

Insig AB

Delårsrapport
januari–juni 2026 (Q2 2026)

insig



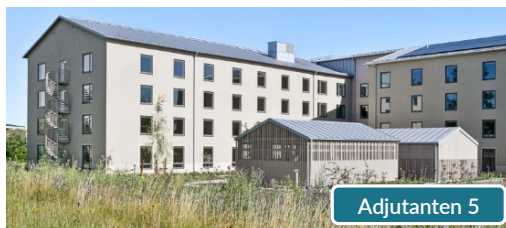
Båstad Portfolio



Sjöstjärnan 15



Förlöv 2:101



Adjutanten 5



Enen 8



Östra karup 6:10



Nyköping Portfolio

Perioden i korthet

Januari–juni 2026 – jämförelsesiffror avser motsvarande period föregående år

48,8 Mkr

+69 %

Hyresintäkter, jan–jun

36,0 Mkr

+52 %

Driftnetto, jan–jun

9,8 Mkr

+30 %

Förvaltningsresultat, jan–jun

1 685 Mkr

+72 % jämfört med juni 2025

Fastighetsvärde, 30 juni 2026

4,74 kr

+25 % jämfört med juni 2025

Långsiktigt substansvärde per stamaktie

59,8 %

mål: <60 %

Belåningsgrad

Nyckeltal i sammandrag

Resultat	jan–jun 2026	jan–jun 2025
Summa intäkter, tkr	50 409	29 111
Driftnetto, tkr	35 956	23 621
Överskottsgrad, %	71,3	81,1
Förvaltningsresultat, tkr**	9 816	7 573
Fastighetsvärde, tkr *	1 685 000	982 000
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr *	4,74	3,79

* Avser ställningen per balansdagen 2026-06-30 respektive 2025-06-30.

** Centrala administrationskostnader jan–jun 2026 innehåller en jämförelsestörande post av engångskaraktär om -2 860 tkr. Exkl. posten uppgick förvaltningsresultatet till 12 676 tkr (+67 %).

Perioden i korthet

Januari–juni 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 48 811 tkr (28 899), en ökning med 68,9 procent, huvudsakligen till följd av tillträdd fastighetsportfölj i Helsingborg och Båstad samt hyresutveckling i det befintliga beståndet.
- Driftnettot uppgick till 35 956 tkr (23 621), en ökning med 52,2 procent. Överskottsgraden uppgick till 71,3 procent (81,1).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9 816 tkr (7 573), en ökning med 29,6 procent. Perioden innehåller en jämförelsestörande post av engångskaraktär om -2 860 tkr. Exkl. posten uppgick förvaltningsresultatet till 12 676 tkr.
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 33 842 tkr (59 792), varav orealiserad värdeförändring 35 984 tkr (59 792) och realiserad värdeförändring -2 142 tkr (0).
- Värdeförändring på derivat uppgick till -881 tkr (-2 726).
- Periodens resultat uppgick till 35 638 tkr (52 884).
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,32 kr, och till 0,31 kr efter beaktande av periodens utbetalda preferensutdelning (1 657 tkr), beräknat på ett vägt genomsnittligt antal stamaktier serie A och B om 110 325 890.
- Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 1 685 000 tkr (1 345 300 vid årets ingång), en ökning med 25,3 procent, till följd av tillträdd fastighetsportfölj i Helsingborg/Båstad samt värdeförändringar.
- Belåningsgraden uppgick till 59,8 procent (60,5 vid årets ingång). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,6 gånger (12 månader).
- Insig genomförde under perioden en nyemission av 662 658 preferensaktier om totalt 92 772 tkr i preferenskapital. Emissionen genomfördes som en unitemission som därutöver omfattade 6 626 580 teckningsoptioner av serie TO1. Preferensaktien är noterad på NGM Nordic SME sedan den 27 mars 2026.
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgick till 4,74 kr (4,34 vid årets ingång), motsvarande en tillväxt i årstakt om 18,9 procent (mål: >20 procent per år).

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år (resultaträkning) respektive den 31 december 2025 (balansrelaterade mått), om inte annat anges.

Väsentliga händelser

Under perioden

- Insig tillträdde under perioden den tidigare avtalade fastighetsportföljen om åtta fastigheter i Helsingborg och en fastighet i Båstad, omfattande totalt 226 bostadslägenheter till ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 307 Mkr. Tillträde av fastigheten i Båstad ägde rum den 25 mars 2026 och i Helsingborg den 1 april 2026.
- Koncernen genomförde en nyemission av 662 658 preferensaktier om totalt 92 772 tkr i tillfört preferenskapital. Emissionen genomfördes som en unitemission, där varje unit bestod av en preferensaktie och tio teckningsoptioner av serie TO1, till en teckningskurs om 140 kr per preferensaktie. Totalt utgavs 6 626 580 teckningsoptioner av serie TO1. Preferensaktierna godkändes för handel och togs upp till handel på NGM Nordic SME den 27 mars 2026.
- Koncernen genomförde under perioden även en nyemission av 2 666 666 stamaktier av serie B, vilket tillförde 10 000 tkr till eget kapital.
- Årsstämman beslutade om utdelning till preferensaktieägarna om 13,5 kr per preferensaktie, för en period som sträcker sig över årsskiftet 2026/2027 och som sammanlagt uppgår till 8 946 tkr. Av beloppet hade 1 657 tkr betalats ut per den 30 juni 2026.
- Fastighetsvärdet ökade under perioden med 339 700 tkr till 1 685 000 tkr, till följd av tillträdde förvärv och investeringar.

Efter periodens utgång

- Insig tillträdde den 2 juli 2026 fastigheten Ängsladan 2 i Dalby, Lunds kommun, omfattande 54 lägenheter med en uthyrningsbar area om 3 480 kvm. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 105 000 tkr. Fastigheten uppfördes 2018 och består av fem byggnader med moderna installationer. Förvärvet stärker koncernens bostadsportfölj i Öresundsregionen och ger närvaro i en växande delmarknad med goda pendlingsmöjligheter till Lund och Malmö.
- Insig har efter periodens utgång genomfört en nyemission av 5 418 050 stamaktier av serie B, vilket tillfört bolaget 22 000 tkr i eget kapital.

Händelserna ovan har inträffat efter balansdagen och påverkar därför varken koncernens fastighetsvärde, eget kapital eller antal utestående stamaktier per den 30 juni 2026.

Kommentar från VD

Första halvåret 2026 har varit ett aktivt halvår för Insig, där vi tagit flera viktiga steg i vår fortsatta utveckling. Fastighetsvärdet ökade under perioden med 25 procent till 1 685 Mkr (1 345 Mkr vid årets ingång), och hyresintäkterna steg med 69 procent till 48,8 Mkr (28,9), till stor del tack vare den tillträdde fastighetsportföljen i Helsingborg och Båstad. Förvaltningsresultatet växte med 30 procent till 9,8 Mkr (7,6), och vårt långsiktiga substansvärde per stamaktie uppgick till 4,74 kronor, motsvarande en tillväxt i årstakt om 19 procent – i linje med vårt mål om minst 20 procents årlig tillväxt.

Under halvåret tillträdde vi den sedan tidigare avtalade fastighetsportföljen om nio fastigheter i Helsingborg och Båstad med totalt 226 lägenheter, vilket stärker vårt förvaltningskluster i västra Skåne. Vi tog också ett viktigt steg i vår kapitalstruktur genom att notera Insigs preferensaktie på NGM Nordic SME i mars, i samband med en nyemission om cirka 93 Mkr i preferenskapital – en kapitalanskaffning som gett oss ett bredare ägarunderlag och nya aktieägare i bolaget.

Marknaden för bostadsfastigheter har under halvåret visat fortsatt god efterfrågan, särskilt i orter med stabil befolkningstillväxt likt de vi verkar i. Vakansnivåerna varierar mellan kommuner, men i våra tillväxtorter i södra Sverige och Mälardalen bedömer vi efterfrågan som fortsatt stabil.

Med en starkare fastighetsportfölj, en noterad preferensaktie och en tydlig tillväxtstrategi går vi in i höstens fortsatta arbete med tillförsikt.

Dan Astrén

Verkställande direktör



Insig i korthet

Insig AB (publ) är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till södra Sverige och Mälardalen och utgörs i huvudsak av moderna hyresbostäder i demografiskt attraktiva tillväxtregioner. Affärsidén är att förvärva, förvalta och utveckla bostadsfastigheter med stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt. Per den 30 juni 2026 uppgick fastighetsvärdet till 1 685 mkr, och bolagets preferensaktie är sedan mars 2026 noterad på NGM Nordic SME. Strategin vilar på tre ben:



Tillväxt genom strategiska förvärv

Insig förvärvar moderna bostadsfastigheter i demografiskt attraktiva tillväxtregioner i Skåne och Mälardalen. Inriktningen skapar förutsättningar för låg vakansgrad, stabil efterfrågan och god avkastning. Vid förvärv prioriteras fastigheter med potential för effektiv förvaltning, utvecklingsmöjligheter till gröna tillgångar samt tillräcklig volym för att uppnå förvaltningskritisk massa.



Skalbar och teknikdriven förvaltningsmodell

Bolaget tillämpar en skalbar, teknikdriven förvaltningsmodell där digitalisering och automatisering utgör centrala komponenter. Digital hyresgästkommunikation och AI-styrda fastighetscentraler optimerar driften, vilket ger lägre driftkostnader och förbättrade kassaflöden — en organisation som kan hantera en växande fastighetsportfölj utan motsvarande ökning av administrativa kostnader.



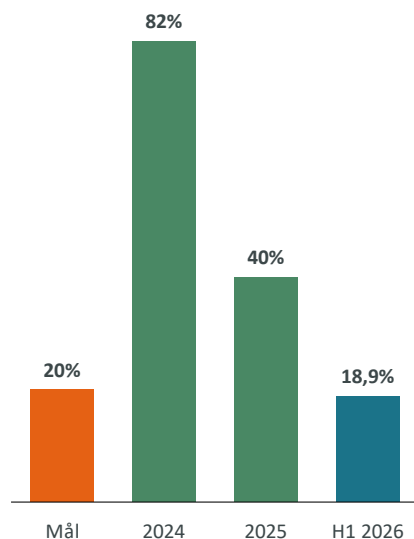
Värdeskapande investeringar

Insig investerar i energioptimering och klimatanpassning, exempelvis individuell mätning och debitering (IMD), värmeåtervinning, solcellsanläggningar och laddinfrastruktur. Åtgärderna moderniserar och framtidssäkrar fastighetsbeståndet, minskar energiförbrukningen samt stärker kassaflödet och fastigheternas långsiktiga värde.

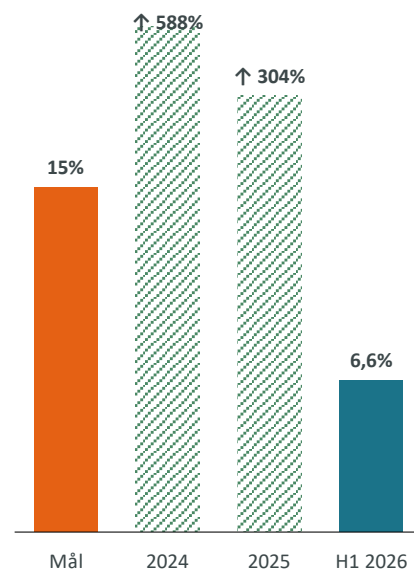


Finansiella mål – utfall

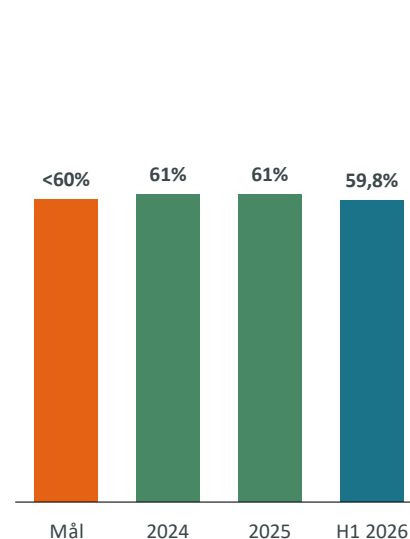
EPRA NRV, tillväxt



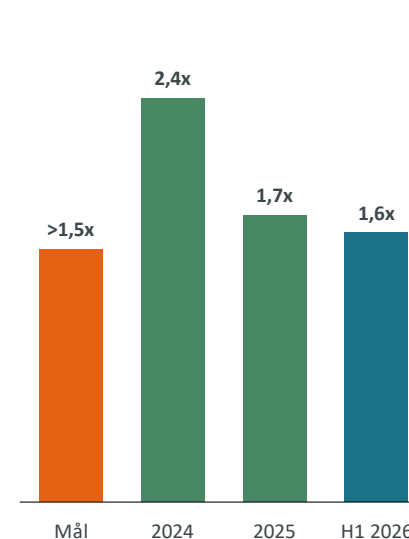
Förvaltningsresultat, tillväxt*



Belåningsgrad (LTV)



Räntetäckningsgrad (ICR)



H1 2026: EPRA NRV-tillväxt i årstakt; förvaltningsresultattillväxt avser halvårstakt. Belåningsgrad och räntetäckningsgrad per 30 juni 2026. Mål och historik enligt Årsredovisning 2025. Skalan i förvaltningsresultatdiagrammet är kapad vid 22 % (bruten skala) på grund av extremt höga tillväxttal 2024–2025; faktiskt utfall anges i respektive stapels etikett (↑).

* Förvaltningsresultatet H1 2026 belastas av en jämförelsestörande post om -2 860 tkr; exklusive posten 12 676 tkr.

Viktiga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Nedan sammanfattas de mest väsentliga. För en mer utförlig beskrivning hänvisas till årsredovisningen för 2025.

Värdet på koncernens fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Fastigheternas värde påverkas av fastighetsspecifika faktorer såsom vakansgrad, hyresnivå och driftkostnader, samt av marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Koncernens finansiella ställning och resultat är därför exponerade mot förändringar i dessa faktorer, vilket kan medföra volatilitet i redovisat resultat mellan perioder.

Finansiella risker

Koncernens mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Räntebärande skulder har ökat i takt med periodens förvärv, vilket ökar koncernens känslighet för förändrade räntenivåer. Refinansieringsrisk hanteras genom en fördelning mellan olika kreditgivare och differentierade bindningstider. Se noten Lån och räntebärande skulder.

Lagreglerade förhållanden och makroekonomi

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagreglerade förhållanden, bland annat bruksvärdessystemet för bostadshyror, samt av den allmänna ekonomiska och politiska utvecklingen i Sverige, vilka kan påverka efterfrågan på och värdet av bostäder och lokaler.

Investeringar i projekt och förvärv

En del av koncernens verksamhet är att utveckla och investera i det befintliga fastighetsbeståndet samt att genomföra fastighetsförvärv. Felaktiga bedömningar avseende hyresmarknadens utveckling, projektgenomförande eller förvärvskalkyler kan medföra lägre avkastning än förväntat.

Resultaträkning i sammandrag – koncernen

Tkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Hysesintäkter	48 811	28 899	69 745
Övriga intäkter	1 598	212	1 010
Fastighetskostnader	-14 452	-5 490	-16 953
Driftnetto	35 956	23 621	53 801
Centrala administrationskostnader*	-10 518	-5 942	-11 938
Finansiella intäkter	-41	0	4
Finansiella kostnader	-15 581	-10 106	-24 906
Förvaltningsresultat*	9 816	7 573	16 961
Realiserad värdeförändring fastigheter	-2 142	0	-5 959
Orealiserad värdeförändring fastigheter	35 984	59 792	136 109
Värdeförändring derivat	-881	-2 726	-1 271
Resultat före skatt	42 777	64 639	145 840
Aktuell skatt	92	0	-3 669
Uppskjuten skatt	-7 231	-11 755	-27 090
Periodens resultat	35 638	52 884	115 082
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	35 638	52 884	115 082



Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat, eftersom övrigt totalresultat saknas.

* Inkluderar jämförelsestörande post om -2 860 tkr. Exkl. posten: central admin -7 658 tkr, förvaltningsresultat 12 676 tkr (+67 %).

Balansräkning i sammandrag – koncernen

Tillgångar

Tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 685 000	982 000	1 345 300
Övriga materiella anläggningstillgångar	19 442	15 208	15 309
Finansiella anläggningstillgångar	102	65	102
Derivat	281	0	209
Kortfristiga fordringar	9 163	38 120	3 429
Likvida medel	4 166	2 118	9 749
Summa tillgångar	1 718 154	1 037 511	1 374 097

Eget kapital och skulder

Tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Eget kapital	544 022	355 447	417 522
Uppskjuten skatteskuld	77 686	41 347	56 685
Derivat	953	1 247	0
Långfristiga räntebärande skulder	775 651	541 604	510 579
Övriga långfristiga skulder	942	29 980	25 205
Kortfristiga räntebärande skulder	235 359	13 678	312 665
Övriga kortfristiga skulder	76 252	54 208	51 443
Skuld till aktieägare (beslutad, ej utbetald preferensutdelning)	7 289	0	0
Summa eget kapital och skulder	1 718 154	1 037 511	1 374 097

Jämförelsetal avser den 30 juni 2025 samt den 31 december 2025 (föregående räkenskapsårs utgång, hämtade från årsredovisningen 2025).

Förändring av eget kapital i sammandrag

Tkr	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2024-12-31	82 485	12 760	44 813	122 505	262 563
Summa totalresultat				115 082	115 082
Nyemission	26 692	-12 760	25 945	0	39 877
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	26 692	-12 760	25 945	115 082	154 959
Eget kapital 2025-12-31	109 177	0	70 758	237 587	417 522
Summa totalresultat				35 638	35 638
Nyemission	3 329	0	96 479	0	99 808
Utdelning				-8 946	-8 946
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	3 329	0	96 479	26 692	126 500
Eget kapital 2026-06-30	112 506	0	167 237	264 279	544 022

Kassaflödesanalys i sammandrag

Tkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	42 777	64 639	145 840
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-21 333	-57 073	-134 345
Betald inkomstskatt	-1 330	-1 991	-2 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 114	5 575	9 348
Förändring i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar	-5 735	-10 547	24 145
Förändring rörelseskulder	32 914	26 585	20 203
Summa förändring av rörelsekapital	27 179	16 038	44 348
Kassaflöde från löpande verksamheten	47 293	21 613	53 696

Tkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investeringar i materiella anläggningstillgångar	-315 019	-215 040	-496 661
Sålda materiella anläggningstillgångar	7 170	0	-5 959
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-953	-1 247	-37
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-308 802	-216 287	-502 657
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring räntebärande skulder	164 456	132 090	394 525
Förändring leasingsskuld	608	-102	-496
Utbetald utdelning	-1 657	0	0
Nyemission	92 519	40 000	39 877
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	255 926	171 988	433 906
Periodens kassaflöde	-5 583	-22 686	-15 055
Ingående likvida medel	9 749	24 804	24 804
Utgående likvida medel	4 166	2 118	9 749

Finansiella rapporter i sammandrag – moderbolaget

Resultaträkning

Tkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan– dec
Nettoomsättning	116	0	0
Centrala administrationskostnader	-8 257	-4 053	-9 366
Rörelseresultat	-8 140	-4 053	-9 366
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	1 191
Finansnetto	-1 393	-768	-3 963
Resultat efter finansiella poster	-9 533	-4 821	-12 138
Bokslutsdispositioner	0	0	-3 259
Resultat före skatt	-9 533	-4 821	-15 397
Periodens resultat	-9 533	-4 821	-15 397

Balansräkning – tillgångar

Tkr	2026- 06-30	2025- 06-30	2025- 12-31
Maskiner och inventarier	71	89	71
Summa materiella anläggningstillgångar	71	89	71
Andelar i koncernföretag	87 930	86 245	87 930
Summa finansiella anläggningstillgångar	87 930	86 245	87 930
Summa anläggningstillgångar	88 001	86 334	88 001
Kundfordringar	63	63	63
Fordringar hos koncernföretag	172 831	127 538	141 246
Övriga fordringar	3 267	1 167	365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	663	370	971
Kassa och bank	42	143	148
Summa omsättningstillgångar	176 865	129 281	142 793
SUMMA TILLGÅNGAR	264 866	215 615	230 794

Balansräkning – EK och skulder

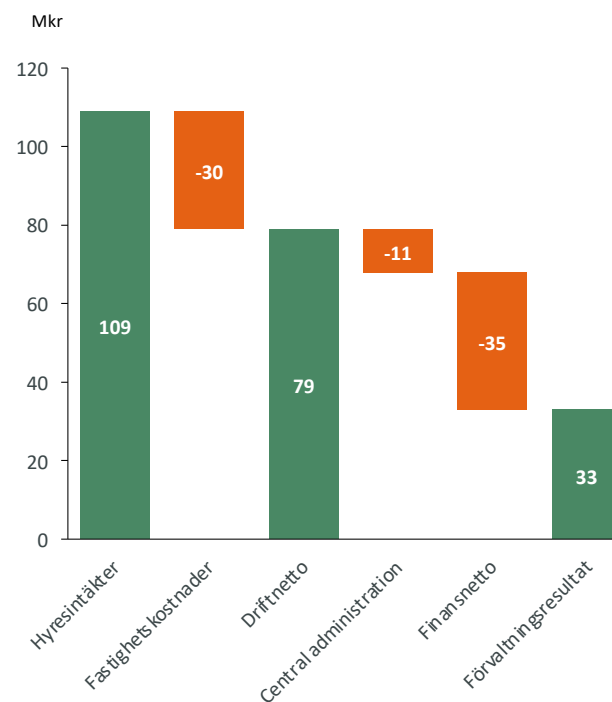
Tkr	2026- 06-30	2025- 06-30	2025- 12-31
Aktiekapital	112 506	109 177	109 177
Summa bundet eget kapital	112 506	109 177	109 177
Fri överkursfond	96 479	26 000	26 000
Balanserad vinst eller förlust	46 229	44 640	44 572
Periodens resultat	-9 533	-4 821	-15 397
Summa fritt eget kapital	133 175	65 819	55 175
Summa eget kapital	245 681	174 996	164 352
Övriga skulder	0	12 500	40 000
Summa långfristiga skulder	0	12 500	40 000
Leverantörsskulder	1 122	270	938
Skatteskuld	36	31	0
Skulder till koncernföretag	0	20 575	0
Övriga skulder	17 163	6 118	24 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	864	1 125	1 353
Summa kortfristiga skulder	19 185	28 119	26 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	264 866	215 615	230 794

Intjäningsförmåga

Så beräknas intjäningsförmågan

Diagrammet visar Insigs aktuella intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 juni 2026, uttryckt som en normaliserad årstakt. Intjäningsförmågan är ingen prognos utan en teoretisk ögonblicksbild av intäkter och kostnader på årsbasis utifrån fastighetsbestånd, kostnads- och räntelägen samt kapitalstruktur vid denna tidpunkt, och innehåller ingen bedömning av kommande hyresutveckling, vakansgrad, kostnader, räntor eller värdeförändringar.

Beräkningen baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, bedömda fastighetskostnader utifrån erfarenhetstal, fastighetsskatt beräknad på aktuella taxeringsvärden, central administration baserad på organisationen per den 30 juni 2026, samt finansnetto baserat på ränteläget och skuldsättningen vid samma tidpunkt.



Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats som en förenklad delårsrapport enligt årsredovisningslagen (ÅRL) 9 kap, eftersom Insigs preferensaktie är noterad på NGM Nordic SME och bolaget därmed inte omfattas av kravet på delårsrapportering enligt full IAS 34. Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper är dock oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2025 och följer de av EU antagna IFRS Accounting Standards och tolkningarna av dessa (IFRS IC), tillsammans med RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Nya eller ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft under 2026 bedöms inte ha någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Preferenskapitalet som tillfördes genom periodens nyemission klassificeras i sin helhet som eget kapital enligt IAS 32, eftersom utdelning till preferensaktieägarna varken är obligatorisk eller kumulativ. Beslutad men ej utbetald preferensutdelning redovisas som en räntefri kortfristig skuld till aktieägare och ingår inte i räntebärande skulder eller i beräkningen av belåningsgrad.



Not 2 – Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen och är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Samtliga fastigheter externvärderas löpande under en ettårsperiod, kompletterat med interna värderingar vid varje kvartalsslut. Huvudmetoden är en tioårig kassaflödesanalys med individuella avkastningskrav per fastighet. Metod och principer är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2025.

Tkr	2026 jan–jun
Verkligt värde vid periodens ingång (2025-12-31)	1 345 300
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	305 858
Realiserad värdeförändring	-2 142
Orealiserad värdeförändring	35 984
Verkligt värde vid periodens utgång (2026-06-30)	1 685 000

Not 3 – Lån och räntebärande skulder

Ökningen av räntebärande skulder om 187 766 tkr under perioden avser i huvudsak finansiering av tillträdd fastighetsportfölj i Helsingborg och Båstad. Koncernens lån från kreditinstitut är, liksom vid föregående årsskifte, huvudsakligen upptagna hos ett flertal svenska affärsbanker med fastighetsinteckningar och i vissa fall borgen från moderbolaget som säkerhet.

Tkr	2026-06-30	2025-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	775 651	510 579
Kortfristiga räntebärande skulder	235 359	312 665
Summa räntebärande skulder	1 011 010	823 244

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade

	jan–jun 2026	jan–jun 2025	jan–dec 2025
Hysesintäkter, tkr	48 811	28 899	69 745
Driftnetto, tkr	35 956	23 621	53 801
Överskottsgrad, %	71,3	81,1	76,0
Förvaltningsresultat, tkr*	9 816	7 573	16 961
Periodens resultat, tkr	35 638	52 884	115 082
Fastighetsvärde vid periodens slut, tkr	1 685 000	982 000	1 345 300

Finansiella

	2026-06-30	2025-12-31
Balansomslutning, tkr	1 718 154	1 374 097
Eget kapital, tkr	544 022	417 522
Soliditet, %	31,7	30,4
Belåningsgrad, %	59,8	60,5
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	1,6	1,7
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), tkr	622 380	474 207
Justerad EPRA NRV (exkl. preferenskapital), tkr	529 608	474 207

Aktierelaterade

	2026-06-30	2025-12-31
Antal aktier vid periodens utgång, st	112 506 238	109 176 914
– varav antal preferensaktier, st	662 658	0
– varav antal stamaktier serie A och B, st	111 843 580	109 176 914
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, st	110 325 890	103 510 054
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	5,53	4,34
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	4,74	4,34
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr*	0,09	0,16
Förvaltningsresultat per stamaktie efter preferensutdelning, kr*	0,07	–
Resultat per stamaktie, kr	0,32	1,11
Tillväxt långsiktigt substansvärde per stamaktie, årstakt, %	18,9	41,6
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie efter pref.utd., %	6,6	–

* Centrala administrationskostnader jan–jun 2026 innehåller en jämförelsestörande post om -2 860 tkr; posten saknas i jämförelseperioderna. Exkl. posten uppgick förvaltningsresultatet till 12 676 tkr (+67 %) och centrala administrationskostnader till -7 658 tkr.

Insig presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Se definitioner i slutet av rapporten.

Preferensaktien

Insigs preferensaktie är, som enda noterade instrument, noterad på NGM Nordic SME (kortnamn INSIG PREF) sedan den 27 mars 2026. Nedan sammanfattas information av särskild relevans för preferensaktieägarna.

Resultat och utdelning per aktieslag

Tkr / kr per aktie, jan–jun 2026	Inkl. preferenskapital	Exkl. preferenskapital (stamaktier)
Antal aktier vid periodens utgång, st	112 506 238	111 843 580
Vägt genomsnittligt antal aktier, st	110 713 962	110 325 890
Eget kapital, tkr	544 022	451 250
Eget kapital per aktie, kr	4,84	4,03
EPRA NRV, tkr	622 380	529 608
EPRA NRV per aktie, kr	5,53	4,74
Förvaltningsresultat, tkr*	9 816	8 159
Förvaltningsresultat per aktie, kr*	0,09	0,07
Periodens resultat, tkr	35 638	33 981
Resultat per aktie, kr	0,32	0,31

Kolumnen "Exkl. preferenskapital" visar stamaktieperspektivet: preferenskapitalet (92 772 tkr) dras av från eget kapital och EPRA NRV, och resultatmåttan belastas med utbetald preferensutdelning (1 657 tkr). Resultatmått per aktie beräknas på vägt genomsnittligt antal aktier (110 713 962 totalt, 110 325 890 stamaktier), tidsvikttat för emissionerna registrerade den 17 mars respektive 14 april 2026; balansmått på antal aktier vid periodens utgång.

* Exkl. jämförelsestörande post -2 860 tkr: 12 676 tkr / 0,11 kr per aktie.

Utdelning per preferensaktie

	Belopp
Preferenskapital, tkr	92 772
Antal preferensaktier vid periodens utgång, st	662 658
Utdelning per preferensaktie och år, kr	12,00
Beslutad utdelning för perioden 2026/2027 (totalt), tkr	8 946
Utbetald utdelning under perioden, tkr	1 657
Beslutad, ej utbetald utdelning per 2026-06-30 (skuld till aktieägare), tkr	7 289

Preferensaktiens utdelning är enligt bolagsordningen varken obligatorisk eller kumulativ, varför preferenskapitalet i sin helhet klassificeras som eget kapital enligt IAS 32. Beslutet om utdelning avser en period som sträcker sig över årsskiftet 2026/2027. Skulden till aktieägarna för beslutad, ej utbetald utdelning är räntefri och ingår varken i räntebärande skulder eller i belåningsgraden.

Samtliga 662 658 preferensaktier tillkom genom den nyemission som genomfördes och registrerades under första halvåret 2026; inga preferensaktier var utestående vid ingången av perioden och inga förändringar av antalet har skett efter emissionen.

Uppgift om direktavkastning samt fullständiga inlösen- och omvandlingsvillkor för preferensaktien lämnas, enligt instruktion från bolaget, inte i denna rapport utan finns tillgängliga separat på bolagets hemsida, www.insig.se.

Definitioner av nyckeltal

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter och övriga intäkter för den period nyckeltalet avser. Redovisas alltid per period (kvartal eller halvår), aldrig omräknat till tolv månaders basis.

Förvaltningsresultat

Summan av driftnetto, central administrationskostnad samt finansnetto.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Räntetäckningsgrad, ggr

Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, orealiserade värdetändringar finansiella instrument och fastigheter samt resultat från försäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), tkr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare med återläggning av uppskjuten skatte och räntederivatens verkliga värde.

Justerad EPRA NRV, tkr

EPRA NRV minskat med preferenskapitalet. Visar det substansvärde som är hänförligt till stamaktieägarna och som följs upp mot bolagets tillväxtmål.

EPRA NRV per aktie, kr

EPRA NRV i förhållande till totalt antal utestående aktier (stamaktier och preferensaktier).

Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr

Justerad EPRA NRV (EPRA NRV minskat med preferenskapitalet) i förhållande till antalet utestående stamaktier serie A och B.

Vägt genomsnittligt antal aktier, st

Antalet utestående aktier viktat med den andel av perioden respektive aktie varit utestående. Nyemitterade aktier viktas från registreringsdagen. Används vid beräkning av resultat- och förvaltningsresultatmått per aktie; balansrelaterade mått per aktie beräknas på antalet aktier vid periodens utgång.

Rapportens undertecknande

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

Malmö, 25 augusti 2026

Gunnar Hagman

Styrelseordförande

Dan Astrén

Verkställande direktör och styrelseledamot

Tomas Magnusson

Styrelseledamot

Anders Adielsson

Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Insig AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 augusti 2026.

Finansiell kalender och kontaktuppgifter

Finansiell kalender

Datum	Händelse
25 februari 2027	Bokslutskommuniké 2026

Kontaktuppgifter

Insig AB (publ), org.nr 556940-4964

Lotskajen 9, 216 42 Limhamn

Telefon: 040-643 67 70

www.insig.se

Dan Astrén, verkställande direktör

