



Delårsrapport januari-juni 2026

Avrundningar i rapporten kan medföra att kolumner och rader inte summerar.

Perioden januari – juni 2026

- Intäkterna ökade med 86 procent till 101 Mkr (54).
- Driftnettot ökade med 66 procent till 75 Mkr (45).
- Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent till 30 Mkr (22).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 26 Mkr (1).
- Under perioden har 21 Mkr (15) investerats i befintligt bestånd.
- Periodens resultat uppgick till 49 Mkr (20).

Kvartalet april – juni 2026

- Intäkterna ökade med 91 procent till 50 Mkr (26).
- Driftnettot ökade med 73 procent till 38 Mkr (22).
- Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent till 15 Mkr (11).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -15 Mkr (1).
- Under kvartalet har 9 Mkr (8) investerats i befintligt bestånd.
- Kvartalets resultat uppgick till 3 Mkr (10).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Positiv nettouthyrning för innevarande kvartal om 1,5 Mkr, inkluderat uthyrning till Region Värmland på fastigheten Östanvinden 4 i Karlstad om 2 300 kvm.
- Ankarhagen Holding AB (publ) fusionerades in i Ankarhagen Fastigheter AB (publ).
- Tre fastigheter har avyttrats för ett sammanlagt värde om 62 Mkr, i nivå med bokfört värde.

Väsentliga händelser efter kvartalet

- Ankarhagen tecknade ett sexårigt hyresavtal med Myndigheten för civilt försvar avseende fastigheten Presterud 1:11.

Nyckeltal

Koncernen	Jan-jun		Kv2		R12	Helår
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Intäkter, Mkr	101	54	50	26	163	116
Driftnetto, Mkr	75	45	38	22	127	98
Överskottsgrad, %	74	83	78	85	78	84
Förvaltningsresultat, Mkr	30	22	15	11	60	51
Periodens resultat, Mkr	49	20	3	10	135	107
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Fastighetsvärde, Mkr	2 107	1 336	2 107	1 336	2 107	2 111
Uthyrbara area, tusen kvm	263	120	263	120	263	265
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 022	11 146	8 022	11 146	8 022	7 957
Antal förvaltningsfastigheter, st	39	38	39	38	39	42
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	95	86	95	86	88
Finansiella nyckeltal						
Substansvärde (NRV), Mkr	970	743	970	743	970	994
Avkastning på eget kapital (12 månader), %	19	13	19	13	19	15
Belåningsgrad, %	58	58	58	58	58	52
Nettobelåningsgrad, %	57	50	57	50	57	50
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	2,3	2,1	2,3	2,1	2,3	2,5
Soliditet, %	34	38	34	38	34	38
Nettoskuld/EBITDA (12 månader), ggr *	11,3	8,8	11,3	8,8	11,3	12,2
Antal aktier, st **	231 179	1 000	231 179	1 000	231 179	231 179

* Nettoskuld/EBITDA är tillfälligt påverkat av stegförvärvet av Luxora Invest AB i december 2025. Nettoskulden inkluderar full konsolidering per balansdagen, medan EBITDA endast inkluderar begränsat resultatbidrag under året.

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

101Mkr

Intäkterna ökade med 86 procent

75Mkr

Driftnettot ökade med 66 procent

2 107Mkr

Fastighetsvärdet ökade med 58 procent

58%

Belåningsgraden var oförändrad

2,3ggr

Räntetäckningsgraden ökade med 0,2

34%

Soliditeten minskade med 4 procentenheter

Om Ankarhagen

Ankarhagen grundades 2011 och har sedan starten byggt upp en fastighetsportfölj bestående av 39 fastigheter i Mellansverige. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 262 600 kvm och ett marknadsvärde om 2,1 miljarder kronor.

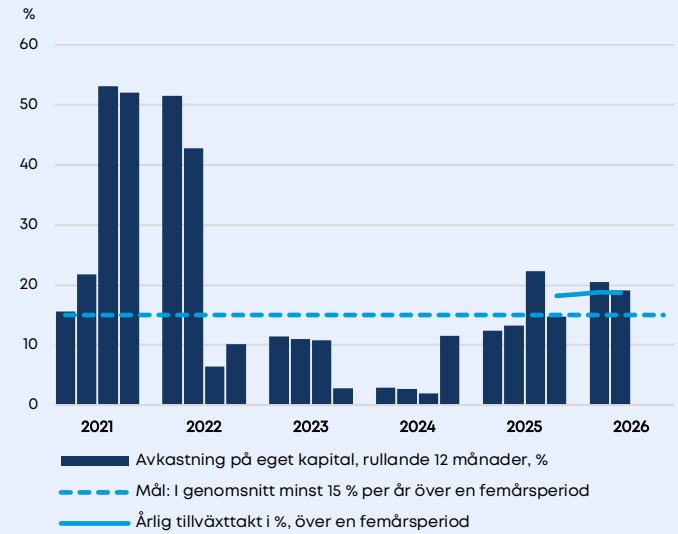
Affärsidé

Ankarhagens affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Koncernen fokuserar främst på fastigheter inom segmentet lager och lätt industri i Mellansverige.

Finansiella mål

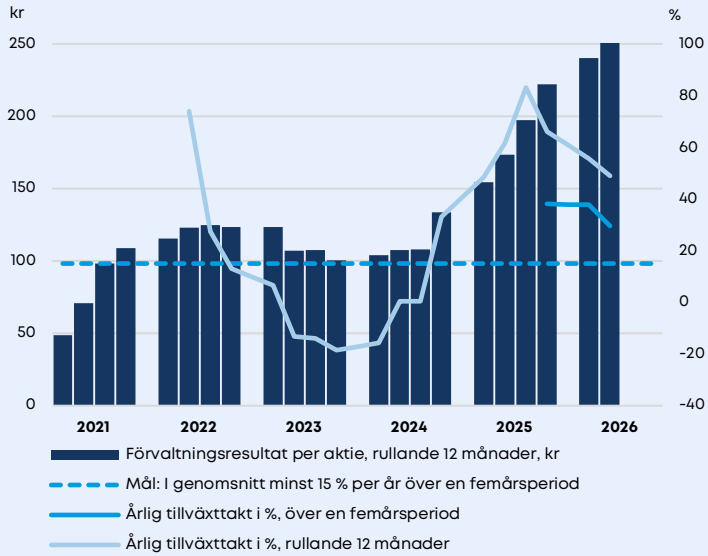
	Rullande 12 mån	Femårigt genomsnitt
Förvaltningsresultat per aktie ska öka med minst 15% per år i genomsnitt över en femårsperiod	49%	30%
Avkastning på eget kapital ska öka med minst 15% per år i genomsnitt över en femårsperiod	19%	19%

Avkastning på eget kapital *

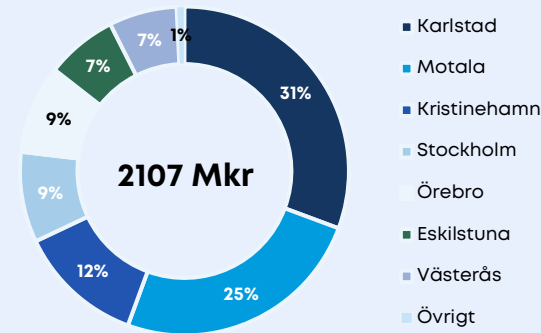


* Jämförelsekvartal för 2020 har antagits som årsvärde dividerat med fyra.

Förvaltningsresultat per aktie *



Geografisk fördelning av fastighetsvärde



Neonljuset 3, Eskilstuna

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-jun		Kv2		R12	Helår
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Intäkter	100,9	54,4	49,7	26,0	162,6	116,1
Totala intäkter	100,9	54,4	49,7	26,0	162,6	116,1
Fastighetskostnader	-26,2	-9,5	-11,2	-3,8	-35,2	-18,5
Driftnetto	74,7	44,9	38,5	22,2	127,4	97,6
Förvaltnings- och administrationskostnader	-14,4	-9,4	-7,0	-4,3	-26,3	-21,4
Resultat från intresseföretag	-	4,9	-	3,0	5,3	10,3
Finansiella intäkter	0,2	0,0	0,0	0,0	0,6	0,4
Finansiella kostnader	-30,5	-18,9	-16,2	-9,9	-47,2	-35,5
Förvaltningsresultat	30,0	21,6	15,3	11,1	59,8	51,4
Resultat från stegvis förvärv av intressebolag till dotterföretag	-	-	-	-	21,4	21,4
Värdeförändringar på finansiella instrument	0,2	-3,2	-2,7	-3,6	2,3	-1,1
Värdeförändringar på fastigheter	25,7	0,8	-14,8	0,8	83,0	58,1
Resultat före skatt	55,9	19,2	-2,1	8,3	166,5	129,8
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-0,5	-0,5
Aktuell skatt	-3,5	-0,3	-1,9	-0,0	-7,5	-4,3
Uppskjuten skatt	-3,9	0,9	6,6	1,9	-23,0	-18,2
Periodens resultat	48,5	19,8	2,5	10,2	135,5	106,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	48,5	19,8	2,5	10,2	135,5	106,8
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	48,5	19,8	2,5	10,2	135,1	106,4
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0,3	0,3

Intäkter



Driftnetto



Förvaltningsresultat



Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter.

Januari – juni 2026

Intäkter

Intäkterna ökade med 86 procent till 100,9 Mkr (54,4). Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv, positiv nettouthyrning, samt hyresindexeringar. I jämförbart bestånd ökade totala intäkterna med 11 procent och hyresintäkter med 8 procent. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkterna till 88,9 Mkr (48,7), varav hyresrabatter uppgick till -1,6 Mkr (-2,6). Taxebundna intäkter uppgick till 8,5 Mkr (3,1), fastighetsskatt till 1,6 Mkr (1,0), snöröjning 0,7 Mkr (0,5) och övriga intäkter 1,2 Mkr (1,1).

Kontrakterad årshyra ökade med 61 procent och uppgick vid periodens slut till 178,9 Mkr (110,8). Den ekonomiska vakansen uppgick till 28,2 Mkr (6,1), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 86 procent (95). Den ökade vakansen är hänförlig till de förvärvade fastigheterna i Luxora Invest AB samt Presterud 1:11. Av bolagets hyresintäkter är 99 procent (99) indexerade genom årliga uppräknings- eller indexeringar i enlighet med hyresavtalens indexklausuler.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 176 procent till -26,2 Mkr (-9,5). Ökningen är hänförlig till fastighetsförvärv av Luxor 7, Norrskenet 5, Zodiaken 7, samt Presterud 1:11 och 1:36. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 5 procent. Merparten av kostnadsökningen inom värme, el, vatten och avlopp, snöröjning samt fastighetsskatt vidarefaktureras. Bolaget arbetar löpande med effektiviseringar och aktiv förvaltning för att säkerställa fortsatt god kostnadskontroll inom drift och förvaltning.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 66 procent till 74,7 Mkr (44,9). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 12 procent.

Driftnettoökningen förklaras främst av genomförda fastighetsförvärv samt en positiv utveckling i jämförbart bestånd, där ökade hyresintäkter kombinerades med stabil kostnadsutveckling genom effektiv och aktiv förvaltning.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna ökade med 53 procent till -14,4 Mkr (-9,4). Ökningen förklaras främst av högre personalkostnader, ökade konsultkostnader kopplade till förvaltningen av de förvärvade fastigheterna Luxor 7, Norrskenet 5, Zodiaken 7, samt Presterud 1:11 och 1:36.

Förvaltnings- och administrationsomkostnader som andel av totala intäkter för perioden uppgick till 14,3 procent (17,2) och minskade med 2,9 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -30,5 Mkr (-18,9). Förändringen jämfört med motsvarande period föregående år hänförs främst till ökad lånevolym till följd av genomförda förvärv. Den genomsnittliga räntenivån var något högre, främst till följd av obligationsfinansiering. Samtidigt har refinansiering av bankskuld skett till lägre upplåningsmarginaler och referensräntan varit lägre under perioden. Den ökade andelen räntesäkring genom ränteswappar har höjt den genomsnittliga räntenivån något, men samtidigt minskat ränterisken i skuldportföljen.

Under andra kvartalet 2026 fusionerades det tidigare holdingbolaget med Ankarhagen Fastigheter AB. Fusionen redovisas med verkan från årets ingång och har påverkat finansnettot med räntekostnader om -0,7 Mkr under perioden. Finansnettot belastas därutöver av periodiserade finansieringskostnader om -0,7 Mkr samt leasingkostnader om -0,6 Mkr, vilka i allt väsentligt avser tomträttsavgifter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent till 30,0 Mkr (21,6). Ökningen förklaras i huvudsak av ett högre driftnetto.

Värdeförändring

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 25,7 Mkr (0,8). Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 37,1 Mkr. Realiserade värdeförändringar om -11,4 Mkr avser avyttring av tre fastighetsägande dotterföretag. Fastigheterna avyttrades i nivå med redovisade värden; beloppet avser i allt väsentligt goodwill som bokats bort i samband med avyttringen (-10,1 Mkr), vilken inte påverkar kassaflödet.

Orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 0,2 Mkr (-3,2). Inga realiserade värdeförändringar på finansiella instrument har påverkat resultatet.

Skatt

Skatteskostnaden för perioden uppgick till -7,4 Mkr (0,6). Aktuell skatt uppgick till -3,5 Mkr (-0,3) och avser skatt på årets beskattningsbara resultat. Uppskjuten skatt uppgick till -3,9 Mkr (0,9) och hänför sig främst till förändringar i temporära skillnader kopplade till fastigheternas värdeutveckling samt omvärdering av finansiella instrument.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 48,5 Mkr (19,8).

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 driftstillägg, fastighetsskatt och hyresrabatter.

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.

För förvärvet av Presterud 1:11 och 1:36, som tillträdde i december 2025, har kostnader estimerats eftersom historiskt utfall inte varit tillgängligt.

Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader samt leasingkostnader som avser i allt väsentligt tomträttsavgälder.

I jämförelseperioderna innan 2026 redovisas Luxora Invest AB som intresseföretag och intjäningsförmågan inkluderade då koncernens proportionella andel.

Kommentar till intjäningsförmåga

Sedan årets ingång har intäkterna utvecklats stabilt, understött av god kostnadskontroll, vilket resulterat i ett driftnetto på 147 Mkr, vilket är en minskning med 1 procent. Nedgången förklaras i allt väsentligt av de tre fastigheter som avyttrades under perioden, vilka vid årets ingång bidrog med 4,4 Mkr till driftnettot i intjäningsförmågan. Efter avdrag för finansnetto uppgår förvaltningsresultatet till 64 Mkr.

Aktuell intjäningsförmåga *

Mkr	1 Jul 2026	1 Apr 2026	1 Jan 2026	1 Okt 2025	1 Jul 2025	1 Apr 2025	1 Jan 2025	1 Okt 2024	1 Jul 2024	1 Apr 2024
Hyresvärde	207	209	208	121	117	116	113	110	109	110
Serviceintäkter	17	18	15	6	5	5	7	6	6	7
Vakans	-31	-31	-29	-10	-6	-9	-9	-8	-8	-8
Intäkter	192	196	194	117	116	111	111	108	108	108
Fastighetskostnader	-46	-45	-45	-18	-17	-17	-17	-16	-15	-15
Driftnetto	147	151	149	99	99	94	94	92	93	93
Förvaltnings- och administrationskostnader	-26	-26	-25	-20	-21	-22	-22	-23	-23	-23
Resultat från intresseföretag	0	0	0	12	12	11	10	0	0	0
Finansnetto	-57	-57	-56	-30	-32	-36	-37	-41	-40	-41
Förvaltningsresultat	64	67	68	62	59	47	45	28	30	28

* Avdraget för minoritetens andel redovisas från och med denna rapport i posten Finansnetto inkl. tomträttsavgäld i stället för på en separat rad. Omklassificeringen har endast påverkat jämförelsekolumnen per 1 januari 2026.

Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljen

Hyresvärdet för fastighetsbeståndet uppgick till 207 Mkr (117) vid periodens utgång och hade en total uthyrningsbar yta om 262 600 kvm (119 900), fördelat på 39 fastigheter (38). Det detaljplanerade markinnehavet omfattade cirka 1 200 000 kvm (500 000).

Förvaltningsfastigheternas värde och värdeförändring

Fastighetsvärdet vid periodens utgång var 2 107 Mkr (1 336) och värderades med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,4 procent (7,0).

Fastighetsbeståndets bokförda värde förändrades med -4 Mkr (16) under perioden. Minskningen förklaras huvudsakligen av försäljningar om -62 Mkr (0), realiserade värdeförändringar om -1 Mkr (-), orealiserade värdeförändringar om 37 Mkr (1) samt investeringar i befintliga fastigheter om 21 Mkr (15) avseende nybyggnation och hyresgästanpassningar verkade i motsatt riktning.

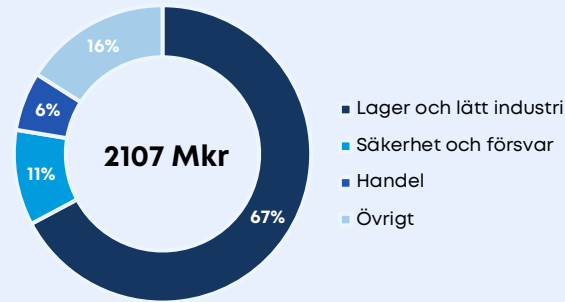
Värdeförändring fastighetsbestånd

Mkr	Jan-jun		Helår
	2026	2025	2025
Fastighetsbestånd vid periodens början	2 111	1 320	1 320
Tillkommande via stegförvärv av tidigare intressebolag	-	-	530
Förvärv	-	-	167
Investeringar i befintliga fastigheter	21	15	76
Försäljningar	-62	-	-39
Realiserade värdeförändringar	-1	-	2
Orealiserade värdeförändringar	37	1	56
Fastighetsbestånd vid periodens slut	2 107	1 336	2 111

Segmentsrapportering i sammandrag

Mkr	Mälardalen		Värmland		Östergötland		Total	
	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Hyresintäkter	25,1	19,3	39,0	29,4	24,8	-	88,9	48,7
Serviceintäkter	1,7	1,3	4,3	3,2	4,8	-	10,8	4,5
Övriga intäkter	0,5	0,7	0,7	0,4	0,0	-	1,2	1,2
Totala intäkter	27,3	21,3	44,0	33,1	29,6	-	100,9	54,4
Fastighetsskötsel och drift	-1,5	-1,2	-8,2	-3,6	-9,2	-	-18,9	-4,9
Reparation och underhåll	-0,3	-1,4	-1,8	-1,6	-1,5	-	-3,7	-3,0
Fastighetsskatt	-0,7	-0,5	-0,9	-0,5	-0,6	-	-2,2	-1,0
Övriga fastighetskostnader	-0,3	-0,3	-0,7	-0,4	-0,5	-	-1,4	-0,6
Fastighetskostnader	-2,8	-3,3	-11,6	-6,2	-11,7	-	-26,2	-9,5
Driftnetto	24,5	18,0	32,4	26,9	17,9	-	74,8	44,9
Överskottsgrad, %	90	84	74	81	60	-	74	83
Antal fastigheter, st	19	21	17	17	3	-	39	38
Fastighetsvärde	675	604	907	732	525	-	2 107	1 336

Fastighetsvärde per kategori



Hyresgäster

Hyresgäster

Ankarhagen hade vid periodens slut 236 hyresgäster (77) fördelade på 317 hyresavtal (105). De tio största hyresgästerna utgjorde 38 procent (41) av hyresintäkterna. Statliga och kommunala hyresgäster utgjorde 24 procent (14) av den totala kontrakterade årshyran. Vid periodens utgång var den genomsnittliga durationen 4,4 år (4,4) och 36 procent (22) av kontraktsvärdet hade ett förfall fem år eller senare.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick för perioden till 1,9 Mkr (7,0) och förklaras av att Ankarhagen ingått nya hyresavtal till en kontrakterad årshyra på 2,8 Mkr (12,6). Genomförda omförhandlingar har genererat ökade årliga hyresintäkter om 1,1 Mkr (0,8). Hyresavtal uppsagda för avflyttning uppgick till 2,1 Mkr (6,5) och konkurser till 0,0 Mkr (0,0).

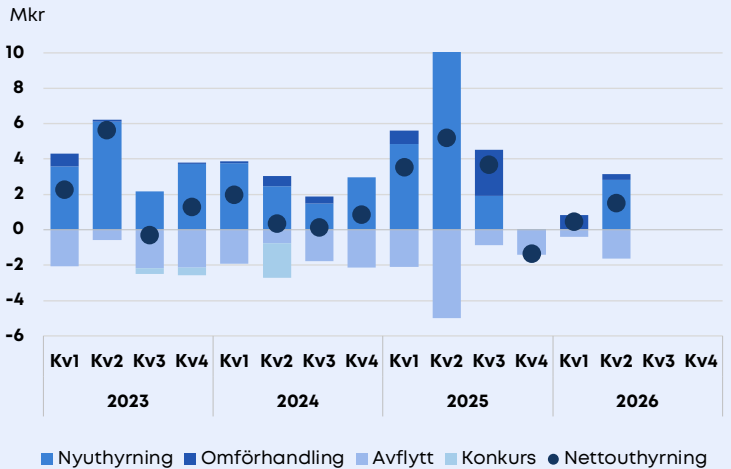
Vakanser

Den ekonomiska vakansen i beståndet uppgick vid periodens slut till 28 Mkr (6) fördelat över 59 499 kvm (7 774), vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 86 procent (95). Den lägre uthyrningsgraden beror framför allt på vakanser inom fastigheterna Presterud 1:11 i Kristinehamn samt fastigheterna från Luxora Invest AB i Motala samt en större avflytt i fastigheten Likströmmen 6 som gjort att vakansvärdet ökat något.

Ankarhagens största hyresgäster

	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %	Antal avtal, st	Duration, år
Myndigheten för civilt försvar	12	7	15	3,0
Kunskapsskolan i Sverige AB	9	5	1	12,1
Motala Hissar AB	8	5	3	3,0
Polismyndigheten	7	4	2	5,6
Comfortzone AB	6	4	1	7,3
Vianor AB	6	3	1	3,7
Matenco AB	5	3	1	11,2
Zehnder Group Motala AB	4	2	1	1,3
Kristinehamns Kommun	4	2	13	2,7
Region Värmland	4	2	2	4,0
Övrigt	112	62	277	3,8
Totalt	179	100	317	4,4

Nettouthyrning per kvartal



Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %	Antal avtal, st
År 1	15	9	153
År 2	36	20	68
År 3	30	17	38
År 4	25	14	30
År 5	8	4	5
År 5+	64	36	23
Totalt	179	100	317

Framtida kontrakterade hyresintäkter

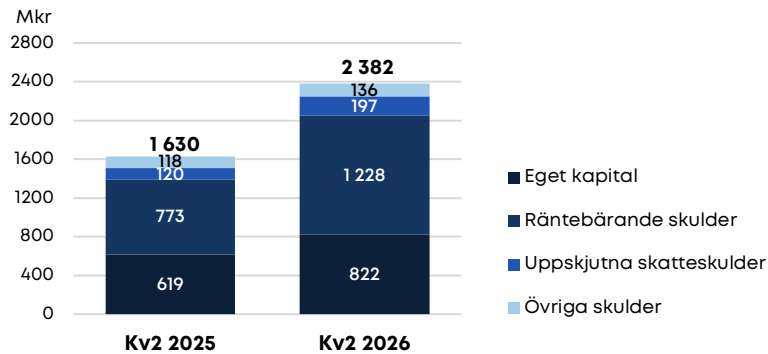
	Kv2	Andel, %
Kontraktsvärde, Mkr	2026	%
Avtalade hyresintäkter år 1	172	22
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	418	53
Avtalade hyresintäkter efter år 5	203	26
Totalt	793	100

Finansiering

Finansieringskällor

Ankarhagens kapitalstruktur vid periodens slut bestod av eget kapital om 822 Mkr (619), räntebärande skulder om 1 228 Mkr (773), uppskjuten skatt 197 Mkr (120). Övriga skulder uppgick till 136 Mkr (118). Soliditeten var 34 procent (38), belåningsgraden uppgick till 58 procent (58) och räntetäckningsgraden var 2,3 gånger (2,1). Vid periodens utgång uppfyllde koncernen samtliga finansiella åtaganden.

Kapitalstrukturens utveckling



Finansiella nyckeltal

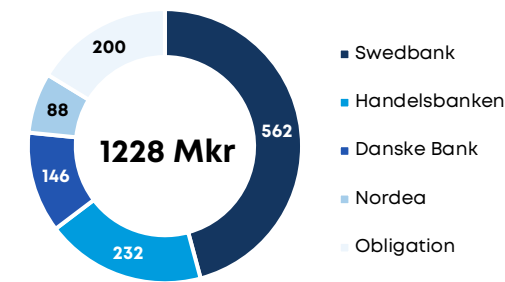
	Jan-jun		Helår
	2026	2025	2025
Räntebärande skuld, Mkr	1 228	773	1 107
Räntesäkrad andel, %	47	36	33
Belåningsgrad, %	58,3	57,8	52
Soliditet, %	34,5	38,0	38
Räntetäckningsgrad (12 månader), ggr	2,3	2,1	2,5
Genomsnittlig ränta, %	4,4	4,2	4,4
Kapitalbindning, år	1,8	1,8	1,1
Räntebindning, år	1,1	1,1	0,9

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 1 228 Mkr (773), varav banklån uppgick till 1 028 Mkr (718). Banklånen är säkerställda genom pantbrev i koncernens fastigheter och är fördelade mellan Swedbank, Handelsbanken, Danske Bank och Nordea. Ankarhagen samarbetar med fyra nordiska banker för att säkerställa en stabil och kostnadseffektiv bankfinansiering. Utöver bankfinansiering har koncernen emitterat gröna obligationer om 200 Mkr. Obligationerna är icke-säkerställda, noterade på Nasdaq Stockholm och förfaller 2029.

Obligationsfinansiering utgör 16 procent av de totala räntebärande skulderna och bidrar till en diversifierad finansieringsbas med reducerat beroende av enskilda kreditgivare. Övriga externa räntebärande skulder uppgick till 0 Mkr (55). Av de räntebärande skulderna utgjorde 46 procent Swedbank, 19 procent Handelsbanken, 12 procent Danske Bank, 7 procent Nordea och 16 procent övriga, vilka i sin helhet avser ett grönt icke-säkerställt obligationslån.

Ankarhagens långgivare



Kapital och räntebindning

Kapitalbindningstiden för räntebärande skulder var vid periodens utgång 1,8 år (1,8). Av räntebärande skulder som förfaller under 2026 om totalt 215 Mkr utgörs 9 Mkr av ordinarie löpande amorteringar.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 4,4 procent (4,2). Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 1,1 år (1,1).

Bank och kreditmarknadsbolag

	Kapitalbindning				Räntebindning		
	Bank, Mkr	Obligation, Mkr	Totalt belopp, Mkr	Andel, %	Totalt belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0-1	407	-	407	33	728	4,5	59
1-2	137	-	137	11	225	4,0	18
2-3	312	200	512	42	125	4,2	10
3-4	102	-	102	8	100	4,2	8
4 år och senare	69	-	69	6	50	4,3	4
Totalt	1 028	200	1 228	100	1 228	4,4	100

Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar med ett sammanlagt nominellt belopp om 575 Mkr (225) med förfall 2027 till 2031. Total räntesäkring inklusive fasträntelån uppgår till 47 procent (36). Derivatens verkliga värde uppgick vid periodens utgång till -2,3 Mkr (-4,6).

Likviditet och outnyttjade kreditfaciliteter

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 34 Mkr (101). Utöver likvida medel disponerar koncernen outnyttjade kreditfaciliteter om 20 Mkr (-), vilket innebär att den totala disponibla likviditeten uppgick till 54 Mkr (101) vid periodens utgång.

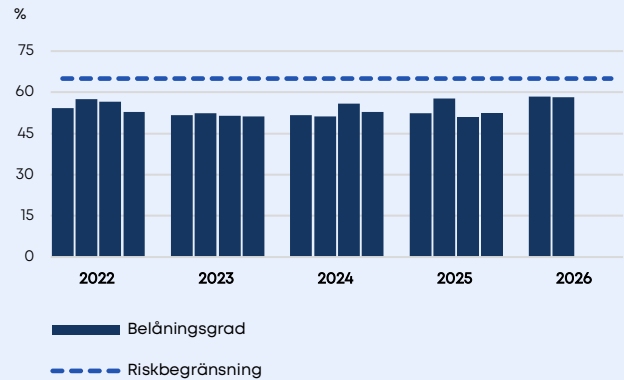
Finansiella riskbegränsningar

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 och finansiella kovenanter har varit uppfyllda under perioden.

Belåningsgrad

Mål Utfall

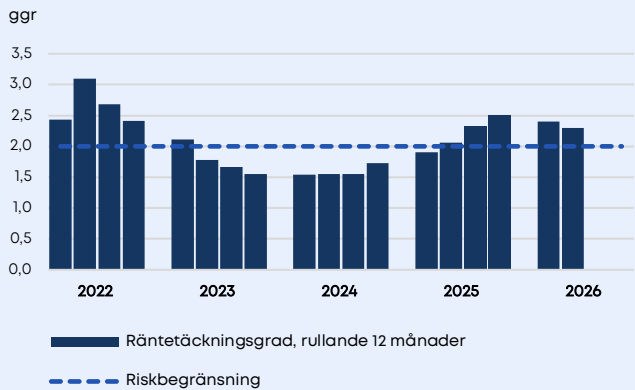
<65% 58%



Räntetäckningsgrad

Mål Utfall

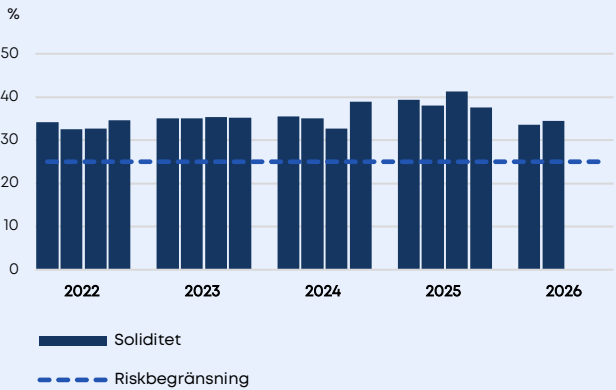
>2,0ggr 2,3ggr



Soliditet

Mål Utfall

>25% 34%



Hållbarhet

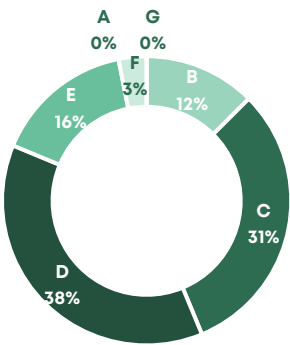
Att utveckla energieffektiva och miljövänliga byggnader är en viktig del i Ankarhagens strategiska arbete med att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Genom vårt arbete kan vi bland annat minska driftkostnader, öka fastigheternas attraktionskraft och minimera hållbarhetsrelaterade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

Energieffektivisering

Ankarhagen har som mål att energianvändningen ska minska med 15 procent från år 2025 till 2030, motsvarande i snitt 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.

Under perioden minskade Ankarhagens energianvändning per kvm i jämförbart bestånd med drygt 1 procent, jämfört med samma period föregående år. Genomförda energibesparingsåtgärder har gjort att den normalårskorrigerade värmeförbrukningen minskat, samtidigt som hyresgästel där Ankarhagen står på abonnemanget har ökat.

Energideklarationer



Energioptimeringsinsatser pågår fortsatt för den fastighet som i dagsläget har energiklass F.

Grönt finansiellt ramverk

Under 2026 lanserade Ankarhagen en grön obligation och i samband med det ett grönt finansiellt ramverk. 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.

Nyckeltal

	Jan-jun		Kv2		R12	Helår
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
El, MWh	3 140	2 913	1 485	1 344	5 834	5 607
Fjärrvärme, MWh	4 287	4 598	862	1 002	7 232	7 543
Energianvändning totalt, MWh	7 427	7 511	2 347	2 346	13 066	13 150
Växthusgasutsläpp totalt, tCO2e	111	127	21	28	192	208
Energiintensitet el, kWh/kvm	27	25	13	12	50	48
Energiintensitet fjärrvärme, kWh/kvm	39	41	8	9	65	68
Energiintensitet totalt, kWh/ kvm	60	61	19	19	106	107

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	149,7	-	-
Förvaltningsfastigheter	2 106,7	1 336,0	2 111,0
Nyttjanderätter	39,7	43,5	40,6
Andelar i intresseföretag	-	115,6	-
Inventarier, verktyg och installationer	0,2	0,3	0,2
Uppskjuten skattefordran	1,1	1,0	1,1
Summa anläggningstillgångar	2 297,4	1 496,4	2 153,0
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	24,1	13,3	21,7
Aktuella skattefordringar	3,3	8,6	6,2
Övriga fordringar	7,1	1,0	5,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,9	9,4	10,2
Likvida medel	33,7	101,3	59,3
Summa omsättningstillgångar	85,0	133,5	103,1
SUMMA TILLGÅNGAR	2 382,4	1 629,9	2 256,2

Fusion och koncernstruktur

Under andra kvartalet 2026 fusionerades det tidigare holdingbolaget med Ankarhagen Fastigheter AB. Fusionen innebär en förenklad ägarstruktur medan koncernens verksamhet, rapporterande enhet och underliggande fastighetsvärden är oförändrade. Som en följd av fusionen har goodwill och koncernmässiga övervärden tillförts balansräkningen. Dessa poster samt tillhörande uppskjuten skatt är av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte kassaflödet.

Fusionsresultat uppgår till 34 Mkr, redovisat inom eget kapital. Goodwill uppgår per 30 juni 2026 till 149,7 Mkr. Ett externt ägarlån om 40 Mkr övertogs och amorterades under perioden.

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	2,9	0,5	2,9
Balanserat resultat inklusive årets resultat	818,7	618,2	702,4
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	821,6	618,7	705,2
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	143,4
Summa eget kapital	821,6	618,7	848,7
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	0,5	0,5	0,5
Skulder till kreditinstitut	541,9	413,6	385,0
Obligationslån	200,0	-	-
Skulder till aktieägare	0,4	12,0	6,2
Leasingskuld	37,7	41,5	38,6
Uppskjutna skatteskulder	197,2	120,2	144,3
Övriga långfristiga skulder	0,4	0,4	0,4
Summa långfristiga skulder	978,1	588,2	575,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	486,0	304,5	703,5
Skulder till aktieägare	-	1,0	1,0
Leasingskuld	2,0	1,3	1,8
Derivatinstrument med negativt marknadsvärde	2,3	4,6	2,5
Leverantörsskulder	8,5	6,2	22,6
Skatteskulder	13,7	7,8	13,8
Övriga skulder	11,8	61,5	32,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58,3	36,1	54,8
Summa kortfristiga skulder	582,7	423,0	832,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 382,4	1 629,9	2 256,2

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 1 januari 2025	0,5	70,0	528,3	598,8	-	598,8
Omklassificering aktieägartillskott	-	-70,0	70,0	-	-	-
Periodens resultat	-	-	19,8	19,8	-	19,8
Utgående balans 30 juni 2025	0,5	-	618,2	618,7	-	618,7
Stegvist förvärv av intressebolag till dotterföretag	-	-	-	-	146,1	146,1
Fondemission	2,4	-	-2,4	-	-	-
Periodens resultat	-	-	86,6	86,6	0,3	86,9
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Lämnade utdelningar	-	-	-	-	-3,0	-3,0
Utgående balans 31 december 2025	2,9	-	702,4	705,2	143,4	848,7
Ingående balans 1 januari 2026	2,9	-	702,4	705,2	143,4	848,7
Periodens resultat	-	-	48,5	48,5	-	48,5
Förvärv av minoritet	-	-	35,8	35,8	-143,4	-107,7
Fusionsresultat	-	-	34,0	34,0	-	34,0
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Teckningsoptioner	-	-	1,0	1,0	-	1,0
Lämnade utdelningar	-	-	-3,0	-3,0	-	-3,0
Utgående balans 30 juni 2026	2,9	-	818,7	821,6	-	821,6

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-jun		Kv2		R12	Helår
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Den löpande verksamheten						
Driftnetto	74,7	44,9	38,5	22,2	127,4	97,6
Förvaltnings- och administrationskostnader	-14,4	-9,4	-7,0	-4,3	-26,3	-21,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1,0	0,9	0,5	0,5	2,1	2,0
Erhållen ränta m.m.	0,2	0,0	0,0	0,0	0,6	0,4
Erlagd ränta m.m.	-26,9	-18,8	-12,2	-9,8	-44,1	-36,0
Betald skatt	-3,2	-4,7	-1,7	-1,6	-3,9	-5,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	31,5	13,0	18,1	7,1	55,8	37,2
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-5,7	8,1	1,0	-2,3	-7,9	5,8
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-14,7	-2,9	-16,3	-4,0	-5,8	6,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11,1	18,2	2,7	0,8	42,1	49,1
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-166,8	-166,8
Avyttrade förvaltningsfastigheter	60,5	-	50,8	-	100,9	40,4
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av förvaltningsfastigheter	-21,5	-14,9	-8,8	-8,4	-69,3	-62,8
Förvärv av andelar i intresseföretag	-108,3	1,8	-	-	-95,9	14,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69,3	-13,1	42,0	-8,4	-231,1	-174,9
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån från kreditinstitut	29,9	84,9	2,1	81,1	195,1	250,1
Upptagna obligationslån	200,0	-	-	-	200,0	-
Betalda emissionskostnader	-4,8	-	-	-	-4,8	-
Upptagna övriga lån	-	-	-	-	15,0	15,0
Amortering lån från kreditinstitut	-90,3	-9,9	-32,4	-4,6	-120,1	-39,6
Amortering ägarlån	-80,0	-4,5	-40,0	-	-86,3	-10,8
Amortering leasingskuld	-0,7	-0,7	-0,4	-0,2	-1,3	-1,3
Amortering övriga skulder	-18,5	-	-	-	-73,1	-54,6
Återbetalda depositioner	-	-	-	-	-0,0	-0,0
Utbetald utdelning	-3,0	-	-3,0	-	-3,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32,5	69,8	-73,7	76,3	121,5	158,7
Förändring av likvida medel	-25,6	74,8	-29,0	68,7	-67,6	32,8
Likvida medel vid periodens början	59,3	26,5	62,7	32,5	101,3	26,5
Likvida medel vid periodens slut	33,7	101,3	33,7	101,3	33,7	59,3

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital ökade med 143 procent och uppgick till 31,5 Mkr (13,0). Ökningen förklaras främst av ett högre driftnetto. Förändringar i rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -20,4 Mkr (5,2).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -69,3 Mkr (-13,1). Investeringarna avsåg främst förvärv av resterande andelar i intresseföretaget Luxora Invest AB om -108,3 Mkr, samt investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om -21,5 Mkr. Försäljning av fastigheter bidrog med 60,5 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 32,5 Mkr (69,8) och påverkades främst av emission av obligationer om 200 Mkr samt amortering av lån från kreditinstitut om -90,3 Mkr, ägarlån om -80,0 Mkr och övriga skulder om -18,5 Mkr.

Emissionslikviden användes främst till förvärv av resterande andelar i intresseföretaget Luxora Invest AB om 108,3 Mkr, amortering av ägarlån om 40,0 Mkr (som en del av de 80,0 Mkr ägarlån som totalt amorterats under perioden) samt inlösen av juniorfinansiering om 48 Mkr som följde med vid förvärvet av Presterud 1:11 och 1:36.

Sammantaget minskade likvida medel med 25,6 Mkr under perioden och uppgick vid periodens slut till 33,7 Mkr (101,3).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-jun		Kv2		R12	Helår
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Nettoomsättning	12,8	8,9	6,2	4,4	21,5	17,6
Totala intäkter	12,8	8,9	6,2	4,4	21,5	17,6
Övriga externa kostnader	-5,1	-4,1	-2,6	-2,1	-9,4	-8,5
Personalkostnader	-7,1	-5,7	-3,2	-2,7	-12,3	-10,8
Av-/nedskrivningar	-0,1	-0,1	-0,0	-0,0	-0,2	-0,1
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-	0,0	-	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	0,5	-0,9	0,3	-0,4	-0,4	-1,8
Finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	-10,1	-	-10,1	-	-10,1	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3,1	1,6	1,3	0,8	5,4	3,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9,7	-2,2	-6,1	-1,1	-11,6	-4,1
Resultat efter finansiella poster	-16,3	-1,6	-14,6	-0,8	-16,8	-2,1
Bokslutsdispositioner						
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-	-	-0,1	-0,1
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	6,1	6,1
Erlagda koncernbidrag	-	-	-	-	-3,8	-3,8
Resultat före skatt	-16,3	-1,6	-14,6	-0,8	-14,5	0,2
Aktuell skatt	-	-	-	-	-0,1	-0,1
PERIODENS RESULTAT	-16,3	-1,6	-14,6	-0,8	-14,6	0,1

Mkr	Jan-jun		Kv2		R12	Helår
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Periodens resultat	-16,3	-1,6	-14,6	-0,8	-14,6	0,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	-16,3	-1,6	-14,6	-0,8	-14,6	0,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

	30 jun	30 jun	31 dec		30 jun	30 jun	31 dec
Mkr	2026	2025	2025	Mkr	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR				EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Anläggningstillgångar				Bundet eget kapital			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	0,0	0,0	0,0	Aktiekapital	2,9	0,5	2,9
Inventarier och installationer	0,2	0,3	0,2	Summa bundet eget kapital	2,9	0,5	2,9
Andelar i koncernföretag	222,7	104,4	105,5	Fritt eget kapital			
Fordringar hos koncernföretag	311,6	149,9	190,5	Balanserat resultat	252,8	171,3	168,9
Summa anläggningstillgångar	534,5	254,6	296,3	Årets resultat	-16,3	-1,6	0,1
Omsättningstillgångar				Summa fritt eget kapital	236,5	169,7	168,9
Fordringar hos koncernföretag	7,2	8,2	9,3	Summa eget kapital	239,4	170,2	171,8
Övriga fordringar	1,0	1,4	0,3	Obeskattade reserver	2,1	2,0	2,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12,2	1,4	1,1	Skulder			
Kassa och bank	1,5	2,9	0,9	Långfristiga skulder			
Summa omsättningstillgångar	22,0	13,8	11,7	Obligationslån	200,0	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	556,5	268,5	307,9	Skulder till koncernföretag	102,6	76,5	104,0
				Skulder till aktieägare	0,4	12,0	6,2
				Summa långfristiga skulder	303,0	88,6	110,2
				Kortfristiga skulder			
				Skulder till koncernföretag	2,9	1,6	2,1
				Skulder till aktieägare	-	1,0	1,0
				Leverantörsskulder	0,7	0,8	1,8
				Skatteskulder	0,6	0,8	0,1
				Övriga skulder	1,8	1,3	16,2
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6,0	2,3	2,5
				Summa kortfristiga skulder	12,0	7,7	23,8
				SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	556,5	268,5	307,9

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Externa räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastighetsvärde.

Direktavkastning, %

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

Driftnetto

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

EBITDA

Driftnetto minskat med förvaltnings- och administrationskostnader samt tomträttsavgälder, 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 fastighetsskatt.

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 med avdrag för rabatter.

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Intäkter

Debiterade hyresintäkter med tillägg för serviceintäkter och avdrag för rabatter.

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 periodens 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 fastighetsskatt, 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.

Serviceintäkter

Avser intäkter från fastighetsskatt, el, värme, VA och snöröjning.

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. Uppskjuten skatt hänförlig till goodwill återläggs inte.

Uthyrningsbar yta, kvm

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i relation till intäkter.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ankarhagen Fastigheter AB arbetar aktivt för att identifiera och hantera de väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Riskhanteringen syftar till att skapa en god balans mellan riskbegränsning och möjligheten att nå bolagets uppsatta mål. En utförlig beskrivning av koncernens riskhantering framgår av årsredovisningen för 2025.

Bolaget förvaltar kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri och eftersträvar en god diversifiering avseende fastighetskategorier och hyresgästmix, vilket begränsar exponeringen mot enskilda hyresgäster. Förvaltningsfastigheterna marknadsvärderas kvartalsvis, och externa värderare anlitas för en väsentlig andel av beståndet.

Finansieringskostnader utgör en betydande kostnadspost. För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet kan bolaget använda räntesäkringsinstrument. Bolaget arbetar kontinuerligt med att begränsa refinansieringsrisken och säkerställa sin finansiella ställning genom att upprätthålla goda relationer med flertalet kreditgivare och kapitalmarknadsparter.

Klimatförändringar och miljörelaterade risker, inklusive markföroreningar och förändrade miljöpolitiska krav, kan påverka fastigheternas värde och drift. Bolaget granskar samtliga investeringar och förvärv ur ett klimatperspektiv och har god kännedom om fastigheter där tillståndspliktig verksamhet bedrivs eller har bedrivits.

Förändringar på marknaden och förändringar av regelverk och därtill relaterade kostnader kan ge effekt på koncernens resultatutveckling och på värderingen av bolagets tillgångar och skulder.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen för 2025, där en mer detaljerad redogörelse ges i Not 1 redovisningsprinciper och Not 2 finansiell riskhantering. Övriga nya och ändrade IFRS-standarder med ikraftträdande under innevarande räkenskapsår har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning eller finansiella rapporter.

Moderbolagets rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Säsongsvariationer

Koncernens verksamhet är utsatt för säsongsvariationer som en följd av väderförhållanden. Det första och fjärde kvartalets driftnetto är oftast lägre, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning, snöröjning samt sandning.

Uppskattningar, bedömningar och avrundningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter, intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Till följd av avrundningar kan siffror som presenteras i denna delårsrapport i enstaka fall inte summera exakt till angivna totaler, och procenttal kan avvika marginellt från de exakta talen.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående parter beskrivs i not 26 i årsredovisningen för 2025. Under perioden har Ankarhagen Holding AB fusionerats in i Ankarhagen Fastigheter AB. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Inga övriga väsentliga förändringar avseende transaktioner med närstående har skett sedan årsredovisningen för 2025 publicerades.

Medarbetare och organisation

Ankarhagen Fastigheter AB är organiserat med fokus på kommersiella fastigheter och bedriver verksamhet med ett engagerat och kompetent team. Vid periodens utgång den 30 juni 2026 uppgick antalet anställda till 10 personer, varav 8 på heltid och 2 på deltid.

Kalendarium

Delårsrapport januari – september 2026	2026-11-26
Bokslutskommuniké januari – december 2026	2027-02-25

Kontaktuppgifter

Markus Sjövall, VD
markus@ankarhagen.se
070-735 72 99

Joakim Fredin, CFO
joakim@ankarhagen.se
070-992 59 23

Om oss

Ankarhagen Fastigheter AB är ett publikt fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter med fokus på lager och lätt industri. Bolaget grundades 2011 och har sitt säte i Stockholm. Fastighetsportföljen omfattar 39 fastigheter belägna i Mellansverige med en total uthyrbar area om ca 262 600 kvm. För mer information: <https://www.ankarhagen.se>

Ankarhagen Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer: 559103-4664
Postadress: Box 3075, 103 61 Stockholm

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

Stockholm den 27 augusti 2026

Fredrik Tibell
Styrelseordförande

Julia Mejegård
Styrelseledamot

Erik Vikbladh
Styrelseledamot

Carl Bertilsson
Styrelseledamot

Malin Josefsson Lindquist
Styrelseledamot

Markus Sjövall
Verkställande direktör
och styrelseledamot

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Ankarhagen Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

