

Delårsrapport 1 januari - 31 mars 2025

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 MARS

Januari - mars 2025 (2024)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 577,0 (584,3) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 375,7 (386,6) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 363,1 (495,9) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 21,0 (190,9) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -25 200 (126 300) SEK.

Väsentliga händelser under första kvartalet 2025

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

Väsentliga händelser efter periodens slut

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 kommer att användas 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.

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, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), Handelsbanken, Swedbank och SCA.

Fastighets- och aktieinvesteringar

Fastpartner

- Hyresintäkterna minskade med 1,3% till 571,5 (578,9) MSEK.
- Driftnettot minskade med 2,7% till 373,5 (383,9) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 33,4% till 185,3 (138,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 141,6 (203,3) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 34 007,4 (33 923,1) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna ökade med 1,8% till 5,7 (5,6) MSEK.
- Driftnettot minskade med 18,5% till 2,2 (2,7) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 0,9 (0,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 0,8 (1,0) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 282,3 (282,1) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 754,0 (1 891,7) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 58,2 (3,0) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till -171,4 (-6,4) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 0,1 (10,4) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 577,0 (584,3) MSEK. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter om 3,3 MSEK från avyttrade fastigheter under 2024 samt något högre vakanser där Vallentuna kommun lämnat sin förhyrning motsvarande hyresintäkter om cirka 3,2 MSEK för perioden.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -201,3 (-197,7) MSEK vilket gav ett driftnetto om 375,7 (386,6) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 0,0 (118,7) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -185,0 (-235,3) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -38,8 (-77,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -21,3 (-16,9) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -17,5 (-61,0) MSEK.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 31 mars 2025 till 17 690,3 (17 726,2) MSEK. Upplåningen bestod av 10 980,4 (10 632,0) MSEK banklån, 6 355,0 (6 355,0) MSEK obligationslån, 225,0 (610,0) MSEK företagscertifikat samt 129,9 (129,2) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 726,0 (3 845,1) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2025 till 15 912,0 (15 965,8) MSEK.

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

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 237,4 (73,0) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -22,6 (-81,4) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -123,1 (-221,8) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till 91,7 (-230,2) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 289,9 (198,2) MSEK.

Moderbolaget januari - mars 2025

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -130,1 (-12,7) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 129,3 (159,9) MSEK.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 mars 2025 till 2 207,2 (2 328,5) MSEK.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med bolag inom koncernen sker till marknadsmässiga villkor. Dotterbolagen Fastpartner samt HS Fastigheter har vid utgången av perioden en skuld till Compactor Fastigheter AB (publ), som löper med marknadsmässig ränta. Fastpartner har även under perioden lämnat utdelning till moderbolaget Compactor Fastigheter AB (publ).

Organisation och medarbetare

Koncernen hade per den 31 mars 2025 82 (85) anställda, varav 54 (57) män. Moderbolaget har inga anställda.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den övergripande riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2023. Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är en ständigt pågående process inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska riskerna i verksamheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och efterfrågan på koncernens lokaler samt olika finansiella risker såsom likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas, vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för värdeutvecklingen på fastigheter.

Ränte- och likviditetsriskerna är idag mycket begränsade då inflationen är under kontroll och snarare förbytt till deflation, vilket lett fram till att samtliga tongivande centralbanker inlett en serie av snabba räntesänkningar.

Likviditeten på kapitalmarknaden är tillbaka på förpandemiska nivåer och banksystemet är fortsatt supporterande mot sina gamla kunder. Riskerna har i högre grad flyttats från finansieringssidan till hyresgästsidan. Detta som en konsekvens av sämre konjunktur och svag konsumtionsefterfrågan. För Compactors del är den positiva påverkan av lägre finansieringskostnader betydligt större än den negativa effekten av en sämre konjunktur för våra hyresgäster.

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 34 289,7 (34 205,2) MSEK vid periodens utgång. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,0 (118,7) MSEK.

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering. De främsta riskerna som koncernen är utsatt för är finansieringsrisk, ränterisk och motpartsrisk. Moderbolagets finansiella skulder utgörs av en balanserad portfölj av lån med fast och rörlig ränta, vilket begränsar bolagets finansierings- och ränterisk. Dotterbolagens främsta finansiella skulder utgörs av banklån, obligationslån samt företagscertifikat. Koncernen har även hyresfordringar, likvida medel och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Intäkter			
Hyresintäkter	577,0	584,3	2 315,3
Övriga intäkter	-	-	0,1
Summa intäkter	577,0	584,3	2 315,4
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-201,3	-197,7	-694,5
Driftnetto	375,7	386,6	1 620,9
Central administration	-12,6	-12,1	-48,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	2,7	9,5
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-	118,7	155,7
Andel i intresseföretags resultat	-	-	-3,8
Resultat före finansiella poster	363,1	495,9	1 734,3
Finansiella poster			
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	-109,4	17,2	55,2
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-8,9	-9,0	-35,4
Finansnetto	-185,0	-235,3	-802,7
Resultat före skatt	59,8	268,8	951,4
Skatt	-38,8	-77,9	-223,3
PERIODENS RESULTAT	21,0	190,9	728,1
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-25,2	126,3	516,9
Innehav utan bestämmande inflytande	46,2	64,6	211,2
Resultat per aktie, kr			
Före utspädningseffekter	-25 200	126 300	516 900
Efter utspädningseffekter	-25 200	126 300	516 900

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	21,0	190,9	728,1
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	21,0	190,9	728,1

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34 089,3	33 993,5	34 005,0
Fastigheter under uppförande	200,4	202,9	200,2
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 200,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	3,1	4,1	3,5
Summa materiella anläggningstillgångar	35 482,8	35 400,5	35 398,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	163,2	172,2	170,6
Andelar i intresseföretag	598,2	591,3	591,2
Uppskjutna skattefordringar	80,2	74,7	71,3
Derivat	33,8	19,4	28,8
Andra långfristiga fordringar	52,5	51,5	52,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	927,9	909,1	914,4
Summa anläggningstillgångar	36 410,7	36 309,6	36 313,1
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	326,5	327,7	262,8
Kortfristiga placeringar	1 754,0	1 625,1	1 935,4
Likvida medel	289,9	41,2	198,2
Summa omsättningstillgångar	2 370,4	1 994,0	2 396,4
SUMMA TILLGÅNGAR	38 781,1	38 303,6	38 709,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	0,0	0,0	0,0
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	11 215,7	10 912,4	11 223,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 216,2	10 912,9	11 223,9
Innehav utan bestämmande inflytande	4 695,8	4 705,5	4 741,9
Summa eget kapital	15 912,0	15 618,4	15 965,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 918,8	2 862,0	2 892,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	13 834,4	16 593,5	13 751,9
Leasingsskuld tomträtt	1 190,0	1 200,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	129,9	130,4	129,2
Derivat	14,0	-	14,0
Summa långfristiga skulder	18 087,1	20 785,9	17 977,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 726,0	858,7	3 845,1
Övriga skulder	628,9	693,9	608,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427,1	346,7	312,7
Summa kortfristiga skulder	4 782,0	1 899,3	4 766,2
Summa skulder	22 869,1	22 685,2	22 743,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 781,1	38 303,6	38 709,5

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	0,5	0,0	10 786,1	4 640,9	15 427,5
Utdelning			-80,0	-100,8	-180,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			0,4	-9,4	-9,0
Årets totalresultat			516,9	211,2	728,1
Utgående eget kapital 2024-12-31	0,5	0,0	11 223,4	4 741,9	15 965,8
Ingående eget kapital 2025-01-01	0,5	0,0	11 223,4	4 741,9	15 965,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			17,5	-92,3	-74,8
Periodens resultat			-25,2	46,2	21,0
Utgående eget kapital 2025-03-31	0,5	0,0	11 215,7	4 695,8	15 912,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	59,8	268,8	951,4
Justeringsposter			
Övriga poster	109,1	-139,2	-205,9
Betald/erhållen skatt	-112,7	-20,2	-100,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56,2	109,4	645,2
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar i rörelsekapital	181,2	-36,4	-80,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	237,4	73,0	564,7
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-84,5	-80,5	-351,2
Försäljning av fastigheter	-	10,3	283,1
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	68,1	-6,2	-309,7
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,8	15,0	18,7
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-7,0	-20,0	-25,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22,6	-81,4	-384,6
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	385,0	920,3	2 446,9
Lösen och amortering av lån	-421,6	-1 130,4	-2 511,4
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-74,8	-	-9,0
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-12,2	-12,2	-100,8
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,5	0,5	1,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123,1	-221,8	-253,3
Periodens kassaflöde	91,7	-230,2	-73,2
Likvida medel vid periodens början	198,2	271,4	271,4
Likvida medel vid periodens slut	289,9	41,2	198,2

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS			
RESULTATRÄKNING			
Belopp i MSEK	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	0,1
Driftnetto	-	-	0,1
Central administration	-0,3	-0,2	-1,4
Resultat före finansiella poster	-0,3	-0,2	-1,3
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	155,4
Finansnetto	-16,6	-9,1	38,1
Värdeförändringar finansiella placeringar	-113,2	-3,4	36,2
Resultat efter finansiella poster	-130,1	-12,7	228,4
Skatt på periodens resultat	8,8	-3,5	-21,7
PERIODENS RESULTAT*	-121,3	-16,2	206,7

*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS			
BALANSRÄKNING			
	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	1 501,1	1 398,0	1 482,7
Fordringar hos koncernföretag	56,2	131,2	56,2
Aktier och andelar	20,3	20,3	20,3
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	80,2	74,7	71,3
Andra långfristiga fordringar	41,0	40,0	41,0
Summa anläggningstillgångar	1 699,9	1 665,3	1 672,6
Fordringar hos koncernföretag	152,0	228,4	207,2
Övriga fordringar	8,0	17,2	7,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,9	8,7	19,6
Kortfristiga placeringar	1 754,0	1 582,6	1 891,7
Likvida medel	129,3	25,1	159,9
Summa omsättningstillgångar	2 062,2	1 862,0	2 285,4
SUMMA TILLGÅNGAR	3 762,1	3 527,3	3 958,0
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Bunda reserver	0,0	0,0	0,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	2 328,0	2 201,3	2 121,3
Periodens resultat	-121,3	-16,2	206,7
Summa eget kapital	2 207,2	2 185,6	2 328,5
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 000,0	345,0	1 000,0
Summa långfristiga skulder	1 000,0	345,0	1 000,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	251,7	675,7	256,5
Skulder till koncernföretag	13,5	13,3	13,5
Skatteskulder	2,5	38,3	47,1
Övriga skulder	284,4	267,2	309,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,8	2,2	2,8
Summa kortfristiga skulder	554,9	996,7	629,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 762,1	3 527,3	3 958,0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Compactor Fastigheter upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya eller reviderade redovisningstandarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2025 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Not 2 Definitioner nyckeltal

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Compactor presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Compactor anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sista sidan presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

Not 3 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3 och HS Fastigheter. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt förutom vad gäller tomträttsavgälder som i resultaträkningen för koncernen redovisas som en finansiell post. De fyra regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt 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/Valentuna/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		Elimineringar och koncern- gemensamma poster		Summa koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
MSEK														
Hyresintäkter	271,3	278,5	174,4	176,5	125,8	123,9	5,7	5,6	577,2	584,5	-0,2	-0,2	577,0	584,3
Övriga intäkter									0,0	0,0			0,0	0,0
Fastighetskostnader	-78,8	-80,9	-74,0	-72,3	-45,2	-41,8	-3,5	-2,9	-201,5	-197,9	0,2	0,2	-201,3	-197,7
Driftnetto	192,5	197,6	100,4	104,2	80,6	82,1	2,2	2,7	375,7	386,6	0,0	0,0	375,7	386,6
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-7,5	-7,5	-1,2	-1,3	-0,2	-0,2			-8,9	-9,0			-8,9	-9,0
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,1	119,0	-0,5	-0,6	0,4	0,3	0,0	0,0	0,0	118,7			0,0	118,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter								2,7	0,0	2,7			0,0	2,7
Värdeförändringar finansiella tillgångar									19,0	20,6	-128,4	-3,4	-109,4	17,2
Bruttoresultat	185,1	309,1	98,7	102,3	80,8	82,2	2,2	5,4	385,8	519,6	-128,4	-3,4	257,4	516,2
Ofördelade poster														
Central administration											-12,6	-12,1	-12,6	-12,1
Andel i intresseföretags resultat									0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter									6,2	7,1	4,8	11,3	11,0	18,4
Finansiella kostnader									-173,3	-231,9	-22,7	-21,8	-196,0	-253,7
Resultat före skatt													59,8	268,8
Skatt											-38,8	-77,9	-38,8	-77,9
Totalresultat									218,7	294,8	-197,7	-103,9	21,0	190,9
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare													-25,2	126,3
Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													46,2	64,6
Förvaltningsfastigheter	18 425,0	18 600,8	9 674,3	9 546,1	5 908,1	5 798,7	282,3	250,8	34 289,7	34 196,4			34 289,7	34 196,4
Nyttjanderättstillgång tomträtt	994,7	1 004,3	166,9	167,2	28,4	28,5			1 190,0	1 200,0			1 190,0	1 200,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													927,9	909,1
Inventarier													3,1	4,1
Omsättningstillgångar													2 080,5	1 952,8
Likvida medel													289,9	41,2
Summa tillgångar	19 419,7	19 605,1	9 841,2	9 713,3	5 936,5	5 827,2	282,3	250,8	35 479,7	35 396,4			38 781,1	38 303,6
Ofördelade poster														
Eget kapital													15 912,0	15 618,4
Långfristiga skulder													15 168,3	17 923,9
Uppskjuten skatteskuld													2 918,8	2 862,0
Kortfristiga skulder													4 782,0	1 899,3
Summa eget kapital och skulder													38 781,1	38 303,6
Periodens förvärv och investeringar	23,2	39,6	39,6	23,4	21,5	13,8	0,2	3,7	84,5	80,5			84,5	80,5
Periodens försäljningar									0,0	0,0			0,0	0,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

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	0,0	215,8

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2025-03-31	2024-03-31
Aktier och andelar	163,2	172,2
Kortfristiga placeringar	1 754,0	1 625,1
Summa	1 917,2	1 797,3

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	170,6	155,8	1 935,4	1 618,8
Förvärv/försäljning under perioden	-0,8	10,0	-10,0	9,2
Orealiserad värdeförändring	-6,6	6,4	-171,4	-2,9
Summa	163,2	172,2	1 754,0	1 625,1

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2024-03-31

	2024-03-31	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 perioden	19,2	9,2	-	10,0
Orealiserad värdeförändring	3,5	3,5	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	1 797,3	1 643,7	-	153,6

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	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiella instrument värderade till verkligt värde per 2024-03-31

	2024-03-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	8,7	-	8,7	-
Periodens förändring	10,7	-	10,7	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	19,4	-	19,4	-

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
Derivatinstrument		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*		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

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2024-03-31

	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		172,2		172,2	172,2
Andra långfristiga fordringar			51,5	51,5	51,5
Derivat		19,4*		19,4	19,4
Kundfordringar			20,4	20,4	20,4
Övriga kortfristiga fordringar			30,8	30,8	30,8
Kortfristiga placeringar		1 625,1		1 625,1	1 625,1
Likvida medel			41,2	41,2	41,2
Upplupna intäkter			102,9	102,9	102,9
Summa finansiella tillgångar	-	1 816,7	246,8	2 063,5	2 063,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 452,2	17 452,2	17 452,2
Leasingskuld tomträtt			1 200,0	1 200,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder			130,4	130,4	130,4
Leverantörsskulder			93,8	93,8	93,8
Övriga kortfristiga skulder			699,4	699,4	699,4
Upplupna kostnader			123,0	123,0	123,0
Summa finansiella skulder	-	-	19 698,8	19 698,8	19 698,8

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2025	2024	2024
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	540,4	546,9	2 173,3
Serviceintäkter	36,6	37,4	142,0
Summa	577,0	584,3	2 315,3

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

I samband med transaktioner samt värdeförändring av de kortfristiga placeringarna har de ställda säkerheterna i form av värdepapper minskat med -136,6 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna varit oförändrade om 11 965,7 (11 965,7) MSEK till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån. I HS Fastigheter uppgår ställda säkerheter till 69,7 (69,7) MSEK i form av pantbrev till banker.

Not 7 Kalendarium

Delårsrapport per 30 juni 2025	28 augusti 2025
Delårsrapport per 30 september 2025	27 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	26 februari 2026

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

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

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

Stockholm den 28 maj 2025

Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Compactor är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 maj 2025 kl. 15:00.

Ytterligare upplysningar lämnas av Sven-Olof Johansson, styrelsens ordförande, telefon 08 - 402 34 65 eller på bolagets hemsida www.compactorfastigheter.se

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

		2025	2024	2024
		1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 912,0	15 618,4	15 965,8
Compactor betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående aktie och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per aktie.	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Eget kapital/aktie, SEK	15 912 000,0	15 618 400,0	15 965 800,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 912,0	15 618,4	15 965,8
Compactor betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Compactor förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Compactors fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per aktie.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 838,6	2 787,3	2 821,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	-19,8	-19,4	-14,8
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	18 730 800,0	18 386 300,0	18 772 100,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	21,0	190,9	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.	Beräknat till årstakt, MSEK	84,0	763,6	728,1
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 938,9	15 523,0	15 696,7
	Avkastning på eget kapital, %	0,5	4,9	4,6
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	59,8	268,8	951,4
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	196,0	253,7	953,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 023,2	2 090,0	1 904,8
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	38 745,3	38 263,5	38 466,5
	Avkastning på totalt kapital, %	2,6	5,5	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	59,8	268,8	951,4
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	109,4	-138,6	-220,4
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	196,0	253,7	953,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	365,2	383,9	1 684,4
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,9	1,5	1,8
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 912,0	15 618,4	15 965,8
Soliditet betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning	38 781,1	38 303,6	38 709,5
	Soliditet, %	41,0	40,8	41,2
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	15 912,0	15 618,4	15 965,8
Soliditet justerat enligt NRV betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Compactors fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 838,6	2 787,3	2 821,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	-19,8	-19,4	-14,8
	Justerat eget kapital, MSEK	18 730,8	18 386,3	18 772,1
	Balansomslutning, MSEK	38 781,1	38 303,6	38 709,5
	Soliditet justerad enligt NRV, %	48,3	48,0	48,5
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	577,0	584,3	2 315,3
	Fastighetskostnader, MSEK	-201,3	-197,7	-694,5
	Driftnetto, MSEK	375,7	386,6	1 620,8
	Överskottsgrad, %	65,1	66,2	70,0