
Övriga kortfristiga fordringar			68,6	68,6	68,6
Kortfristiga placeringar		1 918,5		1 918,5	1 918,5
Likvida medel			317,1	317,1	317,1
Upplupna intäkter			80,3	80,3	80,3
Summa finansiella tillgångar	-	2 120,6	527,8	2 648,4	2 648,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			18 314,4	18 314,4	18 314,4
Leasingskulld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			132,0	132,0	132,0
Leverantörsskulder			59,5	59,5	59,5
Övriga kortfristiga skulder			315,7	315,7	315,7
Upplupna kostnader			127,4	127,4	127,4
Summa finansiella skulder	-	-	20 139,0	20 139,0	20 139,0

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2024	2023	2024	2023	2023
	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	539,9	521,4	1 086,9	1 046,2	2 087,6
Serviceintäkter	39,8	36,5	77,1	73,3	141,7
Summa	579,7	557,9	1 164,0	1 119,5	2 229,3

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 231,8 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

Delårsrapport per 30 september 2024	28 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	27 februari 2025
Årsredovisning 2024	juni 2025

STYRELSENS FÖRSÅKRAN

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 augusti 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 augusti 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

		2024		2023		2023
		1/4-30/06	1/4-30/06	1/1-30/06	1/1-30/06	
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 629,0	15 948,8	15 629,0	15 948,8	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	1 000,0	1 000,0
	Eget kapital/aktie, SEK	15 629 000,0	15 948 800,0	15 629 000,0	15 948 800,0	15 427 500,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 629,0	15 948,8	15 629,0	15 948,8	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	2 776,1	2 823,4	2 776,1	2 823,4	2 726,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-8,6	-55,8	-8,6	-55,8	-8,7
	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	18 396 500,0	18 716 400,0	18 396 500,0	18 716 400,0	18 145 200,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	191,4	-1 298,8	382,3	-1 118,5	-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	765,6	-5 195,2	764,6	-2 237,0	-1 637,7
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 623,7	16 688,6	15 528,3	16 598,5	16 337,8
	Avkastning på eget kapital, %	4,9	-31,1	4,9	-13,5	-10,0
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	208,7	-1 637,3	477,5	-1 460,3	-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	246,9	231,7	500,6	434,2	949,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 822,4	-5 622,4	1 956,2	-2 052,2	-1 030,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	38 520,7	40 309,5	38 480,6	40 223,7	39 671,3
	Avkastning på totalt kapital, %	4,7	-13,9	5,1	-5,1	-2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	208,7	-1 637,3	477,5	-1 460,3	-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	-13,8	1 862,6	-152,4	1 876,5	2 681,6
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	246,9	231,7	500,6	434,2	949,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	441,8	457,0	825,7	850,4	1 650,7
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,8	2,0	1,6	2,0	1,7
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 629,0	15 948,8	15 629,0	15 948,8	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	38 737,7	39 328,3	38 737,7	39 328,3	38 223,4
	Soliditet, %	40,3	40,6	40,3	40,6	40,4
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	15 629,0	15 948,8	15 629,0	15 948,8	15 427,5
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	2 776,1	2 823,4	2 776,1	2 823,4	2 726,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-8,6	-55,8	-8,6	-55,8	-8,7
	Justerat eget kapital, MSEK	18 396,5	18 716,4	18 396,5	18 716,4	18 145,2
	Balansomslutning, MSEK	38 737,7	39 328,3	38 737,7	39 328,3	38 223,4
	Soliditet justerad enligt NRV, %	47,5	47,6	47,5	47,6	47,5
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	579,7	557,9	1 164,0	1 119,5	2 229,3
	Fastighetskostnader, MSEK	-153,6	-142,3	-351,3	-327,0	-666,0
	Driftnetto, MSEK	426,1	415,6	812,7	792,5	1 563,3
	Överskottsgrad, %	73,5	74,5	69,8	70,8	70,1