

Delårsrapport 1 januari - 30 juni 2026

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI

April - juni 2026 (2025)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 551,4 (566,2) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 410,6 (419,4) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 174,9 (208,3) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 58,3 (117,7) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 64 100 (117 100) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2026 var 217,4 (375,0) MSEK.

Januari - juni 2026 (2025)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 109,2 (1 143,2) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 769,4 (795,1) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 518,9 (571,4) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 62,3 (138,7) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 23 500 (91 900) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2026 var 217,4 (375,0) MSEK.

Väsentliga händelser under första halvåret 2026

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

Väsentliga händelser efter periodens slut

Fastpartner har per den 1 juli 2026 avyttrat och frånträtt fastigheten Färgelanda Prästgård 1:430.

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 Tartt 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, Hufvudstaden, Atlas Copco, SHB och Ericsson.

Fastighets- och aktieinvesteringar

Fastpartner

- Hyresintäkterna minskade med 3% till 1 098,0 (1 132,2) MSEK.
- Driftnettot minskade med 3,5% till 763,1 (790,5) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade med 7,4% till 380,5 (411,0) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 105,0 (111,9) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 34 179,2 (34 142,7) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna ökade med 4,4% till 11,8 (11,3) MSEK.
- Driftnettot ökade med 37% till 6,3 (4,6) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 3,8 (2,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 3,8 (1,8) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 283,5 (282,1) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 3 500,6 (2 934,6) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 105,1 (76,8) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -206,8 (-69,7) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 100,7 (60,2) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 551,4 (566,2) MSEK. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter från fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Nasdaq har lämnat sin förhyrning.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -140,8 (-146,8) MSEK vilket gav ett driftnetto om 410,6 (419,4) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -219,9 (-195,7) MSEK och finansnettot för kvartalet uppgick till -119,6 (-130,3) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -33,9 (-29,7) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -35,8 (-29,7) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 1,9 (0,0) MSEK.

Nettoomsättning och resultat första halvåret 2026 (2025)

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 109,2 (1 143,2) MSEK. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter från fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Nasdaq har lämnat sin förhyrning.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -339,8 (-348,1) MSEK vilket gav ett driftnetto om 769,4 (795,1) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -219,9 (-195,7) MSEK och finansnettot för perioden uppgick till -284,4 (-315,3) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -55,1 (-68,5) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -53,8 (-51,0) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -1,3 (-17,5) MSEK.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 30 juni 2026 till 19 564,8 (18 887,2) MSEK. Upplåningen bestod av 12 121,2 (12 174,7) MSEK banklån, 6 670,0 (6 355,0) MSEK obligationslån, 638,0 (225,0) MSEK företagscertifikat samt 135,6 (132,5) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 6 323,9 (3 486,4) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2026 till 15 647,2 (16 052,8) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 juni 2026 till 38,5 (40,0)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 412,2 (389,0) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -827,3 (-223,3) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 257,5 (0,2) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till -157,6 (165,9) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 217,4 (375,0) MSEK.

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

Moderbolaget januari - juni 2026

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 133,1 (198,2) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 45,1 (205,2) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 183,2 (170,0) MSEK, varav 86,1 (78,9) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2026 till 2 792,2 (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).

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Organisation och medarbetare

Koncernen hade per den 30 juni 2026 82 (81) anställda, varav 52 (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 2025. 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.

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.

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 34 462,7 (34 424,8) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -219,9 (-195,7) 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

	2026-04-01 2026-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Intäkter					
Hysesintäkter	551,4	566,2	1 109,2	1 143,2	2 293,7
Summa intäkter	551,4	566,2	1 109,2	1 143,2	2 293,7
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-140,8	-146,8	-339,8	-348,1	-688,0
Driftnetto	410,6	419,4	769,4	795,1	1 605,7
Central administration	-15,8	-15,4	-30,6	-28,0	-59,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	0,3
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-219,9	-195,7	-219,9	-195,7	-353,2
Resultat före finansiella poster	174,9	208,3	518,9	571,4	1 192,9
Finansiella poster					
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	46,6	78,4	-98,5	-31,0	384,8
Tomträttsavgälder	-9,7	-9,0	-18,6	-17,9	-35,8
Finansnetto	-119,6	-130,3	-284,4	-315,3	-673,7
Resultat före skatt	92,2	147,4	117,4	207,2	868,2
Skatt	-33,9	-29,7	-55,1	-68,5	-230,3
PERIODENS RESULTAT	58,3	117,7	62,3	138,7	637,9
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	64,1	117,1	23,5	91,9	532,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-5,8	0,6	38,8	46,8	105,4
Resultat per aktie, kr					
Före utspädningseffekter	64 100	117 100	23 500	91 900	532 500
Efter utspädningseffekter	64 100	117 100	23 500	91 900	532 500

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2026-04-01 2026-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Periodens resultat	58,3	117,7	62,3	138,7	637,9
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	58,3	117,7	62,3	138,7	637,9
Årets totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	64,1	117,1	23,5	91,9	532,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-5,8	0,6	38,8	46,8	105,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34 259,0	33 984,6	34 222,5
Fastigheter under uppförande	203,7	200,6	202,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 270,0	1 190,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	2,4	2,9	2,5
Summa materiella anläggningstillgångar	35 735,1	35 378,1	35 617,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	57,3	168,8	171,6
Andelar i intresseföretag	638,3	605,8	618,7
Uppskjutna skattefordringar	93,3	64,5	78,6
Derivat	18,3	5,5	15,0
Andra långfristiga fordringar	51,8	41,5	51,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	859,0	886,1	935,6
Summa anläggningstillgångar	36 594,1	36 264,2	36 552,9
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	345,1	300,7	246,5
Kortfristiga placeringar	3 500,6	1 985,6	2 934,6
Likvida medel	217,4	364,1	375,0
Summa omsättningstillgångar	4 063,1	2 650,4	3 556,1
SUMMA TILLGÅNGAR	40 657,2	38 914,6	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	12 013,7	11 277,3	11 867,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 014,2	11 277,8	11 868,3
Innehav utan bestämmande inflytande	3 633,0	4 518,1	4 184,5
Summa eget kapital	15 647,2	15 795,9	16 052,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 962,0	2 903,1	2 946,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	13 105,3	14 938,6	15 268,3
Leasingskuld tomträtt	1 270,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	135,6	131,0	132,5
Derivat	11,4	31,6	7,5
Summa långfristiga skulder	17 484,3	19 194,3	19 544,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 323,9	2 834,6	3 486,4
Övriga skulder	732,4	631,4	612,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	469,4	458,4	413,0
Summa kortfristiga skulder	7 525,7	3 924,4	4 511,8
Summa skulder	25 010,0	23 118,7	24 056,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 657,2	38 914,6	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			23,5	38,8	62,3
Övrigt totalresultat			-	-	0,0
Årets totalresultat			23,5	38,8	62,3
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-80,0	-98,4	-178,4
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			202,4	-491,9	-289,5
Utgående eget kapital 2026-06-30	0,5	0,0	12 013,7	3 633,0	15 647,2

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2026-04-01 2026-06-30	2025-04-01 2025-06-30	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	92,2	147,4	117,4	207,2	868,2
Justeringsposter					
Övriga poster	170,5	117,5	314,8	226,6	-31,6
Betald/erhållen skatt	-54,4	-33,0	-111,4	-145,7	-188,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	208,3	231,9	320,8	288,1	647,9
Förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	88,1	-80,3	91,4	100,9	131,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	296,4	151,6	412,2	389,0	779,5
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-113,5	-91,2	-257,8	-175,7	-571,9
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-203,9	-101,9	-671,9	-33,8	-607,8
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	122	0,0	122	0,8	1,1
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-5,6	-7,6	-19,6	-14,6	-33,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-201,0	-200,7	-827,3	-223,3	-1 212,2
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	1 814,7	2 800,8	3 572,2	3 185,8	5 036,6
Lösen och amortering av lån	-1 676,1	-2 686,8	-2 897,8	-3 108,4	-4 153,9
Amortering obligation	-	-31,3	-	-31,3	-205,0
Utgivande obligation	-	130,0	-	130,0	480
Återköp aktier Fastpartner	-245,1	-	-245,1	-	-
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-80,0	-	-80,0	-	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-13,7	-50,4	-44,1	-125,2	-370,2
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-36,4	-39,5	-48,7	-51,7	-100,7
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,5	0,5	1,0	1,0	1,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-236,1	123,3	257,5	0,2	608,7
Periodens kassaflöde	-140,7	74,2	-157,6	165,9	176,0
Likvida medel vid periodens början	358,1	289,9	375,0	198,2	198,2
Förvärvade likvida medel	-	-	-	-	0,8
Likvida medel vid periodens slut	217,4	364,1	217,4	364,1	375,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2026-04-01	2025-04-01	2026-01-01	2025-01-01	2025-01-01
	2026-06-30	2025-06-30	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Central administration	-0,6	-0,3	-0,8	-0,6	-1,8
Resultat före finansiella poster	-0,6	-0,3	-0,8	-0,6	-1,8
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	183,2	170,0	183,2	170,0	161,5
Finansnetto	54,3	38,3	52,4	21,7	-0,6
Värdeförändringar finansiella placeringar	82,0	120,3	-101,7	7,1	393,9
Resultat efter finansiella poster	318,9	328,3	133,1	198,2	553,0
Skatt på periodens resultat	-29,6	-20,0	3,7	-11,2	-66,1
PERIODENS RESULTAT*	289,3	308,3	136,8	187,0	486,9

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2026-06-30

2025-06-30

2025-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 807,2	1 551,5	1 763,1
Fordringar hos koncernföretag	56,2	56,2	56,2
Aktier och andelar	32,0	21,9	28,0
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	93,2	64,5	78,6
Andra långfristiga fordringar	40,0	30,0	40,0

Summa anläggningstillgångar	2 029,7	1 725,2	1 967,0
------------------------------------	----------------	----------------	----------------

Fordringar hos koncernföretag	309,0	219,5	116,2
Övriga fordringar	26,0	8,0	8,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,2	18,5	20,1
Kortfristiga placeringar	3 500,6	1 985,6	2 934,6
Likvida medel	45,1	198,7	205,2

Summa omsättningstillgångar	3 899,9	2 430,3	3 284,1
------------------------------------	----------------	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR	5 929,6	4 155,5	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	2 654,9	2 248,0	2 248,0
Periodens resultat	136,8	187,0	486,9

Summa eget kapital	2 792,2	2 435,5	2 735,4
---------------------------	----------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	980,0	1 130,0	1 480,0
--	-------	---------	---------

Summa långfristiga skulder	980,0	1 130,0	1 480,0
-----------------------------------	--------------	----------------	----------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 662,7	209,4	639,3
Skulder till koncernföretag	21,5	13,5	21,5
Skatteskulder	49,2	2,4	59,4
Övriga skulder	420,5	361,6	310,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,5	3,1	5,0

Summa kortfristiga skulder	2 157,4	590,0	1 035,7
-----------------------------------	----------------	--------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 929,6	4 155,5	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.

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 realiserade 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 fastighets- förvaltning		Eliminerings och koncern- gemensamma poster		Summa koncernen	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
MSEK														
Hyresintäkter	508,5	538,7	333,6	343,0	255,9	250,5	11,8	11,3	1 109,8	1 143,5	-0,6	-0,3	1 109,2	1 143,2
Övriga intäkter									0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetskostnader	-135,6	-140,6	-119,9	-122,5	-79,4	-78,6	-5,5	-6,7	-340,4	-348,4	0,6	0,3	-339,8	-348,1
Driftnetto	372,9	398,1	213,7	220,5	176,5	171,9	6,3	4,6	769,4	795,1	0,0	0,0	769,4	795,1
Tomträttsavgälder	-15,6	-15,0	-2,5	-2,5	-0,5	-0,4			-18,6	-17,9			-18,6	-17,9
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-57,1	-170,4	-128,5	-94,7	-34,3	69,4	0,0	0,0	-219,9	-195,7			-219,9	-195,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter									0,0	0,0			0,0	0,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar									3,2	-38,1	-101,7	7,1	-98,5	-31,0
Bruttoresultat	300,2	212,7	82,7	123,3	141,7	240,9	6,3	4,6	534,1	543,4	-101,7	7,1	432,4	550,5
Ofördelade poster														
Central administration											-30,6	-28,0	-30,6	-28,0
Andel i intresseföretags resultat									0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter									3,7	15,9	106,4	66,1	110,1	82,0
Finansiella kostnader									-338,0	-350,6	-56,5	-46,7	-394,5	-397,3
Resultat före skatt													117,4	207,2
Skatt											-55,1	-68,5	-55,1	-68,5
Totalresultat									199,8	208,7	-137,5	-70,0	62,3	138,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare													23,5	91,9
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													38,8	46,8
Förvaltningsfastigheter	18 409,7	18 294,8	9 603,3	9 612,8	6 166,2	5 995,1	283,5	282,5	34 462,7	34 185,2			34 462,7	34 185,2
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 074,8	994,7	166,8	166,9	28,4	28,4			1 270,0	1 190,0			1 270,0	1 190,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													859,0	886,1
Inventarier													2,4	2,9
Omsättningstillgångar													3 845,7	2 286,3
Likvida medel													217,4	364,1
Summa tillgångar	19 484,5	19 289,5	9 770,1	9 779,7	6 194,6	6 023,5	283,5	282,5	35 732,7	35 375,2			40 657,2	38 914,6
Ofördelade poster														
Eget kapital													15 647,2	15 795,9
Långfristiga skulder													14 522,3	16 291,2
Uppskjuten skatteskuld													2 962,0	2 903,1
Kortfristiga skulder													7 525,7	3 924,4
Summa eget kapital och skulder													40 657,2	38 914,6
Periodens förvärv och investeringar	76,1	63,6	135,4	72,3	44,9	39,4	1,4	0,4	257,8	175,7			257,8	175,7
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 Comapctors balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde delas framtagnandet 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. Innehaen har värderats utifrån respektive bolags framtida förutsättningar på marknaden samt framtida kassaflöde och orderböcker.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2026-06-30

	2026-06-30	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	658,6	629,5	-	29,1
Omklassificering	0,0	4,7	-	-4,7
Orealiserad värdeförändring	-206,9	-207,1	-	0,2
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	3 557,9	3 277,3	0,0	280,6

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2026-06-30	2025-06-30
Aktier och andelar	57,3	168,8
Kortfristiga placeringar	3 500,6	1 985,6
Summa	3 557,9	2 154,4

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2026-06-30	2025-06-30	2026-06-30	2025-06-30
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	171,6	170,6	2 934,6	1 935,4
Förvärv/försäljning under perioden	-114,5	0,3	773,1	127,8
Orealiserad värdeförändring	0,2	-2,1	-207,1	-77,6
Summa	57,3	168,8	3 500,6	1 985,6

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	-	221,8

Finansiella instrument värderade till verkligt värde per 2026-06-30

	2026-06-30	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	7,5	-	7,5	-
Periodens förändring	-0,6	-	-0,6	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	6,9	-	6,9	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

slut

Not 3 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde forts

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

	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	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2026-06-30

	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		57,4		57,4	57,4
Andra långfristiga fordringar			51,7	51,7	51,7
Derivatinstrument		18,3*		18,3	18,3
Kundfordringar			4,4	4,4	4,4
Övriga kortfristiga fordringar			70,3	70,3	70,3
Kortfristiga placeringar		3 500,6		3 500,6	3 500,6
Likvida medel			217,4	217,4	217,4
Upplupna intäkter			126,2	126,2	126,2
Summa finansiella tillgångar	-	3 576,3	470,0	4 046,3	4 046,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			19 429,2	19 429,2	19 429,2
Leasingskuld tomträtt			1 270,0	1 270,0	1 270,0
Övriga långfristiga skulder			135,6	135,6	135,6
Derivatinstrument		11,4*		11,4	11,4
Leverantörsskulder			44,2	44,2	44,2
Övriga kortfristiga skulder			548,8	548,8	548,8
Upplupna kostnader			108,9	108,9	108,9
Summa finansiella skulder	-	11,4	21 536,7	21 548,1	21 548,1

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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		163,2		163,2	163,2
Andra långfristiga fordringar			41,5	41,5	41,5
Derivat		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	-	2 154,3	571,8	2 726,1	2 726,1
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

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 4 Fördelning av intäkter

	2026 1/4 - 30/6	2025 1/4 - 30/6	2026 1/1 - 30/6	2025 1/1 - 30/6	2025 1/1 - 31/12
Hysesintäkter	521,1	533,7	1 045,7	1 074,1	2 161,2
Serviceintäkter	30,3	32,5	63,5	69,1	132,5
Summa	551,4	566,2	1 109,2	1 143,2	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 558,7 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

Delårsrapport per 30 september 2026
Bokslutskommuniké 2026

27 november 2026
26 februari 2027

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

Stockholm den 28 augusti 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 augusti 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 augusti 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, 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.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

		2026 1/4-30/6	2025 1/4-30/6	2026 1/1-30/6	2025 1/1-30/6	2025 1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 647,2	15 795,9	15 647,2	15 795,9	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	1 000,0	1 000,0
	Eget kapital/aktie, SEK	15 647 200,0	15 795 900,0	15 647 200,0	15 795 900,0	16 052 800,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 647,2	15 795,9	15 647,2	15 795,9	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	2 868,7	2 838,6	2 868,7	2 838,6	2 867,5
	Återläggning räntederivat, MSEK	-6,9	26,1	-6,9	26,1	-7,5
	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	18 509 000,0	18 660 600,0	18 509 000,0	18 660 600,0	18 912 800,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	58,3	117,7	62,3	138,7	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	233,2	470,8	124,6	277,4	637,9
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 836,8	15 854,0	15 850,0	15 880,9	16 009,3
	Avkastning på eget kapital, %	1,5	3,0	0,8	1,7	4,0
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	92,2	147,4	117,4	207,2	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	587,3	593,3	394,5	397,3	953,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 718,0	2 962,8	1 023,8	1 209,0	1 821,6
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	40 692,1	38 847,9	40 383,1	38 812,1	39 409,3
	Avkastning på totalt kapital, %	6,7	7,6	2,5	3,1	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	92,2	147,4	117,4	207,2	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	173,3	117,3	318,4	226,7	-31,9
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	587,3	593,3	394,5	397,3	953,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	852,8	858,0	830,3	831,2	1 789,7
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,5	1,4	2,1	2,1	1,9
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 647,2	15 795,9	15 647,2	15 795,9	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	40 657,2	38 914,6	40 657,2	38 914,6	40 109,0
	Soliditet, %	38,5	40,6	38,5	40,6	40,0
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	15 647,2	15 795,9	15 647,2	15 795,9	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	2 868,7	2 838,6	2 868,7	2 838,6	2 867,5
	Återläggning räntederivat, MSEK	-6,9	26,1	-6,9	26,1	-7,5
	Justerat eget kapital, MSEK	18 509,0	18 660,6	18 509,0	18 660,6	18 912,8
	Balansomslutning, MSEK	40 657,2	38 914,6	40 657,2	38 914,6	40 109,0
	Soliditet justerad enligt NRV, %	45,5	48,0	45,5	48,0	47,2
Överskottsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	551,4	566,2	1 109,2	1 143,2	2 293,7
	Fastighetskostnader, MSEK	-140,8	-146,8	-339,8	-348,1	-688,0
	Driftnetto, MSEK	410,6	419,4	769,4	795,1	1 605,7
	Överskottsgrad, %	74,5	74,1	69,4	69,6	70,0