

— A L T R A —

S K E L L E F T E Å V Ä S T E R Å S U M E Å L U L E Å U P P S A L A V Ä X J Ö V A R B E R G N A C K A S U N D S V A L L U D D E V A L L A
K U N G Ä L V J Ö N K Ö P I N G E N K Ö P I N G B O T K Y R K A A F A L U N K A R L S T A D H E L S I N G B O R G Ö R N S K Ö L D S V I K
K A R L S K R O N A M A L M Ö H A L M S T A D H U D D I N G E B O R Å S E S K I L S T U N A S T O C K H O L M L I N K Ö P I N G
S Ö D E R T Ä L J E B O R L Ä N G E N O R R K Ö P I N G Ö R E B R O O S K A R S H A M N S A N D V I K E N F A L K E N B E R G
V Ä R N A M O H Ä R N Ö S A N D M J Ä R F Ä L L A L U N D U P P L A N D S B R O K R I S T I A N S T A D S O L L E N T U N A
U P P L A N D S V Ä S B Y M O T A L A N O R R T Ä L J E L A N D S K R O N A S I G T U N A S K U R U P G Ö T E B O R G
B O D E N K A L M A R V Ä S T E R V I K M A R I E S T A D O U L U T A M P E R E
J Y V Ä S K Y L Ä K U O P I O L A P P E E N R A N T A
S K I E N H E L S I N K I V A A S A V A N T A A
K E R A V A E S P O O P O R S G R U N N
T U R K U

Delårsrapport

Januari — september 2026

— F A S T I G H E T E R —

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Perioden

Januari – september 2026

- ▶ Intäkterna uppgick till 2 636 MSEK (2 695).
- ▶ Driftnettot uppgick till 1 829 MSEK (1 884).
- ▶ Förvaltningsresultatet uppgick till 1 101 MSEK (1 083), motsvarande 5,71 SEK (5,06) per aktie efter utspädning, en ökning med 13 %.
- ▶ Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –322 MSEK (–302).
- ▶ Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 361 MSEK (–69).
- ▶ Periodens resultat uppgick till 972 MSEK (340), motsvarande 5,04 SEK (1,49) per aktie efter utspädning.
- ▶ Operativt kassaflöde uppgick till 1 055 MSEK (942), motsvarande 5,47 SEK (4,53) per aktie, en ökning med 21 %.
- ▶ Under perioden återköptes 27 937 623 aktier för 2 011 MSEK, motsvarande 13,4 % av utestående aktier vid periodens ingång. Av dessa har indragning skett av 15 162 096 aktier.

Kvartalet

Juli – september 2026

- ▶ Intäkterna uppgick till 871 MSEK (890).
- ▶ Driftnettot uppgick till 644 MSEK (659).
- ▶ Förvaltningsresultatet uppgick till 401 MSEK (415), motsvarande 2,16 SEK (1,96) per aktie efter utspädning, en ökning med 10 %.
- ▶ Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –164 MSEK (–97).
- ▶ Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 362 MSEK (83).
- ▶ Kvartalets resultat uppgick till 575 MSEK (295), motsvarande 3,10 SEK (1,38) per aktie efter utspädning.
- ▶ Operativt kassaflöde uppgick till 333 MSEK (321), motsvarande 1,80 SEK (1,54) per aktie en ökning med 16 %.
- ▶ Under kvartalet återköptes 10 208 291 aktier för 793 MSEK.

13,4 %

Andel återköpta aktier
jan-sep 2026

+13 %

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie
jan-sep 2026

+21 %

Tillväxt i operativt kassaflöde per aktie
jan-sep 2026

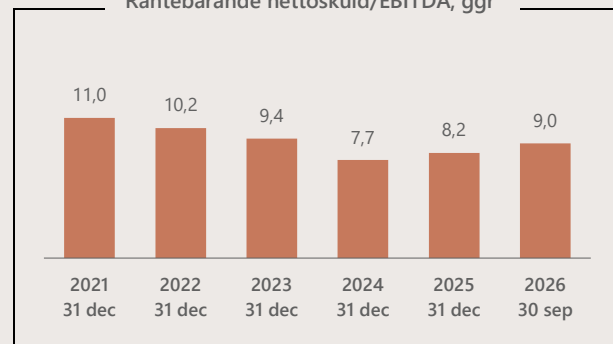
Justerad prognos

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt aktuella valutakurser uppgå till 1 470 MSEK. Senast publicerade prognos uppgick till 1 500 MSEK och presenterades i delårsrapporten för perioden januari–juni 2026.

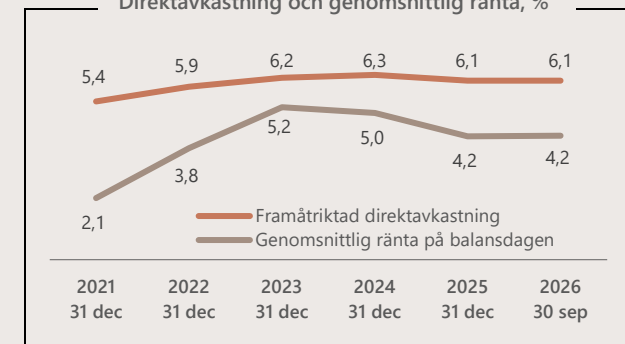
Förvaltningsresultat per aktie, SEK



Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr



Direktavkastning och genomsnittlig ränta, %



Nyckeltal i urval

	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	12 mån	2025
Driftnetto, MSEK	1 829	1 884	644	659	2 462	2 517
Överskottsgrad, %	69,4	69,9	73,9	74,0	69,5	69,9
EBITDA, rullande 12 månader, MSEK	2 505	2 601	2 505	2 601	2 505	2 540
Förvaltningsresultat, MSEK	1 101	1 083	401	415	1 478	1 460
Periodens resultat, MSEK	972	340	575	295	1 174	542
Operativt kassaflöde, MSEK	1 055	942	333	321	1 432	1 319
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3	2,2	2,3	2,4	2,3
Räntebärande nettoskuld/EBITDA rullande 12 mån, ggr	9,0	8,1	9,0	8,1	9,0	8,2
Belåningsgrad på balansdagen, %	53,0	50,2	53,0	50,2	53,0	49,7
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	58,1	53,3	58,1	53,3	58,1	53,9
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	38 692	39 561	38 692	39 561	38 692	38 824
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, MSEK	18 466	20 002	18 466	20 002	18 466	20 008
Nyckeltal per aktie, SEK						
Förvaltningsresultat	5,71	5,06	2,16	1,96	7,50	6,86
Resultat efter utspädning	5,04	1,49	3,10	1,38	5,95	2,45
Operativt kassaflöde	5,47	4,53	1,80	1,54	7,28	6,34
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	102,49	96,12	102,49	96,12	102,49	96,14
Antal utestående aktier på balansdagen	180 180 625	208 102 599	180 180 625	208 102 599	180 180 625	208 106 276
Genomsnittligt antal utestående aktier	192 785 467	208 097 752	185 415 952	208 099 376	196 647 151	208 099 299

Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidorna 38–39. Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 33–37.

Väsentliga händelser under och efter perioden

- I februari meddelades att CFO Ann-Sofie Lindroth beslutat att lämna sin tjänst. I maj utsågs Ida Fransson till ny CFO med tillträde den 16 november 2026. Mihaela Gustafsson har anlitats som interim CFO.

► Bolaget utnyttjade i februari och maj styrelsens bemyndigande avseende förvärv av egna aktier från årsstämorna 2025 respektive 2026. På rapportdagen hade bolaget 12 775 527 aktier i eget förvar. Indragning av 15 162 096 aktier skedde under det tredje kvartalet.
- I det första kvartalet frånträdde två fastigheter i Örebro respektive Malmö för 90 MSEK.

► I april tillträdde en fastighet i Porsgrunn, Norge, för 387 MSEK.

► I april emitterades seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 250 baspunkter med förfall i oktober 2029.

► I maj emitterades seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 100 MSEK med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 203 baspunkter med förfall i oktober 2028.

UTHYRNING TILL SKOLVERKSAMHET

Under det tredje kvartalet hyrde Altras finska organisation, Kielo, ut tidigare vakanta lokaler om 8 230 kvm till Helsingfors stad på ett 10-årigt hyresavtal för skolverksamhet.

En hyresgäst Anpassning har inletts för att lokalerna ska kunna ta emot upp till 650 grundskolelever under höstterminen 2027. Årligt hyresvärde uppgår till 36 MSEK och affären redovisas i nettouthyrningen för det tredje kvartalet 2026.



Skolfastigheten Hertokaari i Helsingfors.

- I maj bytte bolaget namn till Altra Fastigheter AB.
- I juli och augusti tillträdde fyra fastigheter i Luleå, Umeå och Örnsköldsvik för 236 MSEK. I juni avtalades om avyttring av fem fastigheter för 420 MSEK, varav två frånträdde i juni och tre i juli.
- I juli uppfylldes villkor för avyttring av fyra fastigheter för 1 187 MSEK. Frånträde skedde den 31 augusti 2026.

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner



Kommentar från VD

Altra Fastigheter redovisar för tredje kvartalet i följd en positiv nettouthyrning, uppgående till 42 MSEK. Betydande refinansieringar bidrar till finansiell stabilitet. Fortsatta återköp av aktier om 793 MSEK under kvartalet ökar vinsten per aktie. Förvaltningsresultatet per aktie för kvartalet uppgick till 2,16 SEK, en ökning med 10 % jämfört med motsvarande kvartal 2025.

Positiv nettouthyrning på samtliga tre marknader

För tredje kvartalet i följd rapporterar Altra en positiv nettouthyrning på samtliga tre marknader. Bland de större nyuthyrningarna märks ett tio-årigt hyresavtal med Helsingfors stad om 8 230 kvm för skolverksamhet som tecknades i juli med ett årligt hyresvärde om 36 MSEK. Hyresgäst-anpassningar har påbörjats och beräknas vara färdigställda under det fjärde kvartalet 2027. Totalt tecknades hyresavtal motsvarande 100 MSEK i årliga hyresintäkter, vilket resulterade i en nettouthyrning om 42 MSEK. Den ackumulerade nettouthyrningen för året uppgår därmed till 94 MSEK. Uthyrningsgraden ökade under kvartalet från 89,0 % till 89,2 %.

Den höga uthyrningsaktiviteten återspeglas även i volymen tecknade hyresavtal som ännu inte trätt i kraft. Nettot av framtida avtals-händelser, inklusive aviserade uppsägningar, är nu positivt, vilket utgör ett trendbrott. Vi ser därmed förutsättningar för en successiv förbättring av bolagets uthyrningsgrad under 2027.

Portföljrotation och återköp bidrar till effektiv kapitalallokering

I juli uppfylldes villkoren för avyttring av fyra fastigheter i Stockholmsområdet för 1 187 MSEK, med frånträde den 31 augusti. Därutöver har vi under kvartalet avtalat om förvärv av tre fastigheter i Finland och Sverige för 105 MSEK, samt avyttring av fyra fastigheter i Finland och Sverige för 84 MSEK. Sedan årsskiftet har Altra därmed avyttrat fastigheter för cirka 1,7 MDSEK och förvärvat fastigheter för cirka 0,8 MDSEK.

Transaktionerna är ett led i vår kommunicerade strategi för portföljrotation och har samtidigt skapat utrymme för fortsatta aktieåterköp. Under kvartalet återköptes 10 208 291 aktier för 793 MSEK. Altra har därmed sedan årsskiftet förvärvat 13,4 % av antalet utestående aktier för totalt 2 MDSEK.

Stärkt finansiell motståndskraft

Under kvartalet genomfördes refinansieringar om 3,8 MDSEK. Därmed har 74 % av vår nuvarande lånestock omförhandlats eller tillkommit de senaste 12 månaderna. Under året har vi även förlängt och utökat räntebindningen. Vid kvartalets utgång var 76 % av lånestocken räntesäkrad, med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,3 år.

Den aktiva hanteringen av bolagets skuldportfölj har lett till sänkt räntemarginal samt förlängd kapitalbindning. Inga väsentliga lån förfaller nu under 2027, vilket stärker bolagets finansiella motståndskraft. Tillsammans med en positiv nettouthyrning under året har detta skapat utrymme för fortsatta aktieåterköp, inom ramen för vår riskbegränsning om en belåningsgrad om högst 55 %.

Väl positionerade för fortsatt lönsamhetstillväxt

Sammantaget är jag nöjd med utvecklingen under kvartalet. Vi har stabilitet i våra finansiella kostnader och ser möjligheter för att över tid förbättra bolagets uthyrningsgrad. Förutsatt att vi når bolagets prognos för helåret 2026 kommer tillväxten i förvaltningsresultatet per aktie att ha ökat med 13 % jämfört med föregående år.

Fortsatta avyttringar inom ramen för bolagets kommunicerade strategi bidrar till Altras långsiktiga konkurrenskraft och frigör kapital för selektiva förvärv och aktieåterköp. Genom en förbättrad operativ utveckling och disciplinerad kapitalallokering skapar vi förutsättningar att fortsätta leverera i linje med vårt mål om en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 10 %.

Carl-Johan Hugner, VD

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Detta är Altra Fastigheter

Med en affärsdriven och proaktiv affärsmodell skapar vi långsiktiga värden för våra hyresgäster och växande kassaflöden för våra aktieägare.

STRATEGI

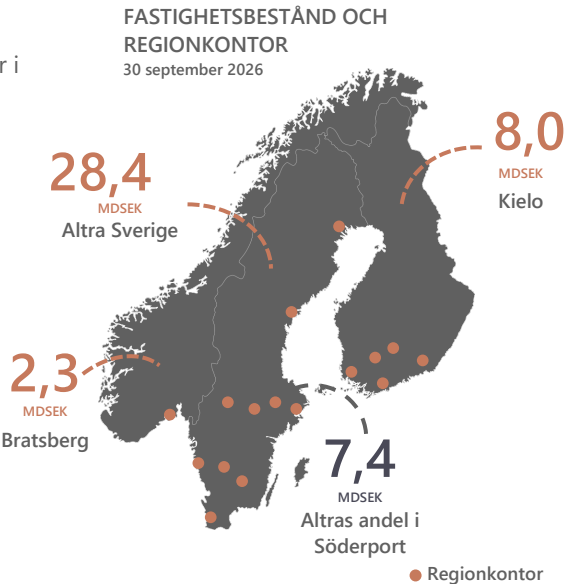
- ▶ Ett fastighetsbolag där tillväxten finns
- ▶ Aktiva och affärsdrivna
- ▶ Regional närvaro som skapar närhet till hyresgästen
- ▶ Ett proaktivt arbetssätt
- ▶ En effektiv kapitalallokering

Altra Fastigheter är ett aktivt, kreativt och i alla led kommersiellt orienterat fastighetsbolag. Bolaget äger, förvaltar och förädlar samt bedriver transaktionsverksamhet med kommersiella fastigheter i Norden.

Altra prioriterar ett starkt löpande kassaflöde och investerar därför i kommersiella fastigheter med attraktiv direktavkastning. I Sverige är fastigheterna främst belägna kring regionala centralorter i Götaland, Svealand samt längs E4:an i Norrland, medan fastigheterna i Finland är koncentrerade kring regionala centralorter i den södra delen av landet. I Norge är fastigheterna belägna i Grenland, söder om Oslo.

REGIONAL NÄRVARO

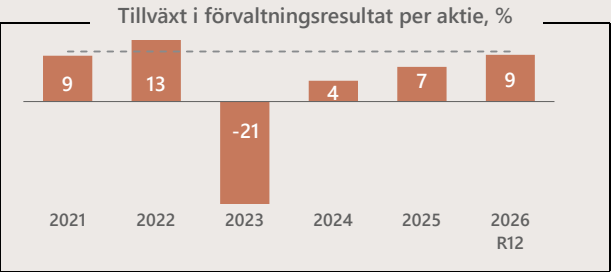
Förvaltningen sker genom tio regionkontor i Sverige, fem i Finland och ett i Norge. Nyckelfunktioner som hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning hanteras av den egna organisationen. Drift och fastighetsskötsel upphandlas från lokala tjänsteleverantörer i Sverige och Finland, men drivs av egen personal i Norge.



FINANSIELLT MÅL

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

Under perioden 2026–2030 ska tillväxt i förvaltningsresultat per aktie i genomsnitt uppgå till 10 % per år.



UTDELNING

Utdelningspolicy

Minst 40 % av förvaltningsresultatet delas ut till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter, finansiella ställning samt framtida åtaganden. Vid årsstämman beslutades om en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,80) med utdelning kvartalsvis om 0,75 SEK per aktie, motsvarande 538 MSEK (583).

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Utdelning per aktie, SEK	4,00	3,80	4,00	-	2,80	3,00
Utdelningsandel, %	64	56	50	-	43	40 ¹

1) Utifrån antalet utestående aktier vid utdelningsbeslut på årsstämman 2026.

HÅLLBARHETSMÅL

Energiprestanda

Under perioden 2026–2030 ska 100 förbättringar av byggnadernas energiklass (EPC) åstadkommas.



Koldioxidutsläpp

Under perioden 2021–2030 ska koldioxidutsläpp per kvadratmeter från Scope 1 och Scope 2 minska med 42 %.



Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Resultat

Januari–september 2026

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår gällande resultat- och kassaflödesposter och 31 december 2025 gällande uppgifter om balansposter.

Intäkter

Intäkterna minskade med 2 % till 2 636 MSEK (2 695). Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurs-effekter, minskade med 2 % till 2 472 MSEK (2 532). Minskningen i jämförbart bestånd beror främst på ökade vakanser i Kielo.

MSEK	Jan-sep		Förändring, %
	2026	2025	
Intäkter	2 636	2 695	-2
Förvärv och avyttringar	-172	-163	
Valutakurseffekt ¹	7	-	
Intäkter jämförbart bestånd	2 472	2 532	-2
- varav Altra Sverige	1 793	1 805	-1
- varav Kielo	580	634	-9
- varav Bratsberg	99	93	6

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Uthyrningsgrad

Den 1 oktober 2026 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89,2 % (89,2). För Altra Sverige uppgick uthyrningsgraden till 91,0 % (91,3), för Kielo till 82,6 % (82,2) och för Bratsberg till 96,0 % (94,3). Vakansvärdet uppgick till 466 MSEK (449) inklusive hyresrabatter om 51 MSEK (35).

Resultat per segment										
Januari — september 2026	Altra Sverige		Kielo		Bratsberg		Ej fördelade poster		Altra	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Hysesintäkter	1 811	1 829	494	546	104	73	-	-	2 409	2 448
Serviceintäkter	106	117	89	100	23	20	-	-	219	237
Övriga fastighetsintäkter	8	9	0	1	-	-	-	-	8	10
Intäkter	1 925	1 955	584	647	127	93	-	-	2 636	2 695
Fastighetskostnader	-522	-533	-166	-170	-27	-23	-	-	-715	-726
Fastighetsadministration	-63	-54	-24	-27	-5	-4	-	-	-92	-85
Driftnetto	1 340	1 368	394	450	95	66	-	-	1 829	1 884
Centraladministration	-89	-97	-38	-48	-11	-11	-	-	-137	-156
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-	-	194	94	194	94
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-790	-828	-790	-828
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	1 096	994
- varav Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	1 101	1 083
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	-	-	-	-	-	-	-107	-	-107
Värdeförändring på fastigheter	-284	30	-67	-336	29	3	-	-	-322	-302
Värdeförändring på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	361	-69	361	-69
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	1 135	516
Skatt	-	-	-	-	-	-	-164	-176	-164	-176
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	972	340

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Vakansutveckling

Vakansvärdet ökade under perioden med 17 MSEK, varav –1 MSEK i Altra Sverige, 14 MSEK i Kielo och 4 MSEK i Bratsberg. Lämnade hyresrabatter ökade med 20 MSEK.

	Jan-sep	Jan-dec
Vakansvärde, MSEK	2026	2025
Ingående vakansvärde	449	401
Inflyttade lokaler	-46	-34
Avflyttade lokaler	53	118
Förändring hyresrabatter	20	12
Justering av vakanshyror	0	-6
Vakans i tillträdta fastigheter	-	1
Vakans i frånträdta fastigheter	-20	-32
Valutakurseffekter	9	-11
Utgående vakansvärde ¹	466	449
- varav Altra Sverige	275	275
- varav Kielo	180	167
- varav Bratsberg	11	7

1) Varav hyresrabatter utgör 51 MSEK (35).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen var positiv för perioden och uppgick till 94 MSEK (–34), varav 19 MSEK (–26) avsåg omförhandlingar. Hyresavtal tecknades med ett totalt årligt hyresvärde om 455 MSEK (287), varav nytecknade hyresavtal uppgick till 260 MSEK (116) och befintliga avtal som omförhandlats uppgick till 195 MSEK (172).

Alla tre marknader bidrog till positiv nettouthyrning i samtliga tre kvartal. Den svenska marknaden utvecklades särskilt väl under det andra kvartalet medan den finska marknaden stod för majoriteten av den positiva nettouthyrningen i det tredje kvartalet.

Framtida avtalsförändringar

Den 1 oktober 2026 hade bolaget nytecknade eller omförhandlade, men ännu ej tillträdta, hyresavtal motsvarande ett totalt årligt hyresvärde om 191 MSEK (52). Hyresavtal som sagts upp för avflyttning eller omförhandling, men som ännu ej frånträtts, motsvarade ett årligt hyresvärde om 180 MSEK (118).

	1 okt
Hyresvärde framtida avtalsförändringar, MSEK	2026
Tecknade hyresavtal, ej inflyttade	191
Uppsagda hyresavtal, ej avflyttade	180

Startår tecknade hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2026	44	23
2027	47	152
2028-	3	15
Total	94	191

Förfalloar för uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2026	189	88
2027	88	78
2028-	24	14
Total	301	180

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnaderna utgjorde driftskostnader 481 MSEK (482), underhållskostnader 119 MSEK (117) och fastighets-skatt 115 MSEK (127). Fastighetskostnader i jämförbart fastighetsbestånd ökade med 2 MSEK. Förändringen förklaras främst av högre kostnader för värme, vinterunderhåll och reparationer, som delvis vägdes upp av lägre fastighetsskatt i Altra Sverige till följd av justerade taxeringsvärden.

MSEK	Jan-sep		Förändring,
	2026	2025	%
Fastighetskostnader	-715	-726	-2
Förvärv och avyttringar	35	46	
Valutakurseffekt ¹	-2	-	
Fastighetskostnader jämförbart bestånd	-682	-680	0
- varav Altra Sverige	-493	-491	0
- varav Kielo	-166	-166	0
- varav Bratsberg	-23	-23	2

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 92 MSEK (85). Posten inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen. Förändringen förklaras främst av stärkt förvaltningsorganisation.

Driftnetto

Driftnettot minskade med 3 % till 1 829 MSEK (1 884). Överskottsgraden uppgick till 69,4 % (69,9). Direktavkastningen uppgick till 6,2 % (6,4).

I jämförbart fastighetsbestånd minskade driftnettot med 4 % till 1 698 MSEK (1 768) justerat för valutakurseffekter. Förändringen förklaras främst av högre driftskostnader i samtliga segment, högre underhållskostnader i Altra Sverige och högre vakanser främst i Kielo. Överskottsgraden i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 68,7 % (69,8).

MSEK	Jan-sep		Förändring,
	2026	2025	%
Driftnetto	1 829	1 884	-3
Förvärv och avyttringar	-136	-116	
Valutakurseffekt ¹	5	-	
Driftnetto jämförbart bestånd	1 698	1 768	-4
- varav Altra Sverige	1 238	1 261	-2
- varav Kielo	389	440	-12
- varav Bratsberg	71	66	7

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Centraladministration

Centraladministration innefattar bland annat kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 137 MSEK (156), motsvarande 5 % (6) av intäkterna. Minskningen förklaras främst av dels engångskostnader hänförlig huvudsakligen till omorganisationen under 2025 och dels minskat antal administrativa tjänster.

Andel i joint ventures resultat

Andelen i joint ventures resultat uppgick till 194 MSEK (94). Resultatandelen utgörs av förvaltningsresultat om 199 MSEK (183), värdeförändringar om 57 MSEK (–61) samt skatt om –62 MSEK (–28). Förvaltningsresultatet stärktes av högre driftnetto och lägre räntekostnader jämfört med motsvarande period föregående år.

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto –790 MSEK (–828), varav 14 MSEK (-) avsåg kostnader i samband med refinansieringar av banklån i förtid och 1 MSEK (–12) var hänförligt till valutakurseffekter. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 4,2 % (4,7). Beräkning av genomsnittlig ränta beaktar inte kostnader för periodiserade upplåningsavgifter om 46 MSEK (30) eller tomträttsavgälder om 13 MSEK (14).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 gånger (2,3).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 101 MSEK (1 083), motsvarande 5,71 SEK (5,06) per aktie, en ökning med 13 %. Ökningen av förvaltningsresultat per aktie förklaras huvudsakligen av återköp av egna aktier som genomfördes under perioden samt av lägre räntekostnader jämfört med motsvarande period föregående år.

Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv I februari 2025 förvärvades aktierna i Kielo Holding II AB, som ägde 1,04 % av aktierna i Altras dotterbolag Kielo.

Förvärvet innebar att Altra indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och samtidigt avslutade ett samarbetsavtal med minoritetsägaren. Det i förtid avslutade avtalet påverkade jämförelseperiodens resultat med –107 MSEK.

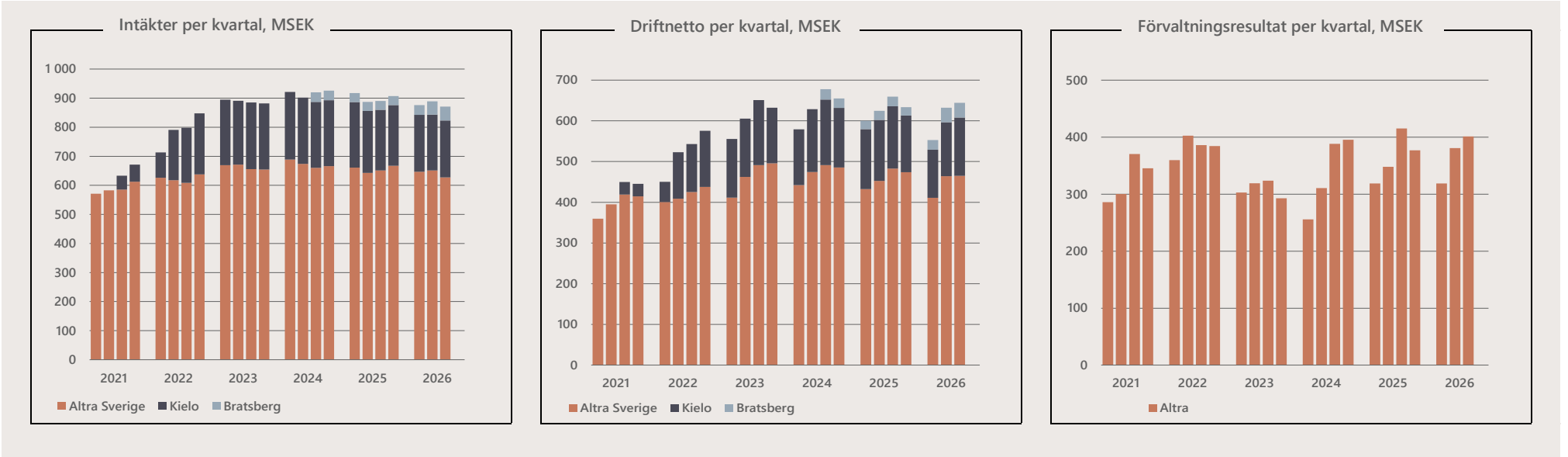
Värdeförändringar

Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det senaste kvartalet eller där tecknat försäljningsavtal finns. Dessa fastigheter redovisas till avtalat förvärvspris respektive försäljningspris. Per 30 september 2026 värderades fastigheter motsvarande 99,4 % (99,8) av fastighetsvärdet av oberoende värderingsföretag. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –322 MSEK (–302), motsvarande 0,8 % (0,8) av fastighetsvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 6,84 % (6,82). I jämförbart bestånd minskade vägt genomsnittligt direktavkastningskrav med 2 baspunkter jämfört med den 31 december 2025, vilket gav en positiv värderingseffekt om 77 MSEK i perioden.

Den rådande makroekonomiska och geopolitiska osäkerheten har lett till att värderingsföretagen tillämpar mer försiktiga antaganden avseende framtida uthyrningsscenarier. Detta tillsammans med sänkta inflationsantaganden har påverkat de förväntade kassaflödena i värderingarna negativt och därmed de bedömda marknadsvärdena.

Effekt på värdeförändring, MSEK	Jan-sep	
	2026	2025
Förändrade avkastningskrav	77	-36
Förväntat framtida kassaflöde	-406	-290
Förvärvade fastigheter	68	15
Realiserad värdeförändring	-61	9
Värdeförändring i resultaträkningen	-322	-302

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 361 MSEK (–69) och är hänförligt till räntetak och ränteswappar.



Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Skatt

Skattekostnaden uppgick till 164 MSEK (176), varav 40 MSEK (53) avsåg aktuell skatt. Den effektiva skatten uppgick till 14,4 % (34,1). Vid tillämpning av nominell skattesats om 20,6 % uppgick teoretisk skattekostnad till 234 MSEK (106). Skillnaden om –70 MSEK (70) beror främst på ej avdragsgilla räntekostnader, skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar, redan beskattad resultatandel från joint venture samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader. Effekt från begränsningsregeln uppkommer främst när redovisade fastighetsvärden understiger koncernens anskaffningsvärde på fastigheten. I jämförelseperioden beror skillnaden även på att en kostnad om 107 MSEK, hänförlig till ett i förtid avslutat samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv, belastade koncernens resultat.

Periodens resultat

Resultatet uppgick till 972 MSEK (340), motsvarande 5,04 SEK (1,49) per aktie efter utspädning. I jämförelseperioden ingår ränta på hybridobligationer om –0,14 SEK per aktie. Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade periodens totalresultat med 263 MSEK (–155). Posten är hänförlig till Kielos och Bratsbergs verksamheter.

Kassaflöde

Operativt kassaflöde, vilket motsvarar kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, uppgick till 1 055 MSEK (942). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 008 MSEK (1 137). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 235 MSEK (–973). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 218 MSEK (–501).

Totalt kassaflöde uppgick till 25 MSEK (–337).

Kvartalet juli–september 2026

Intäkterna minskade med 2 % till 871 MSEK (890). Driftnettot minskade med 2 % till 644 MSEK (659). Överskottsgraden uppgick till 73,9 % (74,0). Kostnaden för centraladministration uppgick till 41 MSEK (45). Resultat från andelar i joint venture uppgick till 83 MSEK (58), varav förvaltningsresultat från andelar i joint venture uppgick till 71 MSEK (64). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –273 MSEK (–263), varav 6 MSEK (-) avsåg kostnader i samband med refinansieringar av banklån i förtid och 1 MSEK (–4) var hänförligt till valutakurseffekter. Förvaltningsresultatet uppgick till 401 MSEK (415), motsvarande 2,16 SEK (1,96) per aktie, en ökning med 10 %. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –164 MSEK (–97), motsvarande 0,4 % (0,2) av fastighetsvärdet, varav realiserad värdeförändring uppgick till –66 MSEK (–2). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 362 MSEK (83). Skattekostnaden för kvartalet uppgick till –36 MSEK (–100). Den effektiva skatten uppgick till 6 % (25). Kvartalets resultat uppgick till 575 MSEK (295), motsvarande 3,10 SEK (1,38) per aktie efter utspädning.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen var positiv för kvartalet och uppgick till 42 MSEK (–16), varav 2 MSEK (–5) avsåg omförhandlingar. Hyresavtal tecknades med ett totalt årligt hyresvärde om 100 MSEK (59), varav nytecknade hyresavtal uppgick till 81 MSEK (23) och befintliga avtal som omförhandlats uppgick till 19 MSEK (35).

Skatteberäkning	Underlag för	
	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Jan-sep 2026, MSEK		
Förvaltningsresultat	1 101	-
Förvaltningsresultat i joint venture	-199	-
Ej avdragsgill ränta	277	-
Skattemässiga värdeminskningsavdrag	-586	586
Avdragsgilla ombyggnationer	-54	54
Övriga skattemässiga poster	32	33
Skattepliktigt förvaltningsresultat	570	673
Skatt på förvaltningsresultat	-117	-139
Försäljning fastigheter	-	-489
Förvärv fastigheter	-2	28
Värdeförändringar på fastigheter		-348
Värdeförändringar på derivat	118	243
- ej skattepliktigt	-118	118
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	568	225
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-574	574
- Utgående balans	208	-208
Valutaeffekter	-11	11
Skattepliktigt resultat	190	602
Redovisad skatt	-40	-124

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Intjäningsförmåga

MSEK	1 jan 2026	Bef. bestånd	Till- och fråntr.	Valuta- effekt	1 okt 2026
Hyresvärde	3 836	23	-77	62	3 844
Vakansvärde	-449	-27	20	-9	-466
Hyresintäkter	3 387	-4	-57	53	3 378
Övriga intäkter	48	0	-5	1	44
Totala intäkter	3 434	-4	-63	54	3 421
Fastighetskostnader	-954	2	29	-14	-938
Fastighetsadministration	-114	-5	2	-2	-119
Driftnetto	2 367	-7	-32	38	2 365
Centraladministration	-200	17	-	-4	-187
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	267	7	4	-	279
Finansiella kostnader	-957	-54	23	-18	-1 006
Förvaltningsresultat	1 476	-36	-5	15	1 450
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	7,09				8,05

Underlag till intjäningsförmågan

Belopp inom parentes avser 1 januari 2026.

- ▶ Fastigheter som ägdes på balansdagen är beaktade, avtalade till- och frånträden därefter är ej beaktade.
- ▶ Hyresvärdet baseras på avtalade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal den 1 oktober 2026 respektive 1 januari 2026.
- ▶ I vakansvärdet ingår hyresrabatter enligt gällande hyresavtal med 51 MSEK (35).
- ▶ Övriga intäkter avser främst servicetjänster i Kielobeståndet samt parkeringsintäkter i Kielo och Altra Sverige som hanteras separat från hyresavtalen och baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- ▶ Kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.

Intjäningsförmåga presenteras på tolv månadersbasis och är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild. Den presenteras enbart för illustrationsändamål. Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

- ▶ Kostnader för central- och fastighetsadministration baseras på utfall de senaste 12 månaderna.
- ▶ Andel i joint ventures förvaltningsresultat beräknas enligt samma metodik som för Altra.
- ▶ Finansiella intäkter beaktas inte i intjäningsförmågan.
- ▶ Finansiella kostnader har beräknats utifrån balansdagens genomsnittliga ränta om 4,2 % (4,2), med tillägg för periodiserade upplåningsavgifter om 25 MSEK (46). I posten ingår även tomträttsavgälder om 16 MSEK (17).
- ▶ Den utländska verksamheten omräknades till balansdagens växelkurs om 11,331 EUR/SEK (10,818) respektive 1,039 NOK/SEK (0,915).
- ▶ Antal utestående aktier på balansdagen uppgick till 180 180 625 (208 106 276).



Nyckeltal intjäningsförmåga

	30 sep 2026	31 dec 2025
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	38 692	38 824
Uthyrningsbar area, tkvm	2 827	2 877
Antal fastigheter på balansdagen	484	490

	1 okt 2026	1 jan 2026
Hyresvärde, MSEK	3 844	3 836
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2	89,2
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,4	3,5
Överskottsgrad, %	69,1	68,9
Framåtriktad direktavkastning, %	6,1	6,1

	1 okt 2026	1 jan 2026
Förändring hyresintäkter, MSEK		
Ingångsvärde	3 387	3 562
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-57	-23
Förändring i befintligt fastighetsbestånd	-4	-99
Omräkningseffekt valuta	53	-53
Hyresintäkter	3 378	3 387

	1 okt 2026	1 jan 2026
Förändring vakansvärde, MSEK		
Ingångsvärde	449	401
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-20	-31
Förändring i befintligt fastighetsbestånd	27	90
Omräkningseffekt valuta	9	-11
Vakansvärde	466	449

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Finansiering

Belopp inom parentes avser 31 december 2025.

Finansieringskällor

Altra finansierar sina tillgångar med eget kapital, lån från nordiska banker och lånefonder samt till mindre andel obligationer emitterade på nordisk kapitalmarknad.

Eget kapital

På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare till 16 375 MSEK (17 690).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasingskulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 22 731 MSEK (21 137), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 92 % (94). Icke-säkerställda skulder uppgick till 1 821 MSEK (1 326), motsvarande 8 % (6) av totala räntebärande skulder. Av icke-säkerställda skulder utgjorde obligationer 1 650 MSEK (1 050).

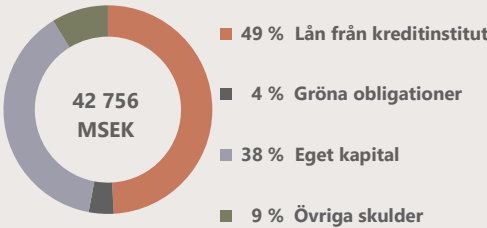
Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt ICMA Green Bond Principles från 2021, samt LM/LSTA/APLMA Green Loan Principles från 2023. Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, ISS Corporate Solutions. Utvärderingen finns publicerad på Altras hemsida, www.altra.se.

Genomsnittlig ränta uppgick på balansdagen till 4,2 % (4,2). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld. Genomsnittlig räntemarginal, exklusive derivat, uppgick på balansdagen till 1,5 % (1,7). Belåningsgraden uppgick till 53,0 % (49,7). Nettobelåningsgrad fastigheter uppgick till 58,1 % (53,9).

Kreditfaciliteter

För att understödja likviditeten har bolaget åtta i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Låneutrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 3 099 MSEK (2 346). Det innebär att Altra, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin upplåning till förutbestämda villkor för att till exempel finansiera förvärv.

Finansieringskällor



Nyckeltal räntebärande skulder

MSEK om inget annat anges	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
Säkerställda skulder	20 910	19 729	19 811
- varav skulder i EUR	4 404	4 171	4 060
- varav skulder i NOK	1 403	830	805
Icke-säkerställda skulder	1 821	1 535	1 326
Belåningsgrad, %	53,0	50,2	49,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,1	53,3	53,9
Genomsnittlig ränta, % ¹	4,2	4,5	4,2
Genomsnittlig räntemarginal, % ²	1,5	1,9	1,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,3	1,9	1,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,2	2,4	2,7
Räntesäkrad andel av skulderna, %	76	70	73
Verkligt värde derivat med positivt värde	301	24	40
Verkligt värde derivat med negativt värde	-25	-171	-125

1) Räntekostnad exklusive kostnader för upplåningsavgifter och tomträttsavgälder.
2) Genomsnittlig räntemarginal exklusive derivat.

Förändring i räntebärande skulder

MSEK	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
Periodens ingång	21 056	21 366	21 366
Upptagna banklån	13 913	4 713	10 871
Amorterade banklån	-13 253	-4 961	-10 895
Utgivna obligationer	650	550	550
Återköpta obligationer	-50	-315	-554
Förändring upplåningsavgifter	-3	18	18
Omräkningseffekt valuta	333	-188	-302
Periodens utgång	22 647	21 183	21 056

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 2 035 MSEK (2 084). För att nyttja det resterande låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i tillkommande fastigheter. Av beviljade kreditfaciliteter var 648 MSEK (196) utnyttjat på balansdagen, ingen med förfall under 2026 eller 2027.

Utöver revolverande krediter har bolaget beviljade checkkrediter uppgående till 445 MSEK (432) hos fyra banker. Checkkrediterna rullar med 12 månaders löpande förlängning. Av dessa var 171 MSEK (276) nyttjade på balansdagen.

Förändring räntebärande skulder

Säkerställda skulder ökade netto med 1 099 MSEK under perioden. Ökningen drevs främst av ökat nyttjande av revolverande krediter i samband med återköp av aktier.

Under perioden upptogs nya banklån om 13 913 MSEK, varav 69 MSEK var hänförligt till finansiering i samband med fastighetsprojekt, 3 429 MSEK till nyttjande av revolverande krediter, 10 416 MSEK till nya lån i samband med refinansieringar.

Löpande amortering samt återbetalning av lån uppgick till 13 253 MSEK, varav 2 976 MSEK var hänförligt till återbetalning av revolverande krediter, 9 062 MSEK till refinansierade skulder, 903 MSEK till frånträden av fastigheter och 205 MSEK till löpande amorteringar. Under perioden minskade nyttjandet av checkräkningskredit med 105 MSEK.

På balansdagen uppgick utestående obligationer till 1 650 MSEK (1 050), med förfall om 500 MSEK i januari 2028 samt 650 MSEK i oktober 2028. Under perioden emitterades seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK, med förfall i oktober 2029 och en ränta om STIBOR 3M + 250 baspunkter samt 100 MSEK, med förfall i oktober 2028 och en ränta om STIBOR 3M + 203 baspunkter. Under perioden återköptes och sedermera återutgavs även obligationer om 50 MSEK.

Under perioden påverkades räntebärande skulder av valutakurseffekter om 333 MSEK (–188) hänförliga till skulder upptagna i EUR och NOK.

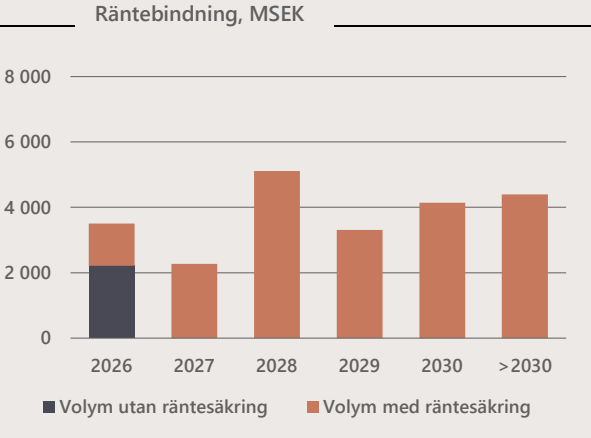
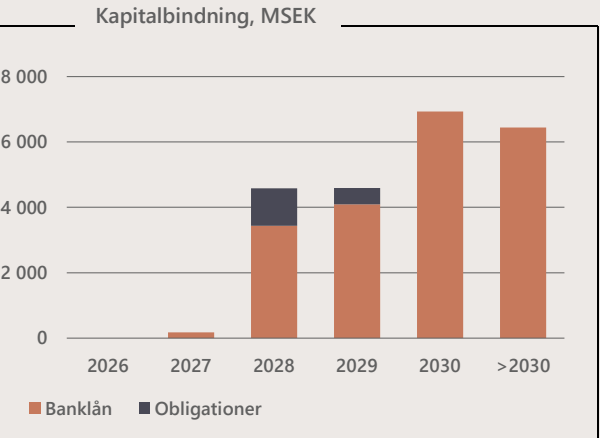
Revolverande kreditfaciliteter

MSEK	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
Låneutrymme/ram	3 099	2 457	2 346
Beviljat belopp	2 035	2 051	2 084
- varav utnyttjat belopp	648	96	196
- varav outnyttjat belopp	1 387	1 955	1 888

Kapital- och räntebindning¹

MSEK	Kapitalbindning						Räntebindning					
	Kredit-institut	Obliga-tioner	Totala ränte-bärande skulder	Andel, %	Out-nyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Ränte-swappar	Ränte-tak	STIBOR 3M/ NIBOR 3M/ EURIBOR 6M	Ränte-bindning	Andel, %	Genom-snittlig ränta, % ²
2026	-	-	-	-	-	-	665	627	2 210	3 501	15	4,2
2027	171	-	171	1	274	445	2 274	-	-	2 274	10	4,3
2028	3 435	1 150	4 585	20	565	5 150	5 107	-	-	5 107	22	4,1
2029	4 096	500	4 596	20	600	5 197	3 313	-	-	3 313	15	4,0
2030	6 933	-	6 933	31	73	7 006	4 143	-	-	4 143	18	3,8
>2030	6 445	-	6 445	28	148	6 594	4 393	-	-	4 393	19	3,7
Total	21 081	1 650	22 731	100	1 661	24 393	19 895	627	2 210	22 731	100	4,2

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp och avser skuldförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar. Totala räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade upplåningsavgifter, vilket förklarar avvikelser mellan tabell och balansräkning.
2) Genomsnittlig ränta per balansdagen exklusive periodiserade upplåningsavgifter och tomträttsavgälder.



Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Den 30 september 2026 var 76 % (73) av låneportföljen säk-
rad med räntetak och ränteswappar.

Ränteswappar uppgick till nominellt 19 895 MSEK
(14 295), varav 16 556 MSEK (14 295) hade trätt i kraft på
balansdagen och 3 339 MSEK (-) avsåg framtidsstartade rän-
teswappar. 600 MSEK utgör ränteswappar där motparten har
möjlighet att förlänga avtalen vid förfall. För ränteswapparna
betalade Altra en fast genomsnittlig ränta om 2,6 % (2,6).

Räntetaken uppgick till nominellt 627 MSEK (1 056) med
en strikenivå på 2,0 % (2,0).

Återstående löptid på räntederivat var på balansdagen
2,6 år (2,4).

Med beaktande av derivatportföljen uppgår, per balans-
dagen, bedömd förändring av årlig räntekostnad om STIBOR
3M, NIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger eller sjunker med
1 %-enhet till 41 MSEK respektive –41 MSEK.

Finansiella riskbegränsningar

Finansierings- och ränterisker hanteras genom ett antal risk-
begränsningar och ramar i bolagets finanspolicy. Riskbe-
gränsningarna är bolagets egna och utgör inte finansiella
lånevillkor i koncernens finansieringsavtal.

Begränsningarna innebär bland annat att förfallostruk-
turen för räntebärande skulder och räntebindningar ska vara
jämnt fördelad över en femårsperiod, vilket beaktas i sam-
band med förhandling av nya krediter samt vid upphandling
av räntederivat.

Uppfyllandet av relevanta riskbegränsningar är presente-
rat i tabellen nedan.

Majoriteten av koncernens kreditavtal innehåller lånevill-
kor om en bestämd belåningsgrad, räntetäckningsgrad
och/eller soliditet. I vissa kreditavtal beräknas sådana

lånevillkor enbart på det låntagande bolaget och dess dot-
ter-bolag medan de i andra kreditavtal är kopplade till Altra-
koncernens resultat och/eller finansiella ställning. Efterlevnad
ska rapporteras och intygas till kreditgivare kvartalsvis, sen-
ast inom 60 dagar från varje kvartalsbokslut.

Känslighetsanalys ränteexponering			Finanspolicy		
MSEK	Förändring	30 sep 2026		Riskbegränsning	30 sep 2026
Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta ¹			Finansieringsrisk		
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²	+/- 2 %-enheter	+83/-83	Belåningsgrad, %	≤55	53
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²	+/- 1 %-enheter	+41/-41	Kapitalmarknadsskuld i relation till räntebärande skulder, %	≤15	7
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³	+/- 1 %-enheter	+226/-226	Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	≤12,0	9,0
Effekt på värdeförändring finansiella instrument			Ränterisk		
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enheter	+488/-488	Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	≥2,0	2,4
1) Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att de andra variablerna förblir oförändrade. Analysen avser skulder mot det helägda fastighetsbeståndet och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa storheterna i nämnda sammanhang.					
2) Med hänsyn tagen till befintliga räntederivat.					
3) Genomsnittsräntan ökad/minskad med 1 %-enhet. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av räntederivat.					

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

ALTRA FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet

Belopp inom parentes avser 31 december 2025.

Altra Sverige

Fastigheterna i Sverige utgjorde på balansdagen 73 % (77) av Altras totala fastighetsvärde och 70 % (73) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 380 fastigheter (388) med ett redovisat värde om 28 432 MSEK (29 793), ett hyresvärde om 2 688 MSEK (2 795) samt en uthyrningsbar area om 2 184 tusen kvadratmeter (2 251).

Fastighetskategorier

Kontorsfastigheterna är av god kvalitet och främst centralt belägna i städer såsom Karlstad, Malmö, Västerås, Örebro och Örnköldsvik.

Logistik- och lagerfastigheterna är till stor del belägna i lager- och industriområden i eller nära städer såsom Borås, Karlstad, Malmö, Växjö och Örebro.

Handelsfastigheterna är primärt belägna i väletablerade externhandelsplatser. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel, bygghandel och lågprishandel. Dessa handelsplatser ligger främst i Borås, Luleå, Motala och Värnamo.

Industrifastigheterna, med inriktning på lätt industri, är belägna i industriområden nära orter såsom Kalmar, Malmö, Skellefteå, Uppsala och Växjö.

I segmentet finns även ett mindre antal fastigheter med hotellverksamhet, skolor, restauranger och vård. Dessa fastigheter är belägna i kommuner och regioner med befolkningstillväxt, såsom Malmö, Stockholm och Örebro.

Kielo

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 21 % (20) av Altra Fastigheters totala fastighetsvärde och 24 % (24) av hyresvärdet. Altras verksamhet i Finland bedrivs av dotterbolaget Kielo, vars fastighetsbestånd på balansdagen bestod av 92 fastigheter (93) med ett redovisat värde om 8 005 MSEK (7 575), ett hyresvärde om 942 MSEK (913) samt en uthyrningsbar area om 529 tusen kvadratmeter (531).

Fastighetskategorier

Kontorsfastigheterna är av hög kvalitet och merparten är centralt belägna i universitetsstäder i södra Finland, såsom Jyväskylä och Tammerfors.

Handelsfastigheterna är primärt belägna i väletablerade externhandelsplatser i Helsingfors, Tammerfors och Uleåborg. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel och lågprishandel.

Industrifastigheterna med inriktning på lätt industri är belägna i närheten av Kuopio, Tammerfors och Uleåborg.

Kielo äger även ett mindre antal fastigheter med skolor och vård. Fastigheterna är belägna i regioner med befolkningstillväxt, såsom Jyväskylä och Helsingfors.

Bratsberg

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 6 % (4) av Altras totala fastighetsvärde och 6 % (3) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 12 fastigheter (9) med ett redovisat värde om 2 256 MSEK (1 456), ett hyresvärde om 214 MSEK (128) samt en uthyrningsbar area om 114 tusen kvadratmeter (95).

Fastighetskategorier

Kontorsfastigheterna är av hög kvalitet och majoriteten är centralt belägna i Porsgrunn och Skien i Grenlandsregionen söder om Oslo.

Handelsfastigheterna är belägna centralt i Skien. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel och lågprishandel.

Fastigheterna med lokaler för logistik/lager och lätt industri är belägna i industriområden i närheten av Skien och Porsgrunn.

Joint venture

Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Altra 50 % av fastighetsbolaget Söderport, vars bestånd främst består av industri-, lager- och kontorsfastigheter. Beståndet har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdena. Altras andel av fastighetsvärdet uppgår till 7 431 MSEK (7 317). Dessa fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Altras helägda fastighetsbestånd. Söderport presenteras separat på sidan 20.

484ST

Antal fastigheter

2 827^{TKVM}

Uthyrningsbar area

13 688^{SEK}

Fastighetsvärde per kvadratmeter

1 360^{SEK}

Hyresvärde per kvadratmeter

89,2 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Nyckeltal per region och fastighetskategori, 30 september 2026

MSEK om inget annat anges	Area, tkvm	Värde	Värde SEK/ kvm	Investe- ringar	Förvärv /avytt- ringar	Hyres- värde	Hyres- värde, SEK/kvm	Hyres- intäkter	Ekonomisk uthyrnings- grad %	Avtals- längd, år
Karlstad										
Kontor	126	2 503	19 798	14	-	227	1 793	212	93,8	2,5
Logistik/Lager	51	472	9 250	3	0	47	929	47	99,6	2,9
Handel	16	265	16 281	4	0	25	1 537	24	95,7	2,6
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	25	656	26 636	4	0	49	1 996	47	96,4	7,0
Total	218	3 896	17 840	25	1	348	1 595	330	95,1	3,2
Malmö										
Kontor	57	842	14 717	4	-	82	1 435	78	95,2	2,9
Logistik/Lager	91	840	9 261	2	0	83	918	71	87,3	3,1
Handel	8	189	24 338	0	-216	18	2 303	18	100,0	6,2
Industri	15	108	7 251	6	-	14	943	10	87,5	2,4
Övrigt	43	509	11 745	2	-9	47	1 081	41	91,1	3,3
Total	214	2 487	11 632	15	-225	244	1 142	217	91,7	3,3
Mälardalen										
Kontor	202	3 126	15 438	46	1	282	1 395	238	84,8	2,6
Logistik/Lager	103	811	7 853	8	-6	72	692	68	96,1	4,4
Handel	47	662	14 099	1	0	62	1 320	55	95,5	4,1
Industri	30	337	11 148	10	-	31	1 027	29	96,9	3,5
Övrigt	84	1 204	14 333	12	-73	117	1 396	100	85,9	3,7
Total	467	6 139	13 149	76	-77	564	1 208	490	88,3	3,3
Norrlandskusten										
Kontor	182	2 936	16 095	39	0	281	1 539	247	88,3	3,4
Logistik/Lager	49	468	9 457	6	230	46	938	45	98,1	5,8
Handel	64	716	11 229	10	-	72	1 134	69	98,6	5,0
Industri	44	302	6 888	2	-	37	836	35	95,0	3,2
Övrigt	20	164	8 254	2	-	19	970	16	82,1	2,8
Total	359	4 585	12 761	60	230	455	1 267	412	91,2	3,9
Stockholm										
Kontor	41	901	22 130	10	-989	82	2 016	73	88,9	2,4
Logistik/Lager	51	849	16 536	4	-	67	1 301	64	97,5	3,1
Handel	15	245	16 328	1	0	21	1 394	20	100,0	2,4
Industri	2	12	6 105	-	-	1	528	1	100,0	4,6
Övrigt	33	1 035	31 769	22	-147	73	2 254	72	97,9	3,7
Total	142	3 043	21 490	37	-1 136	244	1 726	229	95,0	3,0
Södra Sverige, större städer										
Kontor	136	2 150	15 793	28	-	208	1 528	195	94,2	3,3
Logistik/Lager	211	1 697	8 053	22	1	175	830	147	86,6	4,0
Handel	29	469	16 449	5	-	45	1 578	38	84,7	5,4
Industri	72	526	7 268	10	-	59	813	55	94,3	3,5
Övrigt	21	308	15 043	7	-	32	1 585	29	90,2	3,4
Total	468	5 150	10 999	72	1	519	1 109	464	90,6	3,7

MSEK om inget annat anges	Area, tkvm	Värde	Värde SEK/ kvm	Investe- ringar	Förvärv /avytt- ringar	Hyres- värde	Hyres- värde, SEK/kvm	Hyres- intäkter	Ekonomisk uthyrnings- grad %	Avtals- längd, år
Sverige övrigt										
Kontor	81	1 136	13 949	13	-29	115	1 416	92	80,8	3,1
Logistik/Lager	120	899	7 466	5	-14	82	677	72	89,5	3,9
Handel	76	676	8 878	8	-120	71	928	65	94,5	3,2
Industri	21	140	6 574	0	-21	16	767	14	86,9	3,6
Övrigt	16	279	17 429	2	-	29	1 817	29	98,5	3,7
Total	315	3 130	9 926	28	-184	313	992	272	88,1	3,4
Helsingfors och universitetsstäder i Finland										
Kontor	122	3 060	25 135	41	-	343	2 820	281	83,9	1,9
Logistik/Lager	17	180	10 528	1	-	17	1 005	17	99,4	6,8
Handel	41	698	17 087	16	-4	76	1 853	64	93,5	3,5
Industri	143	1 718	12 006	63	47	176	1 228	150	86,2	4,0
Övrigt	59	855	14 484	19	-	101	1 717	68	67,5	4,4
Total	382	6 512	17 053	140	43	713	1 868	580	83,6	3,0
Finland övrigt										
Kontor	56	477	8 523	7	-	99	1 765	68	68,8	1,3
Logistik/Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	67	676	10 134	2	-54	91	1 362	80	87,8	3,6
Industri	19	194	10 405	0	-8	21	1 137	19	90,9	5,4
Övrigt	5	143	26 242	4	-	17	3 186	14	81,7	6,1
Total	147	1 490	10 151	13	-61	228	1 555	181	79,4	3,2
Norge										
Kontor	76	1 783	23 614	70	471	167	2 210	158	96,4	4,7
Logistik/Lager	15	141	9 149	0	-	16	1 022	16	98,6	2,8
Handel	17	254	15 236	0	-	22	1 316	21	95,8	4,4
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	7	77	11 282	0	-	9	1 371	8	85,8	2,5
Total	114	2 256	19 707	71	471	214	1 870	203	96,0	4,5
Altra										
Kontor	1 080	18 914	17 513	271	-545	1 886	1 747	1 641	87,9	2,9
Logistik/Lager	710	6 358	8 960	53	213	605	853	547	92,0	3,9
Handel	379	4 851	12 809	48	-392	502	1 326	453	93,5	4,0
Industri	346	3 336	9 635	91	18	355	1 025	313	89,8	3,9
Övrigt	312	5 230	16 753	74	-229	496	1 588	424	86,2	4,2
Total	2 827	38 692	13 688	537	-937	3 844	1 360	3 378	89,2	3,4
Altra per segment										
Altra Sverige	2 184	28 432	13 020	313	-1 390	2 688	1 231	2 414	91,0	3,5
Kielo	529	8 005	15 143	153	-18	942	1 781	761	82,6	3,1
Bratsberg	114	2 256	19 709	71	471	214	1 870	203	96,0	4,5
Total	2 827	38 692	13 688	537	-937	3 844	1 360	3 378	89,2	3,4

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Hyresgäststruktur

Altra har en väldiversifierad hyresgäststruktur med endast ett fåtal stora hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 12 % (12) av hyresintäkterna och är fördelade på 192 hyresavtal (205). Ingen hyresgäst eller enskilt hyresavtal utgör mer än 1,6 % av totala hyresintäkter. Hyresintäkterna omfattas till 92 % (93) av årlig indexering. Majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyra och följer KPI eller motsvarande index.

Av totala hyresintäkter utgör 23 % (23) hyror hänförliga till hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet. Altra hade 3 837 hyresavtal (4 043) för lokaler och bostäder samt 1 948 avtal (2 099) för garage och p-platser per 1 oktober 2026. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,4 år (3,5). I det svenska beståndet var återstående avtalslängd 3,5 år (3,5), i Kielos bestånd 3,1 år (3,2) och i Bratsbergs bestånd 4,5 år (4,0).

Tillsvidareavtal Kielo

Den 1 oktober 2026 var cirka hälften av hyresintäkterna i Kielos bestånd, motsvarande 340 MSEK (341), hänförliga till så kallade tillsvidareavtal. Det är en vanlig avtalsform i Finland och innebär att avtalet inte har något överenskommet slutdatum utan gäller till dess att hyresgästen eller hyresvärden säger upp avtalet enligt en överenskommen uppsägningstid. Hyresavtalen har ofta en initial fast hyresperiod, för att därefter bli uppsägningsbara med en uppsägningstid om främst 6 eller 12 månader. Den 1 oktober 2026 var tillsvidareavtal motsvarande 20 MSEK (16) i årsintäkter uppsagda för avflyttning och 15 MSEK (0) uppsagda för omförhandling under innevarande år.

Tillsvidareavtal om 141 MSEK (152) löper med främst 6 eller 12 månaders uppsägningstid. Resterande tillsvidareavtal, motsvarande 163 MSEK (173) i årsintäkter, hade en genomsnittlig återstående löptid om 2,6 år (3,3), beräknat utifrån första möjliga slutdatum vid en uppsägning.

Avtalsformen innebär inte att hyresgäster generellt hyr lokalerna under kortare perioder. Den 1 oktober 2026 var den genomsnittliga hyrestiden för befintliga tillsvidareavtal 7,1 år (5,8).

Hyresavtalens förfallostruktur
1 oktober 2026

Förfalloår	Hyres-intäkt, MSEK	Andel, %	Antal avtal	Area, tkvm
2026	117	3	377	87
2027	667	20	1 480	432
2028	601	18	725	404
2029	615	18	577	403
2030	446	13	316	333
>2030	896	27	362	669
Total	3 342	99	3 837	2 327
P-platser och garage	36	1	1 948	11
Total	3 378	100	5 785	2 338

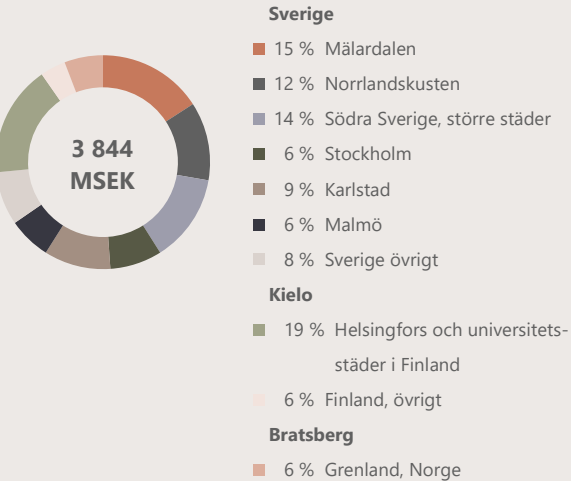
Största hyresgästerna
1 oktober 2026

	Hyres-intäkt, MSEK	Andel, %	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
10 största	399	12	192	5,3
Övriga	2 979	88	5 593	3,2
Total	3 378	100	5 785	3,4

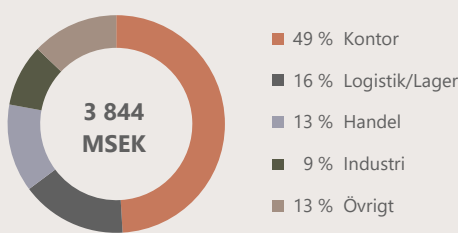
Hyresgäststruktur
1 oktober 2026

Andel av hyres-intäkter	Antal hyres-gäster	Hyres-intäkt, MSEK	Andel, %	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
>2 %	-	-	-	-	-
1-2 %	6	275	8	133	5,2
<1 %	3 100	3 103	92	5 652	3,3
Total	3 106	3 378	100	5 785	3,4

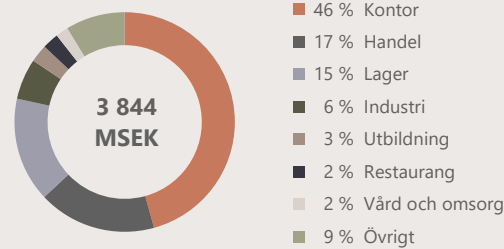
Hyresvärde per region



Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per lokaltyp



Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Fastighetsbeståndets utveckling

Fastighetsvärdet uppgick på balansdagen till 38 692 MSEK (38 824).

Under perioden genomförda förvärv och avyttringar påverkade värdet med netto –937 MSEK (286). I det befintliga beståndet gjordes investeringar om 537 MSEK (558).

Investeringarna bestod av till- och nybyggnation om 54 MSEK, hyresgästanspassningar om 338 MSEK, energiprojekt om 20 MSEK, underhållsinvesteringar om 101 MSEK samt övriga fastighetsinvesteringar om 23 MSEK. Därutöver

finns åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt med en återstående investeringsvolym om 727 MSEK (330).

Värdet på fastighetsbeståndet påverkades av valutakurs-effekter om 591 MSEK (–351) hänförliga till bestånden i Kielo och Bratsberg.

Avkastning från fastighetsbeståndet

Driftnettot, justerat för förvärv, avyttringar och valutakurs-effekter, uppgick till 2 417 MSEK (2 533) för den

tolvmånadersperiod som avslutades på balansdagen. Detta motsvarar en direktavkastning om 6,2 % (6,4).

Förändring av fastighetsvärdet												
MSEK	Altra Sverige			Kielo			Bratsberg			Altra		
	Jan-sep		Jan-dec	Jan-sep		Jan-dec	Jan-sep		Jan-dec	Jan-sep		Jan-dec
	2026	2025	2025	2026	2025	2025	2026	2025	2025	2026	2025	2025
Fastighetsvärde vid periodens ingång	29 793	29 643	29 643	7 575	8 300	8 300	1 456	1 427	1 427	38 824	39 370	39 370
Förvärvade fastigheter	235	665	757	43	105	105	488	1	1	766	772	863
Investeringar i befintliga fastigheter	313	335	447	153	136	187	71	87	113	537	558	747
Avyttrade fastigheter	-1 625	-472	-997	-61	-13	-26	-17	-	-	-1 703	-486	-1 023
Realiserad värdeförändring	-58	14	48	-2	-5	-9	-1	-	-	-61	9	39
Orealiserad värdeförändring	-226	16	-106	-65	-330	-504	30	3	-1	-261	-311	-610
Omräkningseffekt valuta	-	-	-	362	-311	-478	229	-40	-84	591	-351	-563
Fastighetsvärde vid periodens utgång	28 432	30 200	29 793	8 005	7 882	7 575	2 256	1 479	1 456	38 692	39 561	38 824

Större pågående investeringar												
Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Typ av investering	Beräknad investering,	Upparbetat,	- varav under	Area, tkvm	Beräknad färdigställd, år	Förändrad hyresintäkt,	Avtals-	Uthyrnings-
					MSEK	MSEK	perioden, MSEK			MSEK	längd, år	grad, %
Kielo	Helsinki	Herttokaari	Skola	Hyresgästanspassning	170	17	15	8	Q4 2027	36	10	86
Kielo	Tampere	Hautalankatu 32	Industri	Tillbyggnation	91	69	58	4	Q1 2027	7	15	100
Bratsberg	Porsgrunn	Porselensfabrikken	Handel	Hyresgästanspassning	83	1	1	5	Q2 2027	4	10	94
Sverige	Örnsköldsvik	Strandkajen 7	Hotell	Hyresgästanspassning	50	1	1	2	Q3 2027	6	20	85
Kielo	Hyvinkää	Mäkikuumolantie 3	Handel	Hyresgästanspassning	13	12	12	3	Q4 2026	5	10	95
Sverige	Eskilstuna	Viljan 2	Kontor	Hyresgästanspassning	12	11	11	1	Q4 2026	1	6	89
Bratsberg	Porsgrunn	Porselensfabrikken	Kontor	Om- och tillbyggnation	12	5	5	3	Q4 2026	2	10	94
Kielo	Jyväskylä	Vapaaherrantie 2	Handel	Hyresgästanspassning	11	0	0	1	Q2 2027	3	10	81

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Förvärv

Segment	Kommun	Fastighet	Överenskommet		Uthyrningsgrad, %	Genomsnittlig avtalslängd, år	Avtalsmånad	Tillträdesmånad
			fastighetsvärde, MSEK	Årlig hyresintäkt, MSEK				
Kielo	Kuopio	Majurikatu 11	47	4	100	9,3	Dec 2025	Jan 2026
Bratsberg	Porsgrunn	Porselensvegen 32	68	7	100	4,6	Dec 2025	Jan 2026
Bratsberg	Skien	Dir. Smidths Gate 6	41	4	100	6,3	Dec 2025	Jan 2026
Bratsberg	Porsgrunn	Flodelökka 1	387	34	100	6,1	Mar 2026	Apr 2026
Altra Sverige	Luleå, Umeå, Örnsköldsvik	Portfölj	236	20	100	6,1	Jul 2026	Jul, Aug 2026
Kielo	Kerava, Hyvinkää	Portfölj	100	8	100	10,0	Sep 2026	Nov 2026
Altra Sverige	Halmstad	Skedala 1:228	5	-	-	-	Jul 2026	Okt 2026
Total			884	77	100	6,6		

Avyttringar

Segment	Kommun	Fastighet	Överenskommet		Uthyrningsgrad, %	Genomsnittlig avtalslängd, år	Avtalsmånad	Frånträdesmånad
			fastighetsvärde, MSEK	Årlig hyresintäkt, MSEK				
Altra Sverige	Malmö	Vårsången 7	10	1	100	2,0	Jan 2026	Feb 2026
Altra Sverige	Örebro	Portfölj	80	8	93	1,4	Mar 2026	Mar 2026
Altra Sverige	Malmö, Säfte	Portfölj	350	26	100	5,2	Jun 2026	Jun 2026
Altra Sverige	Oskarshamn	Portfölj	70	7	100	5,7	Jun 2026	Jul 2026
Altra Sverige	Järfälla, Nacka, Stockholm	Portfölj	1 187	85	86	3,3	Jun 2026	Aug 2026
Kielo	Parainen, Rovaniemi	Portfölj	62	5	100	7,1	Jul 2026	Jul, Aug 2026
Altra Sverige	Hässleholm	Portfölj	22	2	33	2,8	Sep 2026	Okt 2026
Total			1 781	134	88	3,8		



Industrifastigheten Kumitehtaankatu 4 i Helsingforsregionen som är under uppförande, förvärvades i september 2026.



Industrifastigheten Noronkierto 6 i Helsingforsregionen förvärvades i september 2026.

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Fastighetsvärdering

Altra använder sig av fyra oberoende värderingsföretag som värderar varsin del av beståndet. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där tecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris. De externa värderingarna granskas av bolaget och i det fall bolaget har en avvikande uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet. Det resulterade i en nedjustering i förhållande till värderingarna om totalt 0,1 % (0,3) per balansdagen.

Per 30 september 2026 värderades fastigheter motsvarande 99,4 % (99,8) av fastighetsvärdet av oberoende värderingsföretag. För resterande fastigheter fastställdes verkligt värde till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Känslighetsanalysen i tabellen nedan avser endast det helägda fastighetsbeståndet och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa storheterna i nämnda sammanhang. Varje variabel i tabellen har behandlats för sig och under förutsättning att de andra variablerna förblir oförändrade.

Resultateffekt vid ändrade parametrar i fastighetsvärderingen, MSEK		Resultat-effekt
	Förändring	
Förändring driftnetto, % ¹	+/- 5,00	+/- 1 445
Förändring driftnetto, % ¹	+/- 2,00	+/- 578
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 459
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 571
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 137
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 447
Förändring vakansgrad, %-enheter	+/- 1,00	-/+ 400

1) Avser värderingsföretagens estimerade driftnetto i värderingskalkylen.

Kalkylantaganden per fastighetskategori¹

30 sep (31 dec)	Driftnetto, MSEK		Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav, %		Vägd genomsnittlig kalkylränta kassaflöde, %		Vägd genomsnittlig kalkylränta restvärde, %		Vägd genomsnittlig långsiktig vakans, %	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Kontor	1 204	1 140	6,74	6,68	8,60	8,57	8,81	8,58	6,06	6,45
Logistik/Lager	412	390	6,80	6,88	8,71	8,80	8,91	8,82	6,32	6,26
Handel	343	365	7,01	7,03	9,09	9,07	9,10	9,09	5,80	5,50
Industri	244	231	7,45	7,50	9,50	9,53	9,50	9,54	5,58	5,70
Övrigt	313	324	6,67	6,63	8,18	8,12	8,76	8,14	5,45	5,81
Total	2 515	2 450	6,84	6,82	8,70	8,69	8,91	8,70	5,94	6,15

Kalkylantaganden per segment¹

30 sep (31 dec)	Driftnetto, MSEK		Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav, %		Vägd genomsnittlig kalkylränta kassaflöde, %		Vägd genomsnittlig kalkylränta restvärde, %		Vägd genomsnittlig långsiktig vakans, %	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Altra Sverige	1 805	1 843	6,60	6,62	8,42	8,44	8,71	8,46	5,88	5,91
Kielo	560	514	7,59	7,58	9,59	9,58	9,59	9,58	7,00	7,12
Bratsberg	150	93	7,12	6,97	9,09	9,16	9,09	9,16	3,04	6,04
Total	2 515	2 450	6,84	6,82	8,70	8,69	8,91	8,70	5,94	6,15

Inflationsantaganden

30 sep (31 dec)	2026	2025
Altra Sverige		
År 2026, %	1,0	1,5
År 2027 och framåt (2027 och framåt), %	2,0	2,0
Kielo		
År 2026, %	2,0	2,0
År 2027 och framåt (2027 och framåt), %	2,0	2,0
Bratsberg		
År 2026, %	3,1	3,0
År 2027 och framåt (2027 och framåt), %	2,0-2,5	2,0-2,6

1) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Driftnettot avser år 1 i värderingen. Antagandena per 30 september 2026 i ovan tabell är exklusive fyra fastigheter i Altra Sverige som värderats till avtalat förvärvspris. Antagandena per 31 december 2025 i ovan tabell är exklusive två fastigheter i Altra Sverige som värderats till avtalat förvärvspris.

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Joint venture

Belopp inom parentes avser 31 december 2025.

Utöver det helägda beståndet äger Altra 50 % av Söderport Investment AB. Innehavet klassificeras som andelar i joint venture och Altras andel av bolagets resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Av Altras långsiktiga substansvärde utgjorde andelen 18,87 SEK per aktie (16,11) på balansdagen.

Söderport är ett svenskt fastighetsbolag, som ägs tillsammans med Sagax.

Fastighetsbeståndet består främst av industri-, lager- och kontorsfastigheter vilket i allt väsentligt utgör ett komplement till Altras helägda fastighetsbestånd.

Geografiskt är beståndet fokuserat i Stockholms- och Göteborgsområdena. Den största hyresgästen är Volvo Personvagnar. Söderport har två anställda och upphandlar därutöver fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Altra Fastigheter.

Andelarna i Söderport hade på balansdagen ett redovisat värde om 2 682 MSEK (2 636).

Nyckeltal, Söderport

MSEK	Jan-sep		Jan-dec
	2026	2025	2025
Hyresintäkter	854	821	1 095
Förvaltningsresultat	397	367	486
Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument	115	-122	-64
Periodens resultat	387	189	510
- varav Altras andel	194	94	255

MSEK	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
Förvaltningsfastigheter	14 861	14 680	14 634
Derivat, netto	20	-74	-53
Likvida medel	314	207	204
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 359	5 092	5 272
- varav Altras andel	2 680	2 546	2 636
Räntebärande skulder	8 050	7 823	7 721
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 453	1 538	1 374

Fastighetsportfölj, Söderport

30 sep 2026, MSEK	Area, tkvm	Värde	Värde,	Hyresvärde	Hyresvärde,	Hyres-intäkter	Ekonomisk	Avtalslängd, år
			SEK/kvm		SEK/kvm		uthyrnings-grad, %	
Stockholm	540	11 754	21 756	943	1 745	901	96,8	3,8
Göteborg	179	2 740	15 333	239	1 340	224	93,9	2,8
Övrigt	55	367	6 645	24	430	24	100,0	3,7
Total/genomsnitt	774	14 861	19 197	1 206	1 558	1 149	96,3	3,6

Redovisat värde på andelar i Söderport

MSEK	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
Periodens ingång	2 636	2 615	2 615
Förvärv	2	2	2
Erhållen utdelning	-150	-150	-225
Andel i joint ventures resultat	194	94	255
Övrigt	-	-	-11
Periodens utgång	2 682	2 561	2 636

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

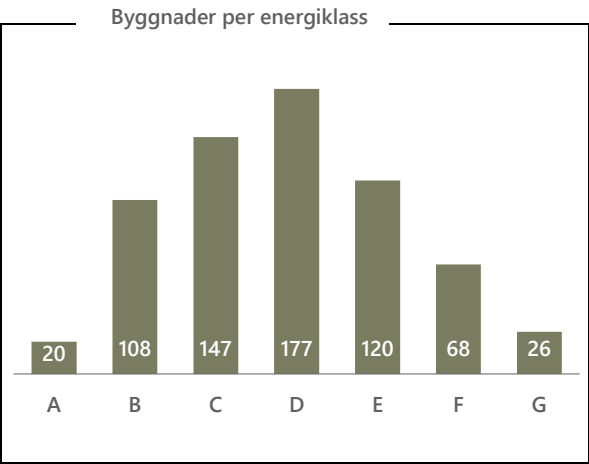
Hållbarhet

Altra arbetar mot två hållbarhetsmål. Målen syftar till att skapa fokus på de frågor som för tillfället bedöms vara mest väsentliga för att minska verksamhetens klimatavtryck. Fullständig hållbarhetsrapportering återfinns i årsredovisningen 2025.

Energiprestanda

En fastighet kan bestå av flera byggnader, som var för sig uppnår en viss energiklass (EPC). På balansdagen bestod bolagets 484 fastigheter (490) av totalt 726 byggnader (731) med krav på energideklaration. 128 (119) av byggnaderna hade energiklass A eller B motsvarande 17,6 % (16,3 %).

Vissa byggnader, främst för industri- och verkstadsverksamhet, är undantagna kravet på energideklaration. Antal undantagna byggnader är 56 i Sverige och 4 i Finland.



Koldioxidutsläpp

Sedan 2022 har förnybar fjärrvärme upphandlats på de orterna där så erbjuds. Den förnybara fjärrvärmens är miljö-deklarerad enligt EPD (Environmental Product Declaration) eller märkt med Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningens miljökrav. Att köpa förnybar fjärrvärme minskar koldioxidavtrycket samt ger leverantörerna incitament att utveckla sina miljövänliga produkter. Av den totala energin som köptes in i Altra Sverige och Kielo under 2025 kom 69 % från förnybara energikällor.

Därtill hade bolaget på balansdagen solcellsanläggningar med en total installerad effekt om 4 MW (4,0).

HÅLLBARHETSMÅL

Energiprestanda

Under perioden 2026–2030 ska 100 förbättringar av byggnadernas energiklass (EPC) åstadkommas.



Koldioxidutsläpp

Under perioden 2021–2030 ska koldioxidutsläpp per kvadratmeter från Scope 1 och Scope 2 minska med 42 %.



NYCKELTAL¹⁾

	Jan-dec					Rullande
	2021	2022	2023	2024	2025	12 mån
Energianvändning i Altra Sverige, kWh/kvm	115,5	110,9	107,6	107,1	98,1	94,1
Årlig förändring, % ²		-4	-3	-0	-8	-4
Energianvändning i Kielo, kWh/kvm	-	-	180,0	172,0	171,4	164,8
Årlig förändring, % ²	-	-	-	-4	0	-4
Energianvändning i Bratsberg, kWh/kvm	-	-	-	80,2	77,7	76,8
Årlig förändring, % ^{2 3}	-	-	-	-	-3	-1
Energianvändning total, GWh	137	281	304	292	255	260
	31 dec					30 sep
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Solceller, installerad effekt, MW	2,0	2,0	3,0	4,0	4,0	4,0

1) Redovisningsprinciper för hållbarhetsdata återfinns i bolagets årsredovisning 2025.
2) Utfall i kWh/kvm är graddagsjusterat. Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som förvaltats under de senaste 12 månaderna.
3) Rapportering sker från och med 31 december 2023.

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Nyckeltal

Fastighetsbeståndet, MSEK om inget annat anges	Jan-sep		Rullande 12 mån	Jan-dec				
	2026	2025		2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter ¹	2 636	2 695	3 544	3 603	3 685	3 559	3 164	2 465
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	89,2	90,0	89,2	89,2	90,5	91,5	93,1	94,6
Fastighetskostnader	-715	-726	-962	-973	-1 000	-976	-930	-717
Fastighetsadministration	-92	-85	-119	-112	-129	-133	-129	-91
Driftnetto ¹	1 829	1 884	2 462	2 517	2 556	2 450	2 105	1 656
Överskottsgrad, % ¹	69,4	69,9	69,5	69,9	69,4	68,8	66,5	67,2
Direktavkastning, % ¹	6,2	6,4	6,2	6,4	6,4	6,1	5,4	5,0
EBITDA, rullande 12 månader	2 505	2 601	2 505	2 540	2 723	2 445	2 282	1 861
Förvaltningsresultat	1 101	1 083	1 478	1 460	1 350	1 239	1 533	1 302
Periodens resultat	972	340	1 174	542	112	-639	1 694	3 112
Operativt kassaflöde	1 055	942	1 432	1 319	1 345	1 215	1 714	1 446
Fastighetsvärde på balansdagen	38 692	39 561	38 692	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147
Framåtriktad direktavkastning på balansdagen, %	6,1	6,2	6,1	6,1	6,3	6,2	5,9	5,4
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	18 466	20 002	18 466	20 008	20 186	18 093	19 250	18 325
Nyckeltal per aktie, SEK								
Driftnetto ¹	9,49	9,05	12,52	12,10	12,67	12,83	11,02	8,81
Förvaltningsresultat	5,71	5,06	7,50	6,86	6,41	6,15	7,80	6,90
Resultat före utspädning	5,04	1,49	5,95	2,45	0,28	-3,67	8,62	16,52
Resultat efter utspädning	5,04	1,49	5,95	2,45	0,28	-3,67	8,61	16,49
Operativt kassaflöde	5,47	4,53	7,28	6,34	6,67	6,36	8,97	7,69
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	102,49	96,12	102,49	96,14	97,00	94,72	100,78	95,93
Aktuellt substansvärde på balansdagen	97,46	92,37	97,46	92,55	93,49	90,92	93,63	89,76
Eget kapital på balansdagen	90,88	84,51	90,88	85,00	86,36	84,42	92,22	86,04
Börskurs på balansdagen	71,80	82,05	71,80	74,30	107,90	95,85	80,60	156,00
Antal utestående aktier på balansdagen, miljoner	180,2	208,1	180,2	208,1	208,1	191,0	191,0	191,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	192,8	208,1	196,6	208,1	201,7	191,0	191,0	188,1
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, %	6,9	3,2	6,9	2,9	0,3	-4,1	9,7	21,3
Belåningsgrad, %	53,0	50,2	53,0	49,7	50,7	55,2	54,7	53,8
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	58,1	53,3	58,1	53,9	53,1	58,3	57,7	55,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	9,0	8,1	9,0	8,2	7,7	9,4	10,2	11,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3	2,4	2,3	2,2	2,0	3,4	4,2
Soliditet, %	38,3	41,8	38,3	41,7	43,0	38,7	40,6	42,5

1) Från och med 1 januari 2026 redovisas posten Övriga fastighetsintäkter inom Intäkter och Driftnetto. För mer information se Not 1 på sidan 27, Avstämning av nyckeltal på sidorna 33–37 och Definitioner på sidorna 38–39. Jämförelsetalen har justerats.

Ovan presenteras nyckeltal som ger en kompletterande information till investerare och bolagets ledning i deras utvärdering av bolagets prestation. Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder har kompletterats med en avstämning. Se avstämnings- och definitioner av nyckeltal i slutet av delårsrapporten.

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Finansiell utveckling

Resultaträkning i sammandrag

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	12 mån	2025
Hysesintäkter	2 409	2 448	800	814	3 228	3 267
Serviceintäkter	219	237	69	73	305	323
Övriga fastighetsintäkter ¹	8	10	3	4	10	13
Intäkter	2 636	2 695	871	890	3 544	3 603
Driftskostnader	-481	-482	-121	-121	-640	-641
Underhållskostnader	-119	-117	-45	-39	-164	-162
Fastighetsskatt	-115	-127	-32	-46	-158	-170
Fastighetsadministration	-92	-85	-29	-25	-119	-112
Driftnetto	1 829	1 884	644	659	2 462	2 517
Centraladministration	-137	-156	-41	-45	-184	-204
Andel i joint ventures resultat	194	94	83	58	345	245
- varav förvaltningsresultat	199	183	71	64	260	244
- varav värdeförändringar	57	-61	38	11	86	-32
- varav skatt	-62	-28	-26	-16	10	44
- varav övrigt	0	0	-	0	-10	-10
Finansiella intäkter och kostnader	-790	-828	-273	-263	-1 060	-1 097
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	1 096	994	414	410	1 564	1 461
- varav Förvaltningsresultat	1 101	1 083	401	415	1 478	1 460
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	-107	-	-	0	-106
Värdeförändring på fastigheter	-322	-302	-164	-97	-591	-571
Värdeförändring på finansiella instrument	361	-69	362	83	423	-7
Resultat före skatt	1 135	516	611	396	1 396	777
Aktuell skatt	-40	-53	-23	-16	-40	-54
Uppskjuten skatt	-124	-122	-13	-84	-182	-181
Periodens resultat	972	340	575	295	1 174	542
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	972	340	575	295	1 174	542
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Ränta på hybridobligationer per aktie, SEK	-	-0,14	-	-0,04	-0,02	-0,16
Resultat per aktie före utspädning, SEK	5,04	1,49	3,10	1,38	5,95	2,45
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	5,04	1,49	3,10	1,38	5,95	2,45

Rapport över resultat och övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	12 mån	2025
Periodens resultat	972	340	575	295	1 174	542
Omräkning av utländska verksamheter	263	-155	123	-29	167	-251
Periodens totalresultat	1 234	185	698	266	1 342	291
Totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	1 234	189	698	266	1 341	295
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-4	0	0	0	-4
Periodens totalresultat	1 234	185	698	266	1 342	291

1) Från och med 1 januari 2026 redovisas posten Övriga fastighetsintäkter inom Intäkter och Driftnetto. För mer information se Not 1 på sidan 27, Avstämning av nyckeltal på sidorna 33–37 och Definitioner på sidorna 38–39. Jämförelsetalen har justerats.

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Balansräkning i sammandrag

MSEK	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	38 692	39 561	38 824
Tillgångar med nyttjanderätt	514	533	540
Andelar i joint venture	2 684	2 562	2 638
Derivat	300	24	37
Övriga anläggningstillgångar	151	16	18
Summa anläggningstillgångar	42 342	42 697	42 057
Derivat	0	-	4
Hysesfordringar	12	38	27
Övriga kortfristiga fordringar	60	15	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189	190	154
Likvida medel	153	110	123
Summa omsättningstillgångar	414	353	342
SUMMA TILLGÅNGAR	42 756	43 050	42 398
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	16 375	18 015	17 690
Innehav utan bestämmande inflytande	1	1	1
Summa eget kapital	16 376	18 016	17 691
Långfristiga räntebärande skulder	22 212	20 479	17 671
Långfristiga leasingskulder	498	516	523
Övriga långfristiga skulder	66	75	77
Derivat	8	167	123
Uppskjutna skatteskulder	1 650	1 462	1 519
Summa långfristiga skulder	24 433	22 698	19 912
Kortfristiga räntebärande skulder	434	704	3 385
Kortfristiga leasingskulder	17	17	18
Derivat	17	4	3
Övriga kortfristiga skulder	501	630	448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	977	980	942
Summa kortfristiga skulder	1 946	2 336	4 795
Summa skulder	26 380	25 034	24 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 756	43 050	42 398

Rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående eget kapital 2025-01-01	18 582	37	18 620
Transaktioner med moderbolagets ägare			
Emission av teckningsoptioner	2	-	2
Återköp av teckningsoptioner	-1	-	-1
Återköp av hybridobligationer	-183	-	-183
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-31	-	-31
Utdelning till aktieägare	-583	-	-583
Optionsskuld ¹	38	-	38
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	2	-32	-31
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	-756	-32	-789
Totalresultat jan-sep 2025	189	-4	185
Utgående eget kapital 2025-09-30	18 015	1	18 016
Transaktioner med moderbolagets ägare			
Emission av teckningsoptioner	-	-	-
Återköp av teckningsoptioner	0	-	0
Återköp av hybridobligationer	-428	-	-428
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-4	-	-4
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	1	-1	0
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	-431	-1	-432
Totalresultat okt-dec 2025	106	0	106
Utgående eget kapital 2025-12-31	17 690	1	17 690
Ingående eget kapital 2026-01-01	17 690	1	17 690
Transaktioner med moderbolagets ägare			
Emission av teckningsoptioner	1	-	1
Återköp av teckningsoptioner	0	-	0
Utdelning till aktieägare	-538	-	-538
Förvärv av egna aktier	-2 011	-	-2 011
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	-2 548	0	-2 548
Totalresultat jan-sep 2026	1 234	0	1 234
Utgående eget kapital 2026-09-30	16 375	1²	16 376

1) Avser reglering av optionsskuld från säljoptioner som Altra hade ställt ut till minoritetsägaren i Kielo, Altras finska koncern. I februari 2025 förvärvade Altra indirekt minoritetsandelen i Kielo. I samband med förvärvet släkttes det tidigare åtagandet att köpa aktierna.

2) Värdet avser ett minoritetsägan­de i ett dotterbolag i Kielo.

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Rapport över kassaflöden i sammandrag

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	12 mån	2025
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	1 135	516	611	396	1 396	777
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	555	1 179	-3	216	877	1 500
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	150	150	-	-	225	225
Erhållna räntor	1	8	0	4	6	13
Erlagda räntor	-746	-833	-276	-287	-1 019	-1 106
Utbetald ränta på hybridobligationer	-	-33	-	-8	-10	-43
Betald inkomstskatt	-41	-45	-	-	-43	-48
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 055	942	333	321	1 432	1 319
Förändring rörelsefordringar	3	-26	25	3	19	-11
Förändring rörelseskulder	-51	221	-65	59	-231	41
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 008	1 137	293	383	1 220	1 349
Investeringsverksamheten						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-758	-778	-242	-505	-840	-859
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	1 689	484	1 253	2	2 218	1 013
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-537	-558	-219	-192	-726	-747
Förvärv av rörelse	-	-139	-	-	0	-139
Investeringar i immateriella tillgångar	-3	-5	0	-2	-4	-6
Investeringar andelar i joint venture	-2	-2	-2	-0	-2	-2
Övrigt	-154	25	-89	2	-145	34
Kassaflöde från investeringsverksamheten	235	-973	700	-695	502	-706

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	12 mån	2025
Finansieringsverksamheten						
Nyemission av aktier	0	0	-	0	0	0
Förvärv av egna aktier	-2 011	-	-793	-	-2 011	-
Emission av teckningsoptioner	1	2	-	-	1	2
Återköp av teckningsoptioner	0	-1	0	-1	-0	-1
Återköp hybridobligationer	-	-185	-	-	-429	-614
Utdelning till aktieägare	-424	-291	-	-	-424	-291
Upptagna räntebärande skulder	14 516	5 251	5 060	2 287	20 624	11 389
Amortering räntebärande skulder	-13 303	-5 276	-5 301	-1 981	-19 445	-11 448
Avyttring räntederivat	3	-	0	-	3	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 218	-501	-1 035	305	-1 682	-964
Periodens kassaflöde	25	-337	-42	-7	41	-321
Likvida medel vid periodens början	123	451	192	117	110	451
Kursdifferens i likvida medel	5	-5	3	0	2	-7
Likvida medel vid periodens slut	153	110	153	110	153	123

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	2025
Nettoomsättning	119	111	42	41	145
Personalkostnader	-81	-86	-23	-21	-108
Övriga externa kostnader	-47	-42	-17	-13	-58
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-9	-17	1	6	-20
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	968
Ränteintäkter och liknande resultatposter	45	152	0	50	202
Räntekostnader och liknande resultatposter	-97	-105	-35	-30	-135
Värdeförändring på finansiella instrument	80	-20	62	49	3
Resultat före bokslutsdispositioner	18	11	28	75	1 018
Bokslutsdispositioner	0	-	-	-	22
Resultat före skatt	19	11	28	75	1 040
Skatt	-13	4	-13	-10	-3
Resultat	6	15	15	65	1 037

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Altra Fastigheter AB:s verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger indirekt fastigheter för 38 692 MSEK (38 824). Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 % av ande- larna i Söderport, som indirekt äger fastigheter för 14 861 MSEK (14 634).

Balansräkning för moderbolaget

MSEK	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	12	8	9
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	-	3 726	3 306
Derivat	1	0	-
Uppskjuten skattefordran	3	21	15
Övriga anläggningstillgångar	77	-	-
Summa anläggningstillgångar	93	3 755	3 329
Derivat	-	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	17 451	26 926	23 551
Övriga kortfristiga fordringar	56	52	54
Kassa och bank	61	13	8
Summa omsättningstillgångar	17 567	26 991	23 613
SUMMA TILLGÅNGAR	17 660	30 746	26 942
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	96	104	104
Fritt eget kapital	11 486	13 431	14 021
Eget kapital	11 582	13 535	14 125
Obligationer	1 643	1 043	1 044
Övriga långfristiga skulder	1	1	1
Derivat	8	96	68
Summa långfristiga skulder	1 652	1 140	1 113
Kortfristiga räntebärande skulder	158	214	276
Obligationer	-	239	-
Derivat	6	4	3
Kortfristiga skulder till koncernföretag	3 800	15 067	11 033
Övriga kortfristiga skulder	462	549	392
Summa kortfristiga skulder	4 426	16 072	11 704
Summa skulder	6 078	17 211	12 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 660	30 746	26 942

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Noter

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kap. Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2025 med undantag för nedanstående. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

I februari 2025 förvärvades aktierna i Kielo Holding II AB. Förvärvet innebar att Altra indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och efter förvärvet utgör Kielo ett helägt dotterbolag. I samband med förvärvsanalysen värderades det befintliga samarbetsavtalet mellan parterna, vilket löstes i förtid i och med förvärvet. I enlighet med IFRS 3 B52 redovisas detta som en kostnad i resultaträkningen i jämförelseperioden 2025.

Från och med 1 januari 2026 redovisas en ny post i resultaträkningen inom Intäkter och Driftnetto, benämnd Övriga fastighetsintäkter. Posten innehåller intäkter som bedöms utgöra transaktioner inom ordinarie verksamhet som inte klassificeras som hyresintäkter eller serviceintäkter, såsom försäkringersättningar och erhållna skadestånd. Dessa intäkter redovisades tidigare i posten övriga rörelseintäkter utanför driftnettot. Jämförelsetalen har justerats. Förändringen har ingen resultateffekt eller annan väsentlig påverkan på nyckeltal eller liknande. För definition av hyresintäkter, serviceintäkter och övriga fastighetsintäkter, se Definitioner sidorna 38–39.

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter ersätter IAS 1 och ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2027 eller senare. Standarden förändrar främst tre områden: resultaträkningens struktur, presentationen av delsummor samt upplysningar om företagsledningens resultatmått (management-defined performance measures). Resultaträkningen ska delas in i kategorierna rörelse, investering och finansiering, med nya obligatoriska delsummor. Standarden bedöms inte påverka värderingen av koncernens tillgångar och skulder eller periodens totalresultat, men väntas få en påverkan på utformningen av de finansiella rapporterna. Exempelvis kommer Förvaltningsresultat inte längre kunna utläsas direkt från resultaträkningen. Bolaget genomför ett implementeringsarbete inför övergången och den första praktiska tillämpningen, som blir i samband med kvartalsrapporten för januari-mars 2027.

Alla belopp i rapporten anges i miljoner kronor ("MSEK") om inte annat anges. Eventuella differenser i tabellsummeringar beror på avrundningar. Belopp inom parentes avser samma period föregående räkenskapsår förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år. Nyckeltal som avser ett resultat- eller kassaflödesmått, som anges per aktie, är beräknade på ett viktat genomsnittligt antal utestående aktier under den period som avses. Nyckeltal som utgår ifrån ett värde i balansräkningen, som anges per aktie, är beräknat på det utestående antal aktier som fanns på balansdagen om annat inte anges. Med Rullande tolv månader avses de senaste tolv månaderna från balansdagen räknat.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För bedömningar och uppskattningar hänförliga till värdering av förvaltningsfastigheter, se sidan 19. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2025.

Värderingsteknik

Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortspris- och avkastningsmetod. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en kassaflödeskalkyl i vilken simulerade framtida intäkter och kostnader samt marknadens förväntningar på värderingsobjektet analyseras. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 %.

Värderingarna utförs enligt IVS och RICS värderingsstandard. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt, av fastighetsvärderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

Altras fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde, nivå 3 enligt IFRS 13, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen.

För ytterligare information om värderingsmetodiken samt viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Altras förvaltningsfastigheter, se not 11 i Altras årsredovisning 2025.

Risker kopplade till värdeförändringar

Fastighetsbeståndets värde utgör den största tillgångsposten i balansräkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av faktorer som utbud, efterfrågan och andra fastighetsspecifika och marknadsspecifika faktorer. Små förändringar i delkomponenter till fastighetsvärderingarna kan ge en relativt stor påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning.

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

NOT 3 RESULTAT PER AKTIE

	Jan-sep		Jan-dec
	2026	2025	2025
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	972	340	542
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-	-29	-33
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	193	208	208
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals	193	208	208
Resultat per aktie före utspädning, SEK	5,04	1,49	2,45
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	5,04	1,49	2,45

Altra har tre långsiktiga incitamentsprogram på balansdagen baserade på teckningsoptioner för anställda i Altras svenska organisation. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i årsredovisningen 2025 not 7, ersättningsrapporten 2025 samt kommunikén från årsstämman 2026.

Under perioden påkallades återköp i samband med att anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick till 0,01 % (0,05).

30 sep 2026	LTIP2023	LTIP2024	LTIP2025	LTIP2026	Total
Periodens ingång	307 842	119 100	152 000	-	578 942
Tecknade optioner	-	-	-	97 700	97 700
Återköp optioner	-10 000	-15 000	-25 000	-	-50 000
Ej nyttjade, förfallna optioner	-	-	-	-	-
Nyttjade optioner	-297 842	-	-	-	-297 842
Antal optioner, periodens utgång	-	104 100	127 000	97 700	328 800

NOT 4 EXPONERING MOT VALUTAFÖRÄNDRINGAR

Altra har investerat i fastigheter i Finland och Norge. Balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor och gav på balansdagen upphov till en omräkningsdifferens på 263 MSEK (–155), vilket redovisas inom Övrigt totalresultat. Utöver nettoinvesteringar i utlandsverksamhet hade koncernen valutakurseffekter på interna fordringar och skulder uppgåendes till 1 MSEK (–12 MSEK) för perioden, vilket redovisas inom Finansiella intäkter och kostnader.

Exponeringen mot valutaförändringar hanteras genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras med upplåning i samma valuta. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 312 MEUR respektive 828 MNOK per 30 september 2026 hänförligt till Kielo respektive Bratsberg. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 % från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om –439 MSEK.

Känslighetsanalys valutaexponering

Effekt på eget kapital vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	30 sep 2026
EUR/SEK	+/- 10	353
NOK/SEK	+/- 10	86

Effekt på intjäningsförmågans förvaltningsresultat, MSEK	Förändring, %	1 okt 2026
EUR/SEK	+/- 10	30
NOK/SEK	+/- 10	6

NOT 5 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Altra värderar sina finansiella instrument enligt verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen beroende på instrumentets klassificering. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder, övriga skulder samt derivat. Samtliga derivat är klassificerade i Nivå 2 enligt IFRS 13 och redovisas till dess verkliga värde i balansräkningen. Altra har bindande ramavtal, kallade ISDA-avtal, avseende derivathandel, vilka medför att Altra kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad nettning. Ingen nettning sker för närvarande.

Verkligt värde på koncernens derivat, vilket återspeglas i balansräkningen, presenteras i tabell på sidan 11. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig bedömning av verkligt värde.

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

NOT 6 EGET KAPITAL

Altras aktiekapital uppgick den 30 september 2026 till 96 MSEK fördelat på 192 956 152 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Altra Fastigheter AB förändrades enligt tabellen. Bolaget har återköpt 27 937 623 egna aktier, varav in-dragning skett av 15 162 096 aktier, under perioden. Innehav av egna aktier uppgick till 12 775 527 och antalet utestående aktier till 180 180 625 den 30 september 2026.

Tidpunkt	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal utestående aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal utestående aktier efter ändring
31 dec 2023	-	-	-	191 022 813
14 maj 2024	20 122,00	40 244	95 531 528,50	191 063 057
16 maj 2024	8 500 000,00	17 000 000	104 031 528,50	208 063 057
31 jul 2024	3 880,00	7 760	104 035 408,50	208 070 817
25 nov 2024	12 988,00	25 976	104 048 396,50	208 096 793
25 maj 2025	402,50	805	104 048 799,00	208 097 598
29 aug 2025	2 500,50	5 001	104 051 299,50	208 102 599
28 nov 2025	1 838,50	3 677	104 053 138,00	208 106 276
Jan-mar 2026	-	-15 972 096	104 053 138,00	192 134 180
Apr-jun 2026	-	-1 757 236	104 053 138,00	190 376 944
29 maj 2026	5 986,00	11 972	104 059 124,00	190 388 916
Juli 2026	-7 581 048,00	-	96 478 076,00	190 388 916
Jul-sep 2026	-	-10 208 291	96 478 076,00	180 180 625

NOT 7 UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter på tillträdesdagen då förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Totalt fanns på balansdagen en ej beaktad temporär skillnad om 14 084 MSEK (14 097) i koncernen.

Temporära skillnader i fastighetsbeståndet, MSEK	30 sep 2026	31 dec 2025
Verkligt värde	38 692	38 824
Skattemässigt restvärde	17 193	17 282
Temporär skillnad	21 500	21 542
I koncernen beaktad temporär skillnad	7 416	7 445
I koncernen ej beaktad temporär skillnad	14 084	14 097

NOT 8 NÄRSTÅENDE

För information om närståendetransaktioner, se sidan 20 avseende transaktioner med joint venture och not 3 på sidan 28 avseende transaktioner med anställda avseende incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2025.

NOT 9 ÅTAGANDE FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

I samband med en fastighetsförsäljning under 2026 har bolaget åtagit sig att, under vissa förutsättningar, återköpa den sålda fastigheten för 60 % av köpeskillingen. Åtagandet löper i fyra år och omfattar 250 MSEK. Med beaktande av fastighetens bedömda marknadsvärde och övriga värderings-antaganden bedöms det verkliga värdet av åtagandet vara begränsat och utan påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Aktien

Aktien

Altras aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap, sedan november 2018.

På kvartalets sista handelsdag, den 30 september 2026, var aktiens stängningskurs 71,80 SEK (74,30), vilket motsvarade ett börsvärde om 12 937 MSEK (15 462).

Återköp

Vid årsstämman 2025 respektive 2026 erhöll styrelsen mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 % av samtliga aktier i bolaget. För mer information, se publicerad stämmokommuniké på hemsidan.

Vid kvartalets slut hade bolaget 12 775 527 (-) återköpta aktier i eget förvar, motsvarande 6,6 % (-) av totala antalet aktier.

Aktieägare

Altra hade vid periodens slut 13 100 aktieägare (14 311), varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 72 % (71) av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

De 20 största ägarna kontrollerade tillsammans 75 % (74) av aktiekapital och röster.

Aktiens utveckling



Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Jan-sep		Jan-dec
	2026	2025	2025
Genomsnittlig volym per handelsdag, MSEK	37	25	23
Genomsnittligt antal transaktioner per handelsdag	524	979	908
Omsättningshastighet, %	55	24	31
Stängningskurs, balansdagen, SEK	71,80	82,05	74,30

Ägarfördelning

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital	Röster
Sagax	45 000 000	25,0	25,0
Länsförsäkringar Fonder	13 283 624	7,4	7,4
Vanguard	7 378 846	4,1	4,1
SEB Fonder	7 112 469	3,9	3,9
Handelsbanken Fonder	7 099 743	3,9	3,9
Livförsäkringsbolaget Skandia	6 674 762	3,7	3,7
Fjärde AP-fonden	6 457 189	3,6	3,6
Carnegie Fonder	6 363 107	3,5	3,5
Lannebo Kapitalförvaltning	5 885 298	3,3	3,3
Nordea Fonder	5 520 544	3,1	3,1
BlackRock	5 462 166	3,0	3,0
American Century Inv. Mgmt	4 190 263	2,3	2,3
Norges Bank Inv. Mgmt	3 024 360	1,7	1,7
Swedbank Robur Fonder	2 645 958	1,5	1,5
State Street Inv. Mgmt	1 992 383	1,1	1,1
APG Asset Management	1 982 035	1,1	1,1
Skandia Fonder	1 695 349	0,9	0,9
Bengt Kjell	1 500 000	0,8	0,8
First Fondene	1 495 000	0,8	0,8
Dimensional Fund Advisors	1 222 848	0,7	0,7
Summa 20 största ägare	135 985 944	75,5	75,5
Övriga aktieägare	44 194 681	24,5	24,5
Totalt antal utestående aktier	180 180 625	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	12 775 527		
Totalt antal registrerade aktier	192 956 152		

Källa: Modular Finance Monitor

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Övriga upplysningar

Årsstämma 2027

Altras årsstämma 2027 kommer att hållas i Stockholm den 4 maj 2027. För mer information om årsstämman, besök www.altra.se.

Verkställande direktörens försäkran

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

Stockholm den 21 oktober 2026
Altra Fastigheter AB (org. nr 559131-0833)

Carl-Johan Hugner
Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké Januari–december 2026	8 februari 2027
Delårsrapport Januari–mars 2027	3 maj 2027
Årsstämma 2027	4 maj 2027
Delårsrapport januari-juni 2027	12 juli 2027
Delårsrapport januari-september 2027	21 oktober 2027

KONTAKTINFORMATION

Altra Fastigheter AB
Telefon 08 406 64 00
Besöksadress Kungsgatan 34
Postadress Box 3185, 103 63 Stockholm
www.altra.se

Carl-Johan Hugner, VD
Tel: 070 772 58 26
E-post: carl-johan.hugner@altra.se

Mihaela Gustafsson, Interim CFO
Tel: 070 448 75 41
E-post: mihaela.gustafsson@altra.se

Denna information är insiderinformation som Altra Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 oktober 2026 kl. 14.00 CEST.

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Granskningsrapport

Till styrelsen i Altra Fastigheter AB (publ)
Org. nr 559131-0833

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Altra Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 oktober 2026
KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Avstämning av nyckeltal

Aktuellt substansvärde per aktie

MSEK		30 sep		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		16 375	18 015	17 690	18 582	16 883	18 378	17 236
Återläggning:								
- Hybridobligationer		-	-429	-	-611	-758	-763	-800
- Bedömd verklig uppskjuten skatt ¹		862	844	871	775	705	576	541
- Derivat		-275	147	85	77	-77	-372	-22
- Bedömd verklig uppskjuten skatt i joint venture, Altras andel ¹		609	608	588	606	579	142	126
- Derivat i joint venture, Altras andel		-10	37	26	27	36	-76	62
Aktuellt substansvärde	A	17 561	19 223	19 260	19 456	17 368	17 885	17 144
Antal utestående aktier, miljoner	B	180	208	208	208	191	191	191
Aktuellt substansvärde per aktie, SEK	A/B	97,46	92,37	92,55	93,49	90,92	93,63	89,76

1) Avser andel av redovisad uppskjuten skatteskuld som överstiger dess marknadsvärde. Antaganden som beaktats är att skattemässiga underskottsavdrag förväntas nyttjas under kommande fem år med full nominell skatt. Fastighetsportföljen antas realiseras under 50 år, där hela portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens avdrag för uppskjuten skatt uppgår till 7 %. Diskonteringsräntan uppgick till 3 %. Bedömd verklig uppskjuten skatt för koncernen motsvarar en skatt om 10 % (9).

Avkastning på eget kapital

MSEK		30 sep		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat senaste tolv månadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare	A	1 174	606	542	114	-639	1 689	3 112
Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolv månadersperioden	B	-4	-41	-33	-57	-63	-43	-4
Justerat resultat	A+B	1 170	565	509	57	-702	1 646	3 107
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	C	17 099	18 225	18 109	17 809	17 749	17 807	14 679
Genomsnittligt hybridkapital	D	-86	-538	-416	-657	-762	-781	-96
Justerat eget kapital	C+D	17 014	17 686	17 693	17 153	16 988	17 026	14 582
Avkastning på eget kapital, %	(A+B)/(C+D)	6,9	3,2	2,9	0,3	-4,1	9,7	21,3

Belåningsgrad

MSEK		30 sep		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Räntebärande skulder	A	22 647	21 183	21 056	21 366	23 340	24 033	21 045
Hybridobligationer	B	-	429	-	611	758	763	800
Totala tillgångar	C	42 756	43 050	42 398	43 326	43 676	45 335	40 626
Belåningsgrad, %	(A+B)/C	53,0	50,2	49,7	50,7	55,2	54,7	53,8

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Direktavkastning

MSEK		Jan-sep		Jan-dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Driftnetto rullande 12 månader		2 462	2 549	2 517	2 556	2 450	2 105	1 656
Tomträttsavgäld		-17	-19	-18	-19	-18	-16	-8
Förvärv och avyttringar		-55	12	-11	-9	-31	87	218
Valutajustering		28	-9	-17	2	-19	20	1
Justerat driftnetto	A	2 417	2 533	2 470	2 529	2 382	2 196	1 867
Fastighetsvärde på balansdagen	B	38 692	39 561	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147
Direktavkastning, %	A/B	6,2	6,4	6,4	6,4	6,1	5,4	5,0

EBITDA

MSEK		Rullande	Jan-dec				
		12 mån	2025	2024	2023	2022	2021
Driftnetto	A	2 462	2 517	2 556	2 450	2 105	1 656
Centraladministration	B	-184	-204	-185	-187	-161	-128
Återläggning avskrivning på inventarier	C	2	2	2	1	2	1
Erhållen utdelning från joint venture	D	225	225	350	180	335	332
EBITDA	A+B+C+D	2 505	2 540	2 723	2 445	2 282	1 861

Eget kapital per aktie

MSEK		Jan-sep		Jan-dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital hänförlig till moderbolagets ägare	A	16 375	18 015	17 690	18 582	16 883	18 378	17 236
Hybridobligationer	B	-	-429	-	-611	-758	-763	-800
Justerat eget kapital	A+B	16 375	17 587	17 690	17 971	16 125	17 615	16 436
Antal utestående aktier, miljoner	C	180	208	208	208	191	191	191
Eget kapital per aktie, SEK	(A+B)/C	90,88	84,51	85,00	86,36	84,42	92,22	86,04

Ekonomisk uthyrningsgrad

MSEK		1 okt		1 jan				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter enligt intjäningsförmågan	A	3 378	3 478	3 387	3 562	3 550	3 459	2 827
Återläggning hyresrabatter enligt intjäningsförmågan	B	51	32	35	24	17	22	26
Intäkter före hyresrabatter	A+B	3 429	3 510	3 421	3 586	3 567	3 480	2 853
Hyresvärde enligt intjäningsförmågan	C	3 844	3 902	3 836	3 963	3 897	3 739	3 017
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	(A+B)/C	89,2	90,0	89,2	90,5	91,5	93,1	94,6

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Framåtriktad direktavkastning

MSEK		1 okt		1 jan				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	A	2 365	2 462	2 367	2 484	2 466	2 416	2 002
Tomträttsavgäld	B	-16	-18	-17	-19	-18	-16	-8
Fastighetsvärde på balansdagen	C	38 692	39 561	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147
Framåtriktad direktavkastning, %	(A + B)/C	6,1	6,2	6,1	6,3	6,2	5,9	5,4

Förvaltningsresultat per aktie

MSEK		Jan-sep		Rullande	Jul-sep		Jan-dec				
		2026	2025	12 mån	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt		1 135	516	1 396	611	396	777	253	-662	1 859	3 644
Återläggning:											
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv		-	107	-	-	0	106	-	-	-	-
- Värdeförändringar på fastigheter		322	302	591	164	97	571	936	1 352	439	-1 652
- Värdeförändringar på finansiella instrument		-361	69	-423	-362	-83	7	146	320	-345	-19
- Värdeförändringar, skatt och övrigt i resultat från joint ventures		5	89	-86	-12	6	-2	16	229	-420	-670
Förvaltningsresultat	A	1 101	1 083	1 478	401	415	1 460	1 350	1 239	1 533	1 302
Ränta på hybridobligationer	B	-	-29	-4	-	-8	-33	-57	-63	-43	-4
Justerat förvaltningsresultat	A + B	1 101	1 054	1 474	401	408	1 427	1 293	1 175	1 490	1 298
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	C	193	208	197	185	208	208	202	191	191	188
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	(A + B)/C	5,71	5,06	7,50	2,16	1,96	6,86	6,41	6,15	7,80	6,90

Långsiktigt substansvärde per aktie

MSEK		30 sep		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		16 375	18 015	17 690	18 582	16 883	18 378	17 236
Återläggning:								
- Hybridobligationer		-	-429	-	-611	-758	-763	-800
- Uppskjuten skatt		1 650	1 462	1 519	1 342	1 263	1 333	1 252
- Derivat		-275	147	85	77	-77	-372	-22
- Uppskjuten skatt i joint venture, 50 %		726	770	688	769	746	751	596
- Derivat i joint venture, 50 %		-10	37	26	27	36	-76	62
Långsiktigt substansvärde	A	18 466	20 002	20 008	20 186	18 093	19 250	18 325
Antal utestående aktier, miljoner	B	180	208	208	208	191	191	191
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	A/B	102,49	96,12	96,14	97,00	94,72	100,78	95,93

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Nettobelåningsgrad fastigheter

MSEK			30 sep		31 dec				
			2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Räntebärande skulder	A		22 647	21 183	21 056	21 366	23 340	24 033	21 045
Likvida medel	B		153	110	123	451	435	691	534
Fastighetsvärde	C		38 692	39 561	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	(A-B)/C		58,1	53,3	53,9	53,1	58,3	57,7	55,2

Operativt kassaflöde

MSEK			Jan-sep		Rullande	Jul-sep		Jan-dec				
			2026	2025	12 mån	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt			1 135	516	1 396	611	396	777	253	-661	1 859	3 644
Justering för poster som inte ingår i operativt kassaflöde			555	1 179	877	-3	216	1 500	2 111	2 918	89	-2 127
Erhållen utdelning från andelar i joint venture			150	150	225	-	-	225	350	180	335	332
Erhållna räntor			1	8	6	0	4	13	11	6	5	0
Erlagda räntor			-746	-833	-1 019	-276	-287	-1 106	-1 242	-1 104	-483	-373
Utbetald ränta på hybridobligationer			-	-33	-10	-	-8	-43	-61	-60	-37	-
Betald inkomstskatt			-41	-45	-43	-	-	-48	-78	-65	-54	-29
Operativt kassaflöde	A		1 055	942	1 432	333	321	1 319	1 345	1 215	1 714	1 446
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	B		193	208	197	185	208	208	202	191	191	188
– per aktie, SEK	A/B		5,47	4,53	7,28	1,80	1,54	6,34	6,67	6,36	8,97	7,69

Räntebärande nettoskuld/EBITDA

MSEK			30 sep		31 dec				
			2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
EBITDA rullande 12 mån	A		2 505	2 601	2 540	2 723	2 445	2 282	1 861
Räntebärande skulder	B		22 647	21 183	21 056	21 366	23 340	24 033	21 045
Likvida medel	C		153	110	123	451	435	691	534
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	(B-C)/A		9,0	8,1	8,2	7,7	9,4	10,2	11,0

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Räntetäckningsgrad

MSEK	Jan-sep		Rullande	Jul-sep		Jan-dec				
	2026	2025	12 mån	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt	1 135	516	1 396	611	396	777	253	-661	1 859	3 644
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	150	150	225	-	-	225	350	180	335	332
Återläggning:										
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	107	-	-	0	106	-	-	-	-
- Värdeförändringar på fastigheter	322	302	591	164	97	571	936	1 352	439	-1 652
- Värdeförändringar på finansiella instrument	-361	69	-423	-362	-83	7	146	320	-345	-19
- Resultatandel joint venture	-194	-94	-345	-83	-58	-245	-210	8	-672	-888
- Avskrivningar på inventarier	1	1	2	0	1	2	2	1	2	1
- Finansiella kostnader	A	792	838	1 068	274	268	1 114	1 264	1 261	678
Justerat resultat före skatt	B	1 845	1 889	2 514	605	620	2 557	2 741	2 460	2 296
Räntetäckningsgrad, ggr	B/A	2,3	2,3	2,4	2,2	2,3	2,3	2,2	2,0	3,4

Soliditet

MSEK		30 sep		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital	A	16 376	18 016	17 691	18 620	16 921	18 416	17 268
Totala tillgångar	B	42 756	43 050	42 398	43 326	43 676	45 335	40 626
Soliditet, %	A/B	38,3	41,8	41,7	43,0	38,7	40,6	42,5

Överskottsgrad

MSEK		Jan-sep		Rullande	Jul-sep		Jan-dec				
		2026	2025	12 mån	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Driftnetto	A	1 829	1 884	2 462	644	659	2 517	2 556	2 450	2 105	1 656
Intäkter	B	2 636	2 695	3 544	871	890	3 603	3 685	3 559	3 164	2 465
Överskottsgrad, %	A/B	69,4	69,9	69,5	73,9	74,0	69,9	69,4	68,8	66,5	67,2

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Definitioner

Aktuellt substansvärde¹

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och justerat för verklig uppskjuten skatteskuld i stället för nominell uppskjuten skatt i såväl koncernen som i Altras andel i joint venture.

Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, men med antagandet att tillgångarna omsätts. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat exkluderas, men marknadsvärdet på uppskjuten skatt inkluderas. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint venture exkluderas i nyckeltalet.

Avkastning på eget kapital¹

Resultatet för den senaste tolv månadersperioden med avdrag för ränta på hybridobligationer i relation till genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare och justerat för genomsnittliga hybridobligationer, under motsvarande period.

Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till ägarna.

Belåningsgrad¹

Räntebärande skuld, inklusive eventuell hybridobligation, i förhållande till totala tillgångar.

Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Driftskostnader

I driftskostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme. I enlighet med villkoren i vissa hyresavtal debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen. Debiteringen sker som regel löpande efter en schablon med senare avräkning mot faktisk förbrukning.

Direktavkastning¹

Driftnettot för en rullande tolv månadersperiod justerat för tomträttsavgälder, förvärv och avyttringar under tolv månadersperioden omräknat till balansdagens valutakurs i relation till fastigheternas verkliga värde på balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto¹

Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter, serviceintäkter, övriga fastighetsintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten i drift, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen.

Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.

EBITDA¹

Resultat före räntor och avskrivningar, exklusive resultatandel i joint venture och inklusive erhållen utdelning från andelar i joint venture för den senaste tolv månadersperioden.

Syfte: Altra använder EBITDA för att med nyckeltalet Räntebärande nettoskuld/EBITDA åskådliggöra finansiell risk.

Eget kapital per aktie¹

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare efter avdrag för hybridobligationer, enligt balansräkningen, i förhållande till antalet utestående aktier på balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter före avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens slut.

Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av fastighetsbeståndets totala hyresvärde som är uthyrd och ger därmed ett mått på den ekonomiska vakansen och potentialen för ökade hyresintäkter.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetskategori

En fastighet tillhör den fastighetskategori som överensstämmer med majoriteten av dess uthyrningsbara area. I det fall det inte finns en klar majoritet tillhör fastigheten kategorin Övrigt.

Fastighetsvärde

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.

Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.

Framåtriktad direktavkastning¹

Driftnettot enligt intjäningsförmågan justerat för tomträttsavgälder i relation till fastigheternas verkliga värde på balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar framåtriktad avkastning från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Förvaltningsresultat¹

Förvaltningsresultatet utgörs av resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument i koncern samt återläggning av värdeförändringar, skatt och övrigt i resultatandel i joint venture.

Syfte: Nyckeltalet visar verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar. Används även för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Förvaltningsresultat¹ per aktie

Förvaltningsresultat efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Hyresintäkt

Debiterade hyror inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter för den uthyrda ytan samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan.

1) Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

Innehåll

Perioden, kvartalet och nyckeltal

Kommentar från VD

Detta är Altra Fastigheter

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien och övriga upplysningar

Granskningsrapport

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförbart fastighetsbestånd

Fastigheter som Altra har ägt under hela den rapporterade perioden och hela jämförelseperioden. Gällande energianvändning innebär jämförbart fastighetsbestånd i stället fastigheter som förvaltats av Altra under de senaste 12 månaderna.

Jämförelsestörande post

Resultatposter som inte är extraordinära, men som är viktiga att uppmärksamma vid jämförelser med andra perioder. Redovisning sker på en egen delpost i resultaträkningen med en rubricering som guidar om vad posten avser.

Långsiktigt substansvärde¹

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld i såväl koncernen som i Altras andel i joint venture.

Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint venture exkluderas i nyckeltalet.

Nettobelåningsgrad fastigheter¹

Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

Syfte: Nettobelåningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Nettoinvesteringar¹

Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

Syfte: Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.

Nettouthyrning

Hyresvärdet för under perioden tecknade hyresavtal och effekter av omförhandlade hyresavtal, minskat med uppsägningar för avflyttning och konkurser.

Operativt kassaflöde¹

Resultat före skatt exklusive poster inom resultatmåttet som

inte utgör ett kassaflöde, såsom värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument, resultatandel från joint venture, avskrivningar på inventarier, periodiserade uppläggningskostnader för lån, ränteintäkter och räntekostnader, inklusive erhållen utdelning från andelar i joint venture, betald skatt, erhållna räntor, samt avdrag för erlagda räntor och ränta på hybridobligationer.

Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen genererar under bolagets förvaltning.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA¹

Räntebärande skulder minskade med likvida medel i relation till EBITDA för den senaste tolv månadersperioden.

Syfte: Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.

Resultat per aktie

Resultat efter skatt, hänförligt till moderbolagets ägare efter avdrag för ränta på hybridobligationer, i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Revolverande kreditfacilitet

En överenskommelse mellan långgivare och låntagare som ger låntagaren rätt att förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.

Ränteswap

Ett räntesäkringsinstrument i form av ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Syftet med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Räntetak

Ett räntesäkringsinstrument där låntagaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad¹

Resultat före skatt, med återläggning av avskrivningar, finansiella kostnader, värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument i koncern, samt resultatandel från joint venture, med tillägg för erhållen utdelning från andelar i joint venture, i relation till finansiella kostnader.

Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Serviceintäkt

Debiterad ersättning för tjänster som till exempel el, värme, kyla, sophämtning, snöröjning, vatten m.m.

Soliditet¹

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Syfte: Anger hur stor andel av bolagets tillgångar som finansieras med eget kapital i syfte att beskriva bolagets kapitalstruktur.

Utdelningsandel

Andel av förvaltningsresultatet som delas ut till aktieägarna.

Syfte: Nyckeltalet åskådliggör utfall av utdelningspolicyn.

Utestående aktier

Utgivna aktier med avdrag för återköpta egna aktier.

Uthyrningsbar area

Lokalarea som är möjlig att hyra ut.

Syfte: Redovisar den area som bolaget har möjlighet att hyra ut.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt ut- hyrda ytor.

Vakansvärde

Summan av vakanshyra och lämnade hyresrabatter.

Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt ut- hyrda ytor utan lämnade hyresrabatter.

Överskottsgrad¹

Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter.

Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bo- laget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Övriga fastighetsintäkter

Övriga fastighetsintäkter inom ordinarie verksamhet som inte klassi- ficeras som hyresintäkter eller serviceintäkter, såsom till exempel försäkringsersättningar och erhållna skadestånd.

1) Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

