EPISURF

Q3 2026

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – SEPTEMBER

Episurf AB (publ) är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i bostäder och kommersiella fastigheter i Norden med fokus på stabila kassaflöden.

Delårsrapport januari – september 2026

Summering perioden januari - september 2026

- Hyresintäkterna ökade med 782 procent till 67 (7,6) mkr.
- Rörelseresultatet ökade med 733 procent till 45,8 (5,5) mkr.
- Värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 40,3 (-) mkr.
- Nedskrivning av goodwill påverkade resultatet med -162,4 (-) mkr.
- Förvärvsrelaterade icke kassaflödespåverkande kostnader uppgår till -101,1 (-) mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -301,1 (4,7) mkr.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -64,2 (3,9) mkr.
- Fastighetsinvesteringarna uppgick till 3 079 (-) mkr varav 3 061 (-) avsåg förvärv av fastigheter.
- Substansvärde per aktie ökade till 0,09 kr (-).

Summering kvartalet juli - september 2026

- Hyresintäkterna ökade med 1 733 procent till 49,5 (2,7) mkr.
- Rörelseresultatet ökade med 1 717 procent till 32,7 (1,8) mkr.
- Värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 60,4 (-) mkr.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -67,1 (1,7) mkr.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -19,7 (1,3) mkr.
- Fastighetsinvesteringarna uppgick till 2 274 (-) mkr varav 2 259 (-) mkr avsåg förvärv av fastigheter.

Nyckeltal i urval

	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Rörelseresultat, mkr	45,8	5,5	6,8
Förändring jämfört med föregående år, %	733	-	-
Periodens resultat efter skatt, mkr	-301	5	13
Överskottsgrad %	71	72	67
Soliditet %	31	36	-5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	59	56	0
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	3 286	108	161
Fastigheternas framåtriktad direktavkastning, %	5,8	10,2	4,2
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie, SEK	0,09	-	-

Definition av nyckeltal framgår av definitionsavsnittet i detta dokument.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet 2026

- Den 2 juli offentliggjordes att Episurf tillträtt hela fastighetsportföljen från Klarabo[1] i enlighet med tidigare kommunicerade överenskommet fastighetsvärde om 897 miljoner kronor. Ekonomiskt skedde tillträdet per den 30 juni 2026.

- Den 3 juli emitterade Episurf, efter styrelsebeslut med stöd av årsstämmans bemyndigande från den 25 maj 2026, 2 888 888 888 B-aktier till Klarabo som del av förvärvsvederlaget. Emissionen genomfördes genom kvittning av en revers om 130 miljoner kronor till en teckningskurs om 0,045 kronor per B-aktie.

- Som en del av förvärvsvederlaget beslutade styrelsen den 7 juli, med stöd av bemyndigande, att emittera B-aktier, konvertibler som kan omvandlas till B-aktier samt teckningsoptioner som berättigar till teckning av B-aktier till Frusipe Intressenter Holding AB.

- Den 7 juli tillträdde Episurf fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om 301 miljoner kronor, inom ramen för det första deltillträdet av den fastighetsportfölj vars förvärv Episurf offentliggjorde den 5 juni. Fullständigt tillträde till fastighetsportföljen kommer att ske vid en senare tidpunkt, i enlighet med vad som tidigare kommunicerats.

- Som ett led i betalningen av det vederlag som ska erläggas för Grännäs Fastigheter (Livi), med anledning av deltillträdet, beslöt Episurfs styrelse, med stöd av bemyndigande från Bolagets årsstämma den 25 maj 2026, att till Grännäs Fastigheter emittera 868 702 560 B-aktier till en teckningskurs om 0,10 kronor per B-aktie, genom kvittning av den, i samband med deltillträdet, utfärdade reversen om SEK 86 870 256. Genom emissionen ökade antalet aktier i Episurf med 868 702 560 B-aktier, från totalt 9 819 726 833 aktier till 10 688 429 393 aktier, och antalet röster i Episurf ökade med 868 702 560, från 9 820 673 547 till 10 689 376 107. Bolagets aktiekapital ökade med 8 687 025,60 kronor, från 98 197 268,33 kronor till 106 884 293,93 kronor. För befintliga aktieägare innebär detta en utspädningseffekt om cirka 8,13 procent av såväl aktiekapitalet som rösterna i Episurf.

- Den 19 augusti offentliggjordes att bolaget har ingått avtal om finansiering av de tidigare kommunicerade förvärven av fastighetsportföljen om 45 fastigheter från Fastighetsaktiebolaget Lilium och fastighetsportföljen om fyra fastigheter från Setune Assets AB och att tillträde av båda fastighetsportföljerna genomfördes den 31 augusti 2026.

- Den 20 augusti offentliggjordes att bolaget har ingått en avsiktsförklaring avseende förvärv av samtliga aktier i fem fastighetsägande bolag. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 505 miljoner kronor. Parternas målsättning var att ingå slutligt aktieöverlåtelseavtal senast den 30 september 2026, med planerat tillträde omkring den 1 november 2026. Bolaget arbetar fortsatt för att kunna genomföra förvärvet.

- Den 22 augusti offentliggjordes att Episurf accelererar sin omvandling till ett renodlat fastighetsbolag och kommer framöver att koncentrera bolagets resurser och kapitalallokering på den nordiska fastighetsverksamheten. Som en del av detta har styrelsen, inom ramen för den tidigare kommunicerade strategiska översynen, beslutat att inleda en ordnad avveckling av den operativa medicinteknikverksamheten. Bolaget bedömer att en försäljning av verksamheten i sin nuvarande form skulle kräva en långdragen process och betydande resurser. Episurf avser istället att sträva efter att realisera värdet av bolagets patentportfölj och andra immateriella tillgångar.

- Den 31 augusti tillträdde Episurf fastighetsportföljerna från Fastighetsaktiebolaget Lilium och Setune Assets AB, omfattande totalt 49 fastigheter med ett sammanlagt överenskommet

[1] Klarabo har fusionerats med Sveafastigheter AB (publ).

fastighetsvärde om 945,5 miljoner kronor. I samband med tillträdena beslutade styrelsen, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 25 maj 2026, om emission av B-aktier och konvertibler till Fastighetsaktiebolaget Lilium samt B-aktier till Setune Assets AB som en del av vederlaget för förvärven.

- Den 1 september offentliggjordes att Episurf förvärvat två logistik- och lagerfastigheter i Helsingforsområdet, Finland, till ett överenskommet fastighetsvärde om EUR 33,6 miljoner. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om cirka 28 000 kvadratmeter och förväntas generera ett årligt driftnetto om cirka EUR 2,5 miljoner. Förvärvet innebär Episurfs etablering på den finska fastighetsmarknaden.

- Den 7 september offentliggjordes att Episurf ingått en avsiktsförklaring avseende förvärv av fastigheten Åkersberga Berga 11:47, genom förvärv av samtliga aktier i LC Åkersberga Fastighets AB, till ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om cirka 95 miljoner kronor. Fastigheten är fullt uthyrd och har årliga hyresintäkter om cirka 9,3 miljoner kronor. Tillträde planerades till omkring den 1 december 2026, förutsatt att ett slutligt överlåtelseavtal ingås. Bolaget arbetar fortsatt för att kunna genomföra förvärvet.

Väsentliga händelser efter tredje kvartalet 2026

- Den 1 oktober offentliggjordes att Episurf, genom ett helägt dotterbolag, slutfört förvärvet av åtta fastigheter i Hudiksvall till ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 300 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om cirka 16 300 kvadratmeter, med årliga hyresintäkter om cirka 26,1 miljoner kronor och ett driftnetto om cirka 22,4 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda.

- Den 1 oktober beslutade Episurfs styrelse, med stöd av bemyndigandet som beviljades av bolagets årsstämma den 25 maj 2026, om emission av B-aktier och konvertibler till Frusipe Intressenter Holding AB samt konvertibler till EP Logistik AB, som en del av vederlaget för förvärvet av fastighetsportföljen Hudiksvall och betalning av upplupen ränta inom ramen för Frusipe-förvärvet. I samband med detta genomfördes även konvertering av tidigare utgivna konvertibler till 1 041 561 688 B-aktier i Episurf till ett konverteringspris på 0,045 SEK per aktie i enlighet med villkoren för konvertiblerna.

- Den 12 oktober offentliggjordes att Episurfs styrelse beslutat att föreslå en extra bolagsstämma att godkänna en närståendetransaktion avseende obligationer utgivna av Ilija Batljan Invest AB (publ). Episurfs dotterbolag Frusipe Intressenter Target 1 AB innehar obligationer med ett nominellt värde om 332,5 miljoner kronor. Den föreslagna transaktionen innefattar bland annat kvittning av fordringar samt en kontant betalning om 20 miljoner kronor till Episurf. Styrelsens förslag omfattade bland annat ändring av bolagets firma till Episurf AB, justering av gränserna för aktiekapital och antal aktier i bolagsordningen samt införande av långsiktiga teckningsoptionsprogram för anställda och styrelseledamöter.

- Den 26 oktober offentliggjordes att Episurf ingått en avsiktsförklaring med det kanadensiska bolaget Oligo Medic Inc. avseende en möjlig avyttring av Episurfs medicintekniska verksamhet. Avsiktsförklaringen utgör ett led i bolagets strategiska översyn av verksamheten och dess ökade fokus på fastighetsverksamhet. Något slutligt överlåtelseavtal har ännu inte ingåtts.

- Den 30 oktober offentliggjordes att Episurfs styrelse beslutat att återkalla förslaget om godkännande av närståendetransaktioner avseende obligationer utgivna av Ilija Batljan Invest AB (publ), som tidigare föreslagits till den extra bolagsstämman den 12 november 2026. Beslutet innebär att dotterbolaget Frusipe Intressenter Target 1 AB behåller sitt obligationsinnehav om nominellt 332,5 miljoner kronor. Övriga förslag till beslut vid den extra bolagsstämman kvarstår oförändrade.

- Den 30 oktober offentliggjordes att konvertibler med ett nominellt belopp om totalt 87 509 176 kronor, efter begäran från innehavare av konvertibler, har konverterats till 1 591 075 927 B-aktier i Episurf till en konverteringskurs om 0,055 kronor per aktie i enlighet med konvertibelvillkoren. Genom konverteringen ökar aktiekapitalet med 15 910 759,27 kronor och motsvarar en utspädningseffekt om cirka 8,90 procent av aktierna respektive rösterna. Konvertiblerna emitterades ursprungligen den 4 juni 2026 med ett nominellt belopp om totalt 87 509 176 kronor som en del av köpeskillingen för förvärvet av en fastighetsportfölj från Mofast AB.

- Den 11 november offentliggjordes att Episurf har ingått ett tilläggsavtal till det aktieöverlåtelseavtal om förvärv av samtliga aktier i Kuststaden Invest AB ("Kuststaden") som offentliggjordes den 10 juni 2026. Enligt tilläggsavtalet sänks emissionskursen för vederlagsaktierna från 0,10 kronor till 0,075 kronor per B-aktie. Den kontanta delen av köpeskillingen om 70 miljoner kronor erläggs på tillträdesdagen genom reverser till säljarna. Det överenskomna fastighetsvärdet om 647 miljoner kronor är oförändrat. Tillträde till Kuststaden och till fastighetsportföljen från Botrygg skedde den 18 november 2026.

- Episurfs extra bolagsstämma beslutade den 12 november 2026, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna en bolagsordningsändring varigenom bolagsnamn ändras till Episurf AB (publ). Den extra bolagsstämman beslutade även, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna två bolagsordningsändringar avseende gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier i syfte att möjliggöra de emissioner som styrelsen avser att besluta om med stöd av det bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner, i syfte att möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, för att kunna genomföra och finansiera eventuella förvärv, som årsstämman den 25 maj 2026 beslutade om. Den extra bolagsstämman beslutade vidare, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna ett långsiktigt teckningsoptionsprogram till personal genom emission av högst 1 000 000 000 teckningsoptioner av serie 2026:1 och godkännande av överlåtelse av teckningsoptionerna till nuvarande och framtida medarbetare i bolaget eller dess dotterbolag. Den extra bolagsstämman beslutade, i enlighet med aktieägaren Fastighetsaktiebolaget Liliums förslag, att godkänna ett långsiktigt teckningsoptionsprogram till styrelsen genom emission av högst 300 000 000 teckningsoptioner av serie 2026:2 och godkännande av överlåtelse av teckningsoptionerna till nuvarande styrelseledamöter i bolaget.



Norrköping Fiskeby 4:152 (tillträdd Q3 2026)



Helsingfors, Liukumäentie 15 (tillträdd Q3 2026)



Helsingfors/Kervo, Alikeravantie 83 (tillträdd Q3 2026)

VD-ord

Under kvartalet har Episurf tagit viktiga steg i sin tillväxtresa genom flera tillträdda förvärv, vilka stärker bolagets intjäningsförmåga och skapar förutsättningar för ökat aktieägarvärde.

En ny nordisk fastighetskoncern tar form

Under det tredje kvartalet har Episurf fortsatt sin snabba utveckling mot en nordisk fastighetskoncern. På kort tid har vi genomfört en omfattande omvandling av bolaget, där en växande fastighetsportfölj, en etablerad förvaltningsorganisation och en tydlig investeringsstrategi nu utgör grunden för vår verksamhet. Parallellt har vi tagit viktiga steg mot att sälja medicinteknikverksamheten och därmed fullfölja omställningen till ett renodlat fastighetsbolag.

Under kvartalet har vi genomfört flera betydande tillträden med ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om cirka 2,5 miljarder kronor. Förvärven har breddat vår geografiska närvaro, stärkt intjäningsförmågan och tillfört en diversifierad blandning av bostäder, samhällsfastigheter, lättindustri och logistik.

De större tillträdena under kvartalet omfattar:

- **Klarabo, 2 juli:** En portfölj om 164 fastigheter, huvudsakligen bostäder i Bollnäs samt handels- och samhällsfastigheter i Västervik och Trelleborg. Överenskommet fastighetsvärde om **897 miljoner kronor** och cirka **57 250 kvm** uthyrbar area.
- **Grännäs Fastigheter (Livi), 7 juli:** Första deltillträdet av en blandad portfölj med bostäder och LSS-boenden i Södermanland och Östergötland. Överenskommet fastighetsvärde för det tillträdda beståndet om **301 miljoner kronor**. Den totala avtalade portföljen omfattar cirka **51 000 kvm**, varav arean för det första deltillträdet inte särredovisats.
- **Lilium, 31 augusti:** En portfölj om 45 fastigheter, främst inom bilprovning, lättindustri och logistik. Överenskommet fastighetsvärde om **660 miljoner kronor** och cirka **59 100 kvm** uthyrbar area.
- **Setune, 31 augusti:** Fyra kommersiella fastigheter i Boländerna i Uppsala, huvudsakligen kontor och lättlager. Överenskommet fastighetsvärde om **285,5 miljoner kronor** och cirka **12 300 kvm** uthyrbar area.
- **Finland, 1 september:** Två logistikfastigheter i Helsingforsområdet, vårt första förvärv på den finska marknaden. Överenskommet fastighetsvärde om **33,6 miljoner euro** och cirka 28 000 **kvm** uthyrbar area.

Tillträdda efter periodens slut:

- **Hudiksvall, 1 oktober:** Åtta fullt uthyrda fastigheter i Hudiksvall, huvudsakligen inom lättindustri, handel, kontor och samhällsservice. Beståndet omfattar bland annat en nybyggd idrottsarena och en vårdcentral samt fastigheter i Tuna-Fors industri- och handelsområde. Överenskommet fastighetsvärde om **300 miljoner kronor** och cirka **16 300 kvm** uthyrbar area.
- **Kuststaden, 18 november:** Ett tjugotal fastigheter, huvudsakligen i Oskarshamn med omnejd, med en blandning av handel, lättindustri, logistik, kontor och bostäder. Överenskommet fastighetsvärde om **647 miljoner kronor** och cirka **52 000 kvm** uthyrbar area.
- **Botrygg, 18 november:** Nio moderna samhällsfastigheter i Linköping, bland annat Linköping Arena, skolor och lokaler för kommunal verksamhet. Överenskommet fastighetsvärde om **820 miljoner kronor** och cirka **31 000 kvm** uthyrbar area.

Vi verkar i en omvärld präglad av geopolitisk osäkerhet, ekonomiska obalanser och snabba teknologiska förändringar. I detta landskap framstår Norden som **en stabil hamn i norr**, med starka institutioner, välutvecklade ekonomier och goda förutsättningar för långsiktigt värdeskapande. Efter flera år av kraftiga ränterörelser ser vi förutsättningar för ett mer balanserat och förutsägbart ränteläge. En långsiktig lösning på flera av världens större konflikter skulle dessutom kunna bidra till minskad osäkerhet, lägre riskpremier och förbättrade förutsättningar för investeringar.

Samtidigt står vi inför en teknologisk omvandling där artificiell intelligens och ökad robotisering kommer att förändra såväl arbetslivet som efterfrågan på olika typer av lokaler. Vi är övertygade om att framtiden är ljus för rätt typ av

fastigheter, men att förmågan att välja rätt kommer att bli allt viktigare. Vår ambition är att bygga en portfölj som inte bara levererar god avkastning idag, utan som också är relevant och konkurrenskraftig i morgondagens ekonomi.

Parallellt med förvärven har vi etablerat en organisation och förvaltningsstruktur anpassad för fortsatt tillväxt, bland annat genom vårt strategiska samarbete med Newsec. Vi har också genomfört flera större finansieringar, inklusive en säkerställd obligation, och implementerat en affärsplan med tydliga krav på investeringar, avkastning och risk.

Noteringsprocessen har inneburit en tillfällig begränsning av möjligheten att ingå nya förvärvsavtal. Arbetet med att identifiera och utvärdera nya affärer har dock fortsatt. Efter kvartalets utgång har vi fortsatt arbetet med att få bolagets notering på Small Cap bekräftad och observationsstatusen hävd. Ett positivt beslut från Nasdaq skulle innebära ytterligare en viktig milstolpe och ge oss möjlighet att åter fokusera fullt ut på fortsatt expansion.

Efter periodens utgång har vi även offentliggjort en avsiktsförklaring med Oligo Medic om en möjlig försäljning av medicinteknikverksamheten. Vår ambition är att slutföra försäljningen före utgången av det fjärde kvartalet och därmed fullfölja omställningen till ett renodlat fastighetsbolag.

Genom periodens omfattande förvärv och de ytterligare tillträdena efter kvartalets utgång har vi på mindre än ett år byggt upp en verksamhet med tillgångar överstigande 5 miljarder kronor. Vi har etablerat en betydande fastighetsportfölj, en fungerande organisation och en plattform för fortsatt tillväxt. Framöver ligger vårt fokus på att utveckla portföljens intjäningsförmåga och genomföra nya affärer med tydliga avkastningskrav.

Storlek är inte ett mål i sig. Vår ambition är att skapa långsiktigt aktieägarvärde genom starka kassaflöden, finansiell disciplin och god avkastning på eget kapital.

Jens Andersson
Verkställande direktör
Episurf AB (publ)



Trelleborg Väduren 8 (tillträdd Q3 2026)



Trelleborg Väduren 13 (tillträdd Q3 2026)



Bollnäs Gnistan 2 (tillträdd Q3 2026)

Affärsidé, mål och strategier

Affärsidé

Episurf investerar i bostäder och kommersiella fastigheter i Norden med fokus på stabila kassaflöden. Målet är att portföljen ska bestå av en väl avvägd balans av bostäder och kommersiella fastigheter med långa hyresavtal och diversifierad hyresgästmix. För att uppnå skalfördelar inom förvaltning har ett flertal förvärv skett på kort tid i Sverige, som inkluderar kommersiella fastigheter och bostäder.

Verksamhetsmål

Episurfs mål är att generera attraktiv riskjusterad avkastning till bolagets aktieägare. För att nå detta mål ska Episurf uppnå följande verksamhetsmål:

- Verksamheten ska generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolaget ska fortsätta växa genom nya investeringar om attraktiv riskjusterad avkastning kan förväntas uppnås.
- Kassaflödet från befintligt fastighetsbestånd ska öka mer än inflationen.

Finansiella mål

- Fastighetsvärde: >SEK 20 miljarder
- Kreditrating: BBB- (Investment grade)
- Loan to value: <55%
- ICR: >2,0x

Investeringsstrategi

Episurf investerar med ett långsiktigt perspektiv. Fokus är fortsatt att genomföra strukturaffärer och värdeskapande förvärv till attraktiva värderingar, med målet att bygga en ledande nordisk fastighetsportfölj, som kombinerar hög, riskjusterad direktavkastning, långsiktig tillväxt och starkt aktieägarvärde.

Finansieringsstrategi

Episurf ska bedriva en kapitaleffektiv förvärvsstrategi där traditionell bankfinansiering kombineras med aktierelaterade instrument för att möjliggöra en snabb och värdeskapande tillväxt.

Vid förvärv ska köpeskillingen helt eller delvis kunna erläggas genom:

- Nyemitterade aktier i Episurf
- Konvertibla skuldebrev med förutbestämda konverteringskurser
- Övertagande av befintlig extern finansiering
- Kontanta medel i begränsad omfattning

Genom att använda aktier och konvertibler som betalningsmedel kan bolaget genomföra större transaktioner utan att belasta likviditeten eller öka skuldsättningen i motsvarande grad. Modellen skapar även en intressegemenskap mellan säljare och befintliga aktieägare då säljaren blir delägare i den framtida värdetillväxten.

Konvertibler används som ett flexibelt finansieringsinstrument som möjliggör framtida kapitalisering samtidigt som den initiala räntebelastningen hålls på en attraktiv nivå.

Episurfs finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Episurf eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet.

Bolaget har två aktieslag, stamaktier av serie A och B. Stamaktierna av serie A och B har ingen begränsning i förhållande till vinst eller eget kapital.

Strategier för skapande av aktieägarvärde

Bolagets övergripande mål är att skapa ett långsiktigt växande substansvärde och ett ökande kassaflöde per aktie.

Värdeskapandet ska primärt ske genom fyra komponenter:

1. **Förvärv till attraktiva avkastningsnivåer**
   Fastigheter ska förvärvas till direktavkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga kapitalkostnad, vilket skapar en positiv investeringsspread och bidrar till substanstillväxt.
2. **Tillväxt i förvaltningsresultat**
   Genom ökade hyresintäkter, aktiv förvaltning och effektiv finansiering ska kassaflödet per aktie successivt förbättras.
3. **Värdeökning i fastighetsportföljen**
   Aktiv förvaltning, uthyrning, projektutveckling och marknadstillväxt ska bidra till stigande fastighetsvärden och därmed ökad substans (NAV).
4. **Kapitalstruktur och finansiering**
   Episurf ska eftersträva en balanserad kapitalstruktur med en långsiktig belåningsgrad < 55 procent. Nyemissioner, aktievederlag och konvertibler ska användas när de bedöms skapa ett högre värde per aktie än alternativ finansiering.

Målet är att varje genomfört förvärv ska vara substans- och kassaflödesförbättrande över tid, vilket innebär att förvärven bidrar positivt till såväl NAV per aktie som förvaltningsresultat per aktie. Episurf investerar med ett långsiktigt perspektiv. Episurf bedriver inte fastighetshandel annat än genom enstaka försäljningar av fastigheter som inte längre uppfyller bolagets investeringskriterier. Episurfs projektutvecklingsverksamhet är begränsad och projekt genomförs huvudsakligen efter att uthyrning avtalats.

Förvaltningsstrategi

Episurfs fokus på långsiktighet omfattar även bolagets förvaltning. Episurf strävar efter att attrahera välrenommerade kunder med hög kreditvärdighet. Bolaget prioriterar långa kundrelationer även om det medför att bolaget avstår högre hyresnivåer. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

Episurf investerar huvudsakligen i regioner med stabil befolkningstillväxt och diversifierat näringsliv. Detta bedöms begränsa risken för att bolaget drabbas av lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer.

Hållbarhetsarbete

Episurfs hållbarhetsarbete syftar till undvikandet av kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt. Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsarbete bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, det vill säga hållbara, utfall. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Episurfs organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter.

Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i gällande lagstiftning samt interna policyer. Episurf har identifierat följande fokusområden:

- Miljö- och klimatpåverkan – uppvärmning samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning; Episurf miljöcertifierar byggnader som uppförs samt utvalda befintliga byggnader.
- Ansvarsfullt företagande – Episurf arbetar med att motverka alla former av korruption och har en visselblåsarfunktion samt en uppförandekod för leverantörer.
- Medarbetare och värdekedja – Episurf strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal.



Täby Mikrometern 16 (tillträdd Q1)



Upplands Väsby Eds Prästgård 1:92 (tillträdd Q2)



Grästorp Tammstorp 1:17 (tillträdd Q2)

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2026. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år respektive ställningen vid periodens utgång föregående år.

Resultat

Rörelseresultatet ökade med 733 procent till 45,8 (5,5) miljoner kronor. Rörelseresultatet ökade till följd av förvärvade fastigheter.

Värdeförändringen av fastigheter påverkade resultatet med 40,3 (-) miljoner kronor. Värdeförändringen påverkades med -20,1 miljoner kronor under andra kvartalet på grund av att Mofast-förvärvet klassades som ett rörelseförvärv.

Förvärvsrelaterade icke kassaflödespåverkande kostnader vid tillgångsförvärv pga högre aktiekurs på tillträdesdagen påverkade resultatet med -101,1 (-) miljoner kronor.

Nedskrivning av goodwill påverkade resultatet med -162,4 (-) miljoner kronor.

Periodens resultat uppgick till -301,1 (4,7) miljoner kronor.

Förvärvsrelaterade kostnader vid tillgångsförvärv pga högre aktiekurs på tillträdesdagen

Aktiekursen på tillträdesdagen för förvärvet av Klarabo den 2 juli uppgick till 0,08 kronor per aktie, jämfört med den överenskomna emissionskursen om 0,045 kronor per aktie. Mellanskillnaden mellan aktiernas verkliga värde på tillträdesdagen och emissionskursen har, i enlighet med IFRS 2, redovisats som en kostnad i resultaträkningen med 101,1 miljoner kronor. Kostnaden återspeglar värdet av de aktier som emitterats utöver det överenskomna förvärvsvederlaget och medför ingen påverkan på koncernens totala egna kapital.

Nedskrivning av Goodwill

Förvärvet av Mofast under andra kvartalet klassificerades som ett rörelseförvärv där köpeskillingen utgjordes av ett fast antal aktier. Då aktiekursen steg väsentligt mellan avtalets ingående och förvärvsdagen blev den totala köpeskillingen betydligt högre än förväntat. Eftersom de enda materiella identifierbara tillgångarna och skulderna utgjordes av fastigheter och uppskjuten skatt, och fastigheternas värde inte förändrats i motsvarande grad, uppstod ett goodwillbelopp som inte kunde motiveras för den kassagenererande enheten då förvaltningsfastigheterna är marknadsvärderade. Goodwill har därför skrivits ned momentant i samband med förvärvet med cirka 162 miljoner kronor, nedskrivningen är inte kassaflödespåverkande.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade med 782 procent till 67,0 (7,6) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv.

Övriga intäkter ökade till 9,3 (0) miljoner kronor och avsåg främst försäljning av implantat.

Segmentinformation

Operationell omstrukturering

Sedan slutet av 2025 har Episurf breddat sin verksamhet genom förvärv av kommersiella och bostadsfastigheter. Denna verksamhet har sedan dess ökat i omfattning och utgör ett nytt verksamhetssegment. Fastighets- och Medicinsk verksamhet har drivits sida vid sida inom bolaget och en strategisk översyn av den legala strukturen inleddes i april i år. Översynen landade i styrelsens beslut 22 augusti att inleda en ordnad avveckling av den operativa medicintekniska verksamheten. Samtidigt avser Episurf att söka realisera värdet i bolagets patentportfölj och övriga immateriella tillgångar. Den 26 oktober offentliggjordes att Episurf ingått en avsiktsförklaring med det kanadensiska bolaget Oligo Medic Inc. avseende en möjlig avyttring av Episurfs medicintekniska verksamhet.

Fastighetsverksamhet

Ägare och förvaltare av kommersiella- och bostadsfastigheter.

Episurf ägde per den 30 september 2026 112 förvaltningsenheter omfattande 258 (1) förvaltningsfastigheter till ett värde om 3 286 (161) miljoner kronor. Hyresintäkter under perioden uppgick till 67 (7,6) miljoner kronor och den samlade uthyrningsbara arean till 209 009 (4 529) kvadratmeter.

Hyresintäkter, driftnetto, värdeförändringar och totalavkastning per segment (mkr)

Marknadssegment	Hyresint. 2026	Hyresint. 2025	Driftnetto 2026	Driftnetto 2025	Orealiserat 2026	Orealiserat 2025	Realiserat 2026	Realiserat 2025
Sverige	64	7,6	39,8	5,5	14,8	0	0	0
Finland	3	-	2,4	-	25,5			

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 24 (1,9) miljoner kronor.

Kostnaderna för fastighetsskatt uppgick till 0,8 (0,2) miljoner kronor.

Medicinteknisk verksamhet

Episurf erbjuder människor med smärtsamma ledskador ett aktivare och friskare liv genom skräddarsydda behandlingsalternativ. Episurf sätter patienten i centrum för design av implantat och kirurgiska instrument. Genom att kombinera avancerad 3D-bildteknik med de senaste tillverkningsteknikerna anpassar bolaget inte bara varje implantat utan även de kirurgiska instrumenten till patientens unika skada och anatomi. Per rapporteringsdagen har 3 061 implantat inopererats.

Bolaget har fortsatt sitt arbete med marknadsgodkännande från amerikanska FDA av stortåimplantatet Episealer® MTP. FDA har nu meddelat att de inte godkänner bolagets 510(k)-ansökan. Ytterligare valideringsunderlag kommer att krävas för ett marknadsgodkännande i USA, ett arbete som bolaget inte kommer att driva vidare.

Utveckling under januari-september 2026

Segment	Intäkter, mkr	Rörelsekostnader, mkr	Rörelseresultat, mkr
Medicinsk verksamhet	9,0	-10,9	-1,9
Fastighetsverksamhet	67,3	-19,6	47,7

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 82 (0,7) miljoner kronor varav 41,3 miljoner kronor avsåg transaktionskostnader och 29,3 miljoner kronor utgjordes av kostnader från medicinteknisk verksamhet.

Episurf hade vid periodens utgång 20 (0) medarbetare. Av dessa är 9 (0) anställda inom fastighetsverksamheten.

Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

Episurf har kontor i Stockholm.

Episurfs kostnader för central administration är förhöjda under den inledande fasen av fastighetsverksamheten och förväntas minska över tid.

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmågan på tolvmånadersbasis per 30 september 2026. Det är viktigt att notera att den ej är att jämställa med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt historiskt utfall samt bedömning från oberoende externa värderingsföretag.

Aktuell intjäningsförmåga (Run rate) (mkr)

	30 september 2026
Hyresvärde	286
Vakans	14
Hyresintäkter	271
Fastighetskostnader	80
Driftnetto	192

Fastighetsbestånd

Per 30 september 2026 omfattade fastighetsbeståndet 258 (1) registerfastigheter med en uthyrningsbar area om 209 009 (4 529) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 286 (7,6) respektive 271,0 (7,6) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95,1 (100) procent.

Fastighetsförvärv

Episurf har under perioden förvärvat 257 (1) fastigheter för 3 061 (161) miljoner kronor. Därutöver har Episurf avtalat om förvärv av totalt 68 (3) fastigheter genom tre portföljaffärer som tillträtts efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen för året förväntas att uppgå till 5 990 (273) miljoner kronor.

Investeringar i befintligt bestånd

Totalt 18 (-) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet.

Fastighetsportföljens avkastning

Den framåtriktade direktavkastningen för perioden uppgick till 5,8 procent.

Fastighetsinvesteringar januari–september 2026 (mkr)

Marknads-segment	Förvärv, mkr	Förvärv, antal	Befintligt bestånd, mkr	Totalt, mkr	Andel	Avyttringar, mkr	Avyttr., antal	Netto, mkr
Sverige	2 680	255	18	2 698	88%	0	0	2 698
Finland	381	2	0	381	12%	0	0	381
Totalt	3 061	257	161	3 079	100%	0	0	3 079

Fastighetsbeståndet i sammandrag, 30 september 2026

Marknads-segment	Marknads-värde, mkr	Andel	Kr/kvm	Antal fastigheter	Uthyrnings-bar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyres-värde, mkr	Ek.Uthyrnings-grad	Kontr. årshyra, mkr
Sverige	2 868,0	87%	15 841	256	181 050	9 643	248,0	94,3%	234,0
Finland	418,1	13%	14 955	2	27 959	0	37,5	100%	37,5
Totalt	3 286	100%	15 722	258	209 009	9 643	285,5	95,1%	271

Vakansöversikt, kommersiella hyresavtal, 30 september 2026

Marknadssegment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	248,0	14,0	5,7%	181 050	9 643	5,3%
Finland	37,5	0,0	0,0%	27 959	0	0,0%
Totalt	285,5	14,0	4,9%	209 009	9 643	4,6%

Hyresgäster och intäktskoncentration

Bolagets fem största hyresgäster genererar tillsammans cirka 61 miljoner kronor i årliga hyresintäkter, motsvarande cirka 22,5 procent av de totala hyresintäkterna. Gigantti Oy Ab är den enskilt största hyresgästen med en årshyra om 20,9 miljoner kronor, motsvarande 7,7 procent av de totala hyresintäkterna, följt av Nytida AB och Däckia AB med 12,2 miljoner kronor respektive 10,0 miljoner kronor, motsvarande 4,5 respektive 3,7 procent.

Fastighetsbeståndet omfattar 112 förvaltningsenheter med 258 fastigheter och en sammanlagd kontrakterad årshyra om cirka 271 miljoner kronor. De 14 största förvaltningsenheterna, omfattande 160 registerfastigheter, svarar för 62 procent av hyresintäkterna, medan 72 förvaltningsenheter vardera står för mindre än 0,5 procent av den totala årshyran.

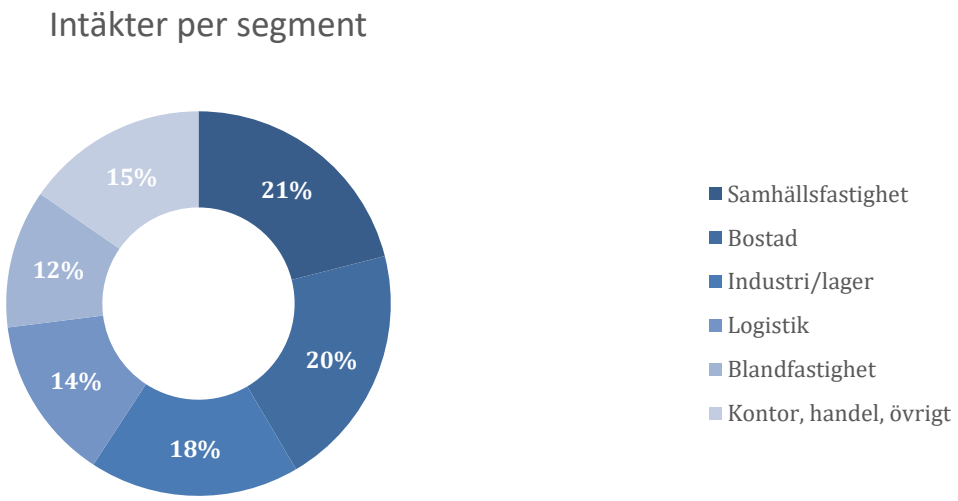
Fem största hyresgäster

Hyresgäst	Intäkt, mkr	Area, kvm	Andel av totala hyresintäkter %
Gigantti Oy Ab	20,9	14 775	7,7%
Nytida AB	12,2	9 550	4,5%
Däckia AB	10,0	12 697	3,7%
Opus Bilprovning AB	9,8	13 816	3,6%
Flens Kommunfastigheter AB	8,1	4 282	3,0%

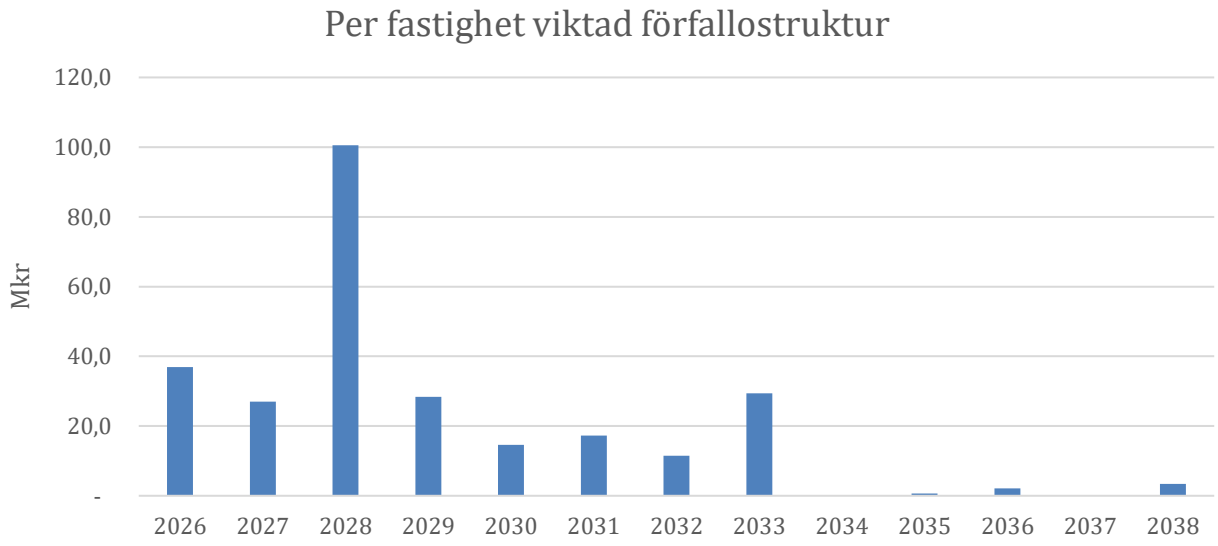
Fördelning av intäkter per fastighet

Andel av årshyra	Årshyra, mkr	Andel	Antal förvaltningsenheter	Genomsnittlig årshyra, mkr
> 2,0%	167	62%	14	11,9
1,5–2,0%	4	2%	1	4,1
1,0–1,5%	30	11%	9	3,3
0,5–1,0%	27	10%	16	1,7
< 0,5%	43	16%	72	0,6
Totalt	271	100%	112	2,4

Episurfs hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Samhällsfastigheter stod för 21 (-) procent av hyresintäkterna. Bostäder stod för 20 (-) procent, Industri/Lager för 18 (-) procent, Kontor, Handel, Övrigt stod för 15 (100) procent, Blandfastigheter för 12 (-) procent och Logistik för 14 (-) procent av hyresintäkterna. I enlighet med Episurfs förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Avtal som representerar 29 procent av årshyran förfaller år 2030 eller senare.



Branschfördelning (andel av kontrakterad årshyra)



Förfallostruktur baserad på WAULT per fastighet

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Episurf upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS® redovisningsstandarder. Bolaget har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde, nivå 3.

Episurf använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde kvartalsvis. Värderingarna utförs av de oberoende värderingsföretagen Newsec och Savills.

Det sammanlagda marknadsvärdet avseende Episurfs 258 (1) fastigheter uppgick per 30 september 2026 till 3 286 (161) miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 30 juni 2026	946	40
Förvärv av Fastigheter	2 259	218
Netto investeringar i befintligt bestånd	15	-
Avyttring/utrangering av fastigheter	-	-
Omräkningseffekt valuta	6	-
Orealiserad värdeförändring	60	-
Fastighetsbestånd 30 september 2026	3 286	258

Medicintekniksegmentet

Episurf har utvecklat individanpassade ortopediska produkter för att erbjuda människor med smärtsamma ledskador ett aktivare och friskare liv. Vi sätter patienten i centrum för design av implantat och ortopediska instrument. Genom att kombinera avancerad 3D-bildteknik med innovativa tillverkningstekniker anpassar vi inte bara varje implantat, utan även de kirurgiska instrumenten, till patientens unika skada och anatomi. Episurfs skalbara µiFidelity®-system är en egenutvecklad webbplattform för skadebedömning, förplanering av kirurgiska ingrepp, kostnadseffektiv produktion av individanpassade implantat och tillhörande instrument, samt orderhantering.

Episurf har två implantatsystem för knäleden:

» Episealer® Knee för behandling av avgränsade brosk- och benskador på femursidan (lårbenssidan) i knäleden

» Episealer® Patellofemoral System för behandling av artros i patellofemorala delen av knäleden

Episurf har ett implantatsystem för fotleden:

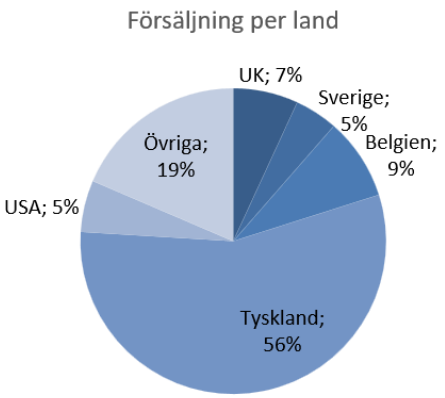
» Episealer® Talus för behandling av brosk- och benskador på språngbenet (talus) i fotleden

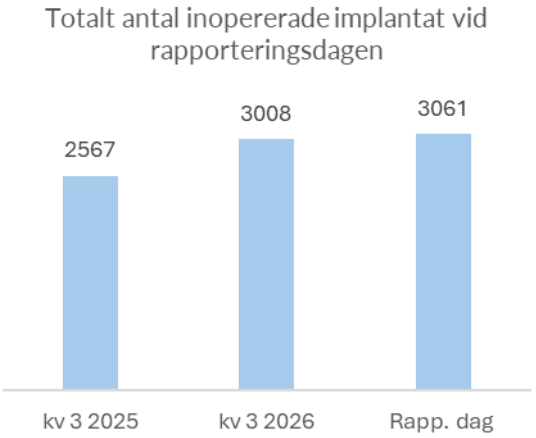
Aktiviteter Q3

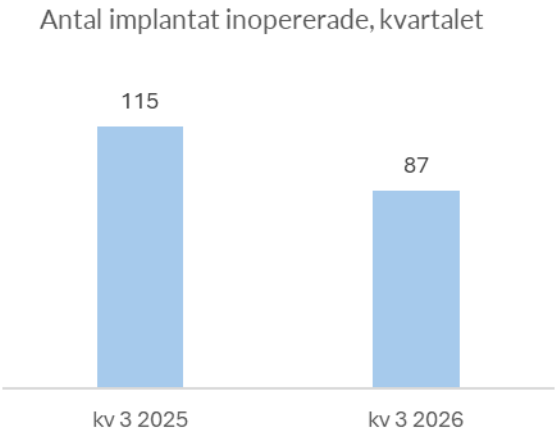
Som ett led i bolagets beslut att avveckla alternativt avyttra den medicintekniska verksamheten sker, per rapportdatumet, ingen ytterligare försäljning av bolagets medicintekniska produkter. Under det tredje kvartalet fortgick försäljningen som vanligt.

Försäljning

På rapporteringsdagen den 20 november 2026 har 3061 Episealer®-implantat inopererats. Av den totala implantatportföljen om 3061 implantat har ett flertal patienter nu haft sina implantat mellan fem och tretton år sedan operation. Under det tredje kvartalet inopererades 87 Episealer®-implantat. 84 implantatsordrar godkändes under kvartalet, för kommande operationer. Den siffran är något lägre än motsvarande period 2025, vilket kan kopplas till de neddragningar som har gjorts på säljsidan i bolaget. Efter kvartalet och fram till rapporteringsdatum har ytterligare 74 implantatsordrar godkänts, vilket visar på fortsatt god efterfrågan.


Försäljning per land
UK; 7%
Sverige; 5%
Belgien; 9%
Övriga; 19%
USA; 5%
Tyskland; 56%


Totalt antal inopererade implantat vid rapporteringsdagen
2567
3008
3061
kv 3 2025
kv 3 2026
Rapp. dag


Antal implantat inopererade, kvartalet
115
87
kv 3 2025
kv 3 2026


Antal godkända ordrar, kvartalet
130
84
kv 3 2025
kv 3 2026

Finansiering

Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 september 2026 till 1 228,3 (-9,1) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital ökat till följd av framför allt nyemissioner av B-aktier som vederlag vid förvärven av fastighetsportföljerna från Klarabo, Grännäs Fastigheter, Fastighetsaktiebolaget Lilium och Setune Assets AB.

Räntebärande skulder

Episurfs räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 2 360,2 (0) miljoner kronor. Det nominella beloppet uppgick till 2 399,7 miljoner kronor, varav banklån och obligationer 1 855,5 miljoner kronor, konvertibla lån 392,7 miljoner kronor och säljarreverser 151,5 miljoner kronor. Mofast AB ansökte efter periodens utgång om konvertering av 87,5 miljoner kronor. Till detta kan läggas till att Epsurf kan kräva konvertering av konvertibler om 228,2 miljoner kronor emitterade till Fastighetsaktiebolaget Lilium efter 18 månader.

Netto belåningsgraden beräknad enligt EPRA uppgick till 58 (-1) procent vid periodens utgång.

Belåningsgraden uppgick till 59 (0) procent vid periodens utgång.

Soliditeten uppgick till 31 (-5) procent vid periodens utgång.

Räntebindningen

Av Episurfs räntebärande skulder löper 1 176,7 (0) miljoner kronor, motsvarande 49 (-) procent, med fast ränta.

Rörelsekapital och outnyttjade kreditfaciliteter

Episurfs rörelsekapital per 30 september 2026 uppgick till 257,8 (-169,8) miljoner kronor. Förändringen i rörelsekapital beror främst på att börsnoterade instrument och kassa uppgick till 457,9 (2,4) miljoner kronor vid periodens slut. Räntebärande skulder om 31,9 miljoner kronor förfaller inom tolv månader. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 0 (0) miljoner kronor

Nettoskuld (mkr)

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Räntebärande skulder	2 360,2	63,5	-
Börsnoterade instrument i omsättningstillgångar	332,5	-	-
Likvida medel	125,4	3,5	2,4
Nettoskuld	**1 902,3**	**60,0**	**-2,4**

[2] Noterade obligationer.

Räntebärande skulder per kategori, 30 september 2026

Belopp i mkr	Nominellt belopp	Andel	Snittränta
Banklån och obligationer	1 855,5	77 %	5,2 %
Konvertibla lån	392,7	16 %	4,2 %
Säljarreverser	151,5	6 %	3,1 %
Totalt	**2 399,7**	**100 %**	**4,9 %**

Förfallostruktur räntebärande skulder, 30 september 2026

Förfall	Räntebindning, mkr	Andel	Kapitalbindning, mkr	Andel	Förfall
Inom 1 år	1 227,8	51 %	30,8	1 %	Inom 1 år
1–2 år	228,2	10 %	960,5	40 %	1–2 år
2–3 år	210,7	9 %	492,4	21 %	2–3 år
3–4 år	550,0	23 %	550,0	23 %	3–4 år
4–5 år	183,0	8 %	366,0	15 %	4–5 år
Över 5 år	0,0	0 %	0,0	0 %	Över 5 år
Totalt	**2 399,7**	**100 %**	**2 399,7**	**100 %**	**Totalt**

Övriga balansposter

Leasing- och tomträttsavtal

Episurf redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens utgång uppgick värdet av Episurfs leasing- och tomträttsavtal till 22,7 (0) miljoner kronor.

Börsnoterade instrument

Börsnoterade instrument uppgick till 332,5 (-) miljoner kronor och bestod av börsnoterade obligationer i Ilija Batljan Invest AB (publ), noterade på Nasdaq Stockholm.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 41,0 (3,0) miljoner kronor vid periodens utgång. Förfallna hyresfordringar uppgick till - (-) miljoner kronor.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 89,0 (3,0) miljoner kronor vid periodens utgång.

Finanspolicy

Episurfs finanspolicy anger riktlinjer och regler för finansverksamheten i syfte att belysa hur de finansiella riskerna ska begränsas. Bl.a. ska belåningsgraden inte överstiga 55 procent. Belåningsgraden var 59 procent den 30 september 2026.

Aktien och ägarna

Episurf hade vid periodens utgång 11 740 (9 472) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 1 105 (61) miljoner kronor. Episurf har två aktieslag, stamaktier av serie A och B. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Small Cap. Totalt fanns 14 991 836 513 aktier utestående vid periodens utgång, varav 473 357 A-aktier och 14 991 363 156 B-aktier.

Under tredje kvartalet ökade antalet aktier med 8 060 998 568 B-aktier genom emissioner till Klarabo (2 888 888 888), Grännäs Fastigheter (868 702 560), Fastighetsaktiebolaget Lilium (3 303 407 120) och Setune Assets AB (1 000 000 000) som del av vederlagen för förvärven.

Teckningsoptioner

Teckningsoptioner TO14B Episurf genomförde under tredje kvartalet 2025 en emission av units bestående av B-aktier och teckningsoptioner av serie TO14 B (”Units”) med företrädesrätt för befintliga aktieägare och en efterföljande kvittningsemission av Units till garanter i företrädesemissionen. Tiden för nyttjande av teckningsoptioner av serie TO14 B för aktieteckning pågick från och med den 9 februari 2026 till och med den 20 februari 2026. Totalt nyttjades 450 494 390 teckningsoptioner av serie TO14 B för teckning av lika många nya B-aktier, motsvarande en nyttjandegrad om cirka 89,5 procent. Genom de nyttjade teckningsoptionerna tillfördes Episurf därmed 13,5 miljoner kronor före emissionskostnader.

Den 30 december 2025 offentliggjordes att Episurf hade ingått avtal med Frusipe Intressenter Holding avseende förvärv av samtliga aktier i Frusipe Intressenter Target 1 AB, ett av Frusipe Intressenter Holding vid tidpunkten helägt dotterbolag, med betalning bland annat genom reverser som kan återbetalas genom nyemitterade B-aktier, konvertibler konverterbara till B-aktier, och teckningsoptioner som kan nyttjas för teckning av B-aktier. Tillträde i förvärvet av Frusipe Intressenter Target 1 godkändes på bolagsstämman den 10 februari 2026. Som en del av betalningen till Frusipe Intressenter Holding utfärdade Episurf bland annat en revers om 350 miljoner kronor. Med anledning av reversen har styrelsen i Episurf, den 4 juni beslutat att emittera 400 000 000 teckningsoptioner till Frusipe Intressenter Holding. Teckningsoptionerna emitteras vederlagsfritt och kommer att, tillsammans med de 9 600 000 000 teckningsoptioner som Episurf sedan tidigare har emitterat till Frusipe Intressenter Holding, fram till Q3 2029 berättiga till teckning av högst 10 000 000 000 B-aktier till en teckningskurs om 0,01 kronor, motsvarande aktiernas kvotvärde. Varje teckningsoption som används för teckning av B-aktier minskar reversskulden med 0,035 kronor, vilket innebär att Episurf per utnyttjad teckningsoption tillförs 0,045 kronor, varav 0,01 kronor i teckningskurs och 0,035 kronor i minskad reversskuld. Inga teckningsoptioner har nyttjats.

Konvertibla lån

Per den 30 september 2026 hade Episurf utestående konvertibla lån om nominellt 392,7 miljoner kronor, varav 164,5 miljoner kronor till Mofast AB och 228,2 miljoner kronor till Fastighetsaktiebolaget Lilium. Lilium-konvertiblerna kan konverteras till B-aktier till 0,085, 0,090 respektive 0,095 kronor per aktie beroende på tidpunkt. Därutöver har Episurf utgivit konvertibler till Frusipe Intressenter Holding AB om nominellt 87,4 miljoner kronor som del av regleringen av skulden vid förvärvet av Frusipe Intressenter Target 1 AB. Dessa konvertibler har redovisas i eget kapital eftersom de ska regleras i aktier. Av dessa konverterades 37,5 miljoner kronor till 833 766 222 B-aktier i juni 2026.

Teckningsoptioner och personaloptioner

För mer information om övriga teckningsoptioner och personaloptionsprogram, se Episurfs årsredovisning 2025 not 9. Inga personal-teckningsoptioner har nyttjats under perioden.

Eget kapital per A- och B-aktie

Eget kapital per A- och B-aktie uppgick till 0,08 (-0,01) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 0,09 kronor. Aktiekursen för B-aktien vid kvartalets slut var 90 (59) procent av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 82 procent av substansvärdet per A- och B-aktie.

Aktieägare per antal innehavda aktier

Antal aktier	Antal aktieägare
1–500	2 672
501–1 000	939
1 001–2 000	935
2 001–5 000	1 469
5 001–10 000	1 227
10 001–50 000	2 316
50 001–	2 182
Totalt	**11 740**

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Andel av röster	Andel av aktiekapital
A-aktier	473 357	3	1 420 071	0,01%	0,00%
B-aktier	14 991 363 156	1	14 991 363 156	99,99%	100,00%
Summa	14 991 836 513		14 992 783 227	100%	100%

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs 30 sep 2026	Betalkurs 30 sep 2025	Genomsn. volym mkr/dag 2026	Genomsn. volym mkr/dag 2025
B-aktier	0,074 kr	0,037 kr	3,5	0,4

Största aktieägare, 30 september 2026

Ägare	A-aktier	B-aktier	Aktiekapital	Röster
Fastighets AB Lilium	–	3 303 407 120	22,0%	22,0%
Sveafastigheter AB (Publ)	–	2 888 888 888	19,3%	19,3%
Riddargatan Förvaltning AB	–	2 000 000 000	13,3%	13,3%
Mofast AB	–	1 095 661 111	7,3%	7,3%
Michael Pettersson	–	1 000 000 000	6,7%	6,7%
Pam Capital AB	–	865 290 147	5,8%	5,8%
Ilija Batljan	–	582 120 133	3,9%	3,9%
Marjan Dragicevic	–	431 000 000	2,9%	2,9%
Torvinge Fastigheter	–	219 302 400	1,5%	1,5%
Avanza Pension	–	181 720 421	1,2%	1,2%
Jens Andersson	–	111 517 333	0,7%	0,7%
Estben Holding AB	–	111 517 333	0,7%	0,7%
Nordnet Pensionsförsäkring	–	98 153 622	0,7%	0,7%
Handelsbanken Fonder	–	62 000 000	0,4%	0,4%
Per Nyve	–	50 008 233	0,3%	0,3%
Quantum Leben AG	–	50 000 000	0,3%	0,3%
Exinox Fastighetsförvaltning AB	–	44 606 933	0,3%	0,3%
Sveanord Invest AB	–	44 606 933	0,3%	0,3%
PLUS Asset Management	–	34 794 547	0,2%	0,2%
Mats K Andersson	–	29 250 000	0,2%	0,2%
Summa 20 största ägare	**–**	**13 203 845 154**	**88,1%**	**88,1%**
Övriga aktieägare	473 357	1 787 518 002	11,9%	11,9%
Totalt	**473 357**	**14 991 363 156**	**100,0%**	**100,0%**

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetade data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt IFRS redovisningsstandarder måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Därutöver är Episurf exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Episurf arbetar kontinuerligt för att identifiera och, om möjligt, bemöta eventuella risker.

Episurfs huvudsakliga risker är beskrivna nedan samt i årsredovisningen för 2025, på sidorna 38–41.

Fastighetsrelaterade risker

Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas av de uppskattningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga uppskattningar har fastigheter motsvarande 100 procent av fastighetsvärdet per 30 september 2026 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med osäkerhet.

Episurf prioriterar att hyra ut till hyresgäster med hög kreditvärdighet och på långa löptider även om detta medför något lägre omedelbar intjäning, i syfte att minska risken för hyresförluster samt vakanser.

Episurf prioriterar att teckna så kallade kallhyresavtal, vilket innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran. Samtidigt äger bolaget också bostadsfastigheter och andra fastigheter med så kallade varma avtal där man bär kostnader för värme, el, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran. Episurfs kommersiella hyresavtal är i normalfallet indexerade till KPI eller motsvarande. Episurf har god diversifiering avseende den geografiska fördelningen av fastighetsbeståndet och hyresgästernas branschtillhörighet, vilket bidrar till att minska risken för vakanser och hyresförluster.

Finansiella risker

Episurfs finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Episurfs exponering mot ett stigande ränteläge kommer koncernen att ha en väsentlig del fastränteлån, och att använda ränteswappar samt räntetak för att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta. Episurf strävar efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder för att begränsa refinansieringsrisken. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av banklån. Bolaget avser att inom de närmaste 24 månader också emittera börsnoterade obligationslån

Valutaexponering

Bolaget har begränsad valutaexponering per 30 september 2026, trots Finland förvärvet.

Risk för intressekonflikter

För att begränsa risken för att Episurf ska drabbas av potentiella intressekonflikter har koncernen tydliga policyer för att förhindra intressekonflikter.

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

Förändring	Värdeförändring, mkr
Direktavkastningskrav +/–0,25%-enheter	-135/+147
Kalkylränta +/–0,25%-enheter	-102/+108
Hyresintäkter +/–5%	+233/-233
Fastighetskostnader +/–5%	-68/+68

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Fastigheternas framåtriktad direktavkastning %	5,8%	10,2%	4,2%
Rörelseresultat, mkr	45,8	5,5	6,8
Överskottsgrad	71%	72%	67%

Finansiella nyckeltal

	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Soliditet, %	31 %	36 %	-5 %
Belåningsgrad, %	59 %	56 %	0 %
Netto belåningsgrad (Net LTV), %	58 %	56 %	-1 %

Data per A- och B-aktie

	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, SEK	0,0737	0,0370	0,0371
Substansvärde (NAV), mkr	1 343,1	47,2	-9,1
Substansvärde (NAV), per A- och B-aktie, SEK	0,09	0,07	-0,01
Eget kapital, mkr	1 228,3	40,7	-9,1
Eget kapital, per A- och B-aktie, SEK	0,08	0,06	-0,01
Resultat, mkr	-301,1	4,7	12,9
Resultat, per A- och B-aktie, SEK	-0,04	0,01	0,01
Resultat efter finansiella poster, mkr	-60,1	4,8	4,5
Resultat efter finansiella poster, per A- och B-aktier, SEK	-0,01	0,01	0,00
Periodens kassaflöde, mkr	122,8	-1,3	2,4
Periodens kassaflöde, per A- och B-aktier, SEK	0,015	-0,002	0,0020
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	14 992	654	1 660
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	8 326	653	1 156

Definition av nyckeltal framgår av definitionsavsnittet i detta dokument.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2026 jan–sept	2025 jan–sept	2026 juli-sept	2025 juli-sept	2025 jan–dec	Rullande 12 mån
Hyresintäkter	67,0	7,6	49,5	2,7	10,1	69,5
Övriga intäkter	9,3	0,0	2,6	0,0	0,0	9,3
Driftskostnader	-23,5	-1,9	-19,1	-0,8	-3,3	-24,9
Underhållskostnader	-0,5	0,0	-0,4	0,0	0,0	-0,5
Fastighetsskatt	-0,8	-0,2	-0,4	-0,1	0,0	-0,6
Övriga kostnader	-5,7	0,0	0,4	0,0	0,0	-5,7
Rörelseresultat	**45,8**	**5,5**	**32,7**	**1,8**	**6,8**	**47,1**
Central administration	-82,0	-0,7	-25,3	-0,1	-2,3	-83,6
Finansiella intäkter	13,4	0,0	7,1	0,0	0,0	13,4
Finansiella kostnader	-37,3	0,0	-22,6	0,0	0,0	-37,3
Resultat efter finansiella poster	**-60,1**	**4,8**	**-8,1**	**1,7**	**4,5**	**-60,4**
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	0,0	0,0	0,0	0,0	10,7	10,7
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	40,3	0,0	60,4	0,0	0,0	40,3
Förvärvsrelaterade kostnader	-101,1	0,0	-101,1	0,0	0,0	-101,1
Nedskrivning goodwill	-162,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-162,4
Resultat före skatt	**-283,3**	**4,8**	**-48,8**	**1,7**	**15,2**	**-272,9**
Uppskjuten skatt	-13,2	-0,1	-14,5	0,0	0,0	-13,1
Aktuell skatt	-4,6	0,0	-3,8	0,0	-2,3	-6,9
Periodens resultat	**-301,1**	**4,7**	**-67,1**	**1,7**	**12,9**	**-292,9**

Övrigt totalresultat

Belopp i mkr	2026 jan–sept	2025 jan–sept	2026 juli-sept	2025 juli-sept	2025 jan–dec	Rullande 12 mån
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	0	0	0	0	0,0	0
Omräkningsdifferenser	1,3	0	-0,14	0	0,0	0,2
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	**-299,8**	**4,7**	**-67,3**	**1,7**	**12,9**	**- 292,7**
Totalresultat för perioden	**-299,8**	**4,7**	**-67,3**	**1,7**	**12,9**	**- 292,7**

Data per aktie

Belopp i mkr	2026 jan–sept	2025 jan–sept	2026 juli-sept	2025 juli-sept	2025 jan–dec
Resultat per A- och B-aktie, kr	- 0,04	0,00	- 0,01	0,00	0,01
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	8 326	653	10 962	654	1 156

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Goodwill	85,7	0,0	0,0
Utvecklingskostnader	27,5	0,0	0,0
Patent	9,3	0,0	0,0
Förvaltningsfastigheter	3 286,2	108,0	160,7
Leasingavtal nyttjanderätt	22,7	0,0	0,0
Övriga anläggningstillgångar	1,1	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	**3 432,5**	**108,0**	**160,7**
Börsnoterade instrument	332,5	0,0	0,0
Övriga omsättningstillgångar	41,0	1,6	3,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36,8	0,0	0,2
Kassa och bank	125,4	3,5	2,4
Summa omsättningstillgångar	**535,7**	**5,1**	**5,6**
Summa tillgångar	**3 968,2**	**113,1**	**166,3**
Eget kapital	**1 228,3**	**40,7**	**-9,1**
Långfristiga räntebärande skulder	2 328,3	63,5	0,0
Uppskjutna skatteskulder	114,8	6,5	0,0
Långfristiga leasingskulder	18,9	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	**2 462,0**	**70,0**	**-**
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	31,9	0,0	0,0
Kortfristiga leasingskulder	3,1	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	153,9	0,7	172,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89,0	1,7	3,0
Summa kortfristiga skulder	**277,9**	**2,4**	**175,4**
Summa eget kapital och skulder	**3 968,2**	**113,1**	**166,3**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2026 jan–sept	2025 jan–sept	2026 juli-sept	2025 juli-sept	2025 jan–dec	Rullande 12 mån
Resultat före skatt	-283,3	4,8	-48,8	1,7	15,2	-272,9
Betald skatt	-9,4	-0,9	-10,7	-0,4	-2,5	-11,0
Värdeförändringar på Fastigheter	-40,3	0,0	-60,4	0,0	-10,7	-51,0
Nedskrivning goodwill mm	168,6	0,0	6,2	0,0	0,0	168,6
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	100,2	0,0	94,0	0,0	0,0	100,2
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av RK	**-64,2**	**3,9**	**-19,7**	**1,3**	**2,1**	**-66,1**
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-29,0	0,6	-9,8	-0,1	-2,8	-32,4
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	46,8	-0,3	-47,8	0,1	159,2	206,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-46,4**	**4,2**	**-77,3**	**1,3**	**158,4**	**107,8**
Förvärv av fastigheter	-20,2	0,0	-16,3	0,0	-160,8	-181,0
Förvärv av övriga tillgångar	-353,6	0,0	-350,1	0,0	0,0	-353,6
Minskning av övriga anläggningstillgångar	0,0	0,0	-5,8	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-373,8**	**0,0**	**-372,3**	**0,0**	**-160,8**	**-534,6**
Nyemission av B-aktier	13,5	0,0	0,7	0,0	0,0	13,5
Emissionskostnader	-13,5	0,0	-0,9	0,0	0,0	-13,5
Upptagna lån	544,4	0,0	544,4	0,0	0,0	544,4
Amorterade lån	-1,5	-5,5	0,6	-3,9	0,0	4,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**543,0**	**-5,5**	**544,7**	**-3,9**	**0,0**	**548,5**
Periodens kassaflöde	**122,8**	**-1,3**	**95,1**	**-2,6**	**-2,4**	**121,9**
Förändring av likvida medel	**122,8**	**-1,3**	**95,1**	**-2,6**	**-2,4**	**121,9**
Likvida medel vid periodens ingång	2,4	4,8	30,3	6,1	4,8	2,4
Kursdifferens i likvida medel	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
Likvida medel vid periodens utgång	**125,4**	**3,5**	**125,4**	**3,5**	**2,4**	**124,3**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver, omräkningsdiff.	Intjänade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 januari 2026	**0,0**	**62,8**	**-**	**-71,9**	**-9,1**
Periodens resultat jan-sept 2026				-301,1	-301,1
Övrigt totalresultat jan–sept 2026			1,3		1,3
Totalresultat för perioden	**-**	**-**	**1,3**	**-301,1**	**-299,8**
Aktieägartillskott		519,8			519,8
Omvänt förvärv	23,6	42,8			66,4
Nyemission vid nyttjande av optioner	4,5	9,0			13,5
Utnyttjande av konvertibler	24,1	-24,1			-
Nyemission vid genom kvittning i samband med förvärv	97,7	824,1			921,8
Emitterade konvertibla skuldebrev, netto efter avdrag av uppskjuten skatt		29,6			29,6
Transaktionskostnader		-13,5			-13,5
Utgivna personaloptioner				-0,4	-0,4
Summa transaktioner med aktieägarna	**149,9**	**1 387,7**	**-**	**-0,4**	**1 537,2**
Eget kapital 30 sept 2026	**149,9**	**1 450,5**	**1,3**	**-373,4**	**1 228,3**

Moderbolagets finansiella rapporter

Moderbolagets resultaträkning (mkr)

	2026 jan–sept	2025 jan–sept	2026 juli-sept	2025 juli-sept	2025 jan–dec
Nettoomsättning	4,6	0,8	3,6	0,2	1,0
Aktiverat arbete för egen räkning	0,5	4,5	-1,8	1,1	5,5
Administrationskostnader	-73,8	-32,6	-50,7	-9,9	-42,2
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	**-68,7**	**-27,3**	**-48,9**	**-8,6**	**-35,7**
Resultat från andelar i koncernföretag	-267,4	-	-101,1	-	-75,6
Finansiella intäkter	2,8	0,3	2,1	-	0,5
Finansiella kostnader	-21,1	-	-18,8	-	-
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	**-354,4**	**-27,0**	**-166,7**	**-8,6**	**-110,8**
Skatter	0,9	-	0,6	-	-
Periodens resultat	**-353,5**	**-27,0**	**-166,1**	**-8,6**	**-110,8**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag (mkr)

	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	27,5	26,5	26,9
Andelar i koncernföretag	1 106,8	82,7	12,3
Fordringar på koncernföretag	657,0	14,7	14,0
Summa anläggningstillgångar	**1 791,3**	**123,9**	**53,2**
Fordringar på koncernföretag	278,4	-	-
Övriga omsättningstillgångar	27,5	1,3	1,0
Kassa och bank	19,1	18,7	4,4
Summa omsättningstillgångar	**325,0**	**20,0**	**5,4**
Summa tillgångar	**2 116,3**	**143,9**	**58,6**
Bundet eget kapital	273,3	887,7	887,3
Fritt eget kapital	918,5	-748,1	-832,4
Eget kapital	**1 191,9**	**139,6**	**54,9**
Långfristiga räntebärande skulder	362,3	-	-
Skulder till koncernföretag	-	0,5	0,7
Uppskjutna skatteskulder	6,7	-	-
Summa långfristiga skulder	**369,0**	**0,5**	**0,7**
Skulder till koncernföretag	492,4	-	-
Övriga kortfristiga skulder	63,0	3,8	2,9
Summa kortfristiga skulder	**555,4**	**3,8**	**2,9**
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	**2 116,3**	**143,9**	**58,6**

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 lämnas såväl i noter som andra delar av delårsrapporten. Begreppet IFRS redovisningsstandarder i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända IFRS redovisningsstandarder. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2025 och ska läsas tillsammans med denna.

IFRS 18-Utformning av och upplysningar i finansiella rapporter

Den 9 april 2024 utfärdade IASB® en ny standard, IFRS 18, som kommer att ersätta IAS 1. IFRS 18 träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare, med möjlighet till tidig tillämpning. Standarden ska tillämpas retroaktivt för jämförelseperioder. EU har antagit standarden i februari 2026. IFRS 18 förväntas inte ha någon effekt på uppskattningar och bedömningar i koncernens finansiella rapporter. Förändringar kommer i huvudsak att ske i uppställningsformen för rapport över totalresultat som delas in i nya kategorier samt i rapport över kassaflöden som utgår från rörelseresultatet istället för resultat före skatt. Förvaltningsresultatet kommer att redovisas separat från rapport över totalresultat. Därutöver tillkommer upplysningskrav avseende vissa resultatmått som definieras av företagsledningen.

Det föreligger inga andra förändringar av redovisningsstandarder som ännu inte trätt i kraft och som förväntas ha någon väsentlig inverkan på Episurf redovisning.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Not 2 – Väsentliga transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående parter beskrivs i not 22 i årsredovisningen för 2025. Mofast, där Episurfs styrelseledamot Eric Fischbein är VD, har under perioden fakturerat bolaget 1,5 (-) miljoner kronor plus moms för förvaltningstjänster. Utöver detta har räntekostnad på utestående konvertibler till Mofast bokförts med 0,8 (-) miljoner.

Under perioden erhöll Bolaget två konvertibla lån från Mofast AB om nominellt 77,0 Mkr respektive 87,5 Mkr. Lånen löper i enlighet med respektive konvertibelvillkor och kan under vissa förutsättningar konverteras till aktier i Bolaget. Per balansdagen uppgick det sammanlagda nominella beloppet för de konvertibla lånen till 164,5 Mkr. Ränta och övriga villkor bedöms vara marknadsmässiga.
Till aktieägare och styrelseledamoten Leif Ryd har under perioden konsultarvode för löpande arbete samt arbete i Clinical Advisory Board utgått med 0,3 miljoner kronor (0,0)

Bolaget har därutöver investeringar i obligationer utgivna av Ilija Batljan Invest AB. Vid rapportperiodens utgång uppgick innehaven till 332,5 Mkr. Bolaget har under perioden erhållit 13,4 miljoner kronor i ränta från Ilija Batljan Invest. Ilija Batljan är vice styrelseordförande i bolaget och den utbetalda räntan har bedömts utgöra transaktioner med närstående bolag. Obligationerna är noterade instrument och räntebetalningen sker på marknadsmässiga villkor till alla obligationsägare.
Inga andra materiella förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett i relation till vad som beskrivs i årsredovisningen för 2025.

Not 3 Förvärvsanalys
Beskrivning av transaktionen omvänt förvärv

Den 10:e februari godkände stämman att Episurf AB (“Episurf” eller “Bolaget”) förvärvade samtliga aktier i Frusipe Intressenter Target 1 AB (”Frusipe”). Transaktionen redovisades som ett omvänt förvärv i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv, vilket innebar att Frusipe redovisningsmässigt betraktades som förvärvare trots att Episurf juridiskt sett var det förvärvande bolaget.

Bakgrunden till klassificeringen som omvänt förvärv var primärt att aktieägarna i Frusipe efter transaktionens genomförande erhöll teckningsoptioner vilket, om de valde att utnyttja dessa, gav dem det bestämmande inflytandet över den sammanslagna koncernen. Detta då potentiella rösträtter ska beaktas vid utvärderingen av huruvida bestämmande inflytande föreligger. Med anledning av transaktionen gjordes även vissa ledningsförändringar, vilket ytterligare var en faktor i utvärderingen av huruvida förvärvet ska redovisas som ett rörelseförvärv.

Eftersom transaktionen utgjorde ett omvänt förvärv upprättas de finansiella rapporterna som en fortsättning av Frusipes verksamhet.

Beräkning av köpeskilling

Köpeskillingen har beräknats utifrån marknadsvärdet på Episurf per förvärvsdagen, vilket uppgick till 66,4 miljoner kronor, vilket motsvarade 4 öre per aktie multiplicerat med antalet aktier innan transaktionen, motsvarande 1 659 761 578 aktier. Kassaflödet av transaktionen motsvarades av de likvida medel som förvärvades i Episurf.

Identifierade tillgångar och skulder

Nedan redovisas verkligt värde på identifierade tillgångar och skulder i Episurf (det redovisningsmässigt förvärvade bolaget) vid förvärvstidpunkten:

Tillgångar och skulder verkligt värde (mkr)

Tillgångar		
	Immateriella tillgångar	37,0
	Materiella anläggningstillgångar	3,3
	Finansiella anläggningstillgångar	0,0
	Omsättningstillgångar	7,8
	Likvida medel	3,6
	Summa tillgångar	**51,7**
Skulder		
	Långfristiga skulder	0,1
	Kortfristiga skulder	7,2
	Summa skulder	**7,3**
	Netto identifierade tillgångar	44,4

Goodwill

Skillnaden mellan köpeskillingen och verkligt värde på netto identifierade tillgångar redovisas som goodwill. Goodwill representerar framtida ekonomiska fördelar som uppkommer från tillgångar som inte kan identifieras individuellt och redovisas separat. Förvärvskalkylen är preliminär då de identifierbara immateriella tillgångarna inte har värderats.

Preliminär förvärvskalkyl	Belopp (mkr)	Köpeskilling	66,4
Verkligt värde på netto identifierade tillgångar	44,4		
Goodwill	**22,0**		

Not 4 – Rörelseförvärv

Den 18 maj 2026 förvärvade Episurf samtliga aktier i Bolaget XX22 AB, och dess helägda dotterbolag Mofast Invest II AB. Förvärvet har klassificerats som ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv, enligt förvärvsmetoden.

Fastighetsportföljen består av 35 samhällsfastigheter, primärt LSS-boenden med kommuner som hyresgäster.

Köpeskillingen har erlagts genom nyemitterade B-aktier i Episurf AB.

Beräkning av köpeskillingen

Aktiekurs (SEK)	0,14
Antal nyemitterade B-aktier	1 711 111 111
Förvärvsköpeskilling (SEK)	**239 555 556**

Förvärvade identifierbara nettotillgångar

Förvaltningsfastigheter	696 637 876
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvärvade fastigheter	-71 701 610
Övriga förvärvade nettotillgångar	-611 547 463
Summa förvärvade nettotillgångar	**13 388 803**

Goodwill

Förvärvsköpeskilling	239 555 556
Förvärvade nettotillgångar	-13 388 803
Goodwill	**226 166 753**

Goodwill uppgår till 226,2 miljoner kronor och är primärt hänförligt till uppbokning av uppskjuten skatt samt att aktiepriset ökat sen avtalsdagen fram till förvärvsdagen. Förvärvet har påverkat hyresintäkter med 7,9 miljoner kronor och periodens resultat efter skatt med 12,5 miljoner kronor sen förvärvsdagen. Om förvärvet skett den 1 januari hade hyresintäkter varit 7,9 miljoner kronor högre och periodens resultat efter skatt hade varit 52,8 miljoner kronor lägre.

Not 5 Konvertibla lån Mofast och Lilium

Genom förvärvet av Bolaget XX22 AB har Episurf AB (”Bolaget”) övertagit betalningsansvaret för två konvertibla reverser utställda av Bolaget XX22 AB till Mofast AB (Publ). Bolaget XX22 AB kvarstår som proprieborgensman för respektive revers fullgörande.

Villkor i sammandrag

	Mofast		**Lilium**
	Konvertibel 1	**Konvertibel 2**	
Utställandedatum	2026-05-18	2026-05-18	2026-08-31
Nominellt belopp, SEK	77 000 000	87 509 176	228 204 427
Förfallodag	24 månader efter utställande	25 månader efter utställande	24 månader efter utställande
Konverteringskurs, SEK/aktie	0,055 (fast)	0,055–0,085 (stigande, halvårsvis)	0,085 (månad 0-6), 0,09 (månad 7-18) och 0,095 (månad 19-24)

Konverteringsperiod	Månad 6–18	Från registrering hos Bolagsverket t.o.m. månad 24	Hela perioden
Ränta	STIBOR 90d + 1,25 %	STIBOR 90d + 1,25 %	5%
Max antal B-aktier vid full konvertering	1 400 miljoner	ca 1 029–1 591 miljoner	2 685 miljoner
Summa nominellt belopp		**164 509 176**	

Not 6 – Värdering av fastighetsportföljen

Per utgången av det tredje kvartalet har 100 procent av fastigheterna värderats av externa auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig Episurf av Newsec och Savills.

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 och klassificeras i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på kassaflödesmodeller där framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde med marknadsmässiga avkastningskrav. De viktigaste indata som används vid värderingarna utgörs av gällande hyresavtal, bedömda marknadshyror, vakansnivåer, drift- och underhållskostnader, investeringar samt bedömda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms på 1,00 – 2,00 procent för 2026 och 2,00 procent därefter, beroende på land. Nivån på inflationsantaganden skiljer sig mellan Sverige och Finland bara första året. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har beaktats individuellt i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att hyra ut på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna justerats till marknadsmässig nivå. Den maximala och bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödesanalysen beaktar marknadsläge, hyresnivå, hyresgästens bedömda betalningsförmåga, annan användning och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Den långsiktiga vakansgraden för varje fastighet bedöms bland annat utifrån ort, mikroläge, användningsområde och bedömd alternativanvändning.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt nivå tre i verkligt värde-hierarkin med värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastigheter består till största delen av bostads- samt lager- och logistikfastigheter. Kalkylräntan, det bedömda avkastningskravet för respektive fastighet plus inflation, utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter, dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut.

Not 7 – Förvärvsrelaterade kostnader resultateffekt relaterad till högre aktiekurs

Aktiekursen på tillträdesdagen för förvärvet av Klarabo den 2 juli uppgick till 0,08 kronor per aktie, jämfört med den överenskomna emissionskursen om 0,045 kronor per aktie. Mellanskillnaden mellan aktiernas verkliga värde på tillträdesdagen och emissionskursen har, i enlighet med IFRS 2, redovisats som en kostnad i resultaträkningen med 101,1 miljoner kronor. Kostnaden återspeglar värdet av de aktier som emitterats utöver det överenskomna förvärvsvederlaget och medför ingen påverkan på koncernens totala egna kapital.

Stockholm den 20 november 2026

Episurf AB (publ) – Organisationsnummer 556767-0541

Lars Lönnquist	**Ilija Batljan**	**Ulf Grunander**
Styrelseordförande	*Vice ordförande*	*Styrelseledamot*
Rosel Ragnarsson	**Eric Fischbein**	**Leif Ryd**
Styrelseledamot	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*
Jens Andersson		
VD och styrelseledamot		

Informationen är sådan som Episurf AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 20 november 2026, klockan 08.00, CET.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Delårsrapporten har granskats av bolagets revisor.

Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q4 2026	19 februari 2027
Årsredovisning 2026	21 april 2027
Kvartalsrapport Q1 2027	21 maj 2027
Årsstämma	21 maj 2027

För ytterligare information vänligen kontakta:

- Jens Andersson, verkställande direktör – jens.andersson@episurf.se
- Sanja Batljan, CFO – sanja.batljan@episurf.se

Besök gärna www.episurf.se

Revisorns granskningsrapport

Till styrelsen i Episurf AB (publ) org nr 556767-0541

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Episurf AB (Publ) per 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. 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 20 november 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Stråle
Auktoriserad revisor

Alternativa nyckeltal

Episurf tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Episurf fall IFRS redovisningsstandarder.

Eget kapital per aktie

Belopp i mkr	2026 jan–sept	2025 jan–sept	2025 jan–dec
Eget kapital	1 228,3	40,7	-9,1
Antal aktier	14 992,3	654,0	1 659,8
Eget kapital per aktie	**0,08**	**0,06**	**-0,01**

Framåtriktad direktavkastning

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	192,0	11	7
Återläggning av tomträttsavgäld	0	0	0
Justerat driftnetto	**192**	**11**	**7**
Fastigheternas redovisade värde	3 286	108	161
Framåtriktad direktavkastning	5,84%	10,19%	4,23%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Räntebärande skulder	2 360	64	-
Totala tillgångar	3 968	113	166
Belåningsgrad	**59%**	**56%**	**0%**

Netto belåningsgrad

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Räntebärande skulder	2 360,2	63,5	-
Börsnoterade instrument i anläggningstillgångar[2]	0,0	0,0	0,0
Börsnoterade instrument i omsättningstillgångar	332,5	0,0	0,0
Likvida medel	125,4	3,5	2,4
Nettoskuld	**1 902,3**	**60,0**	**-2,4**
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång	3 286,2	108,0	160,7
Kvot	**58%**	**56%**	**-1%**

Resultat per A- och B-aktie

Belopp i mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	-301	3	13
Resultat per A- och B-aktie, kr	-0,04	0,00	0,01

Soliditet

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Eget kapital	1 228,3	40,7	-9,1
Totala tillgångar	3 968,2	113,1	166,3
Soliditet	**31%**	**36%**	**-5%**

Substansvärde (NAV)

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 228,3	40,7	-9,1
Återläggning av derivat	0	0	0
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	114,8	6,5	0,0
Substansvärde (NAV)	**1 343,1**	**47,2**	**-9,1**
NAV per A- och B-aktie, kr	0,09	-	-

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2026 jan–sept	2025 jan–sept	2025 jan–dec
Driftnetto	47,7	5,5	6,8
Hyresintäkter	67,3	7,6	10,1
Överskottsgrad	**71%**	**72%**	**67%**

Definitioner

Definitioner av nyckeltal som används genomgående i denna rapport, inklusive motivering till varför respektive alternativt nyckeltal (ANT) används.

Areamässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.

Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Netto belåningsgrad

Räntebärande skulder minskat med värdet på börsnoterade instrument och likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Eget kapital per A- och B-aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång.

Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.

Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Ej alternativt nyckeltal.

Framåtriktad direktavkastning

Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga med avdrag för tomträttsavgälder, i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.

Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.

Resultat efter finansiella poster

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Resultat efter finansiella poster per A- och B-aktie

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för perioden, dividerat med vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier.

Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Ett mått för att åskådliggöra risk för framtida vakanser.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej.

Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.

Fastighetsinvesteringar

Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.

Nettoskuld

Finansiella förpliktelser minskade med likvida medel och värdet på börsnoterade instrument.

Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.

Resultat per A- och B-aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier.

Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.

Räntederivat

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Ej alternativt nyckeltal.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansnetto.

Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.

Rörelsekapital

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.

Nyckeltalet beskriver det kapital som Episurf har tillgängligt, exklusive tillgängliga kreditfaciliteter, för att bedriva sin dagliga verksamhet.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Substansvärde (NAV)

Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen efter återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och räntederivat. Återläggning av motsvarande poster avseende joint venture och intresseföretag görs på egen rad.

Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

EPISURF AB

Episurf är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i bostäder och kommersiella fastigheter i Norden med fokus på stabila kassaflöden. Episurfs fastighetsinnehav per 30 september 2026 uppgick till 209 009 kvadratmeter fördelat på 258 fastigheter.

Episurf AB (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm, Small Cap.

Mer information finns på www.episurf.se.

Episurf AB (publ), Karlavägen 60, 114 49 Stockholm
Org. nr. 556767–0541
www.episurf.se