

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2024

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER

Juli - september 2024 (2023)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 579,5 (549,7) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 422,0 (406,2) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 411,3 (413,8) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 325,0 (58,3) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 285 000 (9 900) SEK.

Januari - september 2024 (2023)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 743,5 (1 669,2) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 1 234,7 (1 198,7) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 324,0 (-323,0) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 707,3 (-1 060,2) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 547 700 (-865 900) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 september 2024 var 251,2 (271,4) MSEK.

Väsentliga händelser under kvartal ett till och med tre 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 ett utestående obligationslån om 600 MSEK.

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 oktober 2024 har Fastpartner avyttrat fastigheten Märsta 25:1 som enbart består av mark. Fastpartner förvärvade fastigheten under Q1 2022 för 42,0 MSEK. Försäljningspriset överstiger förvärvsvärdet med 36% och ingår som en orealiserad värdeförändring under 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, Handelsbanken, Boliden samt Neobo Fastigheter.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighets- och aktieinvesteringar**Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 4,4% till 1 727,2 (1 653,8) MSEK.
- Driftnettot ökade med 2,9% till 1 226,9 (1 192,4) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 518,9 (582,3) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 488,8 (-759,4) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 33 863,8 (33 750,1) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna ökade med 5,6% till 16,9 (16,0) MSEK.
- Driftnettot ökade med 22,2% till 7,7 (6,3) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 2,9 (-0,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 6,1 (-0,6) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 253,3 (255,8) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 911,1 (1 578,1) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 29,8 (57,0) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 199,1 (-490,7) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 102,4 (74,1) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 579,5 (549,7) MSEK. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästanpassningar.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -157,6 (-143,5) MSEK vilket gav ett driftnetto om 422,0 (406,2) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 0,1 (-15,1) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -163,5 (-248,1) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -98,8 (-14,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -45,9 (16,3) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -52,9 (-30,3) MSEK.

Nettoomsättning och resultat de tre första kvartalen 2024 (2023)

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 743,5 (1 669,2) MSEK. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt och färdigställda hyresgästanpassningar.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -508,9 (-470,5) MSEK vilket gav ett driftnetto om 1 234,7 (1 198,7) MSEK. Kostnadsökningen förklaras främst av ökade kostnader för fjärrvärme och yttre renhållning samt att föregående period innehöll ett elstöd om 12,0 MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 118,8 (-1 518,7) MSEK och Finansnettot för perioden uppgick till -608,5 (-580,8) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -194,0 (327,8) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -91,4 (-28,7) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -102,6 (356,5) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 september 2024 till 17 410,4 (17 792,5) MSEK. Upplåningen bestod av 11 205,9 (10 412,3) MSEK banklån, 5 995,0 (7 195,0) MSEK obligationslån, 80,0 (55,0) MSEK företagscertifikat samt 129,5 (130,2) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 2 634,3 (1 896,9) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2024 till 15 954,0 (15 427,5) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 september 2024 till 41,3 (40,4)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 536,8 (327,1) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -114,4 (-183,3) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -442,6 (-666,7) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till -20,2 (-522,9) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 251,2 (271,4) MSEK.

Moderbolaget januari - september 2024

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 426,8 (-271,8) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 63,0 (165,7) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 155,4 (155,4) MSEK, varav 77,7 (83,8) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 september 2024 till 2 490,0 (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 september 2024 82 (83) anställda, varav 55 (59) 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 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 marknadsrisker 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.

Ränte- och likviditetsriskerna är idag mycket begränsade då inflationen är under kontroll och snarare förbytts till deflation, vilket lett fram till att samtliga tongivande centralbanker inlett en serie av snabba räntesänkningar.

Likviditeten på kapitalmarknaden är tillbaka på förpandemiska nivåer och banksystemet är fortsatt supporterande mot sina gamla kunder. Riskerna har i högre grad flyttats från finansieringssidan till hyresgästsidan. Detta som en konsekvens av sämre konjunktur och svag konsumtionsefterfrågan. För Compactors del är den positiva påverkan av lägre finansieringskostnader betydligt större än den negativa effekten av en sämre konjunktur för våra hyresgäster.

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 34 117,1 (34 005,9) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 118,8 (-1 518,7) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

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

	2024-07-01	2023-07-01	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Intäkter					
Hyresintäkter	579,5	549,7	1 743,5	1 669,2	2 229,3
Övriga intäkter	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Summa intäkter	579,6	549,7	1 743,6	1 669,2	2 229,3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-157,6	-143,5	-508,9	-470,5	-666,0
Driftnetto	422,0	406,2	1 234,7	1 198,7	1 563,3
Central administration	-10,8	-11,9	-35,6	-34,3	-47,4
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	0,0	6,1	0,0	0,0
Orealiserad värdeförändring fastigheter	0,1	-15,1	118,8	-1 518,7	-2 460,2
Andel i intresseföretags resultat	0,0	34,6	0,0	31,3	31,9
Resultat före finansiella poster	411,3	413,8	1 324,0	-323,0	-912,4
Finansiella poster					
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	184,8	-84,3	212,4	-457,2	-221,4
Tomträttsavgälder	-8,8	-9,1	-26,6	-27,0	-35,8
Finansnetto	-163,5	-248,1	-608,5	-580,8	-810,7
Resultat före skatt	423,8	72,3	901,3	-1 388,0	-1 980,3
Skatt	-98,8	-14,0	-194,0	327,8	342,6
PERIODENS RESULTAT	325,0	58,3	707,3	-1 060,2	-1 637,7
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	285,0	9,9	547,7	-865,9	-1 232,7
Innehav utan bestämmande inflytande	40,0	48,4	159,6	-194,3	-405,0
Resultat per aktie, kr					
Före utspädnings effekter	285 000	9 900	547 700	-865 900	-1 232 700
Efter utspädnings effekter	285 000	9 900	547 700	-865 900	-1 232 700

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2024-07-01	2023-07-01	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Periodens resultat	325,0	58,3	707,3	-1 060,2	-1 637,7
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	325,0	58,3	707,3	-1 060,2	-1 637,7

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	33 916,0	34 422,6	33 599,3
Fastigheter under uppförande	201,1	410,2	406,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 170,0	1 190,0	1 200,0
Maskiner och inventarier	3,6	4,6	4,4
Summa materiella anläggningstillgångar	35 290,7	36 027,4	35 210,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	187,0	125,8	155,8
Andelar i intresseföretag	595,4	578,8	591,3
Uppskjutna skattefordringar	41,1	92,1	76,7
Derivat	13,2	50,1	8,7
Andra långfristiga fordringar	62,5	43,5	55,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	899,2	890,3	887,9
Summa anläggningstillgångar	36 189,9	36 917,7	36 098,2
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	262,0	249,0	235,0
Kortfristiga placeringar	1 954,2	1 581,9	1 618,8
Likvida medel	251,2	50,0	271,4
Summa omsättningstillgångar	2 467,4	1 880,9	2 125,2
SUMMA TILLGÅNGAR	38 657,3	38 798,6	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	11 253,8	11 152,9	10 786,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 254,3	11 153,4	10 786,6
Innehav utan bestämmande inflytande	4 699,7	4 851,6	4 640,9
Summa eget kapital	15 954,0	16 005,0	15 427,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 870,1	2 945,7	2 803,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	14 646,6	15 754,4	15 765,4
Leasingsskuld tomträtt	1 170,0	1 190,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder	129,5	132,8	130,2
Derivat	49,2	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	18 865,4	20 022,9	19 898,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 634,3	2 133,6	1 896,9
Övriga skulder	731,2	295,0	599,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	472,4	342,1	400,5
Summa kortfristiga skulder	3 837,9	2 770,7	2 897,2
Summa skulder	22 703,3	22 793,6	22 795,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 657,3	38 798,6	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			547,7	159,6	707,3
Utgående eget kapital 2024-09-30	0,5	0,0	11 253,8	4 699,7	15 954,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	423,8	72,3	901,3	-1 388,0	-1 980,3
Justeringsposter					
Övriga poster	-186,6	64,5	-339,9	1 943,7	2 648,3
Betald/erhållen skatt	-24,9	21,7	-76,2	-93,6	14,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212,3	158,5	485,2	462,1	682,9
Förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	159,8	-58,1	51,6	-135,0	118,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	372,1	100,4	536,8	327,1	801,8
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-89,9	-147,7	-244,4	-400,4	-515,0
Försäljning av fastigheter	-10,0	-	240,0	-	-
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	131,9	220,5	-102,5	384,0	532,6
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	3,0	-	18,0	0,1	0,2
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	19,8	-	-25,5	-167,0	-191,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	54,8	72,8	-114,4	-183,3	-173,2
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	10,0	700,0	1 529,3	5 348,7	5 477,7
Lösen och amortering av lån	-660,8	-1 126,5	-1 910,7	-5 952,1	-6 306,7
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-2,1	-	-2,1	-2,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-12,2	-12,2	-62,6	-62,6	-100,8
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,9	0,5	1,4	1,4	1,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-662,1	-440,3	-442,6	-666,7	-930,1
Periodens kassaflöde	-235,2	-267,1	-20,2	-522,9	-301,5
Likvida medel vid periodens början	486,4	317,1	271,4	569,1	569,1
Förvärvade likvida medel	-	0,0	-	3,8	3,8
Likvida medel vid periodens slut	251,2	50,0	251,2	50,0	271,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	0,1	-	0,1	-	-
Driftnetto	0,1	-	0,1	-	-
Central administration	-0,1	-0,1	-0,9	-0,7	-1,3
Resultat före finansiella poster	0,0	-0,1	-0,8	-0,7	-1,3
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	155,4	155,4	155,4
Finansnetto	46,3	-23,4	43,3	7,2	8,6
Värdförändringar finansiella placeringar	209,3	-77,0	228,9	-433,7	-188,3
Resultat efter finansiella poster	255,6	-100,5	426,8	-271,8	-25,6
Skatt på periodens resultat	-46,8	14,1	-58,6	129,2	67,3
PERIODENS RESULTAT*	208,8	-86,4	368,2	-142,6	41,7

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2024-09-30 2023-09-30 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 473,6	1 392,0	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	41,1	92,1	76,6
Andra långfristiga fordringar	51,0	43,0	55,0

Summa anläggningstillgångar **1 643,3** **1 725,2** **1 673,9**

Fordringar hos koncernföretag	177,9	120,5	44,6
Övriga fordringar	7,5	29,0	19,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,3	4,4	8,9
Kortfristiga placeringar	1 911,1	1 481,2	1 578,1
Likvida medel	63,0	8,7	165,7

Summa omsättningstillgångar **2 174,8** **1 643,8** **1 816,5**

SUMMA TILLGÅNGAR **3 818,1** **3 369,0** **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	368,2	-142,6	41,7

Summa eget kapital **2 490,0** **2 017,5** **2 201,8**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	500,0	350,0	345,0
--	-------	-------	-------

Summa långfristiga skulder **500,0** **350,0** **345,0**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	418,5	668,5	620,4
Skulder till koncernföretag	13,5	61,1	13,3
Skatteskulder	55,8	0,0	0,0
Övriga skulder	339,3	269,5	307,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1,0	2,4	2,2

Summa kortfristiga skulder **828,1** **1 001,5** **943,6**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **3 818,1** **3 369,0** **3 490,4**

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 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/Åtvidaberg /Stad/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	827,0	795,4	530,5	511,7	369,7	346,7	16,9	16,0	1 744,1	1 669,8	-0,6	-0,6	1 743,5	1 669,2
Övriga intäkter									0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0
Fastighetskostnader	-210,6	-199,1	-181,8	-167,4	-107,9	-94,9	-9,2	-9,7	-509,5	-471,1	0,6	0,6	-508,9	-470,5
Driftnetto	616,4	596,3	348,7	344,3	261,8	251,8	7,7	6,3	1 234,6	1 198,7	0,1	0,0	1 234,7	1 198,7
Tomträttsavgälder	-22,3	-22,3	-3,7	-3,9	-0,6	-0,8			-26,6	-27,0			-26,6	-27,0
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	106,2	-869,5	24,2	-444,3	-11,6	-204,9	0,0	0,0	118,8	-1 518,7			118,8	-1 518,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3,4						2,7	0,0	6,1	0,0			6,1	0,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-16,4	-23,5	228,8	-433,7	212,4	-457,2
Bruttoresultat	703,7	-295,5	369,2	-103,9	249,6	46,1	10,4	6,3	1 316,5	-370,5	228,9	-433,7	1 545,4	-804,2
Ofördelade poster														
Central administration											-35,6	-34,3	-35,6	-34,3
Andel i intresseföretags resultat									0,0	31,3	0,0	0,0	0,0	31,3
Finansiella intäkter									19,4	26,3	106,8	82,7	126,2	109,0
Finansiella kostnader									-667,7	-614,4	-67,0	-75,4	-734,7	-689,8
Resultat före skatt													901,3	-1 388,0
Skatt											-194,0	327,8	-194,0	327,8
Totalresultat									668,2	-927,3	39,1	-132,9	707,3	-1 060,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare													547,7	-865,9
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													159,6	-194,3
Förvaltningsfastigheter	18 404,8	18 938,0	9 641,8	9 818,9	5 817,2	5 836,6	253,3	239,3	34 117,1	34 832,8	-	-	34 117,1	34 832,8
Nyttjanderättstillgång tomträtt	974,7	994,8	166,9	166,8	28,4	28,4			1 170,0	1 190,0	-	-	1 170,0	1 190,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													899,2	890,3
Inventarier													3,6	4,6
Omsättningstillgångar													2 216,2	1 830,9
Likvida medel													251,2	50,0
Summa tillgångar	19 379,5	19 932,8	9 808,7	9 985,7	5 845,6	5 865,0	253,3	239,3	35 287,1	36 022,8	-	-	38 657,3	38 798,6
Ofördelade poster														
Eget kapital													15 954,0	16 005,0
Långfristiga skulder													15 946,1	17 077,2
Uppskjuten skatteskuld													2 870,1	2 945,7
Kortfristiga skulder													3 837,9	2 770,7
Summa eget kapital och skulder													38 608,1	38 798,6
Periodens förvärv och investeringar	99,7	232,5	94,3	62,7	44,2	89,1	17,5	12,3	255,7	396,6	-	-	255,7	396,6
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 2024-09-30

	2024-09-30	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	139,2	113,4	-	25,8
Orealiserad värdeförändring	227,4	227,4	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	2 141,2	1 971,8	0,0	169,4

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2024-09-30	2023-09-30
Aktier och andelar	187,0	125,8
Kortfristiga placeringar	1 954,2	1 581,9
Summa	2 141,2	1 707,7

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	155,8	139,9	1 618,8	2 488,2
Förvärv/försäljning under perioden	7,0	0,0	132,2	-425,8
Omklassificering	-	23,2	-	-
Orealiserad värdeförändring	24,2	-37,3	203,2	-480,5
Summa	187,0	125,8	1 954,2	1 581,9

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

	2023-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	2 628,1	2 532,4	-	95,7
Förvärv/försäljning under perioden	-425,8	-433,5	-	7,7
Omklassificering	23,2	-	-	23,2
Orealiserad värdeförändring	-517,8	-517,8	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	1 707,7	1 581,1	-	126,6

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2024-09-30

	2024-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	8,7	-	8,7	-
Periodens förändring	-44,7	-	-44,7	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-36,0	-	-36,0	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

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

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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2024-09-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		187,0		187,0	187,0
Andra långfristiga fordringar			62,5	62,5	62,5
Derivatinstrument		13,2*		13,2	13,2
Kundfordringar			13,7	13,7	13,7
Övriga kortfristiga fordringar			20,7	20,7	20,7
Kortfristiga placeringar		1 954,2		1 954,2	1 954,2
Likvida medel			251,2	251,2	251,2
Upplupna intäkter			118,8	118,8	118,8
Summa finansiella tillgångar	-	2 154,4	466,9	2 621,3	2 621,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 281,0	17 281,0	17 281,0
Leasingskuld tomträtt			1 170,0	1 170,0	1 170,0
Övriga långfristiga skulder			129,5	129,5	129,5
Derivatinstrument		49,2*		49,2	49,2
Leverantörsskulder			75,8	75,8	75,8
Övriga kortfristiga skulder			594,4	594,4	594,4
Upplupna kostnader			100,1	100,1	100,1
Summa finansiella skulder	-	49,2	19 350,8	19 400,0	19 400,0

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar		125,8		125,8	125,8
Andra långfristiga fordringar			43,5	43,5	43,5
Derivat		50,1*		50,1	50,1
Kundfordringar			18,7	18,7	18,7
Övriga kortfristiga fordringar			32,1	32,1	32,1
Kortfristiga placeringar		1 581,9		1 581,9	1 581,9
Likvida medel			50,0	50,0	50,0
Upplupna intäkter			88,6	88,6	88,6
Summa finansiella tillgångar	-	1 757,8	232,9	1 990,7	1 990,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 888,0	17 888,0	17 888,0
Leasingskuld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			132,8	132,8	132,8
Leverantörsskulder			68,6	68,6	68,6
Övriga kortfristiga skulder			245,0	245,0	245,0
Upplupna kostnader			123,1	123,1	123,1
Summa finansiella skulder	-	-	19 647,5	19 647,5	19 647,5

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2024 1/7 - 30/9	2023 1/7 - 30/9	2024 1/1 - 30/9	2023 1/1 - 30/9	2023 1/1 - 31/12
Hysesintäkter	547,3	516,2	1 634,3	1 562,4	2 087,6
Serviceintäkter	32,2	33,5	109,2	106,8	141,7
Summa	579,5	549,7	1 743,5	1 669,2	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 333,0 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

Bokslutskommuniké 2024	27 februari 2025
Årsredovisning 2024	juni 2025
Delårsrapport per 31 mars 2025	28 maj 2025

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 november 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 november 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	2024	2023	2023
		1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 954,0	16 005,0	15 954,0	16 005,0	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	15 954 000,0	16 005 000,0	15 954 000,0	16 005 000,0	15 427 500,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 954,0	16 005,0	15 954,0	16 005,0	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	2 829,0	2 853,6	2 829,0	2 853,6	2 726,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-13,2	-50,1	-13,2	-50,1	-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	18 769 800,0	18 808 500,0	18 769 800,0	18 808 500,0	18 145 200,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	325,0	58,3	707,3	-1 060,2	-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	1 300,0	233,2	943,1	-1 413,6	-1 637,7
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 791,5	15 976,9	15 690,8	16 626,6	16 337,8
	Avkastning på eget kapital, %	8,2	1,5	6,0	-8,5	-10,0
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	423,8	72,3	901,3	-1 388,0	-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	234,1	255,6	734,7	689,8	949,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 631,6	1 311,6	2 181,3	-930,9	-1 030,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	38 697,5	39 063,5	38 440,4	39 958,9	39 671,3
	Avkastning på totalt kapital, %	6,8	3,4	5,7	-2,3	-2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	423,8	72,3	901,3	-1 388,0	-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	-184,9	99,4	-337,3	1 975,9	2 681,6
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	234,1	255,6	734,7	689,8	949,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	473,0	427,3	1 298,7	1 277,7	1 650,7
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	2,0	1,7	1,8	1,9	1,7
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 954,0	16 005,0	15 954,0	16 005,0	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	38 657,3	38 798,6	38 657,3	38 798,6	38 223,4
	Soliditet, %	41,3	41,3	41,3	41,3	40,4
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	15 954,0	16 005,0	15 954,0	16 005,0	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	2 829,0	2 853,6	2 829,0	2 853,6	2 726,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-13,2	-50,1	-13,2	-50,1	-8,7
	Justerat eget kapital, MSEK	18 769,8	18 808,5	18 769,8	18 808,5	18 145,2
	Balansomslutning, MSEK	38 657,3	38 798,6	38 657,3	38 798,6	38 223,4
	Soliditet justerad enligt NRV, %	48,6	48,5	48,6	48,5	47,5
Överskottsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	579,5	549,7	1 743,5	1 669,2	2 229,3
	Fastighetskostnader, MSEK	-157,6	-143,5	-508,9	-470,5	-666,0
	Driftnetto, MSEK	421,9	406,2	1 234,6	1 198,7	1 563,3
	Överskottsgrad, %	72,8	73,9	70,8	71,8	70,1