

Bokslutskommuniké 2025

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

Oktober - december 2025 (2024)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 576,3 (571,8) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 395,5 (386,2) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 216,9 (410,3) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 136,7 (20,8) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 125 100 (-30 800) SEK.

Januari - december 2025 (2024)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 293,7 (2 315,3) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 1 605,7 (1 620,9) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 192,9 (1 734,3) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 637,9 (728,1) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 532 500 (516 900) SEK.
- Likvida medel vid årets utgång den 31 december 2025 var 375,0 (198,2) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 80 000 (80 000) SEK per aktie.

Väsentliga händelser under året 2025

Compactor har per den 5 september emitterat icke säkerställda obligationer om 350 MSEK, med en löptid om cirka 3,3 år, på den svenska obligationsmarknaden. Lånet löper med en ränta om Stibor 3M + 2,25 procentenheter. Likviden har använts till att lösa ett befintligt obligationslån.

Fastpartner har under perioden återköpt 1 600 000 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 årets slut

Fastpartner har under januari månad emitterat icke säkerställda gröna obligationer om 750 MSEK med slutligt förfall i september 2029 och februari 2031. Lånen kommer användas till att lösa ett befintligt obligationslån om 1 266 MSEK med slutligt förfall i juni 2026.

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 året 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 året består de största innehaven av aktier i H&M, Atlas Copco, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), SCA, Ericsson och SKF.

Fastighets- och aktieinvesteringar helåret 2025 (2024)

Fastpartner

- Hyresintäkterna minskade med 1% till 2 271,3 (2 293,4) MSEK.
- Driftnettot minskade med 0,9% till 1 595,7 (1 610,8) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 20,8% till 834,3 (690,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 318,2 (648,0) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 34 142,7 (33 923,1) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna ökade med 1,8% till 23,0 (22,6) MSEK.
- Driftnettot ökade med 0% till 10,0 (10,0) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 5,0 (-0,8) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 3,8 (28,8) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 282,1 (282,1) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 2 934,6 (1 891,7) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 152,0 (26,9) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 241,9 (9,3) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 82,0 (117,6) MSEK.

Kommentarer om delårsperioden i korthet**Nettoomsättning och resultat fjärde kvartalet 2025**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 576,3 (571,8) MSEK. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter från fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Gant har lämnat sin förhyrning samt något högre vakanser där Vallentuna kommun lämnat sin

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -180,8 (-185,6) MSEK vilket gav ett driftnetto om 395,5 (386,2) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -162,0 (36,9) MSEK och finansnettot för kvartalet uppgick till -162,9 (-194,2) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -71,2 (-29,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -66,2 (-37,2) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -5,0 (7,9) MSEK.

Nettoomsättning och resultat helåret 2025 (2024)

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 2 293,7 (2 315,3) MSEK. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter om 3,3 MSEK från avyttrade fastigheter under 2024, lägre intäkter om 14,6 MSEK i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Gant har lämnat sin förhyrning samt något högre vakanser där Vallentuna kommun lämnat sin förhyrning motsvarande hyresintäkter om cirka 10,8 MSEK för året.

Driftskostnaderna för året uppgick till -688,0 (-694,5) MSEK vilket gav ett driftnetto om 1 605,7 (1 620,9) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -353,2 (155,7) MSEK och finansnettot för året uppgick till -673,7 (-802,7) MSEK.

Årets skatt uppgick till -230,3 (-223,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -184,1 (-128,6) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -46,2 (-94,7) MSEK.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2025 till 18 887,2 (17 726,2) MSEK. Upplåningen bestod av 11 367,7 (10 632,0) MSEK banklån, 6 686,0 (6 355,0) MSEK obligationslån, 701,0 (610,0) MSEK företagscertifikat samt 132,5 (129,2) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 486,4 (3 845,1) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2025 till 16 052,8 (15 965,8) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 december 2025 till 40,0 (41,2)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under året till 778,1 (564,7) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till -1 290,8 (-384,6) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till 688,7 (-253,3) MSEK.

Kassaflödet för året uppgick till 176,0 (-73,2) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 375,0 (198,2) MSEK.

Under året har utdelning skett med 80,0 (80,0) MSEK från moderbolaget vilket motsvarar 80 000 (80 000) SEK per aktie.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Moderbolaget januari - december 2025

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under året till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 553,0 (228,4) MSEK.
- Likvida medel vid årets utgång var 205,2 (159,9) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 172,3 (155,4) MSEK, varav 166,2 (149,3) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2025 till 2 735,4 (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 året en skuld till Compactor Fastigheter AB (publ), som löper med marknadsmässig ränta. Fastpartner har även under året lämnat utdelning till moderbolaget Compactor Fastigheter AB (publ).

Organisation och medarbetare

Koncernen hade per den 31 december 2025 80 (84) anställda, varav 51 (56) 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 marknadsrisk i form av värdeförändringar på tillgångar och efterfrågan på koncernens lokaler samt olika finansiella risker såsom likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas, vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för värdeutvecklingen på fastigheter.

Ränte- och likviditetsriskerna är idag mycket begränsade då inflationen är under kontroll och snarare förbytt till deflation, vilket lett fram till att samtliga tongivande centralbanker har genomfört ett flertal räntesänkningar.

Likviditeten på kapitalmarknaden och i banksystemet är mycket god. 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 34 424,8 (34 205,2) MSEK vid årets utgång.

Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -353,2 (155,7) 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

	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Intäkter				
Hysesintäkter	576,3	571,8	2 293,7	2 315,3
Övriga intäkter	-	0,0	-	0,1
Summa intäkter	576,3	571,8	2 293,7	2 315,4
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-180,8	-185,6	-688,0	-694,5
Driftnetto	395,5	386,2	1 605,7	1 620,9
Central administration	-16,9	-12,4	-59,9	-48,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,3	3,4	0,3	9,5
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-162,0	36,9	-353,2	155,7
Andel i intresseföretags resultat	0,0	-3,8	0,0	-3,8
Resultat före finansiella poster	216,9	410,3	1 192,9	1 734,3
Finansiella poster				
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	162,8	-157,2	384,8	55,2
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-8,9	-8,8	-35,8	-35,4
Finansnetto	-162,9	-194,2	-673,7	-802,7
Resultat före skatt	207,9	50,1	868,2	951,4
Skatt	-71,2	-29,3	-230,3	-223,3
ÅRETS RESULTAT	136,7	20,8	637,9	728,1
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	125,1	-30,8	532,5	516,9
Innehav utan bestämmande inflytande	11,6	51,6	105,4	211,2
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	125 100	-30 800	532 500	516 900
Efter utspädningseffekter	125 100	-30 800	532 500	516 900

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat	136,7	20,8	637,9	728,1
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET				
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	136,7	20,8	637,9	728,1
Årets totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	125,1	-30,8	532,5	516,9
Innehav utan bestämmande inflytande	11,6	51,6	105,4	211,2

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	34 222,5	34 005,0
Fastigheter under uppförande	202,3	200,2
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	2,5	3,5

Summa materiella anläggningstillgångar	35 617,3	35 398,7
---	-----------------	-----------------

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	171,6	170,6
Andelar i intresseföretag	618,7	591,2
Uppskjutna skattefordringar	78,6	71,3
Derivat	15,0	28,8
Andra långfristiga fordringar	51,7	52,5

Summa finansiella anläggningstillgångar	935,6	914,4
--	--------------	--------------

Summa anläggningstillgångar	36 552,9	36 313,1
------------------------------------	-----------------	-----------------

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	246,5	262,8
Kortfristiga placeringar	2 934,6	1 935,4
Likvida medel	375,0	198,2

Summa omsättningstillgångar	3 556,1	2 396,4
------------------------------------	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR	40 109,0	38 709,5
-------------------------	-----------------	-----------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	0,0	0,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	11 867,8	11 223,4

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 868,3	11 223,9
--	-----------------	-----------------

Innehav utan bestämmande inflytande	4 184,5	4 741,9
-------------------------------------	---------	---------

Summa eget kapital	16 052,8	15 965,8
---------------------------	-----------------	-----------------

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	2 946,1	2 892,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	15 268,3	13 751,9
Leasingskuld tomträtt	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	132,5	129,2
Derivat	7,5	14,0

Summa långfristiga skulder	19 544,4	17 977,5
-----------------------------------	-----------------	-----------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 486,4	3 845,1
Övriga skulder	612,4	608,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413,0	312,7

Summa kortfristiga skulder	4 511,8	4 766,2
-----------------------------------	----------------	----------------

Summa skulder	24 056,2	22 743,7
----------------------	-----------------	-----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 109,0	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
Årets resultat			516,9	211,2	728,1
Övrigt totalresultat			-	-	0,0
Årets totalresultat			516,9	211,2	728,1
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-80,0	-100,8	-180,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			0,4	-9,4	-9,0
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
Årets resultat			532,5	105,4	637,9
Övrigt totalresultat			-	-	0,0
Årets totalresultat			532,5	105,4	637,9
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-80,0	-100,7	-180,7
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			191,9	-562,1	-370,2
Utgående eget kapital 2025-12-31	0,5	0,0	11 867,8	4 184,5	16 052,8

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2025-10-01	2024-10-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Löpande verksamheten				
Resultat före skatt	207,9	50,1	868,2	951,4
Justeringsposter				
Övriga poster	-0,3	134,0	-31,6	-205,9
Betald/erhållen skatt	-20,3	-24,1	-188,7	-100,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	187,3	160,0	647,9	645,2
Förändringar i rörelsekapital				
Förändringar i rörelsekapital	42,2	-132,1	130,2	-80,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229,5	27,9	778,1	564,7
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-185,7	-106,8	-571,9	-351,2
Försäljning av fastigheter	-	43,1	-	283,1
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-345,2	-207,2	-686,4	-309,7
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,3	0,7	1,1	18,7
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-15,0	-	-33,6	-25,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-545,6	-270,2	-1 290,8	-384,6
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	1 011,5	917,6	5 036,6	2 446,9
Lösen och amortering av lån	-681,4	-600,7	-4 153,9	-2 511,4
Amortering obligation	-	-	-205,0	-
Utgivande obligation	-	-	480,0	-
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-80,0	-	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-22,6	-9,0	-370,2	-9,0
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-36,7	-38,2	-100,7	-100,8
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,5	-0,4	1,9	1,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	271,3	189,3	688,7	-253,3
Periodens kassaflöde	-44,8	-53,0	176,0	-73,2
Likvida medel vid periodens början	419,7	251,2	198,2	271,4
Förvärvade likvida medel	0,1	-	0,8	-
Likvida medel vid periodens slut	375,0	198,2	375,0	198,2

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2025-10-01 2025-12-31	2024-10-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	0,1
Driftnetto	-	-	-	0,1
Central administration	-0,6	-0,5	-1,8	-1,4
Resultat före finansiella poster	-0,6	-0,5	-1,8	-1,3
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-10,8	-	161,5	155,4
Finansnetto	0,0	-5,2	-0,6	38,1
Värdeförändringar finansiella placeringar	140,6	-192,7	393,9	36,2
Resultat efter finansiella poster	129,2	-198,4	553,0	228,4
Skatt på årets resultat	-23,8	36,9	-66,1	-21,7
ÅRETS RESULTAT*	105,4	-161,5	486,9	206,7

*Årets resultat stämmer överens med årets totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i MSEK

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 763,1	1 482,7
Fordringar hos koncernföretag	56,2	56,2
Aktier och andelar	28,0	20,3
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	78,6	71,3
Andra långfristiga fordringar	40,0	41,0

Summa anläggningstillgångar	1 967,0	1 672,6
------------------------------------	----------------	----------------

Fordringar hos koncernföretag	116,2	207,2
Övriga fordringar	8,0	7,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20,1	19,6
Kortfristiga placeringar	2 934,6	1 891,7
Likvida medel	205,2	159,9

Summa omsättningstillgångar	3 284,1	2 285,4
------------------------------------	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR	5 251,1	3 958,0
-------------------------	----------------	----------------

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	0,5	0,5
Bundna reserver	0,0	0,0

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel	2 248,0	2 121,3
Årets resultat	486,9	206,7

Summa eget kapital	2 735,4	2 328,5
---------------------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 480,0	1 000,0
--	---------	---------

Summa långfristiga skulder	1 480,0	1 000,0
-----------------------------------	----------------	----------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	639,3	256,5
Skulder till koncernföretag	21,5	13,5
Skatteskulder	59,4	47,1
Övriga skulder	310,5	309,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5,0	2,8

Summa kortfristiga skulder	1 035,7	629,5
-----------------------------------	----------------	--------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 251,1	3 958,0
---------------------------------------	----------------	----------------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Compactor Fastigheter upprättar sin koncernredovisning enligt 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 redovisningsstandarder 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 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/Åtvidaberg /Ystad/Söderhamn/Borlänge/Finspång/Flen/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		HS Fastigheter AB		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
MSEK														
Hyresintäkter	1 092,8	1 095,0	676,8	706,2	501,7	492,2	23,0	22,6	2 294,3	2 316,0	-0,6	-0,7	2 293,7	2 315,3
Övriga intäkter									0,0	0,0		0,1	0,0	0,1
Fastighetskostnader	-282,6	-282,6	-235,5	-245,2	-157,5	-154,8	-13,0	-12,6	-688,6	-695,2	0,6	0,7	-688,0	-694,5
Driftnetto	810,2	812,4	441,3	461,0	344,2	337,4	10,0	10,0	1 605,7	1 620,8	0,0	0,1	1 605,7	1 620,9
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-30,0	-29,6	-5,0	-5,0	-0,8	-0,8			-35,8	-35,4			-35,8	-35,4
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-210,5	94,1	-216,7	9,7	75,9	24,4	-1,9	27,5	-353,2	155,7			-353,2	155,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter		6,4	0,3	0,1		0,3		2,7	0,3	9,5			0,3	9,5
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-2,2	19,0	387,0	36,2	384,8	55,2
Bruttoresultat	569,7	883,3	219,9	465,8	419,3	361,3	8,1	40,2	1 214,8	1 769,6	387,0	36,3	1 601,8	1 805,9
Ofördelade poster														
Central administration											-59,9	-48,0	-59,9	-48,0
Andel i intresseföretags resultat									0,0	-3,8	0,0	0,0	0,0	-3,8
Finansiella intäkter									20,5	25,6	93,7	125,1	114,2	150,7
Finansiella kostnader									-688,2	-864,4	-99,7	-89,0	-787,9	-953,4
Resultat före skatt													868,2	951,4
Skatt											-230,3	-223,3	-230,3	-223,3
Totalresultat									547,1	927,0	90,8	-198,9	637,9	728,1
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare													532,5	516,9
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													105,4	211,2
Förvaltningsfastigheter	18 390,7	18 401,7	9 596,4	9 635,2	6 155,6	5 886,2	282,1	282,1	34 424,8	34 205,2			34 424,8	34 205,2
Nyttjanderättstillgång tomträtt	994,7	994,7	166,9	166,9	28,4	28,4			1 190,0	1 190,0			1 190,0	1 190,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													935,6	914,4
Inventarier													2,5	3,5
Omsättningstillgångar													3 181,1	2 198,2
Likvida medel													375,0	198,2
Summa tillgångar	19 385,4	19 396,4	9 763,3	9 802,1	6 184,0	5 914,6	282,1	282,1	35 614,8	35 395,2			40 109,0	38 709,5
Ofördelade poster														
Eget kapital													16 052,8	15 965,8
Långfristiga skulder													16 598,3	15 085,1
Uppskjuten skatteskuld													2 946,1	2 892,4
Kortfristiga skulder													4 511,8	4 766,2
Summa eget kapital och skulder													40 109,0	38 709,5
Årets förvärv och investeringar	199,6	108,8	178,0	158,0	193,3	77,0	1,9	7,5	572,8	351,3			572,8	351,3
Årets försäljningar		-243,3		-55,7				-8,3	0,0	-307,3			0,0	-307,3

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 3 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

I Comapctors balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde delas framtagandet av det verkliga värdet upp i tre nivåer. De tre nivåerna ska återspegla de sätt och metoder som använts för att bedöma det verkliga värdet.

Vid fastställande av verkligt värde används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner.

Verkligt värde enligt de tre nivåerna:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadsplats

Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden. Inneheten har värderats utifrån respektive bolags framtida förutsättningar på marknaden samt framtida kassaflöde och orderböcker.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2025-12-31

	2025-12-31	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 året	765,7	705,7	-	60,0
Omklassificering	0,0	10,0	-	-10,0
Orealiserad värdeförändring	234,5	238,0	-	-3,5
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	3 106,2	2 850,2	0,0	256,0

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	171,6	170,6
Kortfristiga placeringar	2 934,6	1 935,4
Summa	3 106,2	2 106,0

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	170,6	155,8	1 935,4	1 618,8
Förvärv/försäljning under året	5,0	6,5	760,7	302,6
Orealiserad värdeförändring	-4,0	8,3	238,5	14,0
Summa	171,6	170,6	2 934,6	1 935,4

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2024-12-31

	2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	1 774,6	1 631,0	-	143,6
Förvärv/försäljning under året	309,1	243,2	-	65,9
Orealiserad värdeförändring	22,3	22,3	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	2 106,0	1 896,5	-	209,5

Finansiella instrument värderade till verkligt värde per 2025-12-31

	2025-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	14,8	-	14,8	-
Årets förändring	-7,3	-	-7,3	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	7,5	-	7,5	-

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 3 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde forts

Finansiella instrument värderade till verkligt värde per 2024-12-31

	2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	8,7	-	8,7	-
Årets förändring	6,1	-	6,1	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	14,8	-	14,8	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2025-12-31

	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		176,8		176,8	176,8
Andra långfristiga fordringar			51,6	51,6	51,6
Derivatinstrument		15,0*		15,0	15,0
Kundfordringar			5,4	5,4	5,4
Övriga kortfristiga fordringar			23,6	23,6	23,6
Kortfristiga placeringar		2 934,6		2 934,6	2 934,6
Likvida medel			375,0	375,0	375,0
Upplupna intäkter			123,6	123,6	123,6
Summa finansiella tillgångar	-	3 126,4	579,2	3 705,6	3 705,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			18 754,7	18 754,7	18 754,7
Leasingskuld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			132,5	132,5	132,5
Derivatinstrument		7,5*		7,5	7,5
Leverantörsskulder			94,9	94,9	94,9
Övriga kortfristiga skulder			562,3	562,3	562,3
Upplupna kostnader			95,1	95,1	95,1
Summa finansiella skulder	-	7,5	20 829,5	20 837,0	20 837,0

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2024-12-31

	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		170,6		170,6	170,6
Andra långfristiga fordringar			52,4	52,4	52,4
Derivat		28,8*		28,8	28,8
Kundfordringar			34,5	34,5	34,5
Övriga kortfristiga fordringar			31,8	31,8	31,8
Kortfristiga placeringar		1 935,4		1 935,4	1 935,4
Likvida medel			198,2	198,2	198,2
Upplupna intäkter			125,2	125,2	125,2
Summa finansiella tillgångar	-	2 134,8	442,1	2 576,9	2 576,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 597,0	17 597,0	17 597,0
Leasingskuld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			129,2	129,2	129,2
Derivatinstrument		14,0*		14,0	14,0
Leverantörsskulder			105,6	105,6	105,6
Övriga kortfristiga skulder			452,6	452,6	452,6
Upplupna kostnader			89,5	89,5	89,5
Summa finansiella skulder	-	14,0	19 563,9	19 577,9	19 577,9

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Not 4 Fördelning av intäkter

	2025	2024	2025	2024
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	544,5	539,1	2 161,2	2 173,3
Serviceintäkter	31,8	32,7	132,5	142,0
Summa	576,3	571,8	2 293,7	2 315,3

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

I samband med transaktioner samt värdeförändring av de kortfristiga placeringarna har de ställda säkerheterna i form av värdepapper ökat med 1 037,3 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.

Kalendarium

Årsredovisning 2025	juni 2026
Delårsrapport per 31 mars 2026	28 maj 2026
Delårsrapport per 30 juni 2026	28 augusti 2026

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

Stockholm den 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.

Stockholm den 26 februari 2026

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 26 februari 2026 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

Definitioner**Fastighetsrelaterade****Driftnetto**

Hyresintäkter minus fastighetskostnader

Driftnetto, %

Driftnetto exklusive fastighetsadministration i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde, justerat för utvecklingsfastigheter och periodens förvärv.

EBITDA

Driftnetto minskat med central administration och justerat för andel i intresseföretags resultat.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader

Summan av direkta fastighetskostnader som driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

Finansiella**Avkastning på eget kapital, %**

Resultat efter skatt i förhållande till genom-snittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad enligt NRV**(Net -Reinvestment Value) (%)**

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Aktierelaterade**Eget kapital per aktie**

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV (Net Reinvestment Value)

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

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 nästa sida presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

		2025	2024	2025	2024
		1/10-31/12	1/10-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	16 052,8	15 965,8	16 052,8	15 965,8
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Eget kapital/aktie, SEK	16 052 800,0	15 965 800,0	16 052 800,0	15 965 800,0
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.					
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	16 052,8	15 965,8	16 052,8	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.	2 867,5	2 821,1	2 867,5	2 821,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	-7,5	-14,8	-7,5	-14,8
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	18 912 800,0	18 772 100,0	18 912 800,0	18 772 100,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	136,7	20,8	637,9	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.	546,8	83,2	637,9	728,1
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 995,6	15 959,9	16 009,3	15 696,7
	Avkastning på eget kapital, %	3,4	0,5	4,0	4,6
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	207,9	50,1	868,2	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.	192,2	218,7	787,9	953,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 600,4	1 075,2	1 656,1	1 904,8
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	39 922,1	38 683,4	39 409,3	38 466,5
	Avkastning på totalt kapital, %	4,0	2,8	4,2	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	207,9	50,1	868,2	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.	-1,1	116,9	-31,9	-220,4
	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	192,2	218,7	787,9	953,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	399,0	385,7	1 624,2	1 684,4
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	2,1	1,8	2,1	1,8
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	16 052,8	15 965,8	16 052,8	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.	40 109,0	38 709,5	40 109,0	38 709,5
	Soliditet, %	40,0	41,2	40,0	41,2
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	16 052,8	15 965,8	16 052,8	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.	2 867,5	2 821,1	2 867,5	2 821,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	-7,5	-14,8	-7,5	-14,8
	Justerat eget kapital, MSEK	18 912,8	18 772,1	18 912,8	18 772,1
	Balansomslutning, MSEK	40 109,0	38 709,5	40 109,0	38 709,5
	Soliditet justerad enligt NRV, %	47,2	48,5	47,2	48,5
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	576,3	571,8	2 293,7	2 315,3
	Fastighetskostnader, MSEK	-180,8	-185,6	-688,0	-694,5
	Driftnetto, MSEK	395,5	386,2	1 605,7	1 620,8
	Överskottsgrad, %	68,6	67,5	70,0	70,0