

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2025

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

Org. nr. 556323-4284

**Compactor Fastigheter AB (publ)**  
556323-4284

## **RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER**

### **Juli - september 2025 (2024)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 574,2 (579,5) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 415,1 (422,0) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 404,6 (411,3) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 362,5 (325,0) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 315 500 (285 000) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 september 2025 var 419,7 (198,2) MSEK.

### **Januari - september 2025 (2024)**

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 717,4 (1 743,5) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 1 210,2 (1 234,7) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 976,0 (1 324,0) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 501,2 (707,3) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 407 400 (547 700) SEK.
- Likvida medel vid periodens utgång den 30 september 2025 var 419,7 (198,2) MSEK.

### **Väsentliga händelser under kvartal ett till och med tre 2025**

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

Fastpartner har under perioden återköpt 1 600 000 stamaktier av Serie A.

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

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

### **Väsentliga händelser efter periodens slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

### **Detta är Compactor**

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

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

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

Compactor Fastigheter har även aktieinvesteringar i noterade likvida aktier. Vid utgången av perioden består de största innehaven av aktier i H&M, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), SCA, Atlas Copco, Boliden, Ericsson och Handelsbanken.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Fastighets- och aktieinvesteringar****Fastpartner**

- Hyresintäkterna minskade med 1,5% till 1 700,8 (1 727,2) MSEK.
- Driftnettot minskade med 2,0% till 1 202,8 (1 226,9) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 21,0% till 628,0 (518,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 288,7 (488,8) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 34 116,3 (33 923,1) MSEK.

**HS Fastigheter**

- Hyresintäkterna ökade med 1,8% till 17,2 (16,9) MSEK.
- Driftnettot minskade med 3,9% till 7,4 (7,7) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 3,7 (2,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 3,7 (6,1) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 283,8 (282,1) MSEK.

**Aktieinvesteringar Compactor**

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 2 517,1 (1 891,7) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 90,6 (29,8) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 162,7 (199,1) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 61,0 (102,4) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 574,2 (579,5) MSEK. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter från fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Gant har lämnat sin förhyrning samt något högre vakanser där Vallentuna kommun lämnat sin förhyrning.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -159,1 (-157,6) MSEK vilket gav ett driftnetto om 415,1 (422,0) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 4,5 (0,1) MSEK och finansnettot för kvartalet uppgick till -195,5 (-163,5) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -90,6 (-98,8) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -66,9 (-45,9) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -23,7 (-52,9) MSEK.

**Nettoomsättning och resultat de tre första kvartalen 2025 (2024)**

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 717,4 (1 743,5) MSEK. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter om 3,3 MSEK från avyttrade fastigheter under 2024, lägre intäkter om 14,6 MSEK i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Gant har lämnat sin förhyrning samt något högre vakanser där Vallentuna kommun lämnat sin förhyrning motsvarande hyresintäkter om cirka 10,8 MSEK för perioden.

Driftskostnaderna för perioden uppgick till -507,2 (-508,9) MSEK vilket gav ett driftnetto om 1 210,2 (1 234,7) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -191,2 (118,8) MSEK och finansnettot för perioden uppgick till -510,8 (-608,5) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -159,1 (-194,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -117,9 (-91,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -41,2 (-102,6) MSEK.

**Compactor Fastigheter AB (publ)**  
556323-4284

**Finansiell ställning och kassaflöde**

Koncernens upplåning uppgick per 30 september 2025 till 18 556,0 (17 726,2) MSEK. Upplåningen bestod av 11 255,6 (10 632,0) MSEK banklån, 6 556,0 (6 355,0) MSEK obligationslån, 613,0 (610,0) MSEK företagscertifikat samt 131,4 (129,2) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 579,0 (3 845,1) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2025 till 15 938,4 (15 965,8) MSEK.

Soliditeten uppgick den 30 september 2025 till 40,1 (41,2)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 548,6 (536,8) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -745,2 (-114,4) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 417,4 (-442,6) MSEK.

Kassaflödet för perioden uppgick till 220,8 (-20,2) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 419,7 (198,2) MSEK.

**Moderbolaget januari - september 2025**

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 423,8 (426,8) MSEK.
- Likvida medel vid periodens utgång var 208,3 (159,9) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 172,3 (155,4) MSEK, varav 84,9 (77,7) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 september 2025 till 2 630,0 (2 328,5) MSEK.

**Transaktioner med närstående**

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

**Organisation och medarbetare**

Koncernen hade per den 30 september 2025 80 (85) anställda, varav 53 (57) män. Moderbolaget har inga anställda.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den övergripande riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2024. Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är en ständigt pågående process inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska riskerna i verksamheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och efterfrågan på koncernens lokaler samt olika finansiella risker såsom likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas, vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för värdeutvecklingen på fastigheter.

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

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

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

**Fastighetsvärden**

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 34 400,1 (34 205,2) MSEK vid periodens utgång.

Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -191,2 (118,8) 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

|                                                       | 2025-07-01<br>2025-09-30 | 2024-07-01<br>2024-09-30 | 2025-01-01<br>2025-09-30 | 2024-01-01<br>2024-09-30 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Intäkter</b>                                       |                          |                          |                          |                          |                          |
| Hysesintäkter                                         | 574,2                    | 579,5                    | 1 717,4                  | 1 743,5                  | 2 315,3                  |
| Övriga intäkter                                       | -                        | 0,1                      | -                        | 0,1                      | 0,1                      |
| <b>Summa intäkter</b>                                 | <b>574,2</b>             | <b>579,6</b>             | <b>1 717,4</b>           | <b>1 743,6</b>           | <b>2 315,4</b>           |
| <b>Fastighetskostnader</b>                            |                          |                          |                          |                          |                          |
| Driftskostnader                                       | -159,1                   | -157,6                   | -507,2                   | -508,9                   | -694,5                   |
| <b>Driftnetto</b>                                     | <b>415,1</b>             | <b>422,0</b>             | <b>1 210,2</b>           | <b>1 234,7</b>           | <b>1 620,9</b>           |
| Central administration                                | -15,0                    | -10,8                    | -43,0                    | -35,6                    | -48,0                    |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter             | -                        | -                        | -                        | 6,1                      | 9,5                      |
| Orealiserad värdeförändring fastigheter               | 4,5                      | 0,1                      | -191,2                   | 118,8                    | 155,7                    |
| Andel i intresseföretags resultat                     | -                        | -                        | -                        | -                        | -3,8                     |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>               | <b>404,6</b>             | <b>411,3</b>             | <b>976,0</b>             | <b>1 324,0</b>           | <b>1 734,3</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                             |                          |                          |                          |                          |                          |
| Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar | 253,0                    | 184,8                    | 222,0                    | 212,4                    | 55,2                     |
| Leasingkostnad / tomträttsavgälder                    | -9,0                     | -8,8                     | -26,9                    | -26,6                    | -35,4                    |
| Finansnetto                                           | -195,5                   | -163,5                   | -510,8                   | -608,5                   | -802,7                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                            | <b>453,1</b>             | <b>423,8</b>             | <b>660,3</b>             | <b>901,3</b>             | <b>951,4</b>             |
| Skatt                                                 | -90,6                    | -98,8                    | -159,1                   | -194,0                   | -223,3                   |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                             | <b>362,5</b>             | <b>325,0</b>             | <b>501,2</b>             | <b>707,3</b>             | <b>728,1</b>             |
| <b>Resultat hänförligt till</b>                       |                          |                          |                          |                          |                          |
| Moderbolagets aktieägare                              | 315,5                    | 285,0                    | 407,4                    | 547,7                    | 516,9                    |
| Innehav utan bestämmande inflytande                   | 47,0                     | 40,0                     | 93,8                     | 159,6                    | 211,2                    |
| <b>Resultat per aktie, kr</b>                         |                          |                          |                          |                          |                          |
| Före utspädningseffekter                              | 315 500                  | 285 000                  | 407 400                  | 547 700                  | 516 900                  |
| Efter utspädningseffekter                             | 315 500                  | 285 000                  | 407 400                  | 547 700                  | 516 900                  |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

|                                             | 2025-07-01<br>2025-09-30 | 2024-07-01<br>2024-09-30 | 2025-01-01<br>2025-09-30 | 2024-01-01<br>2024-09-30 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Periodens resultat                          | 362,5                    | 325,0                    | 501,2                    | 707,3                    | 728,1                    |
| <b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>    |                          |                          |                          |                          |                          |
| <b>Summa övrigt totalresultat</b>           | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b> |                          |                          |                          |                          |                          |
| Moderbolagets aktieägare                    | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Innehav utan bestämmande inflytande         | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        |
| <b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>              | <b>362,5</b>             | <b>325,0</b>             | <b>501,2</b>             | <b>707,3</b>             | <b>728,1</b>             |

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2025-09-30      2024-09-30      2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                 |          |          |          |
|---------------------------------|----------|----------|----------|
| Förvaltningsfastigheter         | 34 198,2 | 33 916,0 | 34 005,0 |
| Fastigheter under uppförande    | 201,9    | 201,1    | 200,2    |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt | 1 190,0  | 1 170,0  | 1 190,0  |
| Maskiner och inventarier        | 2,7      | 3,6      | 3,5      |

|                                               |                 |                 |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>35 592,8</b> | <b>35 290,7</b> | <b>35 398,7</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                               |       |       |       |
|-------------------------------|-------|-------|-------|
| Aktier och andelar            | 171,7 | 187,0 | 170,6 |
| Andelar i intresseföretag     | 609,8 | 595,4 | 591,2 |
| Uppskjutna skattefordringar   | 72,7  | 41,1  | 71,3  |
| Derivat                       | 7,9   | 13,2  | 28,8  |
| Andra långfristiga fordringar | 51,6  | 62,5  | 52,5  |

|                                                |              |              |              |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>913,7</b> | <b>899,2</b> | <b>914,4</b> |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|

|                                    |                 |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> | <b>36 506,5</b> | <b>36 189,9</b> | <b>36 313,1</b> |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|

#### Omsättningstillgångar

|                          |         |         |         |
|--------------------------|---------|---------|---------|
| Övriga fordringar        | 291,9   | 262,0   | 262,8   |
| Kortfristiga placeringar | 2 517,1 | 1 954,2 | 1 935,4 |
| Likvida medel            | 419,7   | 251,2   | 198,2   |

|                                    |                |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> | <b>3 228,7</b> | <b>2 467,4</b> | <b>2 396,4</b> |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|

|                         |                 |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> | <b>39 735,2</b> | <b>38 657,3</b> | <b>38 709,5</b> |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|

### 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 | 11 727,5 | 11 253,8 | 11 223,4 |

|                                                              |                 |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>11 728,0</b> | <b>11 254,3</b> | <b>11 223,9</b> |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|

|                                     |         |         |         |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|
| Innehav utan bestämmande inflytande | 4 210,4 | 4 699,7 | 4 741,9 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|

|                           |                 |                 |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Summa eget kapital</b> | <b>15 938,4</b> | <b>15 954,0</b> | <b>15 965,8</b> |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|

#### Långfristiga skulder

|                                                  |          |          |          |
|--------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Uppskjuten skatteskuld                           | 2 935,0  | 2 870,1  | 2 892,4  |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 14 845,6 | 14 646,6 | 13 751,9 |
| Leasingsskuld tomträtt                           | 1 190,0  | 1 170,0  | 1 190,0  |
| Övriga långfristiga skulder                      | 131,4    | 129,5    | 129,2    |
| Derivat                                          | 18,1     | 49,2     | 14,0     |

|                                   |                 |                 |                 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>19 120,1</b> | <b>18 865,4</b> | <b>17 977,5</b> |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|

#### Kortfristiga skulder

|                                                  |         |         |         |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 3 579,0 | 2 634,3 | 3 845,1 |
| Övriga skulder                                   | 680,8   | 731,2   | 608,4   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 416,9   | 472,4   | 312,7   |

|                                   |                |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Summa kortfristiga skulder</b> | <b>4 676,7</b> | <b>3 837,9</b> | <b>4 766,2</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|

|                      |                 |                 |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Summa skulder</b> | <b>23 796,8</b> | <b>22 703,3</b> | <b>22 743,7</b> |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|

|                                       |                 |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>39 735,2</b> | <b>38 657,3</b> | <b>38 709,5</b> |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK

|                                                       | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|-------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2024-01-01                      | 0,5          | 0,0                        | 10 786,1                                   | 4 640,9                             | 15 427,5            |
| Utdelning                                             |              |                            | -80,0                                      | -100,8                              | -180,8              |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande |              |                            | 0,4                                        | -9,4                                | -9,0                |
| Årets totalresultat                                   |              |                            | 516,9                                      | 211,2                               | 728,1               |
| Utgående eget kapital 2024-12-31                      | 0,5          | 0,0                        | 11 223,4                                   | 4 741,9                             | 15 965,8            |
| Ingående eget kapital 2025-01-01                      | 0,5          | 0,0                        | 11 223,4                                   | 4 741,9                             | 15 965,8            |
| Utdelning                                             |              |                            | -80,0                                      | -101,0                              | -181,0              |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande |              |                            | 176,7                                      | -524,3                              | -347,6              |
| Periodens resultat                                    |              |                            | 407,4                                      | 93,8                                | 501,2               |
| Utgående eget kapital 2025-09-30                      | 0,5          | 0,0                        | 11 727,5                                   | 4 210,4                             | 15 938,4            |

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

|                                                                                     | 2025-07-01<br>2025-09-30 | 2024-07-01<br>2024-09-30 | 2025-01-01<br>2025-09-30 | 2024-01-01<br>2024-09-30 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>                                                         |                          |                          |                          |                          |                          |
| Resultat före skatt                                                                 | 453,1                    | 423,8                    | 660,3                    | 901,3                    | 951,4                    |
| <b>Justeringsposter</b>                                                             |                          |                          |                          |                          |                          |
| Övriga poster                                                                       | -257,9                   | -186,6                   | -31,3                    | -339,9                   | -205,9                   |
| Betald/erhållen skatt                                                               | -22,7                    | -24,9                    | -168,4                   | -76,2                    | -100,3                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>172,5</b>             | <b>212,3</b>             | <b>460,6</b>             | <b>485,2</b>             | <b>645,2</b>             |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>                                                |                          |                          |                          |                          |                          |
| Förändringar i rörelsekapital                                                       | -12,9                    | 159,8                    | 88,0                     | 51,6                     | -80,5                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>159,6</b>             | <b>372,1</b>             | <b>548,6</b>             | <b>536,8</b>             | <b>564,7</b>             |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |                          |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                         | -210,5                   | -89,9                    | -386,2                   | -244,4                   | -351,2                   |
| Försäljning av fastigheter                                                          | -                        | -10,0                    | -                        | 240,0                    | 283,1                    |
| Investering och försäljning, kortfristiga placeringar                               | -307,4                   | 131,9                    | -341,2                   | -102,5                   | -309,7                   |
| Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid                                  | -                        | 3,0                      | 0,8                      | 18,0                     | 18,7                     |
| Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid                                    | -4,0                     | 19,8                     | -18,6                    | -25,5                    | -25,5                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-521,9</b>            | <b>54,8</b>              | <b>-745,2</b>            | <b>-114,4</b>            | <b>-384,6</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |                          |                          |                          |
| Upptagande av lån                                                                   | 839,3                    | 10,0                     | 4 025,1                  | 1 529,3                  | 2 446,9                  |
| Lösen och amortering av lån                                                         | -364,1                   | -660,8                   | -3 472,5                 | -1 910,7                 | -2 511,4                 |
| Amortering obligation                                                               | -173,7                   | -                        | -205,0                   | -                        | -                        |
| Utgivande obligation                                                                | 350,0                    | -                        | 480,0                    | -                        | -                        |
| Utdelning till moderföretagets aktieägare                                           | -                        | -                        | -                        | -                        | -80,0                    |
| Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande           | -222,4                   | -                        | -347,6                   | -                        | -9,0                     |
| Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande                                      | -12,3                    | -12,2                    | -64,0                    | -62,6                    | -100,8                   |
| Förändring av övriga långfristiga skulder                                           | 0,4                      | 0,9                      | 1,4                      | 1,4                      | 1,0                      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>417,2</b>             | <b>-662,1</b>            | <b>417,4</b>             | <b>-442,6</b>            | <b>-253,3</b>            |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>54,9</b>              | <b>-235,2</b>            | <b>220,8</b>             | <b>-20,2</b>             | <b>-73,2</b>             |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>364,1</b>             | <b>486,4</b>             | <b>198,2</b>             | <b>271,4</b>             | <b>271,4</b>             |
| <b>Förvärvade likvida medel</b>                                                     | <b>0,7</b>               | <b>-</b>                 | <b>0,7</b>               | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>419,7</b>             | <b>251,2</b>             | <b>419,7</b>             | <b>251,2</b>             | <b>198,2</b>             |

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

|                                           | 2025-07-01<br>2025-09-30 | 2024-07-01<br>2024-09-30 | 2025-01-01<br>2025-09-30 | 2024-01-01<br>2024-09-30 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning                           | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Övriga rörelseintäkter                    | -                        | 0,1                      | -                        | 0,1                      | 0,1                      |
| <b>Driftnetto</b>                         | <b>-</b>                 | <b>0,1</b>               | <b>-</b>                 | <b>0,1</b>               | <b>0,1</b>               |
| Central administration                    | -0,6                     | -0,1                     | -1,2                     | -0,9                     | -1,4                     |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>   | <b>-0,6</b>              | <b>0,0</b>               | <b>-1,2</b>              | <b>-0,8</b>              | <b>-1,3</b>              |
| <b>Finansiella poster</b>                 |                          |                          |                          |                          |                          |
| Resultat från andelar i koncernföretag    | 2,3                      | -                        | 172,3                    | 155,4                    | 155,4                    |
| Finansnetto                               | -22,3                    | 46,3                     | -0,6                     | 43,3                     | 38,1                     |
| Värdeförändringar finansiella placeringar | 246,2                    | 209,3                    | 253,3                    | 228,9                    | 36,2                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>225,6</b>             | <b>255,6</b>             | <b>423,8</b>             | <b>426,8</b>             | <b>228,4</b>             |
| Skatt på periodens resultat               | -31,1                    | -46,8                    | -42,3                    | -58,6                    | -21,7                    |
| <b>PERIODENS RESULTAT*</b>                | <b>194,5</b>             | <b>208,8</b>             | <b>381,5</b>             | <b>368,2</b>             | <b>206,7</b>             |

\*Periodens resultat stämmer överens med periodens totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

| MODERBOLAGETS                                    |            |            |            |
|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| BALANSRÄKNING                                    |            |            |            |
|                                                  | 2025-09-30 | 2024-09-30 | 2024-12-31 |
| Belopp i MSEK                                    |            |            |            |
| TILLGÅNGAR                                       |            |            |            |
| Anläggningstillgångar                            |            |            |            |
| Aktier och andelar i koncernföretag              | 1 743,3    | 1 473,6    | 1 482,7    |
| Fordringar hos koncernföretag                    | 56,2       | 56,2       | 56,2       |
| Aktier och andelar                               | 34,0       | 20,3       | 20,3       |
| Andelar i intresseföretag                        | 1,1        | 1,1        | 1,1        |
| Uppskjuten skattefordran                         | 72,7       | 41,1       | 71,3       |
| Andra långfristiga fordringar                    | 40,0       | 51,0       | 41,0       |
| Summa anläggningstillgångar                      | 1 947,3    | 1 643,3    | 1 672,6    |
| Fordringar hos koncernföretag                    | 196,7      | 177,9      | 207,2      |
| Övriga fordringar                                | 8,0        | 7,5        | 7,0        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter     | 20,1       | 15,3       | 19,6       |
| Kortfristiga placeringar                         | 2 517,1    | 1 911,1    | 1 891,7    |
| Likvida medel                                    | 208,3      | 63,0       | 159,9      |
| Summa omsättningstillgångar                      | 2 950,2    | 2 174,8    | 2 285,4    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                                 | 4 897,5    | 3 818,1    | 3 958,0    |
| Eget kapital                                     |            |            |            |
| Bundet eget kapital                              |            |            |            |
| Aktiekapital                                     | 0,5        | 0,5        | 0,5        |
| Bunda reserver                                   | 0,0        | 0,0        | 0,0        |
| Fritt eget kapital                               |            |            |            |
| Balanserade vinstmedel                           | 2 248,0    | 2 121,3    | 2 121,3    |
| Periodens resultat                               | 381,5      | 368,2      | 206,7      |
| Summa eget kapital                               | 2 630,0    | 2 490,0    | 2 328,5    |
| Långfristiga skulder                             |            |            |            |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 1 480,0    | 500,0      | 1 000,0    |
| Summa långfristiga skulder                       | 1 480,0    | 500,0      | 1 000,0    |
| Kortfristiga skulder                             |            |            |            |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 410,8      | 418,5      | 256,5      |
| Skulder till koncernföretag                      | 13,5       | 13,5       | 13,5       |
| Skatteskulder                                    | 35,7       | 55,8       | 47,1       |
| Övriga skulder                                   | 323,9      | 339,3      | 309,6      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 3,6        | 1,0        | 2,8        |
| Summa kortfristiga skulder                       | 787,5      | 828,1      | 629,5      |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER                   | 4 897,5    | 3 818,1    | 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<br>Fastigheter<br>AB |              | Summa fastighets-<br>förvaltning |                 | Elimineringar och<br>koncern-<br>gemensamma<br>poster |              | Summa koncernen |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|--------------|----------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
|                                                                               | 2025            | 2024            | 2025           | 2024           | 2025           | 2024           | 2025                    | 2024         | 2025                             | 2024            | 2025                                                  | 2024         | 2025            | 2024            |
| MSEK                                                                          |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              |                 |                 |
| Hyresintäkter                                                                 | 815,2           | 827,0           | 510,4          | 530,5          | 375,2          | 369,7          | 17,2                    | 16,9         | 1 718,0                          | 1 744,1         | -0,6                                                  | -0,6         | 1 717,4         | 1 743,5         |
| Övriga intäkter                                                               |                 |                 |                |                |                |                |                         |              | 0,0                              | 0,0             |                                                       | 0,1          | 0,0             | 0,1             |
| Fastighetskostnader                                                           | -207,6          | -210,6          | -178,4         | -181,8         | -112,0         | -107,9         | -9,8                    | -9,2         | -507,8                           | -509,5          | 0,6                                                   | 0,6          | -507,2          | -508,9          |
| <b>Driftnetto</b>                                                             | <b>607,6</b>    | <b>616,4</b>    | <b>332,0</b>   | <b>348,7</b>   | <b>263,2</b>   | <b>261,8</b>   | <b>7,4</b>              | <b>7,7</b>   | <b>1 210,2</b>                   | <b>1 234,6</b>  | <b>0,0</b>                                            | <b>0,1</b>   | <b>1 210,2</b>  | <b>1 234,7</b>  |
| Leasingkostnad / tomträttsavgälder                                            | -22,5           | -22,3           | -3,8           | -3,7           | -0,6           | -0,6           |                         |              | -26,9                            | -26,6           |                                                       |              | -26,9           | -26,6           |
| <b>Värdeförändringar</b>                                                      |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              |                 |                 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter                                    | -149,0          | 106,2           | -108,5         | 24,2           | 66,3           | -11,6          | 0,0                     | 0,0          | -191,2                           | 118,8           |                                                       |              | -191,2          | 118,8           |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter                                     |                 | 3,4             |                |                |                |                |                         | 2,7          | 0,0                              | 6,1             |                                                       |              | 0,0             | 6,1             |
| Värdeförändringar finansiella tillgångar                                      |                 |                 |                |                |                |                |                         |              | 19,0                             | -16,4           | 203,0                                                 | 228,8        | 222,0           | 212,4           |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                         | <b>436,1</b>    | <b>703,7</b>    | <b>219,7</b>   | <b>369,2</b>   | <b>328,9</b>   | <b>249,6</b>   | <b>7,4</b>              | <b>10,4</b>  | <b>1 011,1</b>                   | <b>1 316,5</b>  | <b>203,0</b>                                          | <b>228,9</b> | <b>1 214,1</b>  | <b>1 545,4</b>  |
| <b>Ofördelade poster</b>                                                      |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              |                 |                 |
| Central administration                                                        |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 | -43,0                                                 | -35,6        | -43,0           | -35,6           |
| Andel i intresseföretags resultat                                             |                 |                 |                |                |                |                |                         |              | 0,0                              | 0,0             | 0,0                                                   | 0,0          | 0,0             | 0,0             |
| Finansiella intäkter                                                          |                 |                 |                |                |                |                |                         |              | 17,1                             | 19,4            | 67,8                                                  | 106,8        | 84,9            | 126,2           |
| Finansiella kostnader                                                         |                 |                 |                |                |                |                |                         |              | -523,1                           | -667,7          | -72,6                                                 | -67,0        | -595,7          | -734,7          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                    |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              | 660,3           | 901,3           |
| Skatt                                                                         |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 | -159,1                                                | -194,0       | -159,1          | -194,0          |
| <b>Totalresultat</b>                                                          |                 |                 |                |                |                |                |                         |              | <b>505,1</b>                     | <b>668,2</b>    | <b>-3,9</b>                                           | <b>39,1</b>  | <b>501,2</b>    | <b>707,3</b>    |
| <b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>                 |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              | 407,4           | 547,7           |
| <b>Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b> |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              | 93,8            | 159,6           |
| Förvaltningsfastigheter                                                       | 18 377,1        | 18 404,8        | 9 641,4        | 9 641,8        | 6 097,8        | 5 817,2        | 283,8                   | 253,3        | 34 400,1                         | 34 117,1        |                                                       |              | 34 400,1        | 34 117,1        |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt                                               | 994,7           | 974,7           | 166,9          | 166,9          | 28,4           | 28,4           |                         |              | 1 190,0                          | 1 170,0         |                                                       |              | 1 190,0         | 1 170,0         |
| <b>Ofördelade poster</b>                                                      |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              |                 |                 |
| Finansiella anläggningstillgångar                                             |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              | 913,7           | 899,2           |
| Inventarier                                                                   |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              | 2,7             | 3,6             |
| Omsättningstillgångar                                                         |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              | 2 809,0         | 2 216,2         |
| Likvida medel                                                                 |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              | 419,7           | 251,2           |
| <b>Summa tillgångar</b>                                                       | <b>19 371,8</b> | <b>19 379,5</b> | <b>9 808,3</b> | <b>9 808,7</b> | <b>6 126,2</b> | <b>5 845,6</b> | <b>283,8</b>            | <b>253,3</b> | <b>35 590,1</b>                  | <b>35 287,1</b> |                                                       |              | <b>39 735,2</b> | <b>38 657,3</b> |
| <b>Ofördelade poster</b>                                                      |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              |                 |                 |
| Eget kapital                                                                  |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              | 15 938,4        | 15 954,0        |
| Långfristiga skulder                                                          |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              | 16 185,1        | 15 946,1        |
| Uppskjuten skatteskuld                                                        |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              | 2 935,0         | 2 870,1         |
| Kortfristiga skulder                                                          |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              | 4 676,7         | 3 837,9         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                                         |                 |                 |                |                |                |                |                         |              |                                  |                 |                                                       |              | <b>39 735,2</b> | <b>38 608,1</b> |
| Periodens förvärv och investeringar                                           | 124,4           | 99,7            | 114,8          | 94,3           | 145,2          | 44,2           | 1,6                     | 17,5         | 386,0                            | 255,7           |                                                       |              | 386,0           | 255,7           |
| Periodens försäljningar                                                       |                 | -243,3          |                |                |                |                |                         | -8,3         | 0,0                              | -251,6          |                                                       |              | 0,0             | -251,6          |

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

#### Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2025-09-30

|                                                                      | 2025-09-30     | 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                                   | 437,8          | 413,3          | -          | 24,5         |
| Orealiserad värdeförändring                                          | 145,0          | 145,0          | -          | -            |
| <b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>2 688,8</b> | <b>2 454,8</b> | <b>0,0</b> | <b>234,0</b> |

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

|                          | 2025-09-30     | 2024-09-30     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Aktier och andelar       | 171,7          | 187,0          |
| Kortfristiga placeringar | 2 517,1        | 1 954,2        |
| <b>Summa</b>             | <b>2 688,8</b> | <b>2 141,2</b> |

|                                                             | Aktier och andelar |              | Kortfristiga placeringar |                |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------------------|----------------|
|                                                             | 2025-09-30         | 2024-09-30   | 2025-09-30               | 2024-09-30     |
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början | 170,6              | 155,8        | 1 935,4                  | 1 618,8        |
| Förvärv/försäljning under perioden                          | 2,3                | 7,0          | 435,5                    | 132,2          |
| Omklassificering                                            | 10,0               | -            | -10,0                    | -              |
| Orealiserad värdeförändring                                 | -11,2              | 24,2         | 156,2                    | 203,2          |
| <b>Summa</b>                                                | <b>171,7</b>       | <b>187,0</b> | <b>2 517,1</b>           | <b>1 954,2</b> |

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2024-09-30

|                                                                      | 2024-09-30     | Nivå 1         | Nivå 2   | Nivå 3       |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|--------------|
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början          | 1 774,6        | 1 631,0        | -        | 143,6        |
| Förvärv/försäljning under perioden                                   | 139,2          | 113,4          | -        | 25,8         |
| Orealiserad värdeförändring                                          | 227,4          | 227,4          | -        | -            |
| <b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>2 141,2</b> | <b>1 971,8</b> | <b>-</b> | <b>169,4</b> |

Finansiella instrument värderade till verkligt värde per 2025-09-30

|                                                                      | 2025-09-30   | Nivå 1   | Nivå 2       | Nivå 3   |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|----------|--------------|----------|
| Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början          | 14,8         | -        | 14,8         | -        |
| Periodens förändring                                                 | -40,9        | -        | -40,9        | -        |
| <b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>-26,1</b> | <b>-</b> | <b>-26,1</b> | <b>-</b> |

**Compactor Fastigheter AB (publ)**

556323-4284

Finansiella instrument värderade till verkligt värde per 2024-09-30

|                                                                      | 2024-09-30   | Nivå 1   | Nivå 2       | Nivå 3   |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|----------|--------------|----------|
| Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början          | 8,7          | -        | 8,7          | -        |
| Periodens förändring                                                 | -44,7        | -        | -44,7        | -        |
| <b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>-36,0</b> | <b>-</b> | <b>-36,0</b> | <b>-</b> |

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2025-09-30

|                                                     | Verkligt värde via<br>totalresultatet | Verkligt värde via<br>resultat-<br>räkningen | Finansiella tillgångar och<br>skulder värderade till<br>upplupet<br>anskaffningsvärde | Totalt redovisat<br>värde | Totalt verkligt<br>värde |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Långfristiga värdepappersinnehav                    |                                       | 171,7                                        |                                                                                       | 171,7                     | 171,7                    |
| Andra långfristiga fordringar                       |                                       |                                              | 51,6                                                                                  | 51,6                      | 51,6                     |
| Derivatinstrument                                   |                                       | 5,5*                                         |                                                                                       | 5,5                       | 5,5                      |
| Kundfordringar                                      |                                       |                                              | 5,5                                                                                   | 5,5                       | 5,5                      |
| Övriga kortfristiga fordringar                      |                                       |                                              | 34,7                                                                                  | 34,7                      | 34,7                     |
| Kortfristiga placeringar                            |                                       | 2 517,1                                      |                                                                                       | 2 517,1                   | 2 517,1                  |
| Likvida medel                                       |                                       |                                              | 419,7                                                                                 | 419,7                     | 419,7                    |
| Upplupna intäkter                                   |                                       |                                              | 122,8                                                                                 | 122,8                     | 122,8                    |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>                 | <b>-</b>                              | <b>2 694,3</b>                               | <b>634,3</b>                                                                          | <b>3 328,6</b>            | <b>3 328,6</b>           |
| Skulder till kreditinstitut och liknande<br>skulder |                                       |                                              | 18 424,6                                                                              | 18 424,6                  | 18 424,6                 |
| Leasingskuld tomträtt                               |                                       |                                              | 1 190,0                                                                               | 1 190,0                   | 1 190,0                  |
| Övriga långfristiga skulder                         |                                       |                                              | 131,4                                                                                 | 131,4                     | 131,4                    |
| Derivatinstrument                                   |                                       | 31,6*                                        |                                                                                       | 31,6                      | 31,6                     |
| Leverantörsskulder                                  |                                       |                                              | 106,3                                                                                 | 106,3                     | 106,3                    |
| Övriga kortfristiga skulder                         |                                       |                                              | 535,3                                                                                 | 535,3                     | 535,3                    |
| Upplupna kostnader                                  |                                       |                                              | 82,8                                                                                  | 82,8                      | 82,8                     |
| <b>Summa finansiella skulder</b>                    | <b>-</b>                              | <b>31,6</b>                                  | <b>20 470,4</b>                                                                       | <b>20 502,0</b>           | <b>20 502,0</b>          |

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2024-09-30

|                                                     | Verkligt värde via<br>totalresultatet | Verkligt värde via<br>resultat-<br>räkningen | Finansiella tillgångar och<br>skulder värderade till<br>upplupet<br>anskaffningsvärde | Totalt redovisat<br>värde | Totalt verkligt<br>värde |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Långfristiga värdepappersinnehav                    |                                       | 187,0                                        |                                                                                       | 187,0                     | 187,0                    |
| Andra långfristiga fordringar                       |                                       |                                              | 62,5                                                                                  | 62,5                      | 62,5                     |
| Derivat                                             |                                       | 13,2*                                        |                                                                                       | 13,2                      | 13,2                     |
| Kundfordringar                                      |                                       |                                              | 13,7                                                                                  | 13,7                      | 13,7                     |
| Övriga kortfristiga fordringar                      |                                       |                                              | 20,7                                                                                  | 20,7                      | 20,7                     |
| Kortfristiga placeringar                            |                                       | 1 954,2                                      |                                                                                       | 1 954,2                   | 1 954,2                  |
| Likvida medel                                       |                                       |                                              | 251,2                                                                                 | 251,2                     | 251,2                    |
| Upplupna intäkter                                   |                                       |                                              | 118,8                                                                                 | 118,8                     | 118,8                    |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>                 | <b>-</b>                              | <b>2 154,4</b>                               | <b>466,9</b>                                                                          | <b>2 621,3</b>            | <b>2 621,3</b>           |
| Skulder till kreditinstitut och liknande<br>skulder |                                       |                                              | 17 281,0                                                                              | 17 281,0                  | 17 281,0                 |
| Leasingskuld tomträtt                               |                                       |                                              | 1 170,0                                                                               | 1 170,0                   | 1 170,0                  |
| Övriga långfristiga skulder                         |                                       |                                              | 129,5                                                                                 | 129,5                     | 129,5                    |
| Derivatinstrument                                   |                                       | 49,2*                                        |                                                                                       | 49,2                      | 49,2                     |
| Leverantörsskulder                                  |                                       |                                              | 75,8                                                                                  | 75,8                      | 75,8                     |
| Övriga kortfristiga skulder                         |                                       |                                              | 594,4                                                                                 | 594,4                     | 594,4                    |
| Upplupna kostnader                                  |                                       |                                              | 100,1                                                                                 | 100,1                     | 100,1                    |
| <b>Summa finansiella skulder</b>                    | <b>-</b>                              | <b>49,2</b>                                  | <b>19 350,8</b>                                                                       | <b>19 400,0</b>           | <b>19 400,0</b>          |

\* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

**Compactor Fastigheter AB (publ)**  
556323-4284

#### Not 5 Fördelning av intäkter

|                 | 2025<br>1/7 - 30/9 | 2024<br>1/7 - 30/9 | 2025<br>1/1 - 30/9 | 2024<br>1/1 - 30/9 | 2024<br>1/1 - 31/12 |
|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Hysesintäkter   | 542,6              | 547,3              | 1 616,7            | 1 634,3            | 2 173,3             |
| Serviceintäkter | 31,6               | 32,2               | 100,7              | 109,2              | 142,0               |
| <b>Summa</b>    | <b>574,2</b>       | <b>579,5</b>       | <b>1 717,4</b>     | <b>1 743,5</b>     | <b>2 315,3</b>      |

#### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

I samband med transaktioner samt värdeförändring av de kortfristiga placeringarna har de ställda säkerheterna i form av värdepapper ökat med 622,6 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 12 352,2 (11 965,7) MSEK till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån. I HS Fastigheter uppgår ställda säkerheter till 69,7 (69,7) MSEK i form av pantbrev till banker.

#### Not 7 Kalendarium

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Bokslutskommuniké 2025         | 26 februari 2026 |
| Årsredovisning 2025            | juni 2026        |
| Delårsrapport per 31 mars 2026 | 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.

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

Stockholm den 27 november 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 27 november 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](http://www.compactorfastigheter.se)

Compactor Fastigheter AB (publ)  
556323-4284

## Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     | 2025            | 2024            | 2025            | 2024            | 2024            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     | 1/7-30/9        | 1/7-30/9        | 1/1-30/9        | 1/1-30/9        | 1/1-31/12       |
| <b>Eget kapital/aktie, SEK</b><br>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.                                                                                                                                                           | Eget kapital, MSEK                                                  | 15 938,4        | 15 954,0        | 15 938,4        | 15 954,0        | 15 965,8        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Antal utestående aktier, st                                         | 1 000,0         | 1 000,0         | 1 000,0         | 1 000,0         | 1 000,0         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Eget kapital/aktie, SEK                                             | 15 938 400,0    | 15 954 000,0    | 15 938 400,0    | 15 954 000,0    | 15 965 800,0    |
| <b>Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK</b><br>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. | Eget kapital, MSEK                                                  | 15 938,4        | 15 954,0        | 15 938,4        | 15 954,0        | 15 965,8        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Återläggning uppskjuten skatt, MSEK                                 | 2 862,3         | 2 829,0         | 2 862,3         | 2 829,0         | 2 821,1         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Återläggning räntederivat, MSEK                                     | 26,1            | 36,0            | 26,1            | 36,0            | -14,8           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Antal utestående aktier, st                                         | 1 000,0         | 1 000,0         | 1 000,0         | 1 000,0         | 1 000,0         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK                       | 18 826 800,0    | 18 819 000,0    | 18 826 800,0    | 18 819 000,0    | 18 772 100,0    |
| <b>Avkastning på eget kapital %</b><br>Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.                                                                                                                                                                                                                     | Resultat efter skatt, MSEK                                          | 362,5           | 325,0           | 501,2           | 707,3           | 728,1           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beräknat till årstakt, MSEK                                         | 1 450,0         | 1 300,0         | 668,3           | 943,1           | 728,1           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Genomsnittligt eget kapital, MSEK                                   | 15 867,2        | 15 791,5        | 15 952,1        | 15 690,8        | 15 696,7        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Avkastning på eget kapital, %                                       | 9,1             | 8,2             | 4,2             | 6,0             | 4,6             |
| <b>Avkastning på totalt kapital, %</b><br>Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.                                                                                                                                                                                                              | Resultat efter finansiella poster, MSEK                             | 453,1           | 423,8           | 660,3           | 901,3           | 951,4           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Återläggning av finansiella kostnader, MSEK                         | 198,4           | 234,1           | 595,7           | 734,7           | 953,4           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK            | 2 606,0         | 2 631,6         | 1 674,7         | 2 181,3         | 1 904,8         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Genomsnittlig balansomslutning, MSEK                                | 39 324,9        | 38 697,5        | 39 222,4        | 38 440,4        | 38 466,5        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Avkastning på totalt kapital, %                                     | 6,6             | 6,8             | 4,3             | 5,7             | 5,0             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b><br>Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.                                                                                                                                                                                                       | Resultat före skatt, MSEK                                           | 453,1           | 423,8           | 660,3           | 901,3           | 951,4           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Återläggning av värdeförändringar, MSEK                             | -257,5          | -184,9          | -30,8           | -337,3          | -220,4          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Återläggning av räntekostnader, MSEK                                | 198,4           | 234,1           | 595,7           | 734,7           | 953,4           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>                           | <b>394,0</b>    | <b>473,0</b>    | <b>1 225,2</b>  | <b>1 298,7</b>  | <b>1 684,4</b>  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr | 2,0             | 2,0             | 2,1             | 1,8             | 1,8             |
| <b>Soliditet, %</b><br>Soliditet betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.                                                                                                                                                                                                                      | Eget kapital, MSEK                                                  | 15 938,4        | 15 954,0        | 15 938,4        | 15 954,0        | 15 965,8        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Balansomslutning                                                    | 39 735,2        | 38 657,3        | 39 735,2        | 38 657,3        | 38 709,5        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Soliditet, %                                                        | 40,1            | 41,3            | 40,1            | 41,3            | 41,2            |
| <b>Soliditet justerad enligt NRV, %</b><br>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.                                             | Eget kapital, MSEK                                                  | 15 938,4        | 15 954,0        | 15 938,4        | 15 954,0        | 15 965,8        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Återläggning uppskjuten skatt, MSEK                                 | 2 862,3         | 2 829,0         | 2 862,3         | 2 829,0         | 2 821,1         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Återläggning räntederivat, MSEK                                     | 26,1            | 36,0            | 26,1            | 36,0            | -14,8           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Justerat eget kapital, MSEK</b>                                  | <b>18 826,8</b> | <b>18 819,0</b> | <b>18 826,8</b> | <b>18 819,0</b> | <b>18 772,1</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Balansomslutning, MSEK                                              | 39 735,2        | 38 657,3        | 39 735,2        | 38 657,3        | 38 709,5        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Soliditet justerad enligt NRV, %                                    | 47,4            | 48,7            | 47,4            | 48,7            | 48,5            |
| <b>Överskottsgrad, %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Hysesintäkter, MSEK                                                 | 574,2           | 579,5           | 1 717,4         | 1 743,5         | 2 315,3         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fastighetskostnader, MSEK                                           | -159,1          | -157,6          | -507,2          | -508,9          | -694,5          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Driftnetto, MSEK</b>                                             | <b>415,1</b>    | <b>421,9</b>    | <b>1 210,2</b>  | <b>1 234,6</b>  | <b>1 620,8</b>  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Överskottsgrad, %                                                   | 72,3            | 72,8            | 70,5            | 70,8            | 70,0            |