

Delårsrapport 1 januari - 30 juni 2025

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI

April - juni 2025 (2024)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 566,2 (579,7) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 419,4 (426,1) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 208,3 (416,8) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 117,7 (191,4) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 117 100 (136 400) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2025 var 364,1 (198,2) MSEK.

Januari - juni 2025 (2024)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 143,2 (1 164,0) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 795,1 (812,7) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 571,4 (912,7) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 138,7 (382,3) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 91 900 (262 700) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2025 var 364,1 (198,2) MSEK.

Väsentliga händelser under första halvåret 2025

Fastpartner har under perioden återköpt 1 000 000 stamaktier av Serie A.

Fastpartner har per den 3 april erhållit likviden för det icke säkerställda gröna obligationslån om 1 250 MSEK som man emitterat. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,50 procentenheter. Obligationslånet har använts till att lösa ett utestående obligationslån med slutförfall i maj 2025.

Compactor har per den 29 april emitterat icke säkerställda obligationer om 130 MSEK, med en löptid om cirka 3 år på den svenska obligationsmarknaden. Lånet löper med en ränta om Stibor 3M +3,0 procentenheter.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Detta är Compactor

Compactor Fastigheter äger och förvaltar fastigheter i Sverige genom dotterföretagen Fastpartner AB (publ), som är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, samt Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. I delårsrapporten benämns Fastpartner AB (publ) med dotterföretag såsom Fastpartner och Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB såsom HS-Fastigheter.

Under 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), Boliden, Handelsbanken, Swedbank och SCA.

Fastighets- och aktieinvesteringar

Fastpartner

- Hyresintäkterna minskade med 1,8% till 1 132,2 (1 153,2) MSEK.
- Driftnettot minskade med 2,0% till 790,5 (806,7) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 25,8% till 411,0 (326,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 119,9 (372,8) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 33 902,7 (33 923,1) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna ökade med 0,9% till 11,3 (11,2) MSEK.
- Driftnettot minskade med 23,3% till 4,6 (6,0) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 2,1 (2,3) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1,8 (8,1) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 282,5 (282,1) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 985,6 (1 891,7) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 76,8 (4,5) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -69,7 (15,1) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 60,2 (36,4) MSEK.

Kommentarer om delårsperioden i korthet

Nettoomsättning och resultat andra kvartalet 2025

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 566,2 (579,7) MSEK. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter om 3,3 MSEK från avyttrade fastigheter under 2024, fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Gant har lämnat sin förhyrning samt något högre vakanser där Vallentuna kommun lämnat sin förhyrning motsvarande hyresintäkter om cirka 4,1 MSEK för perioden.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -146,8 (-153,6) MSEK vilket gav ett driftnetto om 419,4 (426,1) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -195,7 (0,0) MSEK och finansnettot för kvartalet uppgick till -130,3 (-209,7) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -29,7 (-17,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -29,7 (-28,6) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 0,0 (11,3) MSEK.

Nettoomsättning och resultat första halvåret 2025 (2024)

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 143,2 (1 164,0) MSEK. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter om 3,3 MSEK från avyttrade fastigheter under 2024, fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Gant har lämnat sin förhyrning samt något högre vakanser där Vallentuna kommun lämnat sin förhyrning motsvarande hyresintäkter om cirka 7,3 MSEK för perioden.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -348,1 (-351,3) MSEK vilket gav ett driftnetto om 795,1 (812,7) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -195,7 (118,7) MSEK och finansnettot för perioden uppgick till -315,3 (-445,0) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -68,5 (-95,2) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -51,0 (-45,5) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -17,5 (-49,7) MSEK.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 juni 2025 till 17 904,2 (17 726,2) MSEK. Upplåningen bestod av 11 226,4 (10 632,0) MSEK banklån, 6 153,8 (6 355,0) MSEK obligationslån, 393,0 (610,0) MSEK företagscertifikat samt 131,0 (129,2) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 2 834,6 (3 845,1) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2025 till 15 795,9 (15 965,8) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 juni 2025 till 40,6 (41,2)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 389,0 (164,7) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -223,3 (-169,2) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 0,2 (219,5) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till 165,9 (215,0) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 364,1 (198,2) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Moderbolaget januari - juni 2025

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 198,2 (171,2) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 198,7 (159,9) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 170,0 (155,4) MSEK, varav 78,9 (71,6) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2025 till 2 435,5 (2 328,5) 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 2025 80 (85) anställda, varav 52 (57) 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 2024. 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 34 185,2 (34 205,2) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -195,7 (118,7) 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

	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Intäkter					
Hysesintäkter	566,2	579,7	1 143,2	1 164,0	2 315,3
Övriga intäkter	-	-	-	-	0,1
Summa intäkter	566,2	579,7	1 143,2	1 164,0	2 315,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-146,8	-153,6	-348,1	-351,3	-694,5
Driftnetto	419,4	426,1	795,1	812,7	1 620,9
Central administration	-15,4	-12,7	-28,0	-24,8	-48,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	3,4	-	6,1	9,5
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-195,7	-	-195,7	118,7	155,7
Andel i intresseföretags resultat	-	-	-	-	-3,8
Resultat före finansiella poster	208,3	416,8	571,4	912,7	1 734,3
Finansiella poster					
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	78,4	10,4	-31,0	27,6	55,2
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-9,0	-8,8	-17,9	-17,8	-35,4
Finansnetto	-130,3	-209,7	-315,3	-445,0	-802,7
Resultat före skatt	147,4	208,7	207,2	477,5	951,4
Skatt	-29,7	-17,3	-68,5	-95,2	-223,3
PERIODENS RESULTAT	117,7	191,4	138,7	382,3	728,1
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	117,1	136,4	91,9	262,7	516,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,6	55,0	46,8	119,6	211,2
Resultat per aktie, kr					
Före utspädnings effekter	117 100	136 400	91 900	262 700	516 900
Efter utspädnings effekter	117 100	136 400	91 900	262 700	516 900

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	117,7	191,4	138,7	382,3	728,1
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	117,7	191,4	138,7	382,3	728,1

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	33 984,6	33 813,0	34 005,0
Fastigheter under uppförande	200,6	204,2	200,2
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 170,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	2,9	3,9	3,5
Summa materiella anläggningstillgångar	35 378,1	35 191,1	35 398,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	168,8	169,3	170,6
Andelar i intresseföretag	605,8	595,4	591,2
Uppskjutna skattefordringar	64,5	68,3	71,3
Derivat	5,5	8,6	28,8
Andra långfristiga fordringar	41,5	62,4	52,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	886,1	904,0	914,4
Summa anläggningstillgångar	36 264,2	36 095,1	36 313,1
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	300,7	302,6	262,8
Kortfristiga placeringar	1 985,6	1 853,6	1 935,4
Likvida medel	364,1	486,4	198,2
Summa omsättningstillgångar	2 650,4	2 642,6	2 396,4
SUMMA TILLGÅNGAR	38 914,6	38 737,7	38 709,5
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	11 277,3	10 968,8	11 223,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 277,8	10 969,3	11 223,9
Innehav utan bestämmande inflytande	4 518,1	4 659,7	4 741,9
Summa eget kapital	15 795,9	15 629,0	15 965,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 903,1	2 844,4	2 892,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	14 938,6	15 012,7	13 751,9
Leasingsskuld tomträtt	1 190,0	1 170,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	131,0	129,0	129,2
Derivat	31,6	-	14,0
Summa långfristiga skulder	19 194,3	19 156,1	17 977,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 834,6	2 918,7	3 845,1
Övriga skulder	631,4	680,0	608,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458,4	353,9	312,7
Summa kortfristiga skulder	3 924,4	3 952,6	4 766,2
Summa skulder	23 118,7	23 108,7	22 743,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 914,6	38 737,7	38 709,5

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 2024-01-01	0,5	0,0	10 786,1	4 640,9	15 427,5
Utdelning			-80,0	-100,8	-180,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			0,4	-9,4	-9,0
Årets totalresultat			516,9	211,2	728,1
Utgående eget kapital 2024-12-31	0,5	0,0	11 223,4	4 741,9	15 965,8
Ingående eget kapital 2025-01-01	0,5	0,0	11 223,4	4 741,9	15 965,8
Utdelning			-80,0	-103,4	-183,4
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			42,0	-167,2	-125,2
Periodens resultat			91,9	46,8	138,7
Utgående eget kapital 2025-06-30	0,5	0,0	11 277,3	4 518,1	15 795,9

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	147,4	208,7	207,2	477,5	951,4
Justeringsposter					
Övriga poster	117,5	-14,1	226,6	-153,3	-205,9
Betald/erhållen skatt	-33,0	-31,1	-145,7	-51,3	-100,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	231,9	163,5	288,1	272,9	645,2
Förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	-80,3	-71,8	100,9	-108,2	-80,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	151,6	91,7	389,0	164,7	564,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-91,2	-74,0	-175,7	-154,5	-351,2
Försäljning av fastigheter	-	239,7	-	250,0	283,1
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-101,9	-228,2	-33,8	-234,4	-309,7
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	-	0,8	15,0	18,7
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-7,6	-25,3	-14,6	-45,3	-25,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200,7	-87,8	-223,3	-169,2	-384,6
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	2 800,8	99,0	3 185,8	1 019,3	2 446,9
Lösen och amortering av lån	-2 686,8	-52,0	-3 108,4	-1 182,4	-2 511,4
Amortering obligation	-31,3	-67,5	-31,3	-67,5	-
Utgivande obligation	130,0	500,0	130,0	500,0	-
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-50,4	-	-125,2	-	-9,0
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-39,5	-38,2	-51,7	-50,4	-100,8
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,5	-	1,0	0,5	1,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	123,3	441,3	0,2	219,5	-253,3
Periodens kassaflöde	74,2	445,2	165,9	215,0	-73,2
Likvida medel vid periodens början	289,9	41,2	198,2	271,4	271,4
Likvida medel vid periodens slut	364,1	486,4	364,1	486,4	198,2

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	0,1
Driftnetto	-	-	-	-	0,1
Central administration	-0,3	-0,6	-0,6	-0,8	-1,4
Resultat före finansiella poster	-0,3	-0,6	-0,6	-0,8	-1,3
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	170,0	155,4	170,0	155,4	155,4
Finansnetto	38,3	6,1	21,7	-3,0	38,1
Värdeförändringar finansiella placeringar	120,3	23,0	7,1	19,6	36,2
Resultat efter finansiella poster	328,3	183,9	198,2	171,2	228,4
Skatt på periodens resultat	-20,0	-8,3	-11,2	-11,8	-21,7
PERIODENS RESULTAT*	308,3	175,6	187,0	159,4	206,7

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2025-06-30

2024-06-30

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 551,5	1 473,6	1 482,7
Fordringar hos koncernföretag	56,2	56,2	56,2
Aktier och andelar	21,9	20,3	20,3
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	64,5	68,3	71,3
Andra långfristiga fordringar	30,0	51,0	41,0

Summa anläggningstillgångar	1 725,2	1 670,5	1 672,6
------------------------------------	----------------	----------------	----------------

Fordringar hos koncernföretag	219,5	273,2	207,2
Övriga fordringar	8,0	7,5	7,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,5	15,4	19,6
Kortfristiga placeringar	1 985,6	1 809,9	1 891,7
Likvida medel	198,7	451,8	159,9

Summa omsättningstillgångar	2 430,3	2 557,8	2 285,4
------------------------------------	----------------	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

4 155,5

4 228,3

3 958,0

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	2 248,0	2 121,3	2 121,3
Periodens resultat	187,0	159,4	206,7

Summa eget kapital	2 435,5	2 281,2	2 328,5
---------------------------	----------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 130,0	845,0	1 000,0
--	---------	-------	---------

Summa långfristiga skulder	1 130,0	845,0	1 000,0
-----------------------------------	----------------	--------------	----------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	209,4	696,9	256,5
Skulder till koncernföretag	13,5	13,6	13,5
Skatteskulder	2,4	38,3	47,1
Övriga skulder	361,6	351,0	309,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,1	2,3	2,8

Summa kortfristiga skulder	590,0	1 102,1	629,5
-----------------------------------	--------------	----------------	--------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 155,5

4 228,3

3 958,0

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.

Nya eller reviderade redovisningstandarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2025 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 driftnettonivå. 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/Ätvidaberg /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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
MSEK														
Hyresintäkter	538,7	553,2	343,0	353,3	250,5	246,7	11,3	11,2	1 143,5	1 164,4	-0,3	-0,4	1 143,2	1 164,0
Fastighetskostnader	-140,6	-147,1	-122,5	-125,6	-78,6	-73,8	-6,7	-5,2	-348,4	-351,7	0,3	0,4	-348,1	-351,3
Driftnetto	398,1	406,1	220,5	227,7	171,9	172,9	4,6	6,0	795,1	812,7	0,0	0,0	795,1	812,7
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-15,0	-14,9	-2,5	-2,5	-0,4	-0,4			-17,9	-17,8			-17,9	-17,8
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-170,4	98,0	-94,7	32,4	69,4	-11,7	0,0	0,0	-195,7	118,7			-195,7	118,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter		3,4						2,7	0,0	6,1			0,0	6,1
Värdeförändringar finansiella tillgångar									19,0	20,6	-50,0	7,0	-31,0	27,6
Bruttoresultat	212,7	492,6	123,3	257,6	240,9	160,8	4,6	8,7	600,5	940,3	-50,0	7,0	550,5	947,3
Ofördelade poster														
Central administration											-28,0	-24,8	-28,0	-24,8
Andel i intresseföretags resultat									0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter									15,9	16,4	66,1	39,2	82,0	55,6
Finansiella kostnader									-350,6	-455,4	-46,7	-45,2	-397,3	-500,6
Resultat före skatt													207,2	477,5
Skatt											-68,5	-95,2	-68,5	-95,2
Totalresultat									265,8	501,3	-127,1	-119,0	138,7	382,3
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare													91,9	262,7
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													46,8	119,6
Förvaltningsfastigheter	18 294,8	18 363,5	9 612,8	9 609,6	5 995,1	5 791,9	282,5	252,2	34 185,2	34 017,2			34 185,2	34 017,2
Nyttjanderättstillgång tomträtt	994,7	974,7	166,9	166,9	28,4	28,4			1 190,0	1 170,0			1 190,0	1 170,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													886,1	904,0
Inventarier													2,9	3,9
Omsättningstillgångar													2 286,3	2 156,2
Likvida medel													364,1	486,4
Summa tillgångar	19 289,5	19 338,2	9 779,7	9 776,5	6 023,5	5 820,3	282,5	252,2	35 375,2	35 187,2			38 914,6	38 737,7
Ofördelade poster														
Eget kapital													15 795,9	15 629,0
Långfristiga skulder													16 291,2	16 311,7
Uppskjuten skatteskuld													2 903,1	2 844,4
Kortfristiga skulder													3 924,4	3 952,6
Summa eget kapital och skulder													38 914,6	38 737,7
Periodens förvärv och investeringar	63,6	66,6	72,3	53,9	39,4	19,0	0,4	15,0	175,7	154,5			175,7	154,5
Periodens försäljningar		-243,3						-8,3	0,0	-251,6			0,0	-251,6

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2025-06-30

	2025-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	2 106,0	1 896,5	-	209,5
Förvärv/försäljning under perioden	128,1	115,8	-	12,3
Orealiserad värdeförändring	-79,7	-79,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	2 154,4	1 932,6	0,0	221,8

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2025-06-30		2024-06-30	
Aktier och andelar	168,8		169,3	
Kortfristiga placeringar	1 985,6		1 853,6	
Summa	2 154,4		2 022,9	
	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2025-06-30	2024-06-30	2025-06-30	2024-06-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	170,6	155,8	1 935,4	1 618,8
Förvärv/försäljning under perioden	0,3	20,8	127,8	204,2
Orealiserad värdeförändring	-2,1	-7,3	-77,6	30,6
Summa	168,8	169,3	1 985,6	1 853,6

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	-	164,7

Finansiella instrument värderade till verkligt värde per 2025-06-30

	2025-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	14,8	-	14,8	-
Periodens förändring	-40,9	-	-40,9	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-26,1	-	-26,1	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiella instrument 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	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2025-06-30

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat- räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		168,8		168,8	168,8
Andra långfristiga fordringar			41,5	41,5	41,5
Derivatinstrument		5,5*		5,5	5,5
Kundfordringar			9,6	9,6	9,6
Övriga kortfristiga fordringar			34,0	34,0	34,0
Kortfristiga placeringar		1 985,6		1 985,6	1 985,6
Likvida medel			364,1	364,1	364,1
Upplupna intäkter			122,6	122,6	122,6
Summa finansiella tillgångar	-	2 159,9	571,8	2 731,7	2 731,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 773,2	17 773,2	17 773,2
Leasingskuld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			131,0	131,0	131,0
Derivatinstrument		31,6*		31,6	31,6
Leverantörsskulder			18,1	18,1	18,1
Övriga kortfristiga skulder			608,5	608,5	608,5
Upplupna kostnader			107,3	107,3	107,3
Summa finansiella skulder	-	31,6	19 828,1	19 859,7	19 859,7

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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
Långfristiga värdepappersinnehav		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
Leasingskuld 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

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2025	2024	2025	2024	2024
	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	533,7	539,9	1 074,1	1 086,9	2 173,3
Serviceintäkter	32,5	39,8	69,1	77,1	142,0
Summa	566,2	579,7	1 143,2	1 164,0	2 315,3

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 95,6 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 12 352,2 (11 965,7) MSEK till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån. I HS Fastigheter uppgår ställda säkerheter till 69,7 (69,7) MSEK i form av pantbrev till banker.

Not 7 Kalendarium

Delårsrapport per 30 september 2025
Bokslutskommuniké 2025

27 november 2025
26 februari 2026

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 augusti 2025

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 2025 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

		2025	2024	2025	2024	2024
		1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-30/6	1/1-30/6	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 795,9	15 629,0	15 795,9	15 629,0	15 965,8
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	15 795 900,0	15 629 000,0	15 795 900,0	15 629 000,0	15 965 800,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 795,9	15 629,0	15 795,9	15 629,0	15 965,8
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	2 838,6	2 776,1	2 838,6	2 776,1	2 821,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	26,1	-8,6	26,1	-8,6	-14,8
	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	18 660 600,0	18 396 500,0	18 660 600,0	18 396 500,0	18 772 100,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	117,7	191,4	138,7	382,3	728,1
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	470,8	765,6	277,4	764,6	728,1
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 854,0	15 623,7	15 880,9	15 528,3	15 696,7
	Avkastning på eget kapital, %	3,0	4,9	1,7	4,9	4,6
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	147,4	208,7	207,2	477,5	951,4
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	201,3	246,9	397,3	500,6	953,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 394,8	1 822,4	1 209,0	1 956,2	1 904,8
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	38 847,9	38 520,7	38 812,1	38 480,6	38 466,5
	Avkastning på totalt kapital, %	3,6	4,7	3,1	5,1	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	147,4	208,7	207,2	477,5	951,4
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	117,3	-13,8	226,7	-152,4	-220,4
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	201,3	246,9	397,3	500,6	953,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	466,0	441,8	831,2	825,7	1 684,4
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	2,3	1,8	2,1	1,6	1,8
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 795,9	15 629,0	15 795,9	15 629,0	15 965,8
Soliditet betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning	38 914,6	38 737,7	38 914,6	38 737,7	38 709,5
	Soliditet, %	40,6	40,3	40,6	40,3	41,2
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	15 795,9	15 629,0	15 795,9	15 629,0	15 965,8
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	2 838,6	2 776,1	2 838,6	2 776,1	2 821,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	26,1	-8,6	26,1	-8,6	-14,8
	Justerat eget kapital, MSEK	18 660,6	18 396,5	18 660,6	18 396,5	18 772,1
	Balansomslutning, MSEK	38 914,6	38 737,7	38 914,6	38 737,7	38 709,5
	Soliditet justerad enligt NRV, %	48,0	47,5	48,0	47,5	48,5
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	566,2	579,7	1 143,2	1 164,0	2 315,3
	Fastighetskostnader, MSEK	-146,8	-153,6	-348,1	-351,3	-694,5
	Driftnetto, MSEK	419,4	426,1	795,1	812,7	1 620,8
	Överskottsgrad, %	74,1	73,5	69,6	69,8	70,0