

Delårsrapport 1 januari - 31 mars 2026

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 MARS

Januari - mars 2026 (2025)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 557,8 (577,0) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 358,8 (375,7) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 344,0 (363,1) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 4,0 (21,0) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -40 600 (-25 200) SEK.

Väsentliga händelser under första kvartalet 2026

Inga väsentliga händelser under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Fastpartner har under april månad ingått nya ränteswapavtal om sammanlagt 800 MSEK på löptider om 2 och 3 år.

Detta är Compactor

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

Under perioden har koncernen fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet.

Compactor Fastigheter äger även andelar i företaget Tarrt Förvaltning AB som äger och förvaltar värdepapper, fast och lös egendom och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Compactor Fastigheter har även aktieinvesteringar i noterade likvida aktier. Vid utgången av perioden består de största innehaven av aktier i H&M, Atlas Copco, SHB, Hufvudstaden och SCA.

Fastighets- och aktieinvesteringar

Fastpartner

- Hyresintäkterna minskade med 3,4% till 552,3 (571,5) MSEK.
- Driftnettot minskade med 4,7% till 356,0 (373,5) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade med 7,7% till 171,1 (185,3) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 155,1 (141,6) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 34 286,8 (34 142,7) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna ökade med 3,5% till 5,9 (5,7) MSEK.
- Driftnettot ökade med 27,3% till 2,8 (2,2) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 1,6 (0,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1,6 (0,8) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 282,3 (282,1) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 3 214,9 (2 934,6) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 42,5 (58,2) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -226,2 (-171,4) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 22,0 (0,1) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Kommentarer om delårsperioden i korthet**Nettoomsättning och resultat första kvartalet 2026**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 557,8 (577,0) MSEK. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter från fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Nasdaq har lämnat sin förhyrning.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -199,0 (-201,3) MSEK vilket gav ett driftnetto om 358,8 (375,7) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 0,0 (0,0) MSEK och finansnettot för kvartalet uppgick till -164,8 (-185,0) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -21,2 (-38,8) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -18,0 (-21,3) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -3,2 (-17,5) MSEK.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 31 mars 2026 till 19 425,8 (18 887,2) MSEK. Upplåningen bestod av 11 007,4 (12 174,7) MSEK banklån, 7 616,0 (6 355,0) MSEK obligationslån, 667,0 (225,0) MSEK företagscertifikat samt 135,4 (132,5) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 609,2 (3 486,4) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2026 till 16 026,4 (16 052,8) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 mars 2026 till 39,4 (40,0)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 115,8 (237,4) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -626,3 (-22,6) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 493,6 (-123,1) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till -16,9 (91,7) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 358,1 (375,0) MSEK.

Moderbolaget januari - mars 2026

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -185,8 (-130,1) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 130,5 (205,2) MSEK.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 mars 2026 till 2 582,9 (2 735,4) 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 31 mars 2026 81 (81) anställda, varav 51 (52) 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 begränsade då inflationen är under kontroll, vilket lett fram till att samtliga tongivande centralbanker har genomfört ett flertal räntesänkningar.

Likviditeten på kapitalmarknaden och i banksystemet är 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.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 34 569,1 (34 424,8) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,0 (0,0) 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	2026-01-01	2025-01-01	2025-01-01
	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Intäkter			
Hysesintäkter	557,8	577,0	2 293,7
Summa intäkter	557,8	577,0	2 293,7
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-199,0	-201,3	-688,0
Driftnetto	358,8	375,7	1 605,7
Central administration	-14,8	-12,6	-59,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	-	0,3
Orealiserad värdeförändring fastigheter	0,0	0,0	-353,2
Resultat före finansiella poster	344,0	363,1	1 192,9
Finansiella poster			
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	-145,1	-109,4	384,8
Tomträttsavgälder	-8,9	-8,9	-35,8
Finansnetto	-164,8	-185,0	-673,7
Resultat före skatt	25,2	59,8	868,2
Skatt	-21,2	-38,8	-230,3
PERIODENS RESULTAT	4,0	21,0	637,9
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-40,6	-25,2	532,5
Innehav utan bestämmande inflytande	44,6	46,2	105,4
Resultat per aktie, kr			
Före utspädningseffekter	-40 600	-25 200	532 500
Efter utspädningseffekter	-40 600	-25 200	532 500

**KONCERNENS RAPPORT
ÖVER TOTALRESULTAT**

Belopp i MSEK	2026-01-01	2025-01-01	2025-01-01
	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Periodens resultat	4,0	21,0	637,9
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	4,0	21,0	637,9
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-40,6	-25,2	532,5
Innehav utan bestämmande inflytande	44,6	46,2	105,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34 366,6	34 089,3	34 222,5
Fastigheter under uppförande	202,5	200,4	202,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 190,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	2,4	3,1	2,5
Summa materiella anläggningstillgångar	35 761,5	35 482,8	35 617,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	177,3	163,2	171,6
Andelar i intresseföretag	632,6	598,2	618,7
Uppskjutna skattefordringar	111,9	80,2	78,6
Derivat	50,7	33,8	15,0
Andra långfristiga fordringar	51,7	52,5	51,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 024,2	927,9	935,6
Summa anläggningstillgångar	36 785,7	36 410,7	36 552,9
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	368,2	326,5	246,5
Kortfristiga placeringar	3 214,9	1 754,0	2 934,6
Likvida medel	358,1	289,9	375,0
Summa omsättningstillgångar	3 941,2	2 370,4	3 556,1
SUMMA TILLGÅNGAR	40 726,9	38 781,1	40 109,0
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	11 874,8	11 215,7	11 867,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 875,3	11 216,2	11 868,3
Innehav utan bestämmande inflytande	4 151,1	4 695,8	4 184,5
Summa eget kapital	16 026,4	15 912,0	16 052,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 982,6	2 918,8	2 946,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	15 681,2	13 834,4	15 268,3
Leasingskulld tomträtt	1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	135,4	129,9	132,5
Derivat	6,3	14,0	7,5
Summa långfristiga skulder	19 995,5	18 087,1	19 544,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 609,2	3 726,0	3 486,4
Övriga skulder	662,2	628,9	612,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433,6	427,1	413,0
Summa kortfristiga skulder	4 705,0	4 782,0	4 511,8
Summa skulder	24 700,5	22 869,1	24 056,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 726,9	38 781,1	40 109,0

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 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
Ingående eget kapital 2026-01-01	0,5	0,0	11 867,8	4 184,5	16 052,8
Årets resultat			-40,6	44,6	4,0
Övrigt totalresultat			-	-	0,0
Årets totalresultat			-40,6	44,6	4,0
Transaktioner med ägare					
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			47,6	-78,0	-30,4
Utgående eget kapital 2026-03-31	0,5	0,0	11 874,8	4 151,1	16 026,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2026-01-01	2025-01-01	2025-01-01
	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	25,2	59,8	868,2
Justeringsposter			
Övriga poster	144,3	109,1	-31,6
Betald/erhållen skatt	-57,0	-112,7	-188,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	112,5	56,2	647,9
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar i rörelsekapital	3,3	181,2	131,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115,8	237,4	779,5
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-144,3	-84,5	-571,9
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-468,0	68,1	-607,8
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	0,8	1,1
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-14,0	-7,0	-33,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-626,3	-22,6	-1 212,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	1 757,5	385,0	5 036,6
Lösen och amortering av lån	-1 221,7	-421,6	-4 153,9
Amortering obligation	-	-	-205,0
Utgivande obligation	-	-	480
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-30,4	-74,8	-370,2
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-12,3	-12,2	-100,7
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,5	0,5	1,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	493,6	-123,1	608,7
Periodens kassaflöde	-16,9	91,7	176,0
Likvida medel vid periodens början	375,0	198,2	198,2
Förvärvade likvida medel	-	-	0,8
Likvida medel vid periodens slut	358,1	289,9	375,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2026-01-01	2025-01-01	2025-01-01
	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Driftnetto	-	-	-
Central administration	-0,2	-0,3	-1,8
Andel i intresseföretags resultat	-	-	-
Resultat före finansiella poster	-0,2	-0,3	-1,8
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	-	161,5
Resultat från andelar i intresseföretag	-	0,0	0,0
Resultat från fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0
som är anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0
Finansnetto	-1,9	-16,6	-0,6
Värdeförändringar finansiella placeringar	-183,7	-113,2	393,9
Resultat efter finansiella poster	-185,8	-130,1	553,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0
Resultat före skatt	-185,8	-130,1	553,0
Skatt på periodens resultat	33,3	8,8	-66,1
PERIODENS RESULTAT*	-152,5	-121,3	486,9

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2026-03-31 2025-03-31 2025-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 793,6	1 482,7	1 763,1
Fordringar hos koncernföretag	56,2	56,2	56,2
Aktier och andelar	32,0	20,3	28,0
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	111,9	71,3	78,6
Andra långfristiga fordringar	40,0	41,0	40,0

Summa anläggningstillgångar **2 034,8** **1 672,6** **1 967,0**

Fordringar hos koncernföretag	111,0	207,2	116,2
Övriga fordringar	9,3	7,0	8,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,7	19,6	20,1
Kortfristiga placeringar	3 214,9	1 891,7	2 934,6
Likvida medel	130,5	159,9	205,2

Summa omsättningstillgångar **3 485,4** **2 285,4** **3 284,1**

SUMMA TILLGÅNGAR **5 520,2** **3 958,0** **5 251,1**

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel	2 734,9	2 121,3	2 248,0
Periodens resultat	-152,5	206,7	486,9

Summa eget kapital **2 582,9** **2 328,5** **2 735,4**

Långfristiga skulder

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 075,3	256,5	639,3
Skulder till koncernföretag	21,5	13,5	21,5
Skatteskulder	45,1	47,1	59,4
Övriga skulder	310,1	309,6	310,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5,3	2,8	5,0

Summa kortfristiga skulder **1 457,3** **629,5** **1 035,7**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **5 520,2** **3 958,0** **5 251,1**

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

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 2026 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Upplýsingar 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	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
MSEK														
Hyresintäkter	257,0	271,3	166,6	174,4	128,7	125,8	5,9	5,7	558,2	577,2	-0,4	-0,2	557,8	577,0
Övriga intäkter									0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetskostnader	-79,6	-78,8	-69,6	-74,0	-47,1	-45,2	-3,1	-3,5	-199,4	-201,5	0,4	0,2	-199,0	-201,3
Driftnetto	177,4	192,5	97,0	100,4	81,6	80,6	2,8	2,2	358,8	375,7	0,0	0,0	358,8	375,7
Tomträttsavgälder	-7,5	-7,5	-1,2	-1,2	-0,2	-0,2			-8,9	-8,9			-8,9	-8,9
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9,3	0,1	-7,9	-0,5	-1,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0	0,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter									0,0	0,0			0,0	0,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar									38,5	3,9	-183,6	-113,3	-145,1	-109,4
Bruttoresultat	179,2	185,1	87,9	98,7	80,0	80,8	2,8	2,2	388,4	370,7	-183,6	-113,3	204,8	257,4
Ofördelade poster														
Central administration											-14,8	-12,6	-14,8	-12,6
Andel i intresseföretags resultat									0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter									1,5	6,2	26,5	4,8	28,0	11,0
Finansiella kostnader									-163,0	-173,3	-29,8	-22,7	-192,8	-196,0
Resultat före skatt													25,2	59,8
Skatt											-21,2	-38,8	-21,2	-38,8
Totalresultat									226,9	203,6	-222,9	-182,6	4,0	21,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare													-40,6	-25,2
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													44,6	46,2
Förvaltningsfastigheter	18 443,7	18 425,0	9 663,7	9 674,3	6 179,4	5 908,1	282,3	282,3	34 569,1	34 289,7			34 569,1	34 289,7
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													1 024,2	927,9
Inventarier													2,4	3,1
Omsättningstillgångar													3 583,1	2 080,5
Likvida medel													358,1	289,9
Summa tillgångar	19 438,4	19 419,7	9 830,6	9 841,2	6 207,8	5 936,5	282,3	282,3	35 759,1	35 479,7			40 726,9	38 781,1
Ofördelade poster														
Eget kapital													16 026,4	15 912,0
Långfristiga skulder													17 012,9	15 168,3
Uppskjuten skatteskuld													2 982,6	2 918,8
Kortfristiga skulder													4 705,0	4 782,0
Summa eget kapital och skulder													40 726,9	38 781,1
Periodens förvärv och investeringar	43,7	23,2	75,2	39,6	25,2	21,5	0,2	0,2	144,3	84,5			144,3	84,5
Periodens försäljningar									0,0	0,0			0,0	0,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 3 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

I Comaptors 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. Innehaven har värderats utifrån respektive bolags framtida förutsättningar på marknaden samt framtida kassaflöde och orderböcker.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2026-03-31

	2026-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	3 106,2	2 850,2	-	256,0
Förvärv/försäljning under perioden	510,5	484,4	-	26,1
Omklassificering	0,0	4,7	-	-4,7
Orealiserad värdeförändring	-224,5	-224,7	-	0,2
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	3 392,2	3 114,6	0,0	277,6

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2026-03-31	2025-03-31
Aktier och andelar	177,3	163,2
Kortfristiga placeringar	3 214,9	1 754,0
Summa	3 392,2	1 917,2

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2026-03-31	2025-03-31	2026-03-31	2025-03-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	171,6	170,6	2 934,6	1 935,4
Förvärv/försäljning under perioden	3,8	-0,8	506,7	-10,0
Orealiserad värdeförändring	1,9	-6,6	-226,4	-171,4
Summa	177,3	163,2	3 214,9	1 754,0

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2025-03-31

	2025-03-31	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 perioden	-10,8	-17,1	-	6,3
Orealiserad värdeförändring	-178,0	-178,0	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	1 917,2	1 701,4	-	215,8

Finansiella instrument värderade till verkligt värde per 2026-03-31

	2026-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	7,5	-	7,5	-
Periodens förändring	36,9	-	36,9	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	44,4	-	44,4	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

slut

Not 3 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde forts

Finansiella instrument värderade till verkligt värde per 2025-03-31

	2025-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	14,8	-	14,8	-
Periodens förändring	5,0	-	5,0	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	19,8	-	19,8	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2026-03-31

	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		177,4		177,4	177,4
Andra långfristiga fordringar			51,7	51,7	51,7
Derivatinstrument		50,7*		50,7	50,7
Kundfordringar			10,0	10,0	10,0
Övriga kortfristiga fordringar			48,8	48,8	48,8
Kortfristiga placeringar		3 214,9		3 214,9	3 214,9
Likvida medel			358,1	358,1	358,1
Upplupna intäkter			124,1	124,1	124,1
Summa finansiella tillgångar	-	3 443,0	592,7	4 035,7	4 035,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			19 290,4	19 290,4	19 290,4
Leasingskuld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			135,4	135,4	135,4
Derivatinstrument		6,3*		6,3	6,3
Leverantörsskulder			113,4	113,4	113,4
Övriga kortfristiga skulder			602,8	602,8	602,8
Upplupna kostnader			100,6	100,6	100,6
Summa finansiella skulder	-	6,3	21 432,6	21 438,9	21 438,9

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2025-03-31

	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		163,2		163,2	163,2
Andra långfristiga fordringar			52,5	52,5	52,5
Derivat		33,8*		33,8	33,8
Kundfordringar			6,9	6,9	6,9
Övriga kortfristiga fordringar			35,5	35,5	35,5
Kortfristiga placeringar		1 754,0		1 754,0	1 754,0
Likvida medel			289,9	289,9	289,9
Upplupna intäkter			128,7	128,7	128,7
Summa finansiella tillgångar	-	1 951,0	513,5	2 464,5	2 464,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 560,2	17 560,2	17 560,2
Leasingskuld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			129,9	129,9	129,9
Derivatinstrument		14,0*		14,0	14,0
Leverantörsskulder			110,4	110,4	110,4
Övriga kortfristiga skulder			513,2	513,2	513,2
Upplupna kostnader			86,3	86,3	86,3
Summa finansiella skulder	-	14,0	19 590,0	19 604,0	19 604,0

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 4 Fördelning av intäkter

	2026	2025	2025
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	524,6	540,4	2 161,2
Serviceintäkter	33,2	36,6	132,5
Summa	557,8	577,0	2 293,7

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 281,7 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 12 382,7 (12 352,2) 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 30 juni 2026	28 augusti 2026
Delårsrapport per 30 september 2026	27 november 2026

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

Stockholm den 28 maj 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 28 maj 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 28 maj 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**

Hysesintäkter 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, avgifter, 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

		2026 1/01-31/03	2025 1/01-31/03	2025 1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	16 026,4	15 912,0	16 052,8
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
	Eget kapital/aktie, SEK	16 026 400,0	15 912 000,0	16 052 800,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	16 026,4	15 912,0	16 052,8
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	2 870,7	2 838,6	2 867,5
	Återläggning räntederivat, MSEK	-44,4	-19,8	-7,5
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	18 852 700,0	18 730 800,0	18 912 800,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	4,0	21,0	637,9
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	16,0	84,0	637,9
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	16 039,6	15 938,9	16 009,3
	Avkastning på eget kapital, %	0,1	0,5	4,0
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	25,2	59,8	868,2
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	192,8	196,0	953,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	872,0	1 023,2	1 821,6
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	40 418,0	38 745,3	39 409,3
	Avkastning på totalt kapital, %	2,2	2,6	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	25,2	59,8	868,2
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	145,1	109,4	-31,9
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	192,8	196,0	953,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	363,1	365,2	1 789,7
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,9	1,9	1,9
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	16 026,4	15 912,0	16 052,8
Soliditet betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning	40 726,9	38 781,1	40 109,0
	Soliditet, %	39,4	41,0	40,0
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	16 026,4	15 912,0	16 052,8
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	2 870,7	2 838,6	2 867,5
	Återläggning räntederivat, MSEK	-44,4	-19,8	-7,5
	Justerat eget kapital, MSEK	18 852,7	18 730,8	18 912,8
	Balansomslutning, MSEK	40 726,9	38 781,1	40 109,0
	Soliditet justerad enligt NRV, %	46,3	48,3	47,2
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	557,8	577,0	2 293,7
	Fastighetskostnader, MSEK	-199,0	-201,3	-688,0
	Driftnetto, MSEK	358,8	375,7	1 605,7
	Överskottsgrad, %	64,3	65,1	70,0