

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2026

Episurf Medical AB (publ) är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i bostäder och kommersiella fastigheter i Norden med fokus på stabila kassaflöden. Episurf Medical bedriver också medicinteknisk verksamhet med det egna individanpassade implantatet Episealer® och relaterade kirurgiska instrument, vilka används för behandling av broskskador i leder.

Delårsrapport januari – juni 2026

Första halvåret 2026

- Hyresintäkterna ökade med 257% till SEK 17,5 (4,9) miljoner.
- Rörelseresultatet ökade med 254% till SEK 13,1 (3,7) miljoner.
- Värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med SEK -20,1 (-) miljoner.
- Nedskrivning av goodwill påverkade resultatet med SEK -162,4 (-) miljoner.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till SEK -234 (3) miljoner.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till SEK -44,4 (2,6) miljoner.
- Fastighetsinvesteringarna uppgick till SEK 969 (-) miljoner varav SEK 963 (-) miljoner avsåg förvärv av fastigheter.

Andra kvartalet 2026

- Hyresintäkterna ökade med 413% till SEK 12,3 miljoner (2,4).
- Rörelseresultatet ökade med 281% till SEK 8,0 (2,1) miljoner.
- Värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med SEK -20,1 (-) miljoner.
- Nedskrivning av goodwill påverkade resultatet med SEK -162,4 (-) miljoner.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till SEK -207,1 (1,5) miljoner.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till SEK -18,7 (1,4) miljoner.
- Fastighetsinvesteringarna uppgick till SEK 703 (-) miljoner varav SEK 697 (-) miljoner avsåg förvärv av fastigheter.

Nyckeltal i urval

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Rörelseresultat, mSEK	13,1	3,7	6,8
Förändring jämfört med föregående år,%	254%	-	-
Periodens resultat efter skatt, mSEK	-234,0	3,0	12,9
Överskottsgrad%	72%	75%	67%
Soliditet%	41%	34%	-5%
Belåningsgrad vid periodens utgång,%	42%	58%	-
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mSEK	946,1	108,0	160,7
Fastigheternas framtäktad direktavkastning,%	6,6%	6,8%	4,2%
NAV per A- och B-aktie, kr	0,10	0,07	-0,01

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 40–41.

Väsentliga händelser under andra kvartalet 2026

Den 2 april offentliggjordes att Episurf ingått avtal om att förvärva en fastighetsportfölj med ett underliggande fastighetsvärde om SEK 697 miljoner från Mofast AB.

Den 13 april offentliggjordes att den extra bolagsstämman beslöt, i enlighet med styrelsens förslag, om två bolagsordningsändringar avseende gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier, i syfte att möjliggöra de emissioner som styrelsen avsåg att besluta om med stöd av bemyndigandet för att fullfölja förvärvet av Frusipe Intressenter Target 1 AB från Frusipe Intressenter Holding AB.

Den 17 april fattade styrelsen, enligt bemyndigandet, beslut om emission av B-aktier, konvertibler omvandlingsbara till B-aktier, och teckningsoptioner som kan nyttjas för teckning av B-aktier, till Frusipe Intressenter Holding AB.

Den 20 april offentliggjordes att Episurf inlett en dual-track-process för den medicintekniska verksamheten.

Den 11 maj offentliggjordes att Episurf ingått avtal om att förvärva en fastighetsportfölj om nio fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om SEK 845 miljoner från Botrygg AB.

Den 18 maj tillträdde Episurf fastighetsportföljen från Mofast AB. Förvärvet har klassificerats som ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv, enligt förvärvsmetoden.

Den 22 maj offentliggjordes att Episurf har ingått avtal om att förvärva fastighetsportfölj med ett överenskommet fastighetsvärde om SEK 660 miljoner (45 fastigheter) från Lilium.

Den 26 maj offentliggjordes att Episurf ingått avtal om att förvärva två fastigheter i Borås med ett överenskommet fastighetsvärde om SEK 12 miljoner.

Den 29 maj offentliggjordes att Episurf har ingått avtal om att förvärva fastighetsportfölj om fyra fastigheter i Uppsala med ett överenskommet fastighetsvärde om SEK 300 miljoner från Setune Assets AB.

Den 5 juni offentliggjordes att Episurf har ingått avtal om att förvärva en blandad fastighetsportfölj om 30 fastigheter i Södermanland och Östergötland med ett överenskommet fastighetsvärde om SEK 920 miljoner från Livi Fastigheter AB

Den 10 juni offentliggjordes att Episurf har ingått avtal om att förvärva Kuststaden Invest AB med en fastighetsportfölj till ett överenskommet fastighetsvärde om SEK 647 miljoner

Väsentliga händelser efter andra kvartalet 2026

Den 2 juli offentliggjordes att Episurf tillträtt hela fastighetsportföljen från Klarabo i enlighet med tidigare kommunicerade överenskommet fastighetsvärde om 897 miljoner. Ekonomiskt skedde tillträdet per den 30 juni 2026. För en av fastigheterna, motsvarande ett överenskommet fastighetsvärde om ca SEK 233 miljoner, sker det legala tillträdet senast 18 månader efter tillträdesdagen.

Den 3 juli, som ett led i betalningen av det vederlag som ska erläggas till KlaraBo har Episurfs styrelse, med stöd av bemyndigande från Bolagets årsstämma den 25 maj 2026, beslutat att till KlaraBo emittera 2 888 888 B-aktier genom kvittning av revers om SEK 130 miljoner som har erlagts som del av vederlaget för förvärvet, till en teckningskurs om 0,045 kronor per B-aktie.

Den 7 juli fattade styrelsen, enligt bemyndigande, beslut om emission av B-aktier, konvertibler omvandlingsbara till B-aktier, och teckningsoptioner som kan nyttjas för teckning av B-aktier, till Frusipe Intressenter Holding AB, som en del av det vederlag som ska erläggas för förvärvet.

Den 7 juli 2026 tillträdde Episurf fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om SEK 301 miljoner, inom ramen för det första deltillträdet till den fastighetsportfölj vars förvärv Episurf offentliggjorde den 5 juni 2026. 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 Målbolagen till Grännäs Fastigheter, med anledning av deltillträdet, beslöt Episurfs styrelse, med stöd av bemyndigande från Bolagets årsstämma den 25 maj 2026, beslutat 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 kommer att öka med 868 702 560, från 9 820 673 547 till 10 689 376 107. Bolagets aktiekapital kommer att öka 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 genomförs den 31 augusti 2026.

Den 20 augusti offentliggjordes vidare att bolaget har ingått en avsiktsförklaring avseende förvärv av samtliga aktier i fem fastighetsägande bolag. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka SEK 505 miljoner före avdrag för latent skatt. Parternas målsättning är att ingå slutligt aktieöverlåtelseavtal senast den 30 september 2026, med planerat tillträde omkring den 1 november 2026.

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 eller avknoppning 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.



Hudiksvall Tuna Fors 2:36 (planerat tillträde H2 2026)



Linköping Bajonetten 12 & 14 (planerat tillträde H2 2026)



Linköping polygonen 1-4 (planerat tillträde H2 2026)

VD-ord

Episurf tog under det andra kvartalet ytterligare ett **tydligt steg i omvandlingen från ett renodlat medicintekniskt bolag till en kassaflödesorienterad nordisk fastighetsplattform**. Episurfs fokus att bygga ett bolag med stabila intäkter, hög direktavkastning, tydlig substansuppbyggnad och en portfölj som över tid kan bära en alltmer effektiv finansiering, är oförändrat.

Den viktigaste händelsen under perioden var tillträdet av Mofasts bestånd, en portfölj om 35 samhällsfastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om SEK 697 miljoner. Portföljen består huvudsakligen av LSS-boenden med kommuner och regioner som långsiktiga hyresgäster, årliga hyresintäkter om SEK 65,6 miljoner, ett säljargaranterat driftnetto för 2026 om SEK 41,5 miljoner och en kontraktslängd (WAULT) om 4,7 år. Förvärvet är ett bra exempel på den typ av tillgångar vi vill bygga Episurf kring såsom nödvändiga verksamheter, stabil efterfrågan, starka motparter och kassaflöden som passar väl in i en långsiktig fastighetsplattform.

Efter rapportperiodens utgång, har vi fortsatt att exekvera på den plan som kommunicerades i samband med det första kvartalet. Vi har tillträtt KlaraBo-portföljen samt en del av Livi-portföljen. Sammantaget innebär detta att Episurf på kort tid, under årets första 7 månader, har tillträtt fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om drygt SEK 2,1 miljarder. Dessa tillträden breddar portföljen, ökar den löpande intjäningsförmågan och ger oss en betydligt starkare bas inför höstens fortsatta arbete.

Utöver genomförda tillträden har Episurf under årets första 7 månader ingått avtal om förvärv av ytterligare fastigheter om totalt 3,8 miljarder kronor, vilka planeras att tillträdas under hösten. Efter genomförda och avtalade tillträden förväntas fastighetssegmentet, på proformabasis, ha totala fastighetstillgångar om cirka 5,9 miljarder kronor och årliga hyresintäkter om cirka SEK 496 miljoner. Uthyrningsgraden i portföljen bedöms uppgå till cirka 94,3 procent och WAULT för den kommersiella

portföljen uppgår till cirka 5,4 år. Driftnettot bedöms uppgå till cirka SEK 372 miljoner. Dessa nivåer innebär att Episurf redan under bolagsbyggets första fas når en storlek där skalfördelar, finansieringsdialoger och portföljstyrning blir allt mer relevanta värdedrivare.

Finansieringssidan är central för att realisera värdet i vår strategi. **Våra två största tillträden hittills har finansierats av en nordisk bank, vilket vi ser som ett viktigt kvitto på att Episurf börjar etablera sig som låntagare på fastighetsmarknaden.** Det är naturligt att ett bolag i uppbyggnadsfas initialt möter andra villkor än större och mer etablerade fastighetsbolag. Vår förväntan är dock att lånevillkoren successivt förbättras i takt med att portföljen växer, intjäningen blir mer diversifierad och Episurf kan visa en längre historik som fastighetsägare.

Vår vision för 2026 om att nå SEK 10 miljarder kronor i underliggande fastighetsvärde ligger fast. Vi har en fortsatt intressant pipeline av potentiella affärer i Norden och arbetar målmedvetet för att slutföra ytterligare transaktioner under hösten. Vår bedömning är att marknaden fortsatt erbjuder attraktiva möjligheter för en aktör som kan kombinera snabbhet, struktur och långsiktighet.

De senaste affärerna har genomförts med aktievederlag baserat på SEK 0,10 per aktie, i nivå med vår senaste emissionskurs. Samtidigt fortsätter utspädningen från tidigare avtalade affärer när nya aktier emitteras. För oss är den centrala frågan därför inte enbart antalet aktier, utan vad varje affär tillför i substans, kassaflöde och framtida intjäningsförmåga. Vår bedömning är att de genomförda affärerna sammantaget bidrar positivt till substansvärdet per aktie och stärker bolaget steg för steg.

Vi bygger bolaget i en omvärld som präglas av fortsatt geopolitisk osäkerhet, ett mer selektivt kreditklimat och en transaktionsmarknad där många aktörer fortfarande är avvaktande. För Episurf skapar detta både krav på disciplin och möjligheter att agera när rätt affärer uppstår. Norden är enligt vår uppfattning en mycket attraktiv region att verka i, med hög transparens, starka institutioner, fungerande kreditmarknader och stabil efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter och lokaler för grundläggande

samhällsservice. Timingen för vårt bolagsbygge är därför fortsatt fördelaktig.

Det är också bland annat därför som styrelsen beslutat att påskynda transformationen av Episurf till ett renodlat fastighetsbolag. Bolagets resurser och kapitalallokering ska prioriteras till den nordiska fastighetsverksamheten. Som ett led i detta har styrelsen, inom ramen för den tidigare kommunicerade dual-track-processen, **beslutat att inleda en ordnad avveckling av den operativa medicintekniska verksamheten.** Episurf avser i stället att söka realisera värdet i Bolagets patentportfölj och övriga

immateriella tillgångar, men Episurfs huvudfokus är att bygga ett starkt nordiskt fastighetsbolag.

Vi går in i hösten med hög aktivitet, en väsentligt större portfölj, flera avtalade tillträden framför oss och en tydlig ambition att fortsätta växa med disciplin. Vår uppgift är att omsätta tillväxten i substans, kassaflöde och finansiell styrka och att steg för steg ta oss närmare årets mål om SEK 10 miljarder i fastighetsvärde, med de förbättrade finansieringsvillkor och den relevans för kapitalmarknaden som följer med den storleken.

Jens Andersson, Verkställande direktör



Trelleborg Väduren 8 (tillträdd efter periodens utgång)



Trelleborg Väduren 13 (tillträdd efter periodens utgång)



Norrköping Fiskeby 4:152 (tillträdd efter periodens utgång)

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 tillgångar 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, där säljarna erhåller aktier i Episurf och därigenom stärker kapitalbasen och skapar stabilitet.

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 en långsiktigt växande substans och ett ökande kassaflöde per aktie.

Värdeskapandet ska primärt ske genom fyra komponenter:

1. Förvärv till attraktiva avkastningsnivåer

Fastigheter ska förvärfas till direktavkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga kapitalkostnad, vilket skapar en positivt investeringsspread och bidrar till substansstillväxt.

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 om cirka 50–60 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)



Tomelilla Brösarp 12:22 (tillträdd Q2)

Resultat, intäkter och kostnader

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

Resultat

Rörelseresultatet ökade med 254% till SEK 13,1 (3,7) miljoner. Rörelseresultatet ökade till följd av förvärv. Rörelseresultatet per A- och B-aktie uppgick till SEK -0,05 (0,00) kronor.

Värdeförändringen av fastigheter påverkade resultatet med SEK -20,1 (-) miljoner. Värdeförändringen påverkades med SEK -20,1 miljoner på grund av att Mofast-förvärvet klassades som ett rörelseförvärv.

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

Periodens resultat uppgick till SEK -234 (3) miljoner.

Nedskrivning av Goodwill

Förvärvet av Mofast 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 SEK 162 miljoner, nedskrivningen är inte kassaflödespåverkande.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade med 257% till SEK 17,5 (4,9) miljoner. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv.

Övriga intäkter ökade till SEK 6,7 (0) miljoner kronor och avsåg främst försäljning av implantat.

Segmentinformation

Operationell omstrukturering

Sedan slutet av 2025 har Episurf Medical 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.

Fastighetsverksamhet

Ägare och förvaltare av kommersiella- och bostadsfastigheter.

Episurf Medical ägde per den 30 juni 2026, 39 förvaltningsfastigheter till ett värde om SEK 946 miljoner. Hysesintäkter under perioden uppgick till 17,5 miljoner och den samlade uthyrningsbara arean till 61 456 kvadratmeter.

Hyresintäkter, driftnetto, värdeförändringar och totalavkastning per segment (SEK miljoner)

Marknadssegment	Hyresint. 2026	Hyresint. 2025	Driftnetto 2026	Driftnetto 2025	Orealiserat 2026	Orealiserat 2025	Realiserat 2026	Realiserat 2025
Sverige	17,5	10,1	13,1	6,8	-20,1	0	0	0

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 4,4 (1,1) miljoner kronor.

Kostnaderna för fastighetsskatt uppgick till 0,4 (0,1) miljoner kronor.

Medicinteknisk verksamhet

Episurf Medical erbjuder människor med smärtsamma leddskador ett aktivare och friskare liv genom skraddarsydda 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 2 921 implantat inopererats. Amerikanska patentverket USPTO har under perioden beviljat Episurf ett nytt patent rörande bolagets tåteknologi.

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-juni 2026

Segment	Intäkter, mkr	Rörelsekostnader, mkr	Rörelseresultat, mkr
Medicinsk verksamhet	6,7	-6,2	0,5
Fastighetsverksamhet	17,5	-4,9	12,6

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 56,7 (0,6) miljoner kronor varav 30,6 mkr avsåg transaktionskostnader och 20,7 mkr utgjordes av kostnader från medicinteknisk verksamhet.

Episurf hade vid periodens utgång 22 (0) medarbetare. Av dessa är 7 (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 och normaliseras till branschstandard för motsvarande fastighetsbolag.

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 1 juli 2026. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra 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) (SEK miljoner)

	1 juli 2026
Hyresvärde	92,1
Vakans	6,1
Hyresintäkter	86,0
Fastighetskostnader	-23,5
Driftnetto	62,5

Fastighetsbestånd

Per 30 juni 2026 omfattade fastighetsbeståndet 39 (1) fastigheter med en uthyrningsbar area om 61 456 (4 529) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till SEK 92,1 (-) respektive 86,0 (-) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 93,4 % (-).

Fastighetsförvärv

Episurf har under perioden förvärvat 35 (-) fastigheter för SEK 697 (-) miljoner kronor. Därutöver har Episurf avtalat om förvärv av totalt 279 fastigheter genom sju portföljaffärer som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 5 911 mkr.

Investeringar i befintligt bestånd

Totalt SEK 5,7 (-) miljoner investerades i det befintliga fastighetsbeståndet.

Avyttringar

Inga avyttringar har gjorts under perioden. Inga avtal om avyttring har ingåtts.

Fastighetsportföljens avkastning

Den framåtriktade direktavkastningen för perioden uppgick till 6,6% (-%).

Fastighetsinvesteringar januari–juli 2026 (mkr)

Marknadssegment	Förvärv, mkr	Förvärv, antal	Befintligt bestånd, mkr	Totalt, mkr	Andel	Avyttringar, mkr	Avyttr., antal	Netto, mkr
Sverige	697	35	266	963	100%	0	0	963
Totalt	697	39	266	963	100%	0	0	963

Fastighetsbeståndet i sammandrag, 30 juni 2026

Marknadssegment	Marknadsvärde, mkr	Andel	Kr/kvm	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ek.Uthyrningsgrad	Kontr. årshyra, mkr
Sverige	946	100%	15 393	39	61 456	5 498	92,1	93,4%	86,0
Totalt	946	100%	15 393	39	61 456	5 498	92,1	93,4	86,0

Vakansöversikt, kommersiella hyresavtal, 30 juni 2026

Marknadssegment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	92,1	6,1	6,6%	61 456	5 498	8,9%
Totalt	92,1	6,1	6,6%	61 456	5 498	8,9%

Hyresavtalsstruktur

Episurf har en diversifierad avtalsstruktur vilket förbättrar möjligheterna att upprätthålla en jämn uthyrningsgrad. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter eftersträvar Episurf att skapa långsiktiga relationer med bolagets hyresgäster och att uppnå en god diversifiering av hyresavtalens löptid och storlek.

Episurfs årshyra fördelades vid periodens utgång på 496 (-) hyresavtal inklusive avtal för enskilda bostäder och parkeringsplatser. I tabellen nedan redovisas storleken på Episurfs hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 445 (-) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 1,0% av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 47% (-%) av Episurfs årshyra. Episurf var därutöver part i 36 (-) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1,0–2,0% av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 12% (-%) av Episurfs årshyra. 12 av Episurfs hyresavtal hade ett årligt hyresvärde uppgående till mer än 2% av koncernens årshyra.

Fördelning av hyresavtal

Andel av årshyra	Årshyra, mkr	Andel,%	Antal hyresavtal inkl. bostad- och parkeringsplatsavtal	Genomsnittlig årshyra, mk
> 2,0%	35,8	42%	12	3,0
1,5–2,0%	6,0	7%	16	0,4
1,0–1,5%	4,1	5%	20	0,2
0,5–1,0%	11,6	13%	40	0,3
< 0,5%	28,5	33%	405	0,1
Totalt	86,0	100%	496	0,2

Fördelning av hyresgäster

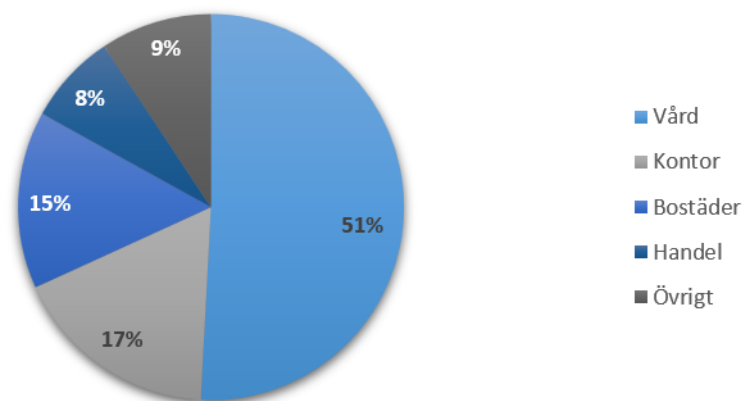
Andel av årshyra	Årshyra, mkr	Andel,%	Antal hyresgäster ¹	Genomsnittlig årshyra, mkr
> 2,0%	35,8	42%	11	3,0
1,5–2,0%	6,0	7%	3	0,4
1,0–1,5%	4,1	5%	7	0,2
0,5–1,0%	11,6	13%	12	0,3
< 0,5%	28,5	33%	39	0,1
Totalt	86,0	100	72	0,2

1) Bolag inom samma koncern är upptagna som en hyresgäst.

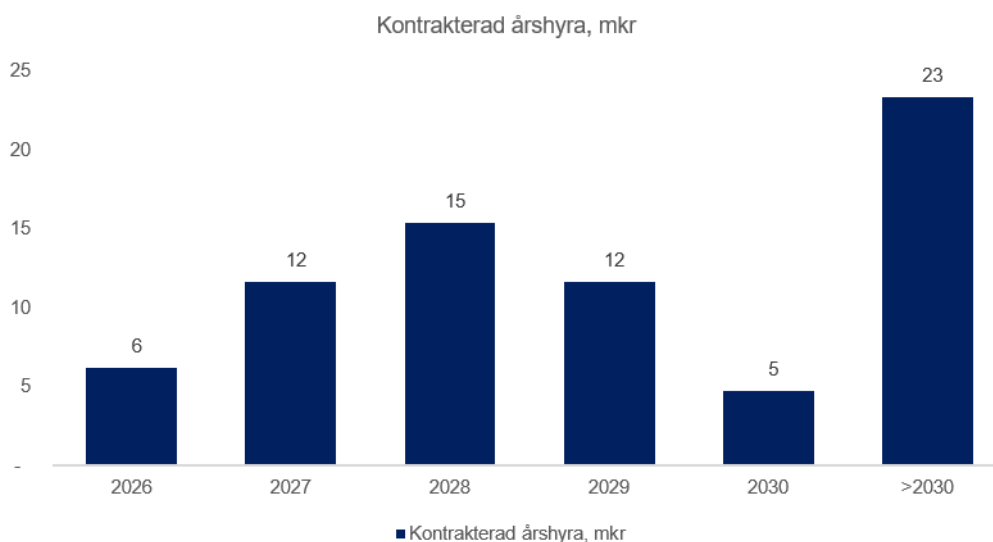
Episurfs årshyra fördelades vid periodens slut på 72 (-) hyresgäster med kommersiella hyresavtal. Av koncernens årshyra utgjordes 33% (-%) av hyresgäster som var och en stod för mindre än 0,5% av koncernens årshyra, 25% (-%) av hyresgäster som var och en stod för 0,5–2,0%, och 42% (-%) av hyresgäster som var och en stod för mer än 2%. De fem största hyresgästerna är i beståndet är Region Sörmland, Nytida AB, Byggmax, Flens kommun samt Arbetsförmedlingen.

Episurfs hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Vård och omsorg stod för 51% (-%) av hyresintäkterna. Bostäder stod för 15% (-%), kontor för 17% (-%), och handel för 15% (-%) av hyresintäkterna. I enlighet med Episurfs förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Avtal som representerar 31% av årshyran förfaller år 2030 eller senare.

Branchfördelning per hyresintäkt



Branschfördelning (andel av kontrakterad årshyra)



Förfall på årshyra

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 det oberoende värderingsföretaget Newsec.

Det sammanlagda marknadsvärdet avseende Episurfs 39 (1) fastigheter uppgick per 30 juni 2026 till SEK 946 (108) 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

	mSEK	Antal
Fastighetsbestånd per 31 mars 2026	266	4
Förvärv av Fastigheter	697	35
Netto investeringar i befintligt bestånd	3	-
Avyttring/utrangering av fastigheter	-	-
Omräkningseffekt valuta	-	-
Orealiserad värdeförändring	-20	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2026	946	39

Medicintekniksegmentet

Episurf erbjuder människor med smärtsamma ledsador ett aktivare och friskare liv genom individanpassade behandlingsalternativ. Vi sätter patienten i centrum för design av implantat och kirurgiska 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 Medical har två implantatsystem för knäleden:

- » Episealer® Knee för behandling av avgränsade brosk- och bensador på femursidan (lårbenssidan) i knäleden
- » Episealer® Patellofemoral System för behandling av artros i patellofemorala delen av knäleden

Episurf Medical har ett implantatsystem för fotleden:

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

Aktiviteter Q2

Fokus för kvartalet har varit på kostnadseffektivisering samt försäljning av bolagets produkter i USA, Tyskland, Storbritannien och de nordiska länderna. I juni samlade bolaget 22 läkare från Tyskland, Storbritannien och Schweiz på en Masterclass i Sigtuna. Deltagarna fick lära sig när en Episealer® är en lämplig behandling, tog del av den kliniska evidensen för teknologin, samt fick lära sig hur operationen utförs. Utbildningen utfördes i samarbete med distributörerna på respektive marknad.



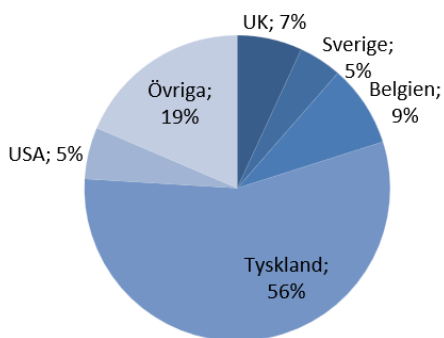
Under andra kvartalet godkändes en artikel med klinisk data för Episealer® Talus från en italiensk studie för publicering i den vetenskapliga tidskriften Knee Surgery, Sports Traumatology, Arthroscopy (KSSTA), och artikeln har efter kvartalets slut, men innan rapportdagen, publicerats. Studien visar att vid uppföljning två år efter operation kan man se att patienternas smärta har reducerats kraftigt, ledfunktionen och livskvalitén har förbättrats, och resultaten håller över tid. Detta är den första vetenskapliga publikationen för Episealer® Talus, förutom en tidigare fallstudie. Artikeln stärker den ackumulerade kliniska datan för Episurfs implantat, som visar att patienter behandlade med bolagets produkter upplever avsevärda förbättringar i smärta och rörlighet, samtidigt som rehabiliteringsperioden bedöms som kort.

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.

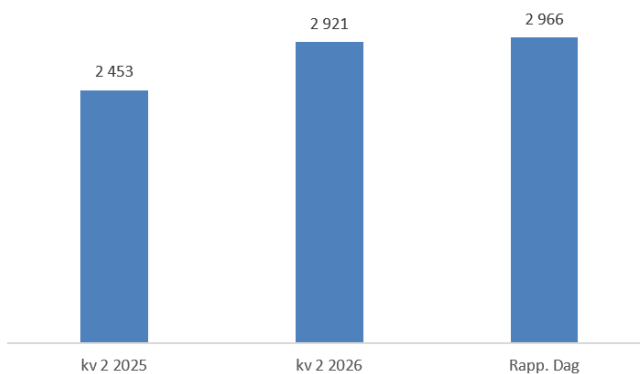
Försäljning

På rapporteringsdagen den 24 augusti 2026 har 2 966 av Episurfs implantat inopererats. Av den totala implantatportföljen om 2 966 implantat har ett flertal patienter nu haft sina implantat mellan fem och tretton år sedan operation. Under det andra kvartalet inopererades 90 Episealer®-implantat. 108 implantatsordrar godkändes under kvartalet, för kommande operationer. Den siffran är något lägre än motsvarande period 2025, vilket främst kopplas till de neddragningar som har gjorts på säljsidan i bolaget.

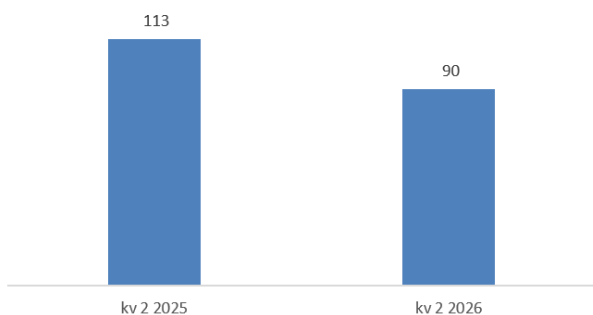
Försäljning per land



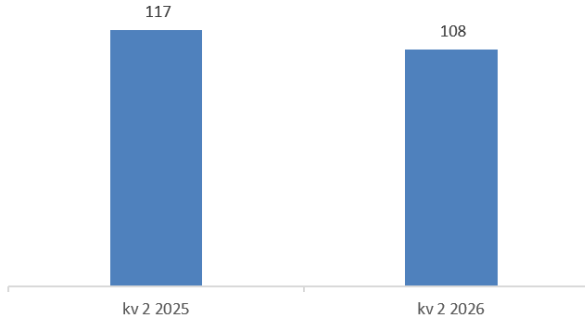
Totalt antal implantat vid rapporteringsdagen



Antal inopererade implantat i kvartalet



Antal godkända ordrar i kvartalet



Finansiering

Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 juni 2026 till SEK 598,9 (-9,1) miljoner. Under perioden har eget kapital ökat till följd av framförallt nyemission av B-aktier om SEK 323,2 miljoner.

Räntebärande skulder

Episurfs räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till SEK 622 (0) miljoner. Totalt har SEK 622 (0) miljoner upptagits i lån och 0 (0) miljoner kronor amorterats under perioden. Den räntebärande nettoskulden uppgick till SEK 259,1 (2,4) miljoner.

Netto belåningsgraden beräknad enligt EPRA uppgick till 27% (-1%) vid periodens utgång.

Belåningsgraden uppgick till 42% (0%) vid periodens utgång.

Soliditeten uppgick till 41% (-5%) vid periodens utgång.

Räntebindningen

Av Episurfs räntebärande skulder löper SEK 211 (0) miljoner, motsvarande 34% (-%), med fast ränta.

Rörelsekapital och outnyttjade kreditfaciliteter

Episurfs rörelsekapital per 30 juni 2026 uppgick till SEK 237,6 (-169,8) miljoner. Förändringen i rörelsekapital beror främst på att börsnoterade instrument och kassa ökat till SEK 362,8 (2,4) miljoner vid periodens slut. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till SEK 364,5 (0) miljoner. Efter periodens slut har bolaget tillgodgjorts sig ytterligare finansiering om SEK 550 miljoner med en överlikviditet motsvarande cirka SEK 200 miljoner som kan användas för ytterligare investeringar eller resultatförbättrande åtgärder.

Nettoskuld (mkr)

Belopp i mkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Räntebärande skulder	622,0	67,4	-
Börsnoterade instrument i anläggningstillgångar ²	-	-	-
Börsnoterade instrument i omsättningstillgångar	332,5	-	-
Likvida medel	30,3	6,1	2,4
Nettoskuld	259,2	61,3	-2,4

1) Noterade obligationer.

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 Episurf leasing- och tomträttsavtal till 4,2 (0) miljoner kronor.

Börsnoterade instrument

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

Övriga omsättningstillgångar

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 68,9 (5,6) miljoner kronor vid periodens utgång. Förfallna hyresfordringar uppgick till - (-) miljoner kronor.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 34,4 (3,0) miljoner kronor vid periodens utgång och bestod huvudsakligen av förutbetalda hyresintäkter om 20,4 (2,4) miljoner kronor samt av upplupna räntekostnader om 0 (0) miljoner kronor.

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%. Belåningsgraden var 42% den 30 juni 2026.

Aktien och ägarna

Episurf hade vid periodens utgång 11 857 (9 474) aktieägare. Börsvärdet uppgick till SEK 589 (41) miljoner kronor. Episurf har två aktieslag, stamaktier av serie A och B. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Small Cap. Totalt fanns 6 930 837 945 aktier utestående vid periodens utgång.

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 garantier 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 MSEK 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 skedde den 8 januari 2026. Som en del av betalningen till Frusipe Intressenter Holding utfärdade Episurf bland annat en revers om 350 MSEK, som förfaller till betalning i Q3 2029. 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.

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 efter uppgick till 0,09 (-0,01) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 0,1 kronor. Aktiekursen för B-aktien vid kvartalets slut var 99% (103%) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 86% av substansvärdet per A- och B-aktie.

Aktieägare per antal innehavda aktier

Antal aktier	Antal aktieägare
1–500	2773
501–1 000	975
1 001–2 000	960
2 001–5 000	1491
5 001–10 000	1291
10 001–50 000	2315
50 001–	2 052
Totalt	11 857

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	0,02%	0,01%
B-aktier	6 930 364 588	1	6 930 364 588	99,98%	99,99%
Summa	6 930 837 945		6 931 784 659	100%	100%

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs 30 jun 2026	Betalkurs 30 jun 2025	Genomsn. volym mkr/dag 2026	Genomsn. volym mkr/dag 2025
B-aktier	0,09 kr	0,06 kr	4,3	0,2

Största aktieägare, 30 juni 2026

	A-aktier	B-aktier	Aktiekapital	Röster ¹
Riddargatan Förvaltning AB		2 000 000 003	28,9%	28,9%
Mofast AB		1 711 111 111	24,7%	24,7%
Ilja Batljan		582 120 133	8,4%	8,4%
Citroneer AB		306 486 276	4,4%	4,4%
Torvinge Fastigheter		219 302 400	3,2%	3,2%
Avanza Pension		155 145 363	2,2%	2,2%
Sebastian Jahreskog		125 088 611	2,1%	2,1%
Jens Andersson		111 517 333	1,6%	1,6%
Estben Holding AB		111 517 333	1,6%	1,6%
Sonerud Förvaltning AB		91 925 000	1,3%	1,3%
Nordnet Pensionsförsäkring		82 862 436	1,2%	1,2%
Quantum Leben AG		50 000 000	0,7%	0,7%
Exinox Fastighetsförvaltning AB		44 606 933	0,6%	0,6%
Sveanord Invest AB		44 606 933	0,6%	0,6%
Futur Pension		31 689 942	0,5%	0,5%
Pål Ryfors		30 249 558	0,4%	0,4%
Mats K Andersson		29 250 000	0,4%	0,4%
SEB Funds		28 429 277	0,4%	0,4%
Trab Förvaltnings AB		22 217 177	0,3%	0,3%
Ulf Grunander		19 962 280	0,3%	0,2%
Summa 20 största ägare		5 798 088 099	83,7%	83,6%
Övriga aktieägare	473 357	1 132 276 489	16,3%	16,4%
Totalt	473 357	6 930 364 588	100,0%	100,0%
– varav styrelse och medarbetare	473 357	2 433 325 961	35,1%	35,1%

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% av fastighetsvärdet per 30 juni 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 ber 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 fasträntelån, 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 juni 2026.

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, mSEK
Direktavkastningskrav +/-0,25%-enheter	-34/+37
Kalkylränta +/-0,25%-enheter	-20/+22
Hyresintäkter +/-5%	+65/-65
Fastighetskostnader +/-5%	-18/+18

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Fastigheternas framåtriktad direktavkastning, %	6,6%	6,8%	4,2%
Rörelseresultat, mSEK	13,1	3,7	6,8
Överskottsgrad	72%	75%	67%

Finansiella nyckeltal

	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Soliditet, %	41%	34%	-5%
Belåningsgrad, %	42%	58%	0%
Netto belåningsgrad, (Net LTV)%	27%	57%	-1%

Data per A- och B-aktie

	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, SEK	0,085	0,11	0,037
Substansvärde (NAV), mSEK	689,5	45,5	-9,1
Substansvärde (NAV), per A- och B-aktie, SEK	0,10	0,07	-0,01
Eget kapital, mSEK	598,9	39,0	-9,1
Eget kapital, per A- och B-aktie, SEK	0,09	0,06	-0,01
Resultat, mSEK	-234,0	3,0	12,9
Resultat, per A- och B-aktie, SEK	-0,05	0,00	0,01
Resultat efter finansiella poster, mSEK	-52,0	3,1	4,5
Resultat efter finansiella poster, per A- och B-aktier, SEK	-0,01	0,00	0,00
Periodens kassaflöde, mSEK	28,0	1,3	2,4
Periodens kassaflöde, per A- och B-aktier, SEK	0,0065	0,0020	0,0020
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	6 931	654	1 660
Genomsnittligt antal B-aktier, miljoner	4 295	653	1 156

Definition av nyckeltal framgår av definitionsavsnittet i detta dokument.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2026 jan–jun	2025 jan– jun	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2025 jan–dec	Rullande 12 mån
Hysesintäkter	17,5	4,9	12,3	2,4	10,1	22,7
Övriga intäkter	6,7	0,0	3,2	0,0	0,0	6,7
Driftskostnader	-4,4	-1,1	-2,5	-0,8	-3,3	-6,6
Underhållskostnader	-0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	-0,1
Fastighetsskatt	-0,4	-0,1	-0,4	-0,1	0,0	-0,3
Övriga kostnader	-6,1	0,0	-4,6	0,6	0,0	-6,1
Rörelseresultat	13,1	3,7	8,0	2,1	6,8	16,2
Central administration	-56,7	-0,6	-26,6	-0,6	-2,3	-58,4
Finansiella intäkter	6,3	0,0	3,3	0,0	0,0	6,3
Finansiella kostnader	-14,7	0,0	-9,8	0,0	0,0	-14,7
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-52,0	3,1	-25,2	1,5	4,5	-50,5
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	0,0	0,0	0,0	0,0	10,7	10,7
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-20,1	0,0	-20,1	0,0	0,0	-20,1
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nedskrivning goodwill	-162,4	0,0	-162,4	0,0	0,0	-162,4
Resultat före skatt	-234,5	3,1	-207,7	1,5	15,2	-222,4
Uppskjuten skatt	1,3	-0,1	1,3	-0,1	0,0	1,4
Aktuell skatt	-0,8	0,0	-0,7	0,0	-2,3	-3,1
Periodens resultat	-234,0	3,0	-207,1	1,5	12,9	-224,1

Övrigt totalresultat

Belopp i mkr	2026 jan–jun	2025 jan– jun	2026 apr– jun	2025 apr– jun	2025 jan– dec	Rullande 12 mån
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omklassificering av omräkningsdifferenser	0,338	0,0	0,038	0,0	0,0	0,3
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	-233,6	3,0	-207	1,5	12,9	-223,7
Totalresultat för perioden	-233,6	3,0	-207	1,5	12,9	-223,7

Data per aktie

Belopp i mkr	2026 jan–jun	2025 jan– jun	2026 apr– jun	2025 apr– jun	2025 jan–dec
Resultat per A- och B-aktie, kr	- 0,05	0,00	- 0,04	0,00	0,01
Genomsnittligt antal A- och B- aktier, miljoner	4 295	653	4 871	654	1 156

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Goodwill	85,7	0,0	0,0
Utvecklingskostnader	28,0	0,0	0,0
Patent	10,3	0,0	0,0
Förvaltningsfastigheter	946,1	108,0	160,7
Förvaltningsfastigheter till försäljning	0,0	0,0	0,0
Leasingavtal nyttjanderätt	4,2	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar	0,0	0,0	0,0
Räntebärande finansiella fordringar	0,0	0,0	0,0
Övriga anläggningstillgångar	0,4	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	1 074,6	108,0	160,7
Börsnoterade instrument	332,5	0,0	0,0
Räntebärande kortfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0
Övriga omsättningstillgångar	14,5	1,2	3,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24,0	0,0	0,2
Kassa och bank	30,3	6,1	2,4
Summa omsättningstillgångar	401,4	7,3	5,6
Summa tillgångar	1 476,0	115,3	166,3
Eget kapital	598,9	39,0	-9,1
Långfristiga räntebärande skulder	622,0	67,4	0,0
Uppskjutna skatteskulder	90,6	6,5	0,0
Derivat	0,0	0,0	0,0
Långfristiga leasingskulder	0,8	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	713,4	73,9	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	0,0	0,0	0,0
Kortfristiga leasingskulder	2,7	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	126,6	0,5	172,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34,4	2,0	3,0
Summa kortfristiga skulder	163,7	2,5	175,4
Summa eget kapital och skulder	1 476,0	115,3	166,3

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2025 jan–dec	Rullande 12 mån
Resultat före skatt	-234,5	3,1	-209,0	1,6	-15,2	-252,8
Betald skatt	1,3	-0,5	1,6	-0,2	11,2	13,0
Värdeförändringar på finansiella instrument	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändringar på Fastigheter	20,1	0,0	20,1	0,0	10,7	30,8
Nedskrivning goodwill	162,4	0,0	162,4	0,0	0,0	162,4
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	6,2	0,0	6,2	0,0	0,0	6,2
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av RK	-44,4	2,6	-18,7	1,4	6,7	-40,4
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-19,2	0,7	-6,4	0,1	-2,8	-22,6
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	94,6	-0,4	44,5	-0,2	159,2	254,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31,0	2,9	19,4	1,3	163,1	191,2
Förvärv av fastigheter	-3,9	0,0	-3,7	0,0	-160,8	-164,6
Avyttring av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv av finansiella instrument	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avyttring av finansiella instrument	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv av övriga tillgångar	-3,0	0,0	-3,0	0,0	0,0	-3,0
Ökning av övriga anläggningstillgångar	0,0	0,0	4,3	0,0	0,0	0,0
Minskning av övriga anläggningstillgångar	5,8	0,0	5,8	0,0	0,0	5,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1,0	0,0	3,4	0,0	-160,8	-161,8
Nyemission av A-aktier	12,8	0,0	-0,7	0,0	0,0	12,8
Emissionskostnader	-12,5	0,0	-2,8	0,0	0,0	-12,5
Upptagna lån	0,0	0,0	-44,1	0,0	0,0	0,0
Amorterade lån	-1,7	-1,6	43,4	-0,9	0,0	-0,1
Minskning av övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ökning av övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1,4	-1,6	-4,2	-0,9	0,0	0,2
Periodens kassaflöde	28,0	1,3	18,2	0,4	2,4	29,1
Förändring av likvida medel	28,0	1,3	18,2	0,4	2,4	29,1
Likvida medel vid periodens ingång	2,4	4,8	12,2	5,7	0,0	-2,4
Kursdifferens i likvida medel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens utgång	30,3	6,1	30,3	6,1	2,4	26,6

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Eget kapital 1 januari 2026	0,0	62,8		-71,9	-9,1
Periodens resultat jan-jun 2026				-234,0	-234,0
Övrigt totalresultat jan-jun 2026			0,3		0,3
Totalresultat för perioden			0,3	-234,0	-233,7
Aktieägartillskott		519,8			519,8
Omvänt förvärv	23,6	42,8			66,4
Nyemission	37,4	215,0			252,3
Emitterade konvertibla skuldebrev		16,0			16,0
Transaktionskostnader		-12,5			-12,5
Utgivna personaloptioner				-0,4	-0,4
Summa transaktioner med aktieägarna	61,0	781,1		-0,4	841,7
Eget kapital 30 juni 2026	61,0	843,9	0,3	-306,3	598,9

Moderbolagets finansiella rapporter

Moderbolagets resultaträkning (mkr)

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	1,0	0,5	0,7	0,2	1,0
Aktiverat arbete för egen räkning	2,3	3,4	1,4	1,2	5,5
Administrationskostnader	- 23,1	- 22,7	- 13,4	- 10,1	- 42,2
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	- 19,9	- 18,8	- 11,4	- 8,7	- 35,7
Resultat från andelar i koncernföretag	- 166,3	-	- 162,4	-	- 75,6
Finansiella intäkter	0,7	0,3	0,7	0,1	0,5
Finansiella kostnader	- 2,3	-	- 2,2	-	-
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	- 187,8	- 18,5	- 175,3	- 8,6	- 110,8
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Skatter	0,3	-	0,3	-	-
Periodens resultat	- 187,4	- 18,5	- 174,9	- 8,6	- 110,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag (mkr)

	2026, 30 juni	2025, 30 juni	2025, 31 december
Immateriella anläggningstillgångar	28,0	25,9	26,9
Materiella anläggningstillgångar		-	-
Andelar i koncernföretag	1 084,4	80,5	12,3
Fordringar på koncernföretag	174,4	12,7	14,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	1 286,8	119,1	53,2
Fordringar på koncernföretag	17,9	-	-
Övriga omsättningstillgångar	21,6	1,9	1,0
Kassa och bank	4,5	10,2	4,4
Summa omsättningstillgångar	44,0	12,1	5,4
Summa tillgångar	1 330,8	131,2	58,6
Bundet eget kapital	84,7	864,5	887,3
Fritt eget kapital	578,5	-739,1	-832,4
Eget kapital	663,2	125,4	54,9
Obeskattade reserver	-	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	146,0	-	-
Skulder till koncernföretag	-	0,4	0,7
Uppskjutna skatteskulder	3,8	-	-
Summa långfristiga skulder	149,8	0,4	0,7
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-
Skulder till koncernföretag	455,3	-	-
Övriga kortfristiga skulder	62,6	5,4	2,9
Summa kortfristiga skulder	517,8	5,4	2,9
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	1 330,8	131,2	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.

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 0,5 (-) miljoner kronor plus moms för förvaltningstjänster. Utöver detta har räntekostnad på utestående konvertibler till Mofast bokförts med 0,7 (-) miljoner kronor. Inga andra materiella förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett i relation till vad som beskrivs i årsredovisningen för 2025.

Till aktieägare och styrelseledamoten Leif Ryd har under perioden konsultarvode för löpande arbete samt arbete i Clinical Advisory Board utgått med 0,2 MSEK (0,0)

Not 3 – 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 och 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
Förvärvsköpeskillning (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 och är primärt hänförligt till uppbokning av uppskjuten skatt samt att aktiepriset ökat sen avtalsdagen fram till förvärvsdagen. Förvärvet har påverkat hyresintäkter med SEK 7,9 miljoner och periodens resultat efter skatt med SEK 12,5 miljoner kronor sen förvärvsdagen. Om förvärvet skett den 1 januari hade hyresintäkter varit SEK 7,9 miljoner högre och periodens resultat efter skatt hade varit SEK 52,8 miljoner kronor lägre.

Not 4 – Konvertibla lån Mofast

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

Villkor i sammandrag

	Konvertibel 1	Konvertibel 2
Utställandedatum	2026-05-18	2026-05-18
Nominellt belopp, SEK	77 000 000	87 509 176
Förfallodag	24 månader efter utställande	25 månader efter utställande
Konverteringskurs, SEK/aktie	0,055 (fast)	0,055–0,085 (stigande, halvårsvis)
Konverteringsperiod	Månad 6–18	Från registrering hos Bolagsverket t.o.m. månad 24
Ränta	STIBOR 90d + 1,25 %	STIBOR 90d + 1,25 %
Max antal B-aktier vid full konvertering	1 400 miljoner	ca 1 029–1 591 miljoner
Summa nominellt belopp		164 509 176

Stockholm den 24 augusti 2026

Episurf Medical 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

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

Informationen är sådan som Episurf Medical AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 augusti 2026, klockan 08.00, CEST.

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.

Kalendarium

Rapport	Datum
Delårsrapport januari – september 2026	20 november 2026
Bokslutskommunikéen januari – december 2026	26 februari 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.com

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	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Eget kapital	598,9	39,0	-9,1
Antal aktier	6 930,8	654,0	1 659,8
Eget kapital per aktie	0,09	0,06	-0,01

Framåtriktad direktavkastning

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	62,5	7	7
Återläggning av tomträttsavgäld	0	0	0
Justerat driftnetto	62,5	7	7
Fastigheternas redovisade värde	946	108	161
Framåtriktad direktavkastning	6,61%	6,48%	4,35%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Räntebärande skulder	622	67	-
Totala tillgångar	1 476	115	166
Belåningsgrad	42%	58%	-

Netto belåningsgrad

Belopp i mSEK	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Räntebärande skulder	622,0	67,4	0,0
Börsnoterade instrument i anläggningstillgångar ²	0,0	0,0	0,0
Börsnoterade instrument i omsättningstillgångar	332,5	0,0	0,0
Likvida medel	30,3	6,1	2,4
Nettoskuld	259,1	61,3	-2,4
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång	946,1	108,0	160,7
Kvot	27%	57%	-1%

Resultat per A- och B-aktie

Belopp i mkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	-234	3	13
Resultat per A- och B-aktie, kr	- 0,05	0,00	0,01

Soliditet

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Eget kapital	598,9	39,0	- 9,1
Totala tillgångar	1 476,0	115,3	166,3
Soliditet	41%	34%	-5%

Substansvärde (NAV)

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	598,9	39,0	-9,1
Återläggning av derivat	0	0	0
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	90,6	6,5	0,0
Substansvärde (NAV)	689,5	45,5	-9,1
NAV per A- och B-aktie, kr	0,10	-	-

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Driftnetto	12,6	3,7	6,8
Hysesintäkter	17,5	4,9	10,1
Överskottsgrad	72%	75%	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 efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier.

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 avdrag för eget kapital hänförligt till D-aktier med 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 MEDICAL AB

Episurf Medical är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i bostäder och kommersiella fastigheter i Norden med fokus på stabila kassaflöden. Episurf Medical bedriver också medicinteknisk verksamhet med det egna individualiserade implantatet Episealer® och relaterade kirurgiska instrument, vilka används för behandling av broskskador i leder.

Episurf Medicals fastighetsinnehav per 30 juni 2026 uppgick till 61 456 kvadratmeter fördelat på 39 fastigheter.

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

Mer information finns på www.episurf.com.

Episurf Medical AB (publ), Karlavägen 60, 114 49 Stockholm
Org. nr. 556767-0541
www.episurf.com