

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2021

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER

Juli - september 2021 (2020)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 468,8 (451,0) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 340,0 (331,6) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 569,9 (487,9) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 917,5 (524,5) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 810 900 (416 800) SEK.

Januari - september 2021 (2020)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 398,6 (1 350,7) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 985,5 (974,2) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 2 411,8 (999,5) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 923,8 (692,6) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 2 362 900 (499 800) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 september 2021 var 874,2 (266,4) MSEK.

Väsentliga händelser under kvartal ett till tre 2021

Compactor har per den 19 januari 2021 emitterat icke säkerställda obligationer om 100 MSEK. Emissionskursen motsvarar en kreditspread om cirka 2,3% och har slutligt förfall i september 2023.

Compactor har per den 19 mars 2021 emitterat icke säkerställda obligationer om 150 MSEK. Emissionkursen motsvarar en kreditspread om cirka 2,0% och har slutligt förfall i september 2023.

Fastpartner har förvärvat fastigheten Alderholmen 13:2 i Gävle. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 9 500 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 22 MSEK. Fastpartner tillträdde fastigheten den 1 april 2021.

Fastpartner har erhållit kreditbetyg Baa3 med stabila utsikter från Moody's, vilket motsvarar en Investment Grade-rating.

Fastpartner har emitterat icke säkerställda gröna obligationer om 1 250 MSEK, med en löptid om 4 år, under det nyligen etablerade MTN-programmet. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 1,12 procentenheter.

Fastpartner har emitterat icke säkerställda gröna obligationer om totalt 1 100 MSEK, med en löptid om 4,8 år och 6 år, under det nyligen etablerade MTN-programmet. Lånen löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 1,10 respektive 1,28 procentenheter.

Fastpartner har under tredje kvartalet genomfört en nyemission av 6 159 140 D-aktier och tillförts 494 MSEK.

Compactor har emitterat icke säkerställda obligationer om 350 MSEK. Lånen löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,13% och har slutligt förfall i september 2024.

HS Fastigheter har avyttrat fyra fastigheter med en realiserad värdeförändring om 24,5 MSEK som följd.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Fastpartner har tillträtt fastigheten Årsta 84:3 i Uppsala. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 3 096 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 3,6 MSEK.

Compactor har per den 24 november 2021 emitterat icke säkerställda obligationer om 250 MSEK. Emissionkursen motsvarar en kreditspread om cirka 2,15% och har slutligt förfall i september 2024.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), H&M, Nordea, Swedbank samt AstraZeneca.

Fastighets- och aktieinvesteringar**Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 3,6% till 1 387,3 (1 339,6) MSEK.
- Driftnettot ökade med 1,2% till 980,4 (968,4) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 3,1% till 725,4 (703,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 834,1 (575,0) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 33 427,2 (31 344,4) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna minskade med 0,8% till 12,0 (12,1) MSEK.
- Driftnettot minskade med 12,1% till 5,1 (5,8) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 2,3 (2,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 21,9 (2,9) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 160,1 (206,0) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 3 834,8 (2 422,6) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 19,8 (36,0) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 1 289,9 (132,7) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 48,2 (7,8) MSEK.

Kommentarer om delårsperioden i korthet**Nettoomsättning och resultat tredje kvartalet 2021**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till (468,8) (451,0) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2020 och 2021.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -128,8 (-119,4) MSEK vilket gav ett driftnetto om 340,0 (331,6) MSEK. Kostnadsökningen förklaras främst av ökade kostnader för försäkringsskador men även av ett större fastighetsbestånd.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 217,5 (162,7) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -63,5 (-78,1) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -235,4 (-131,7) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -40,4 (-59,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -195,0 (-72,3) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Nettoomsättning och resultat de tre första kvartalen 2021 (2020)

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 398,6 (1 350,7) MSEK. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästpassningar men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2020 och 2021.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -413,1 (-376,5) MSEK vilket gav ett driftnetto om 985,5 (974,2) MSEK. Kostnadsökningen förklaras främst av ökade kostnader för fjärrvärme och vinterrenhållning till följd av en kall vinter, men även av ett större

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 433,1 (50,1) MSEK och Finansnettot för perioden uppgick till -178,0 (-241,6) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -725,0 (-178,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -139,8 (-112,6) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -585,2 (-66,3) MSEK.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 september 2021 till 17 046,3 (15 868,7) MSEK. Upplåningen bestod av 7 626,0 (9 281,1) MSEK banklån, 8 100,0 (5 050,0) MSEK obligationslån, 1 195,0 (1 415,0) MSEK företagscertifikat samt 125,3 (122,6) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 015,0 (3 839,4) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2021 till 18 111,8 (15 314,9) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 september 2021 till 44,6 (42,6)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 332,5 (583,1) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -858,3 (-2 001,5) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 1 133,6 (2 139,9) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till 607,8 (721,5) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 874,2 (266,4) MSEK.

Moderbolaget januari - september 2021

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 680,6 (396,9) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 290,1 (93,8) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 276,6 (248,8) MSEK, varav 134,0 (124,6) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 september 2021 till 3 584,5 (2 258,6) 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 2021 80 (79) anställda, varav 58 (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 2020. 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.

Under det andra kvartalet 2020 identifierade vi två huvudsakliga risker för vår affär kopplad till Covid-19 pandemin och det var betalningsförmågan hos våra hyresgäster samt refinansieringsmöjligheterna på kapitalmarknaden. Vi kan idag konstatera att det allmänna affärsklimatet har stabiliserats och en viss förbättring och tillväxt råder för de flesta branscher med undantag för besöksnäringen och viss retail. Betalningsförmågan är tillbaka på normal nivå med normala betalningstider.

Beträffande kapitalmarknaden har det skett en väsentlig förbättring och marknaden är på samma nivå som i början av år 2020. Likviditeten är mycket god som en följd av fortsatt stora centralbanksåtgärder världen över vilka förstärks av ytterligare finanspolitiska

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 33 587,3 (31 550,4) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 433,1 (50,1) 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					
	2021-07-01	2020-07-01	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01
Belopp i MSEK	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Intäkter					
Hysesintäkter	468,8	451,0	1 398,6	1 350,7	1 816,4
Summa intäkter	468,8	451,0	1 398,6	1 350,7	1 816,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-128,8	-119,4	-413,1	-376,5	-524,2
Driftnetto	340,0	331,6	985,5	974,2	1 292,2
Central administration	-10,9	-9,3	-32,7	-28,5	-39,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	22,0	-	25,9	0,5	0,5
Orealiserad värdeförändring fastigheter	217,5	162,7	1 433,1	50,1	1 085,4
Andel i intresseföretags resultat	1,3	2,9	0,0	3,2	21,4
Resultat före finansiella poster	569,9	487,9	2 411,8	999,5	2 359,9
Finansiella poster					
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	655,2	254,7	1 439,2	136,9	274,4
Tomträttsavgälder	-8,7	-8,3	-24,2	-23,3	-30,8
Finansnetto	-63,5	-78,1	-178,0	-241,6	-314,4
Resultat före skatt	1 152,9	656,2	3 648,8	871,5	2 289,1
Skatt	-235,4	-131,7	-725,0	-178,9	-438,3
PERIODENS RESULTAT	917,5	524,5	2 923,8	692,6	1 850,8
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	810,9	416,8	2 362,9	499,8	1 334,7
Innehav utan bestämmande inflytande	106,6	107,7	560,9	192,8	516,1
Resultat per aktie, kr					
Före utspädningseffekter	810 900	416 800	2 362 900	499 800	1 334 700
Efter utspädningseffekter	810 900	416 800	2 362 900	499 800	1 334 700
KONCERNENS RAPPORT					
ÖVER TOTALRESULTAT					
Belopp i MSEK	2021-07-01	2020-07-01	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Periodens resultat	917,5	524,5	2 923,8	692,6	1 850,8
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	917,5	524,5	2 923,8	692,6	1 850,8

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	33 571,5	30 045,5	31 373,5
Fastigheter under uppförande	15,8	317,2	176,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 030,0	1 025,0	1 030,0
Maskiner och inventarier	1,3	1,5	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	34 618,6	31 389,2	32 581,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	176,8	-	10,0
Andelar i intresseföretag	403,9	385,6	403,8
Andra långfristiga fordringar	120,3	89,8	86,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	701,0	475,4	500,7
Summa anläggningstillgångar	35 319,6	31 864,6	33 082,6
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	302,6	155,7	122,1
Kortfristiga placeringar	4 081,0	2 225,8	2 458,6
Likvida medel	874,2	1 021,7	266,4
Summa omsättningstillgångar	5 257,8	3 403,2	2 847,1
SUMMA TILLGÅNGAR	40 577,4	35 267,8	35 929,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	391,1	391,1	391,1
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	12 282,2	8 882,0	10 006,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 673,8	9 273,6	10 397,7
Innehav utan bestämmande inflytande	5 438,0	4 937,9	4 917,2
Summa eget kapital	18 111,8	14 211,5	15 314,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	3 237,4	2 249,6	2 652,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	13 906,0	12 239,6	11 906,7
Leasingsskuld tomträtt	1 030,0	1 025,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder	125,3	122,8	122,6
Summa långfristiga skulder	18 298,7	15 637,0	15 711,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 015,0	4 059,0	3 839,4
Övriga skulder	612,5	793,4	577,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	539,4	566,9	486,8
Summa kortfristiga skulder	4 166,9	5 419,3	4 903,3
Summa skulder	22 465,6	21 056,3	20 614,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 577,4	35 267,8	35 929,7

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 2020-01-01	0,5	391,1	8 460,8	4 630,2	13 482,6
Nyemission Fastpartner				221,5	221,5
Utdelning				-179,1	-179,1
Förändring koncernsammansättning			210,6	-271,5	-60,9
Årets resultat			1 334,7	516,1	1 850,8
Utgående eget kapital 2020-12-31	0,5	391,1	10 006,1	4 917,2	15 314,9
Ingående eget kapital 2021-01-01	0,5	391,1	10 006,1	4 917,2	15 314,9
Nyemission Fastpartner				165,7	165,7
Utdelning			-80,0	-185,0	-265,0
Förändring koncernsammansättning			-6,8	-20,8	-27,6
Periodens resultat			2 362,9	560,9	2 923,8
Utgående eget kapital 2021-09-30	0,5	391,1	12 282,2	5 438,0	18 111,8

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2021-07-01	2020-07-01	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	1 152,9	656,2	3 648,8	871,5	2 289,1
Justeringsposter					
Övriga poster	-900,0	-487,4	-2 922,7	-414,7	-1 385,6
Betalda skatter	-74,6	-31,2	-246,6	-143,1	-100,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	178,3	137,6	479,5	313,7	803,3
Förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	-188,1	75,0	-147,0	269,4	-15,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9,8	212,6	332,5	583,1	787,6
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-22,5	-	-22,5	-	-
Investeringar i fastigheter	-188,9	-122,5	-986,9	-1 759,1	-1 911,6
Försäljning av fastigheter	53,4	-	380,8	0,5	0,5
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	114,6	-87,4	-50,0	-217,5	-327,7
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	17,8	54,0	17,8	54,0	54,0
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-9,1	-4,9	-197,5	-79,4	-89,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34,7	-160,8	-858,3	-2 001,5	-2 274,2
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	1 450,0	1 291,0	4 307,9	3 024,1	3 010,6
Lösen och amortering av lån	-869,6	-593,7	-3 131,7	-1 001,0	-1 539,6
Emission av aktier	165,7	-	165,7	221,8	221,8
Utdelning till aktieägare	-	-	-80,0	-	-
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-5,0	-	-27,6	-6,1	-60,9
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-10,5	-20,4	-100,7	-98,9	-179,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	730,6	676,9	1 133,6	2 139,9	1 452,8
Periodens kassaflöde	686,1	728,7	607,8	721,5	-33,8
Likvida medel vid periodens början	188,1	293,0	266,4	300,2	300,2
Likvida medel vid periodens slut	874,2	1 021,7	874,2	1 021,7	266,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2021-07-01	2020-07-01	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Central administration	-0,4	-0,1	-1,1	-0,6	-1,0
Resultat före finansiella poster	-0,4	-0,1	-1,1	-0,6	-1,0
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	81,2	0,1	347,5	248,9	248,9
Finansnetto	7,7	-2,0	24,5	-20,1	-23,5
Värdeförändringar finansiella placeringar	696,1	255,4	1 309,7	168,7	291,3
Resultat efter finansiella poster	784,6	253,4	1 680,6	396,9	515,7
Skatt på periodens resultat	-144,9	-50,3	-274,6	-31,7	-57,9
PERIODENS RESULTAT*	639,7	203,1	1 406,0	365,2	457,8

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2021-09-30 2020-09-30 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 375,6	964,0	1 019,4
Fordringar hos koncernföretag	96,0	229,6	95,3
Aktier och andelar	10,0	-	10,0
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Andra långfristiga fordringar	18,9	19,6	16,9

Summa anläggningstillgångar **1 501,6** **1 214,3** **1 142,7**

Fordringar hos koncernföretag	149,3	-	-
Övriga fordringar	105,4	-	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,7	4,7	4,8
Kortfristiga placeringar	3 834,8	2 225,8	2 422,6
Likvida medel	290,1	662,9	93,8

Summa omsättningstillgångar **4 385,3** **2 893,4** **2 521,3**

SUMMA TILLGÅNGAR **5 886,9** **4 107,7** **3 664,0**

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	2 178,0	1 800,3	1 800,3
Periodens resultat	1 406,0	365,2	457,8

Summa eget kapital **3 584,5** **2 166,0** **2 258,6**

Uppskjuten skatteskuld	400,0	-	181,4
------------------------	-------	---	-------

Summa avsättningar **400,0** **0,0** **181,4**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 350,0	750,0	750,0
Skulder till koncernföretag	35,4	0,1	0,1

Summa långfristiga skulder **1 385,4** **750,1** **750,1**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	221,3	831,6	301,9
Skulder till koncernföretag	6,0	-	-
Skatteskulder	46,3	191,0	36,3
Övriga skulder	240,1	165,0	135,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,3	4,0	0,3

Summa kortfristiga skulder **517,0** **1 191,6** **473,9**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **5 886,9** **4 107,7** **3 664,0**

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 2021 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 presenterar Compactor segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Fastpartners fyra segment; Region 1, Region 2, Region 3 samt Region 4. Utöver dessa fyra segment redovisas även HS Fastigheter som ett segment. Dessa fem identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fem regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkterna, vilka är externa i sin helhet, och 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 intresseföretagsresultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment. Ingen hyresgäst står för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö och Ystad samt Fastpartners tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Lidingö/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping samt Fastpartners två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg och Ulricehamn.

Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		HS Fastigheter AB		Summa fastighets- förvaltning		Elimineringar och koncern- gemensamma poster		Summa koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
MSEK																
Hyresintäkter	603,8	609,8	305,6	293,6	365,8	342,3	112,1	93,9	12,0	12,1	1 399,3	1 351,7	-0,7	-1,0	1 398,6	1 350,7
Fastighetskostnader	-154,5	-149,2	-89,6	-80,3	-126,3	-113,9	-36,5	-27,8	-6,9	-6,3	-413,8	-377,5	0,7	1,0	-413,1	-376,5
Driftnetto	449,3	460,6	216,0	213,3	239,5	228,4	75,6	66,1	5,1	5,8	985,5	974,2	0,0	0,0	985,5	974,2
Tomträttsavgälder	-15,8	-15,7	-4,6	-3,8	-3,8	-3,8					-24,2	-23,3			-24,2	-23,3
Värdeförändringar																
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	546,1	13,5	382,9	23,8	301,5	-8,8	202,6	21,6			1 433,1	50,1			1 433,1	50,1
Realiserade värdeförändringar fastigheter					1,0	0,5	0,4		24,5		25,9	0,5			25,9	0,5
Värdeförändringar finansiella tillgångar											129,5	-31,8	1 309,7	168,7	1 439,2	136,9
Bruttoresultat	979,6	458,4	594,3	233,3	538,2	216,3	278,6	87,7	29,6	5,8	2 549,8	969,7	1 309,7	168,7	3 859,5	1 138,4
Ofördelade poster																
Central administration													-32,7	-28,5	-32,7	-28,5
Andel i intresseföretags resultat											0,0	4,0	0,0	-0,8	0,0	3,2
Finansiella intäkter											26,8	19,5	49,0	8,5	75,8	28,0
Finansiella kostnader											-228,8	-240,1	-25,0	-29,5	-253,8	-269,6
Resultat före skatt															3 648,8	871,5
Skatt													-725,0	-178,9	-725,0	-178,9
Totalresultat											2 347,8	753,1	576,0	-60,5	2 923,8	692,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare															2 362,9	499,8
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															560,9	192,8
Förvaltningsfastigheter	16 080,2	15 259,3	7 308,5	6 125,4	7 618,7	7 151,5	2 419,8	1 631,8	160,1	194,7	33 587,3	30 362,7	-	-	33 587,3	30 362,7
Ofördelade poster																
Nyttjanderättstillgång tomträtt															1 030,0	1 025,0
Finansiella anläggningstillgångar															701,0	475,4
Inventarier															1,3	1,5
Omsättningstillgångar															4 383,6	2 381,5
Likvida medel															874,2	1 021,7
Summa tillgångar	16 080,2	15 259,3	7 308,5	6 125,4	7 618,7	7 151,5	2 419,8	1 631,8	160,1	194,7	33 587,3	30 362,7	-	-	40 577,4	35 267,8
Ofördelade poster																
Eget kapital															18 111,8	14 211,5
Långfristiga skulder															15 061,3	13 387,4
Uppskjuten skatteskuld															3 237,4	2 249,6
Kortfristiga skulder															4 166,9	5 419,3
Summa eget kapital och skulder															40 577,4	35 267,8
Periodens förvärv och investeringar	124,9	1 611,3	114,3	64,8	233,8	252,2	500,6	17,2	15,0	0,7	988,6	1 946,2	-	-	988,6	1 946,2
Periodens försäljningar					-323,9						-323,9	0,0	-	-	-323,9	0,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2021-09-30

	2021-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	2 468,6	2 461,9	-	6,7
Förvärv/försäljning under perioden	427,0	415,8	-	11,2
Orealiserad värdeförändring	1 362,2	1 362,2	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	4 257,8	4 239,9	0,0	17,9

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2021-09-30	2020-09-30
Aktier och andelar	176,8	0,0
Kortfristiga placeringar	4 081,0	2 225,8
Summa	4 257,8	2 225,8

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	10,0	1,3	2 458,6	1839,6
Förvärv/försäljning under perioden	147,6	-1,3	279,4	253,5
Orealiserad värdeförändring	19,2	-	1 343,0	132,7
Summa	176,8	0,0	4 081,0	2 225,8

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2020-09-30

	2020-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	1 840,9	1 830,4	-	10,5
Förvärv/försäljning under perioden	252,2	252,2	-	-
Orealiserad värdeförändring	132,7	132,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	2 225,8	2 215,3	-	10,5

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2021-09-30

	2021-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-143,8	-	-143,8	-
Periodens förändring	55,6	-	55,6	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-88,2	-	-88,2	-

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2020-09-30

	2020-09-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-126,8	-	-126,8	-
Periodens förändring	-31,8	-	-31,8	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-158,6	-	-158,6	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2021-09-30

	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		176,8		176,8	176,8
Andra långfristiga fordringar			120,3	120,3	120,3
Kundfordringar			36,8	36,8	36,8
Övriga kortfristiga fordringar			136,7	136,7	136,7
Kortfristiga placeringar		4 081,0		4 081,0	4 081,0
Likvida medel			874,2	874,2	874,2
Upplupna intäkter			44,7	44,7	44,7
Summa finansiella tillgångar	-	4 257,8	1 212,7	5 470,5	5 470,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			16 921,0	16 921,0	16 921,0
Leasingskuld tomträtt			1 030,0	1 030,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder			125,3	125,3	125,3
Leverantörsskulder			96,6	96,6	96,6
Övriga kortfristiga skulder		88,2*	562,5	650,7	650,7
Upplupna kostnader			241,5	241,5	241,5
Summa finansiella skulder	-	88,2	18 976,9	19 065,1	19 065,1

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2020-09-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Andra långfristiga fordringar			86,8	86,8	86,8
Kundfordringar			15,8	15,8	15,8
Övriga kortfristiga fordringar			29,2	29,2	29,2
Kortfristiga placeringar		2 225,8		2 225,8	2 225,8
Likvida medel			1 021,7	1 021,7	1 021,7
Upplupna intäkter			24,2	24,2	24,2
Summa finansiella tillgångar	-	2 225,8	1 177,7	3 403,5	3 403,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			16 298,6	16 298,6	16 298,6
Leasingskuld tomträtt			1 025,0	1 025,0	1 025,0
Övriga långfristiga skulder			122,8	122,8	122,8
Leverantörsskulder			58,4	58,4	58,4
Övriga kortfristiga skulder		158,6*	507,1	665,7	665,7
Upplupna kostnader			272,7	272,7	272,7
Summa finansiella skulder	-	158,6	18 284,6	18 443,2	18 443,2

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2021	2020	2021	2020	2020
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	438,7	421,6	1 312,2	1 261,0	1 697,8
Serviceintäkter	30,1	29,4	86,4	89,7	118,6
Summa	468,8	451,0	1 398,6	1 350,7	1 816,4

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 1 622,4 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna minskat till 9 882,5 MSEK (12 541,5) till följd av att Fastpartner har löst säkerställda banklån.

Not 7 Kalendarium

Bokslutskommuniké 2021	28 februari 2022
Delårsrapport per 31 mars 2022	27 maj 2022
Årsredovisning 2021	juni 2022

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 29 november 2021

Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Compactor är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 november 2021 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

		2021	2020	2021	2020	2020
		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	18 111,8	14 211,5	18 111,8	14 211,5	15 314,9
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	18 111 800,0	14 211 500,0	18 111 800,0	14 211 500,0	15 314 900,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	18 111,8	14 211,5	18 111,8	14 211,5	15 314,9
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	3 237,4	2 249,6	3 237,4	2 249,6	2 652,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	88,2	158,6	88,2	158,6	143,8
	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	21 437 400,0	16 619 700,0	21 437 400,0	16 619 700,0	18 110 900,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	917,5	524,5	2 923,8	692,6	1 850,8
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	3 670,0	2 098,0	3 898,4	923,5	1 850,8
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	17 575,2	13 949,3	16 713,4	13 847,1	14 398,8
	Avkastning på eget kapital, %	20,9	15,0	23,3	6,7	12,9
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	1 152,9	656,2	3 648,8	871,5	2 289,1
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	85,9	92,4	253,8	269,6	355,8
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	4 955,2	2 994,4	5 203,5	1 521,5	2 644,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	39 697,3	34 625,9	38 253,6	33 678,2	32 160,5
	Avkastning på totalt kapital, %	12,5	8,6	13,6	4,5	8,2
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	1 152,9	656,2	3 648,8	871,5	2 289,1
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	-894,7	-417,4	-2 898,2	-187,5	-1 360,3
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	85,9	92,4	253,8	269,6	355,8
	Justerat resultat före skatt, MSEK	344,1	331,2	1 004,4	953,6	1 284,6
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,0	3,6	4,0	3,5	3,6
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	18 111,8	14 211,5	18 111,8	14 211,5	15 314,9
Soliditet betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning	40 577,4	35 267,8	40 577,4	35 267,8	35 929,7
	Soliditet, %	44,6	40,3	44,6	40,3	42,6
Soliditet justerat enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	18 111,8	14 211,5	18 111,8	14 211,5	15 314,9
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	3 237,4	2 249,6	3 237,4	2 249,6	2 652,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	88,2	158,6	88,2	158,6	143,8
	Justerat eget kapital, MSEK	21 437,4	16 619,7	21 437,4	16 619,7	18 110,9
	Balansomslutning, MSEK	40 577,4	35 267,8	40 577,4	35 267,8	35 929,7
	Soliditet justerat enligt NRV, %	52,8	47,1	52,8	47,1	50,4
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	468,8	451,0	1 398,6	1 350,7	1 816,4
	Fastighetskostnader, MSEK	-128,8	-119,4	-413,1	-376,5	-524,2
	Driftnetto, MSEK	340,0	331,6	985,5	974,2	1 292,2
	Överskottsgrad, %	72,5	73,5	70,5	72,1	71,1