



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2025

Perioden i korthet

Januari – december 2025

- Hyresintäkterna ökade med 10 procent och uppgick till 116,1 Mkr (105,1).
- Driftnettot ökade med 11 procent och uppgick till 97,6 Mkr (88,3).
- Förvaltningsresultatet ökade med 83 procent och uppgick till 51,4 Mkr (28,1).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 58,1 Mkr (53,0).
- Periodens resultat uppgick till 105,8 Mkr (61,6).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 37,2 Mkr (24,7).

Oktober – december 2025

- Hyresintäkterna ökade med 27 procent och uppgick till 35,2 Mkr (27,8).
- Driftnettot ökade med 29 procent och uppgick till 29,7 Mkr (23,1).
- Förvaltningsresultatet ökade med 63 procent och uppgick till 14,8 Mkr (9,1).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1,5 Mkr (51,9).
- Kvartalets resultat uppgick till 26,4 Mkr (49,7).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 11,0 Mkr (6,0).

Nyckeltal

Koncernen	Kv4		Jan-dec	
	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter, Mkr	35,2	27,8	116,1	105,1
Driftnetto, Mkr	29,7	23,1	97,6	88,3
Överskottsgrad, %	85	83	84	84
Förvaltningsresultat, Mkr	14,8	9,1	51,4	28,1
Periodens resultat, Mkr	26,4	49,7	105,8	61,6
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastighetsvärde, Mkr	2 111,0	1 320,2	2 111,0	1 320,2
Uthyrbara area, tusen kvm	265,3	118,8	265,3	118,8
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	7 957	11 113	7 957	11 113
Antal förvaltningsfastigheter, st	42	38	42	38
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	94	88	94
Finansiella nyckeltal				
Substansvärde (NRV), Mkr	994,3	720,4	994,3	720,4
Avkastning på eget kapital (12 månader), %	15	12	15	12
Belåningsgrad, %	52,4	52,8	52,4	52,8
Nettobelåningsgrad, %	49,6	50,8	49,6	50,8
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	2,5	1,7	2,5	1,7
Soliditet, %	37,5	38,9	37,5	38,9
Nettoskuld/EBITDA (12 månader), ggr	12,2	9,9	12,2	9,9
Antal aktier, st *	231 179	1 000	231 179	1 000

* Antalet aktier uppgick till 231 179 (1 000). Ökningen är hänförlig till en fondemission.

116,1Mkr

Hyresintäkter ökade med 10 procent

97,6Mkr

Driftnettot ökade med 11 procent

2 111Mkr

Fastighetsvärdet ökade med 60 procent

52,4%

Belåningsgraden minskade med 0,4 procentenheter

2,5ggr

Räntetäckningsgraden ökade med 0,8

37,5%

Soliditeten minskade med 1,4 procentenheter

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Intjäningsförmåga

Intäkter, kostnader
och resultat

Fastighetsbestånd
och hyresgäster

Hållbarhet

Finansiering

Finansiella rapporter

Definitioner

Väsentliga händelser under kvartalet

- Förvärv Presterud 1:11 och Presterud 1:36 med total uthyrbar area om 63 700 kvm. Myndigheten för civilt försvar är största hyresgäst och bedriver sin centrallagerverksamhet på platsen.
- Förvärv av ytterligare 1,6 procent av aktierna i Luxora Invest AB, där det fjärde kvartalet blir det första där innehavet konsolideras.
- Färdigställande av nyproduktion om 6 500 kvm på fastigheten Telefonen 1 i Kristinehamn till Myndigheten för civilt försvar.
- Färdigställande av nyproduktion om 1 200 kvm på fastigheten Neonljuset 3 i Eskilstuna till Renta AB.
- Fastigheten Nolgård 1:303 i Karlstad avyttrades.
- En fusion initierades varvid Ankarhagen Holding AB (publ.) kommer att fusioneras in i Ankarhagen Fastigheter AB (publ.) som är det övertagande bolaget. Fusionen avser skapa en mer transparent och effektiv bolagsstruktur. För närvarande är fusionen pågående och beräknas vara slutförd efter utgången av det första kvartalet 2026.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Ankarhagen emitterade 200 Mkr i icke säkerställda gröna obligationer. Som en del av användningen av emissionslikviden förvärvades resterande 49,4 procent av aktierna i Luxora Invest AB, vilket innebär att Ankarhagen nu är ensam ägare till fastigheterna Luxor 7, Norrskenet 5 och Zodiaken 7 i Motala.
- Vidare amorterades 48 Mkr av lånen som kom med vid förvärvet av Presterud 1:11 och Presterud 1:36 samt 40 Mkr ägarlån.

Efter balansdagen har koncernen ingått ytterligare räntederivat om nominellt 175 Mkr i syfte att öka räntebindningen.



Intjäningsförmåga

Definition av intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som ägdes vid periodens utgång och utgör en tolv månaders illustration av Ankarhagens intjäningskapacitet vid denna tidpunkt. Intjäningsförmågan är inte en prognos och tar inte hänsyn till framtida förändringar i exempelvis hyror, vakanser, kostnader eller räntor. Förvärv som ännu inte tillträtts inkluderas inte.

Bedömningen utgår från kontrakterade hyresintäkter, justerade för hyresrabatter och garantier. Därtill inkluderas serviceintäkter hänförliga till ersättning för exempelvis fastighetsskatt, el, värme, vatten och avlopp, avfallshantering samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna är baserade på faktiskt utfall under den senaste tolv månadersperioden, justerade för bolagets innehavstid i respektive fastighet. Kostnader för förvaltning och administration utgår från faktiskt utfall under motsvarande period.

Finansnetto har beräknats med utgångspunkt i utestående räntebärande skulder, inklusive tomträttsavgäld och aktuell räntenivå på respektive balansdag.

I jämförelseperioderna redovisades Luxora Invest AB som intresseföretag och intjäningsförmågan inkluderade då koncernens proportionella andel. I aktuell period är bolaget konsoliderat som dotterbolag och ingår därmed fullt ut i intjäningsförmågan. Beräkningen baseras i övrigt på samma principer i samtliga perioder.

För förvärvet av Presterud, som tillträdde i slutet av december 2025, har kostnader estimerats eftersom historiskt utfall inte varit tillgängligt.

Aktuell intjäningsförmåga

	1 Jan 2026	1 Okt 2025	1 Jul 2025	1 Apr 2025	1 Jan 2025
Hyresvärde	208,2	121,2	116,9	115,5	112,5
Serviceintäkter	14,7	5,7	5,5	4,8	7,2
Vakans	-29,4	-10,0	-6,1	-9,3	-8,7
Intäkter	193,4	117,0	116,3	111,0	111,0
Fastighetskostnader	-44,9	-17,7	-17,2	-17,3	-16,9
Driftnetto	148,5	99,3	99,1	93,7	94,1
Förvaltnings- och administrationskostnader	-25,0	-20,2	-20,6	-21,9	-21,9
Resultat från intresseföretag	0,0	12,3	11,9	11,5	10,0
Finansnetto inkl. tomträttsavgäld	-49,9	-29,7	-31,7	-36,2	-37,0
Förvaltningsresultat	73,7	61,7	58,8	47,2	45,2
Avgår minoritet	-6,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningsresultat, justerat för minoritet	67,7	61,7	58,8	47,2	45,2

Kommentar till intjäningsförmåga

Från ingången av året har koncernens driftnetto i intjäningsförmågan ökat med 58 procent till 148,5 Mkr, samtidigt som förvaltningsresultatet justerat för minoritetsandel har ökat med 50 procent till 67,7 Mkr jämfört med ingången av året.

Utvecklingen förklaras av fortsatt positiv nettouthyrning, stabil överskottsgrad och god kostnadskontroll. Därutöver har lägre finansieringskostnader, till följd av sänkta upplåningsmarginaler och lägre referensränta, haft en positiv effekt trots en något högre räntebärande skuld.

Intjäningsförmågan per 1 jan 2026 visar helårseffekt av Luxora Invest AB och förvärven av Presterud 1:11 och Presterud 1:36.

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter och närmast föregående årsskifte för balansposter.

Januari – december 2025

Intäkter

Intäkterna ökade med 10 procent till 116,1 Mkr (105,1). Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till positiv nettouthyrning, fastighetsförvärv, genomförda omförhandlingar samt hyresindexeringar. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkterna exklusive hyresrabatter till 108,0 Mkr (97,9). Hyresrabatter uppgick till -4,4 Mkr (-3,2). Taxebundna intäkter till 6,3 Mkr (5,6), fastighetsskatt till 2,5 (1,7) och övriga intäkter till 3,7 Mkr (3,1).

I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 7 procent. Den positiva utvecklingen i det jämförbara beståndet visar att den underliggande intjäningsförmågan stärktes under året som ett resultat av stark nettouthyrning. Utvecklingen visar en stabil organisk tillväxt i beståndet.

Kontrakterad årshyra ökade med 74 procent och uppgick vid periodens slut till 183,8 Mkr (105,6). Den ekonomiska vakansen uppgick till 24,4 Mkr (7,1), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent (94). Av bolagets hyresintäkter är 95 procent (99) indexerade genom årliga uppräknings i enlighet med hyresavtalens indexklausuler.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 10 procent till -18,5 Mkr (-16,9). Ökningen är hänförlig till fastighetsförvärv. I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna marginellt lägre. Elkostnader samt kostnader för reparation och underhåll minskade medan fastighetsskatt och värme ökade. Genom aktiv förvaltning och löpande effektiviseringar verkar bolaget för fortsatt stark kostnadskontroll inom drift och förvaltning.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 11 procent till 97,6 Mkr (88,3). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 8 procent. Driftnettoökningen är ett resultat av ökade hyresintäkter i kombination med stabila fastighetskostnader från en effektiv aktiv förvaltning.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna minskade med 3 procent till -21,4 Mkr (-21,9). Minskningen förklaras av positiv nettoeffekt från kundförluster, lägre personalkostnader och konsultarvoden. Förvaltnings- och administrationskostnader som andel av totala hyresintäkter minskade därmed för tredje året i rad.

Andelar i resultat från intressebolag

Andelar i intresseföretaget Luxora Invest AB bidrog positivt med 10,3 Mkr (1,9).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -35,5 Mkr (-40,6). Förbättringen hänförs främst till lägre upplåningsmarginaler och en sänkt referensränta under året, vilket motverkade effekten av en ökad nettoskuld.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 83 procent till 51,4 Mkr (28,1). Ökningen förklaras av ett högre driftnetto, drivet av positiv nettouthyrning och genomförda förvärv, samt en lägre genomsnittlig låneränta under perioden.

Resultat från stegvis förvärv av intressebolag till dotterföretag

Resultat från stegvis förvärv av intressebolag avseende Luxora Invest AB till dotterbolag uppgick till 21,3 Mkr (-).

Värdeförändring fastigheter

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade periodens resultat med 56,1 Mkr (53,0). Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 2,0 Mkr (0,0).

Värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -1,1 Mkr (1,0), hänförlig till lägre marknadsräntor under perioden. Inga realiserade värdeförändringar på finansiella instrument har påverkat resultatet.

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Intjäningsförmåga

Intäkter, kostnader
och resultat

Fastighetsbestånd
och hyresgäster

Hållbarhet

Finansiering

Finansiella rapporter

Definitioner

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -23,5 Mkr (-20,3).

Aktuell skatt uppgick till -4,3 Mkr (-4,1) och avser skatt på årets beskattningsbara resultat.

Uppskjuten skatt uppgick till -19,2 Mkr (-16,1) och hänför sig främst till förändringar i temporära skillnader kopplade till fastigheternas värdeutveckling samt omvärdering av finansiella instrument.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 105,8 Mkr (61,6), varav 105,4 Mkr (61,6) var hänförligt till bolagets aktieägare.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital ökade med 51 procent och uppgick till 37,2 Mkr (24,7), Förbättringen drivs främst av ett högre driftnetto om 97,6 Mkr (88,3), vilket indikerar förbättrad intjäningsförmåga i fastighetsportföljen.

Förvaltnings- och administrationskostnader minskade något till -21,4 Mkr (-21,9), vilket visar på bibehållen kostnadskontroll trots en större verksamhet. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet var i nivå med föregående år (2,0 Mkr jämfört med 2,2), vilket innebär att resultatstillväxten i huvudsak också fått genomslag i kassaflödet. Betald ränta uppgick till -36,0 Mkr (-40,6).

Den lägre räntebetalningen jämfört med föregående år har också haft en positiv kassaflödespåverkan och bidragit till ökningen i operativt kassaflöde.

Förändringar i rörelsekapital uppgick till +11,9 Mkr (-5,6). Kassaflödet från den löpande verksamheten mer än fördubblades jämfört med föregående år och uppgick till 49,1 Mkr (19,0).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -174,9 Mkr (-91,8), vilket innebär en väsentligt högre investeringsnivå än föregående år. Förvärv av förvaltningsfastigheter uppgick till -166,8 Mkr (-). Därtill uppgick investeringar i ny-, till- och ombyggnationer till -62,8 Mkr (-35,4), vilket visar på ett ökat fokus på värdeskapande investeringar i befintligt bestånd. Avyttringar av fastigheter bidrog positivt med 40,4 Mkr (-), vilket delvis finansierade investeringarna.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 158,7 Mkr (68,0), en tydlig ökning jämfört med föregående år och en direkt följd av den högre investeringsnivån.

Sammantaget ökade likvida medel med 32,8 Mkr (-4,8). Vid periodens slut uppgick likvida medel till 59,3 (26,5). Bolaget uppvisar därmed en tydligt stärkt operativ kassagenerering, en aktiv och värdeskapande investeringsstrategi.

Fjärde kvartalet 2025

Intäkterna uppgick i fjärde kvartalet till 35,2 Mkr (27,8). Fastighetskostnaderna uppgick till -5,4 Mkr (-4,7), vilket medförde ett driftnetto om 29,7 Mkr (23,1).

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick till -8,3 Mkr (-6,6). Resultat från intresseföretag uppgick till 2,2 Mkr (1,9). Finansiella intäkter uppgick till 0,3 Mkr (0,4) och finansiella kostnader till -9,2 Mkr (-9,7). Förvaltningsresultatet uppgick därmed till 14,8 Mkr (9,1).

Resultat från stegvisa förvärv uppgick till 21,4 Mkr (-). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 0,7 Mkr (3,0) och värdeförändringar på fastigheter till 1,5 Mkr (51,9). Resultat före skatt uppgick till 38,3 Mkr (64,0).

Aktuell skatt uppgick till -3,1 Mkr (-0,9) och uppskjuten skatt till -8,3 Mkr (-13,3).

Årets resultat efter skatt uppgick till 26,4 Mkr (49,7), varav 26,0 Mkr (49,7) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Utdelningsförslag

Styrelsen föreslår utdelning om 3,0 Mkr, vilket motsvarar 13,00 kr per aktie för verksamhetsåret 2025.

Årsstämma

Ankarhagen Fastigheter AB (publ.) årsstämma äger rum måndagen den 20 april klockan 09:00 på Tegnérgatan 3 i Stockholm.

Fastighetsbestånd och hyresgäster

Fastighetsportföljen

Hyresvärdet för fastighetsbeståndet uppgick till 208 Mkr (113) vid periodens utgång och hade en total uthyrningsbar yta om 265 300 kvm (118 800), fördelat på 42 fastigheter (38). Det detaljplanerade markinnehavet omfattade cirka 1 200 000 kvm (500 000).

Förvaltningsfastigheternas värde och värdeförändring

Fastighetsvärdet vid periodens utgång var 2 111 Mkr (1 320). Värderingen motsvarar en genomsnittlig direktavkastning om 7,4 procent (7,0).

Fastighetsbeståndets bokförda värde ökade med 791 Mkr (88) och härleds till konsolidering av Luxora Invest AB om 530 Mkr, förvärv av Presterud 1:11 och Presterud 1:36 om 167 Mkr samt investeringar i befintliga fastigheter om 75 Mkr avseende nybyggnation och hyresgäst Anpassningar, försäljningar uppgick till -37 Mkr (0,0) samt orealiserade värdeförändringar om 56 Mkr (53).

Värdeförändring fastighetsbestånd

Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Fastighetsbestånd vid periodens början	1 320	1 232
Tillkommande via stegförvärv av tidigare intressebolag	530	-
Förvärv	167	-
Investeringar i befintliga fastigheter	75	35
Försäljningar	-37	-
Orealiserade värdeförändringar	56	53
Fastighetsbestånd vid periodens slut	2 111	1 320

Hyresgäster

Ankarhagen hade vid periodens slut 267 hyresgäster (85) fördelade på 359 hyresavtal (103). De tio största hyresgästerna utgjorde 37 procent (40) av hyresintäkterna. Statliga och kommunala hyresgäster utgjorde 26 procent (12) av den totala kontrakterade årshyran. Vid periodens utgång var den genomsnittliga durationen 4,6 år (4,0) och 28 procent (22) av kontraktsvärdet hade ett förfall fem år eller senare. Den ekonomiska vakansen i beståndet uppgick vid periodens slut till 24 Mkr (7) fördelat över 57 308 kvadratmeter (8 887), vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent (94). Den lägre uthyrningsgraden beror på förvärvet av Presterud 1:11 och 1:36 samt konsolidering av Luxora Invest AB.

Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %	Antal avtal, st
År 1	21	12	211
År 2	42	23	66
År 3	13	7	19
År 4	26	14	31
År 5	15	8	8
År 5+	66	36	24
Totalt	184	100	359

Framtida kontrakterade hyresintäkter

Kontraktsvärde, Mkr	Kv4 2025	Andel, %
Avtalade hyresintäkter år 1	173	21
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	422	51
Avtalade hyresintäkter efter år 5	236	28
Totalt	831	100

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick för helåret till 10,9 Mkr (3,2).

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Intjäningsförmåga

Intäkter, kostnader
och resultat

Fastighetsbestånd
och hyresgäster

Hållbarhet

Finansiering

Finansiella rapporter

Definitioner

Hållbarhet

Att utveckla energieffektiva och miljövänliga byggnader är en viktig del i Ankarhagens strategiska arbete med att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Genom vårt arbete kan vi bland annat minska driftskostnader, öka fastigheternas attraktionskraft och minimera hållbarhetsrelaterade risker.

Energieffektivisering

Genom att följa upp och analysera energianvändningen i beståndet kan vi identifiera effektiviseringspotential och genomföra åtgärder som minskar energiförluster. Energieffektivisering är därmed den viktigaste insatsen för att reducera bolagets klimatpåverkan.

Efter utgången av 2025 har Ankarhagen beslutat om ett nytt hållbarhetsmål: energianvändningen ska minska med 15 procent till och med 2030, motsvarande 3 procent per år. Målet omfattar fastigheter där Ankarhagen har rådighet över el- och/ eller fjärrvärmeabonnemang, som har ägts eller förvaltats under minst 12 månader och där sammanhängande energistatistik finns tillgänglig. Vid utgången av 2025 uppgick energiförbrukningen till 100 kWh/ kvm.

Under 2025 har vi fortsatt att prioritera energieffektivisering i befintligt bestånd. Sex LED-konverteringsprojekt har genomförts med en total investering om 0,8 Mkr, vilket har resulterat i energibesparingar om 30 till 70 procent per anläggning. På fastigheten Tällekullen 1:18 har en fjärrvärmeanläggning installerats som ersätter tidigare oljepanna, en investering om 2,4 Mkr som bidrar till minskade utsläpp och förbättrad energiprestanda. Vår ambition är att driva en grön omställning av fastigheterna genom att successivt förbättra energiklasserna och miljöcertifiera beståndet.



Energideklarationer

Under 2025 har Ankarhagen förflyttat sin sista fastighet inom energiklass G till energiklass E. Energoptimeringsinsatser pågår fortsatt för den fastighet som i dagsläget har energiklass F.



Grönt finansiellt ramverk

Under fjärde kvartalet 2025 har Ankarhagen arbetat med att ta fram ett grönt finansiellt ramverk inför utgivande av Ankarhagens gröna obligation i början av 2026. Ramverket utgår från internationella principer för grön finansiering och definierar vilka investeringar som kan klassificeras som gröna. Det omfattar bland annat nyproduktion, befintliga byggnader, renoveringar och energibesparande åtgärder och ställer tydliga krav på exempelvis energiprestanda, miljöcertifieringar och användning av förnybar energi. Det gröna finansiella ramverket finns tillgängligt på ankarhagens hemsida, ankarhagen.se/obligation.

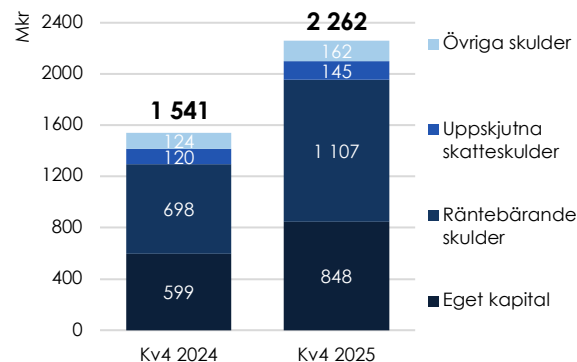
Finansiering

Finansieringskällor

Ankarhagens kapitalstruktur vid periodens slut bestod av eget kapital om 848 Mkr (599), räntebärande skulder om 1 107 Mkr (698), uppskjuten skatt 145 Mkr (120). Övriga skulder uppgick till 162 Mkr (124).

Soliditeten var 37,5 procent (38,9).

Kapitalstrukturens utveckling



Finansiella nyckeltal

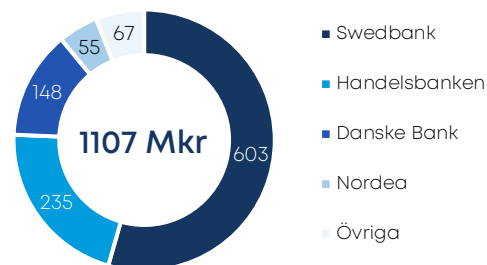
	31 dec	
	2025	2024
Räntebärande skuld, mkr	1 107	698
Räntesäkrad andel, %	33	34
Belåningsgrad, %	52,4	52,8
Soliditet, %	37,5	38,9
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	2,5	1,7
Genomsnittlig ränta, %	4,40	5,1
Kapitalbindning, år	1,1	1,5
Räntebindning, år	0,9	1,1

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 1 107 Mkr (698), varav 1 088 Mkr (643) avsåg säkerställda banklån och 19 Mkr (55) avsåg övriga externa räntebärande skulder.

Ankarhagen samarbetar med fyra nordiska banker för att säkerställa en stabil och kostnadseffektiv kapitalförsörjning.

Ankarhagens långgivare



Bank och kreditmarknadsbolag

	Kapitalbindning			Räntebindning		
	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0-1	722	4,5	65	807	5,1	73
1-2	160	3,7	14	75	2,0	7
2-3	154	3,7	14	100	2,9	9
3-4	71	3,9	6	75	2,4	7
4 år och senare	-	-	-	50	2,7	5
Totalt	1 107	4,2	100	1 107	4,4	100

Av de räntebärande skulderna utgjorde 55 procent Swedbank, 21 procent Handelsbanken, 13 procent Danske Bank, 5 procent Nordea och 6 procent för övriga. Lånet från Triol Kapital är amorterat efter periodens utgång.

Kapital och räntebindning

Kapitalbindningstiden för räntebärande skulder var vid periodens utgång 1,1 år (1,5). Av räntebärande skulder som förfaller under 2026 om totalt 722 Mkr (365) utgörs 14 Mkr av ordinarie löpande amorteringar.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 4,4 procent (5,1). Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 0,9 år (1,1). Andelen av de räntebärande skulderna som räntesäkrats genom derivat uppgick till 27 procent (25). Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar med ett sammanlagt nominellt belopp om 300 Mkr (175) med förfall 2027 till 2030. Total räntesäkring inklusive fasträntelån uppgår till 33 procent (34).

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Intjäningsförmåga

Intäkter, kostnader och resultat

Fastighetsbestånd och hyresgäster

Hållbarhet

Finansiering

Finansiella rapporter

Definitioner

Likviditet och utnyttjade kreditfaciliteter

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 59 Mkr (26). Utöver likvida medel disponerar koncernen utnyttjade kreditfaciliteter om 15 Mkr (-), vilket innebär att den totala disponibla likviditeten uppgick till 74 Mkr (26) vid periodens utgång.

Finanspolicy

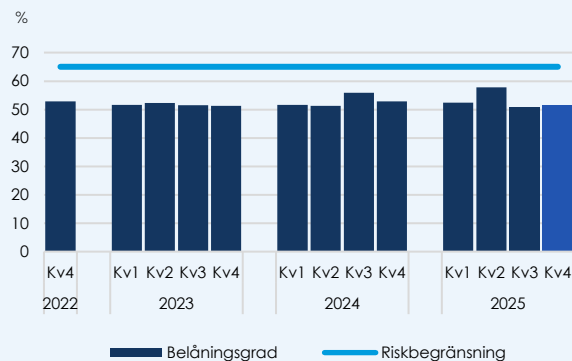
Finansiella riskbegränsningar

Enligt finanspolicyn innebär de finansiella riskbegränsningarna att soliditeten inte ska understiga 25 procent, att belåningsgraden långsiktigt ska understiga 65 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt ska överstiga 2,0. Riskbegränsningarna ska tillsammans säkerställa koncernens finansiella stabilitet.

Samtliga riskbegränsande nyckeltal har varit uppfyllda under året.

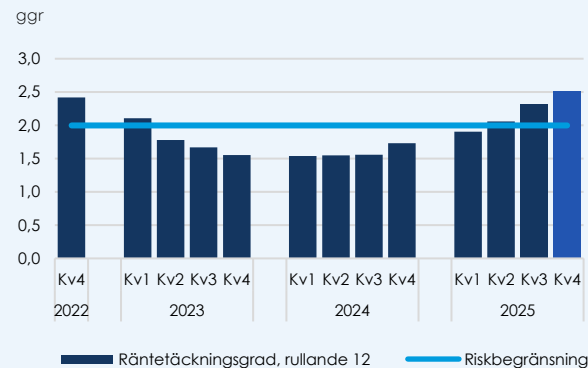
Belåningsgrad

Mål <65%
Utfall 52%



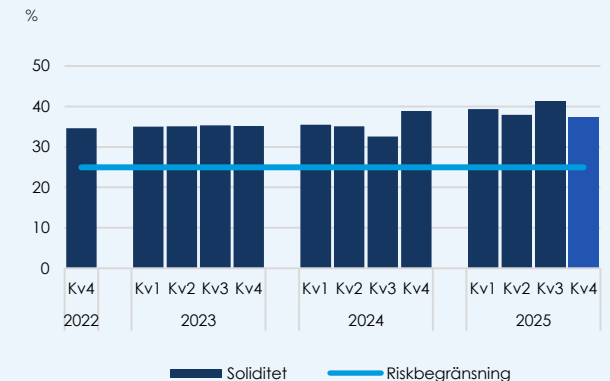
Räntetäckningsgrad

Mål >2,0ggr
Utfall 2,5ggr



Soliditet

Mål >25%
Utfall 38%



Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Kv4		Jan-dec	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	35,2	27,8	116,1	105,1
Totala intäkter	35,2	27,8	116,1	105,1
Fastighetskostnader	-5,4	-4,7	-18,5	-16,9
Driftnetto	29,7	23,1	97,6	88,3
Förvaltnings- och administrationskostnader	-8,3	-6,6	-21,4	-21,9
Resultat från intresseföretag	2,2	1,9	10,3	1,9
Finansiella intäkter	0,3	0,4	0,4	0,5
Finansiella kostnader	-9,2	-9,7	-35,5	-40,6
Förvaltningsresultat	14,8	9,1	51,4	28,1
Resultat från stegvis förvärv av intressebolag till dotterföretag	21,4	-	21,4	-
Värdeförändringar på finansiella instrument	0,7	3,0	-1,1	1,0
Värdeförändringar på fastigheter	1,5	51,9	58,1	53,0
Resultat före skatt	38,3	64,0	129,8	82,1
Lämnade koncernbidrag	-0,5	-0,2	-0,5	-0,2
Aktuell skatt	-3,1	-0,9	-4,3	-4,1
Uppskjuten skatt	-8,3	-13,3	-19,2	-16,1
Årets resultat	26,4	49,7	105,8	61,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	26,4	49,7	105,8	61,6
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	26,0	49,7	105,4	61,6
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,3	-	0,3	-

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Intjäningsförmåga

Intäkter, kostnader
och resultat

Fastighetsbestånd
och hyresgäster

Hållbarhet

Finansiering

Finansiella rapporter

Definitioner

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 111,0	1 320,2
Nyttjanderätter	40,6	42,4
Andelar i intresseföretag	-	112,5
Inventarier, verktyg och installationer	0,2	0,4
Uppskjuten skattefordran	1,1	0,3
Summa anläggningstillgångar	2 153,0	1 475,8
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	27,4	21,1
Aktuella skattefordringar	6,2	7,1
Övriga fordringar	5,8	2,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10,2	8,4
Likvida medel	59,3	26,5
Summa omsättningstillgångar	108,8	65,3
SUMMA TILLGÅNGAR	2 261,8	1 541,1

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	2,9	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	-	70,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat	701,4	528,3
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	704,3	598,8
Innehav utan bestämmande inflytande	143,4	-
Summa eget kapital	847,7	598,8
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga avsättningar	0,5	0,5
Skulder till kreditinstitut	385,0	264,3
Skulder till aktieägare	6,2	16,5
Leasingskuld	38,6	40,3
Uppskjutna skatteskulder	145,3	120,4
Övriga långfristiga skulder	0,4	0,4
Summa långfristiga skulder	576,0	442,4
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	703,5	378,8
Skulder till aktieägare	1,0	0,8
Leasingskuld	1,8	1,4
Derivatinstrument med negativt marknadsvärde	2,5	1,4
Leverantörsskulder	28,3	9,9
Skatteskulder	13,8	10,8
Övriga skulder	32,6	61,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54,8	35,0
Summa kortfristiga skulder	838,2	499,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 261,8	1 541,1

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Intjäningsförmåga

Intäkter, kostnader
och resultat

Fastighetsbestånd
och hyresgäster

Hållbarhet

Finansiering

Finansiella rapporter

Definitioner

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Eget kapital hänförligt till		Totalt eget kapital
				moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående balans 1 januari 2024	0,5	-	469,2	469,7	-	469,7
Periodens resultat	-	-	61,6	61,6	-	61,6
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Aktieägartillskott	-	70,0	-	70,0	-	70,0
Utdelning	-	-	-2,5	-2,5	-	-2,5
Utgående balans 31 december 2024	0,5	70,0	528,3	598,8	-	598,8
Ingående balans 1 januari 2025	0,5	70,0	528,3	598,8	-	598,8
Periodens resultat	-	-	105,4	105,4	0,3	105,8
Stegvist förvärv av intressebolag till dotterföretag	-	-	-	-	146,1	146,1
Fondemission	2,4	-	-2,4	-	-	-
Omklassificering aktieägartillskott	-	-70,0	70,0	-	-	-
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Lämnade utdelningar	-	-	-	-	-3,0	-3,0
Utgående balans 31 december 2025	2,9	-	701,4	704,3	143,4	847,7

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Intjäningsförmåga

Intäkter, kostnader
och resultat

Fastighetsbestånd
och hyresgäster

Hållbarhet

Finansiering

Finansiella rapporter

Definitioner

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Kv4		Jan-dec	
	2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten				
Driftnetto	29,7	23,1	97,6	88,3
Förvaltnings- och administrationskostnader	-8,3	-6,6	-21,4	-21,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,5	0,6	2,0	2,2
Erhållen ränta	0,3	0,4	0,4	0,5
Erlagd ränta	-9,6	-10,7	-36,0	-40,6
Betald skatt	-1,7	-0,8	-5,4	-3,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11,0	6,0	37,2	24,7
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-0,5	-8,1	0,2	-5,5
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	10,8	3,5	11,7	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21,2	1,5	49,1	19,0
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-166,8	-	-166,8	-
Avyttrade förvaltningsfastigheter	40,4	-	40,4	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av förvaltningsfastigheter	-32,1	-8,7	-62,8	-35,4
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-0,3	-	-0,4
Förvärv av andelar i intresseföretag	12,5	-	14,2	-56,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146,0	-9,0	-174,9	-91,8
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägarutskott	-	16,6	-	70,0
Upptagna lån	165,2	-1,4	250,1	32,7
Upptagna övriga lån	15,0	-	15,0	-
Amortering lån	-26,2	-5,2	-39,6	-20,9
Amortering ägarlån	-2,1	-5,7	-10,8	-9,1
Amortering leasingskuld	-0,2	-0,3	-1,3	-1,6
Amortering övriga skulder	-	-	-54,6	-0,7
Återbetalda depositioner	-0,0	-	-0,0	-
Utbetald utdelning	-	-	-	-2,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	151,6	3,9	158,7	68,0
Förändring av likvida medel	26,8	-3,6	32,8	-4,8
Likvida medel vid periodens början	32,5	30,1	26,5	31,2
Likvida medel vid periodens slut	59,3	26,5	59,3	26,5

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Intjäningsförmåga

Intäkter, kostnader
och resultat

Fastighetsbestånd
och hyresgäster

Hållbarhet

Finansiering

Finansiella rapporter

Definitioner

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	Kv4		Jan-dec	
	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning	4,8	4,5	17,6	17,3
Totala intäkter	4,8	4,5	17,6	17,3
Övriga externa kostnader	-2,5	-2,7	-8,5	-8,0
Personalkostnader	-2,8	-2,5	-10,8	-11,2
Av-/nedskrivningar	-0,0	-0,0	-0,1	-0,1
Övriga rörelsekostnader	0,0	-0,0	0,0	-0,0
Rörelseresultat	-0,5	-0,7	-1,8	-2,1
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1,1	0,9	3,9	2,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1,2	-0,9	-4,1	-3,1
Resultat efter finansiella poster	-0,6	-2,0	-2,1	-2,5
Bokslutsdispositioner				
Erlagda/erhållna koncernbidrag	2,3	5,0	2,3	5,0
Resultat före skatt	1,7	4,3	0,2	2,4
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Aktuell skatt	-0,1	-0,4	-0,1	-0,4
ÅRETS RESULTAT	0,1	3,9	0,1	2,0

INNEHÅLL

Perioden i korthet

Intjäningsförmåga

Intäkter, kostnader
och resultat

Fastighetsbestånd
och hyresgäster

Hållbarhet

Finansiering

Finansiella rapporter

Definitioner

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	0,0	0,1
Inventarier och installationer	0,2	0,3
Andelar i koncernföretag	105,5	99,4
Fordringar hos koncernföretag	190,5	186,1
Summa anläggningstillgångar	296,3	285,8
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar		
Fordringar hos koncernföretag	9,3	7,7
Övriga fordringar	0,3	0,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,1	1,0
Kassa och bank	0,9	3,5
Summa omsättningstillgångar	11,7	12,9
SUMMA TILLGÅNGAR	307,9	298,8

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	2,9	0,5
Summa bundet eget kapital	2,9	0,5
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	168,9	169,2
Årets resultat	0,1	2,0
Summa fritt eget kapital	168,9	171,3
Summa eget kapital	171,8	171,8
Obeskattade reserver	2,1	2,0
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	104,0	72,1
Skulder till aktieägare	6,2	16,5
Övriga långfristiga skulder	-	29,4
Summa långfristiga skulder	110,2	118,1
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	2,1	1,2
Skulder till aktieägare	1,0	0,8
Leverantörsskulder	1,8	1,8
Skatteskulder	0,1	0,1
Övriga skulder	16,2	1,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,5	1,9
Summa kortfristiga skulder	23,8	7,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	307,9	298,8

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt för en rullande tolv månadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad, %

Externa räntebärande skulder vid årets utgång i relation till fastighetsvärde.

Direktavkastning, %

Direktavkastningskrav värdering (värderingsyield) som genomsnittligt direktavkastningskrav utifrån extern och internvärdering av fastigheterna.

Direktavkastning (impl.), %

Driftnetto för de senaste tolv månaderna i relation till periodens utgående fastighetsvärde.

Driftnetto

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

EBITDA

Driftnetto minskat med kostnader för förvaltnings- och administrationskostnader samt tomträtter med tillägg för erhållna resultatandelar från intresseföretag.

Eget kapital

Skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis direkt efter periodens utgång i relation till hyresvärde.

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetskatt.

Fastighetsvärde

Fastigheternas marknadsvärde.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förvaltningsresultat

Hyresintäkter minus fastighetskostnader, central administration och finansnetto.

Genomsnittlig ränta, %

Volymvägt snitt av gällande räntor för lån, ränteswappar, certifikat, obligationer samt räntetak vars taknivå uppnåtts.

Hyresduration, år

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresintäkter

Debiterade hyresintäkter inklusive tillägg för serviceintäkter och rabatter.

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kapitalbindningstid, år

Volymvägt snitt av återstående tid fram till förfallotidpunkt för lån, certifikat och obligationer.

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis räknat som lokalhyra inkl. index och exkl. serviceintäkter.

Kontraktsvärde

Lokalhyra och index enligt hyresavtal.

Nettobelåningsgrad, %

Räntebärande nettoskuld vid årets utgång i relation till fastighetsvärde.

Nettoskuld

Summan av externa räntebärande skulder minskat med likvida medel, i fastighetslån inräknas alla räntebärande och andra lån som avser fastigheterna.

Nettouthyrning

Netto av årshyra, exkl. rabatter, tillägg och fastighetskatt, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt samt konkurser. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.

Räntebindning, år

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat, inklusive resultat från intresseföretag, ökat med räntekostnader i relation till räntekostnader.

Skuld till kreditinstitut

Summan av räntebärande lån utställda av kreditinstitut.

Soliditet, %

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens slut.

Substansvärde (NRV)

Redovisat eget kapital och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.

Uthyrningsbar yta, kvm

Total uthyrbar yta i samtliga lokaler, exklusive lokalarea i byggnader som är under uppförande.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i relation till intäkter.

