Patriam Invest

Delårsrapport

Januari – juni 2026



PATRIAM

Innehålls-förteckning

Delårsrapport	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Vår verksamhet	7
Vår projektportfölj	10
Hållbarhet	18
Finansiell information	21
Övriga upplysningar	29



Delårsrapport

Januari – juni 2026

Perioden januari – juni 2026

Rörelsens intäkter uppgick till 304,7 mkr (222,5)

Rörelseresultatet uppgick till -37,4 mkr (44,3)

Periodens resultat uppgick till -58,2 mkr (20,7)

Belopp inom parentes avser perioden januari–juni 2025.

Nyckeltal (mkr)	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Jan–dec 2025
Nettoomsättning	304,7	222,5	532,4
Periodens resultat	-58,2	20,7	-98,6
Balansomslutning	1 119,4	836,3	1 066,9
Soliditet (%)	13,7	35,4	23,0

Övriga nyckeltal koncernen			
Antal produktionsstartade boenden, st	0	52	59
Antal sålda boenden, st	9	9	17
Totalt antal byggrätter i portföljen	302	330	296



Kungsholmen, Propellerhuset

Väsentliga händelser

Händelser efter periodens utgång

- Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset slutsålt och tillträtt

Andra kvartalet

- Förvärv av Lidingö Hersby
- Tillträde Patriam Kungsholmen Propellerhuset
- Husbyggnationen startas på Patriam Kvarnholmen Stillavik

Första kvartalet

- Patriam Kungsholmen Propellerhuset slutsålt



Lilla Essingen, Ljusablick



VD kommentar

Första halvåret 2026
Under det första halvåret har vi drivit tre produktioner och färdigställt samt hållit inflyttning i Propellerhuset på Kungsholmen. Ett projekt som vi är oerhört stolta över och som är ett tydligt uttryck för allt Patriam står för. Tidlösa hem att leva i och beröras av, länge. Vi önskar alla boende varmt välkomna till Patriamfamiljen.

Under perioden har vi fokuserat mycket på transaktion och vi har också förvärvat ett ersättningsprojekt till Propellerhuset. Ett fint litet projekt i Hersby på Lidingö som kommer sätta avtryck i området i sann Patriam-anda. Vi har arbetat fram många nya projektmöjligheter som vi planerar att förvärva under 2026. Vi är i en pågående transaktion och har två kommande transaktioner som vi har arbetat fram under perioden. Efter en lyckad och värdeskapande utveckling i tidigt skede har också satt vårt projekt i Finnboda till försäljning i marknaden, där avyttring planeras ske under 2026.

Det fantastiska Vinkelhuset på Lilla Essingen är glädjande nu slutsålt och inflyttat efter periodens slut. Ljusablick på Lilla Essingen, ett av Patriams kanske finaste projekt någonsin, är i full produktion som taktar på bra enligt plan. Prognosen är att projektet ska vara klart för inflyttning under tidig vår 2027. Det är roligt att äntligen se att övriga byggherrar i området nu är i full fart med sina projekt och att udden vid Mälarens strandkant nu växer fram till det smycke som alltid varit avsikten.

Under perioden färdigställdes också påldäcket i vårt projekt Stillavik. Ett mästerverk till grundläggning som möjliggör att våra kunder kommer att kunna bo på vattnet i Svindersviken på Kvanholmen. Detta gör projektet helt unikt och kommer erbjuda boendekvaliteter som trumfar det mesta. Färdigställandet av påldäcket innebar att vi också startade produktionen av bostadshuset. Inflyttning planeras ske under sommaren 2027.

Sammantaget är Patriam i tillväxt. Det pågår flera attraktiva projekt i produktion och Hersbyprojektet på Lidingö planeras för igångsättning efter årsskiftet. Det fina med den pågående transaktionen är att produktionen planeras starta omgående efter förvärvets fullbordande.

Att inflyttningarna nu har fullbordats i Vinkelhuset innebär också att också att vi stänger ett fyra år långt projekt som har kantats av lågkonjunktur, extraordinär inflation, bostadsprisfall utöver det vanliga och förseningar i området som har legat utanför vår kontroll och som har påverkat projektet i flera dimenstioner. Effekten som drabbat oss byggherrar i området och som presenterats ovan, påverkar också periodens resultat som belastas med rabatter om 22 mkr. Resultatet för det första halvåret uppgick till -58,2 mkr och balansomslutningen uppgick till 1 119,4 mkr.

Vår bedömning är att vi kommer nå ett positivt resultat för helåret. Det innebär att vi kommer ha största prioritet på att slutföra de kommande och pågående transaktionerna, att takta på med våra lägenhetsförsäljningar samt att säkerställa att vi håller tiden, kostnaden och rätt kvalitet i våra projekt.

Fokuserat finansiellt arbete
Under perioden har vi stängt emissionen av vår obligation och vi följer nu vår finansiella strategi med målet att stärka bolagets finansiella ställning och skapa långsiktiga förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Vår vision
Vår vision är att utveckla nya landmärken med tidlösa hem att leva i och beröras av, länge. Genom att etablera bostadsrätter i de mest attraktiva lägena i Stockholm, med stark köpkraft, skapar vi förutsättningar för genomförande även i en avvaktande bostadsmarknad.

Vi har ett starkt grepp om premiumsegmentet i Stockholm och ambitionen är att ytterligare stärka vår position. Framåt fortsätter vi att utveckla verksamheten, organisationen och våra processer – alltid med vår vision som kompass.

Tack!
Andreas Holmberg, VD

PATRIAM

”Vi har ett starkt grepp om premiumsegmentet i Stockholm och ambitionen är att ytterligare stärka vår position. Framåt fortsätter vi att utveckla verksamheten, organisationen och våra processer – alltid med vår vision som kompass.”

Andreas Holmberg, VD Patriam

Vår verksamhet



Kort om Patriam

Bostadsutveckling i Stockholms mest attraktiva lägen
Patriam utvecklar bostadsrätter i attraktiva lägen med fokus på Storstockholm. Vi utvecklar både bostadsrätter inom befintliga detaljplaner och skapar nya detaljplaner för bostadsområden.

Platsen styr affären
Patriams utgångspunkt är alltid platsen. Varje projekt utvecklas utifrån områdets unika förutsättningar, vilket skapar bostäder med hög attraktivitet och långsiktigt värde. Förmågan att anpassa både affär och produkt efter platsen är en av bolagets främsta konkurrensfördelar.

Aktiv investeringsstrategi och riskhantering
Patriam investerar i projekt med färdiga detaljplaner, infill-projekt i etablerade områden samt projekt med pågående detaljplaner nära antagande. Strategin skapar en välbalanserad byggrättsportfölj med god riskspridning, hög aktivitet och flexibilitet att möta förändringar i marknaden.

En organisation som ansvarar för hela värdekedjan
Patriam har en integrerad organisation med kompetens inom förvärv, finansiering, projektutveckling, genomförande, hållbarhet, marknadsföring, försäljning och eftermarknad. Det säkerställer kontroll över hela processen – från idé till inflyttat hem.


Kvarnholmen, Stilla vik

Positionerad i Stockholms mest attraktiva lägen

Stockholm kommun

Stockholm är Sveriges ekonomiska och finansiella nav, med landets största börs och de ledande bankerna, och attraherar såväl nationella som internationella investerare.

Den starka befolkningstillväxten, det begränsade bostadsutbudet och den stabila regulatoriska miljön gör marknaden mycket attraktiv och motståndskraftig.

Till följd av sin storlek är bostadsmarknaden diversifierad, men innerstaden utmärker sig med landets högsta pris per kvadratmeter och en nästintill omättlig efterfrågan på bostäder.

Befolkning: 999 239

Befolkningsökning (2020-2025): +2%

Genomsnittsålder: 40,7

Medianinkomst: 445 000

Danderyd kommun

Danderyd är Sveriges mest välbärgade kommun, med landets högsta inkomst per capita. Den koncentrerade köpkraften återspeglas tydligt i fastighetsmarknaden, där fastighetsvärdena tillhör de högsta i landet.

Kommunen kombinerar exklusivitet med bekvämlighet och erbjuder utmärkta kommunikationer genom både tunnelbana och pendeltåg.

Med skolor i toppklass, grönskande omgivningar och en stabil, välbärgad befolkning utgör Danderyd en av Sveriges mest prestigefyllda och motståndskraftiga bostadsmarknader.

Befolkning: 32 694

Befolkningsökning (2020-2025): 0%

Genomsnittsålder: 42,8

Medianinkomst: 572 400

Nacka kommun

Nacka är en dynamisk och snabbt växande kommun strax sydost om Stockholm, som erbjuder en unik kombination av stadsutveckling och naturnära kvaliteter.

Under de senaste åren har kommunen haft en av regionens högsta befolkningstillväxttal, drivet av omfattande bostads- och infrastruktursatsningar.

Med starka kommunikationer – inklusive den kommande tunnelbaneutbyggnaden – högkvalitativa skolor och attraktiva vattennära boendemiljöer har Nacka utvecklats till en mycket eftertraktad plats för både familjer och investerare.

Befolkningsökning (2020-2025): 5%

Befolkning : 112 112

Medianinkomst: 500 200

Genomsnittsålder: 40,6

Lidingö kommun

Lidingö är en av Stockholms mest attraktiva och välbärgade kommuner, med ett unikt läge nära innerstaden och en stark kombination av stadsliv, natur och skärgård.

Kommunen präglas av attraktiva villaområden, exklusiva bostadslägen och en hög efterfrågan på bostäder. Närheten till Stockholm, goda kommunikationer och den småskaliga karaktären gör Lidingö särskilt attraktivt för barnfamiljer och andra som söker ett lugnare boende utan att ge avkall på närheten till staden.

Med sin starka köpkraft, begränsade bostadsmarknad och attraktiva livsmiljö utgör Lidingö en av Sveriges mest stabila och eftertraktade bostadsmarknader.

Befolkning: 48 369

Befolkningsökning (2020-2025): +1%

Genomsnittsålder: 43,1

Medianinkomst: 505 900



Vår projektportfölj

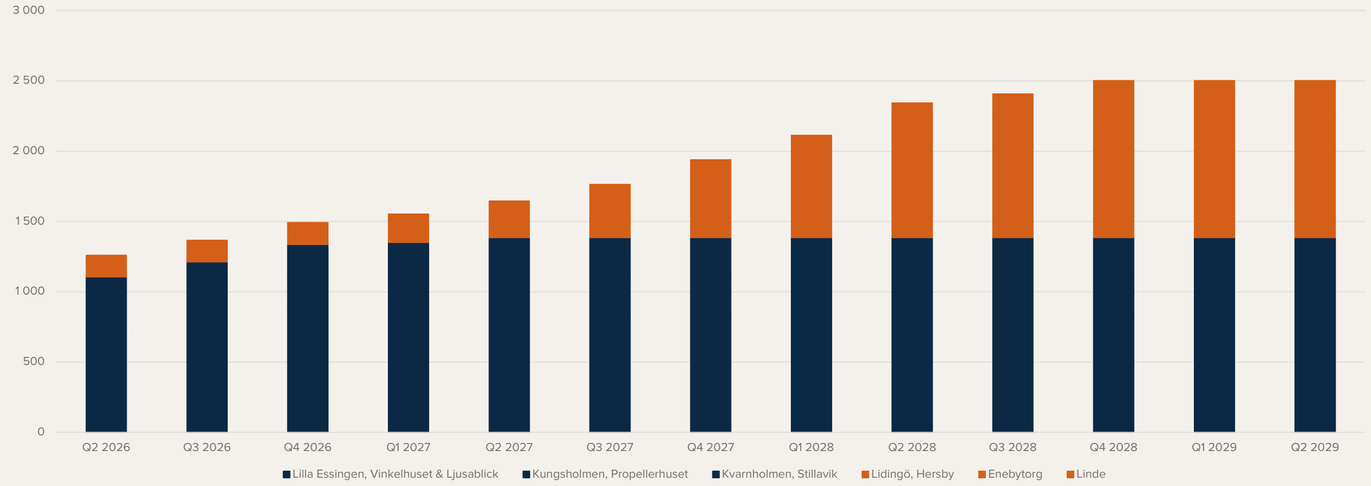


Lilla Essingen, Vinkelhuset

Projektportfölj

	Nuvarande värde (mkr)	Beräknat värde vid färdigställande (mkr)	Antal enheter	Patriams andel	Planerad byggstart	Planerat färdigställande
Lilla Essingen, Vinkelhuset & Ljusablick	713	819	51	100 %	Pågående	Q1 2027
Kungsholmen, Propellerhuset	226	276	15	100 %	Pågående	Q2 2026
Kvarnholmen, Stillavik	117	290	22	100 %	Pågående	Q2 2027
Lidingö, Hersby	28	150	6	100 %	Q4 2026	Q1 2028
Enebytorg	98	703	90	100 %	Q1 2027	Q4 2028
Linde	29	696	118	17 %	Q3 2026	Q3 2029
Totalt	**1 209**	**2 934**	**302**			

Beräknat värde av Patriams projekt Q2 2026 till Q2 2029 (mkr)



- Pågående projekt (Lilla Essingen, Vinkelhuset och Ljusablick, Kungsholmen Propellerhuset samt Kvarnholmen Stillavik)
- Kommande projekt (Lidingö Hersby, Enebytorg och Linde)



- Pågående projekt
- Kommande projekt
- Färdigställda projekt

PATRIAM

Pågående projekt



Kungsholmen, Propellerhuset

Pågående

Kungsholmen Propellerhuset

Projektet är beläget i en av Stockholms mest prestigefyllda bostadsområden. Här förenas det bästa från 1930-talet och 2020-talet.

Projektet är slutsålt och tillträdes i maj 2026. Projektet finansierades genom byggnadskreditiv.

BOA:	1 592 kvm
BTA:	2 200 kvm



Pågående

Lilla Essingen Ljusablick & Vinkelhuset

Det unika vattennära läget för dessa två stadsprojekt på Lilla Essingen är enastående. Med bara fyra kilometer till Stockholms centralstation erbjuds ett unikt boende där båtplatsen ligger vid hemmet, färjan tar dig till jobbet och strandbad samt träning utomhus blir en naturlig del av vardagen

Byggnationen av Vinkelhuset är färdigställd och slutsålt, medan produktionen i Ljusablick pågår. Projekten finansieras genom byggnadskreditiv.

Ljusablick

BOA:	3 939 kvm
BTA:	5 050 kvm
Planerad inflytt:	Q1 2027



Lilla Essingen Ljusablick

Pågående

Kvarnholmen Stillavik

Detta projekt är unikt utformat, där två tredjedelar av byggnaden sträcker sig ut över vattnet. Med endast 22 unika bostäder kommer det att bli ett landmärke som erbjuder ett begränsat premiumutbud med stark marknadsattraktivitet. Projektet är produktionsstartat.

BOA:	2 092 kvm
Planerad inflyttning:	Q2 2027





”En av Patriams främsta styrkor är förmågan att anpassa affären och produkten utifrån platsens förutsättningar.”



Kungsholmen, Propellerhuset

Kommande projekt



Danderyd, Enebytorg

Kommande

Linde

Fastigheten är belägen i Slakthusområdet intill Globen i Stockholm. Patriam har en minoritetsandel på 17 %.

Status:	Detaljplan
Förväntat antagande av detaljplan:	2027



Kommande

Hersby, Lidingö

Fastigheten är belägen i det attraktiva och etablerade bostadsområdet Hersby på Lidingö.

Status:	Detaljplan och bygglov erhållet Projektering pågår och produktion planeras startas Q1 2027



Kommande

Enebytorg

I centrala Enebyberg i Danderyd arbetar Patriam med att ta fram en ny detaljplan för bostadsbyggnader. Patriam planerar att riva befintliga fastigheter och utveckla nya bostadsrätter.

Status:	Detaljplan
Förväntat antagande av detaljplan:	2027



”För oss är projektens läge en av de allra viktigaste parametrarna och vi utgår alltid ifrån platsen när vi utvecklar våra bostäder. Att skräddarsy produkten till platsen är lite av vårt signum.”

Hållbarhet



Fotograf: Kristina Petrosiute

Våra fyra fokusområden

Vara en uppskattad partner för investerare och finansieringsinstitut.

Hållbara affärer

- ✓ Lönsamhet och tillväxt.
- ✓ Miljöcertifiering av projekt.
- ✓ Grön finansiering.
- ✓ Hög affärsmoral och en trygg affär.
- ✓ Projekt i attraktiva lägen.

Bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Hållbar samhällsutveckling

- ✓ Arkitektur som berikar.
- ✓ Bekämpa klimatförändringar.
- ✓ Säkerhet och trygghet.
- ✓ Samverkan med leverantörer och samarbetspartners.

Vara den marknadsledande bostadsutvecklaren med kundfokus i premiumsegmentet.

Hållbart kunderbjudande

- ✓ Hög kundnöjdhet.
- ✓ Kvalitet och lång livslängd.
- ✓ Främja ett hållbart boende.
- ✓ Hem som berikar människors välmående.
- ✓ Patriam Trygg Affär.

Vara en ideal arbetsgivare och uppskattad aktör som attraherar de bästa talangerna.

Hållbart arbetsliv

- ✓ God hälsa och välmående
- ✓ Mångfald och jämställdhet.
- ✓ Kompetensutveckling.
- ✓ Kunskaper och färdigheter för att främja en hållbar utveckling.

Patriam Trygg Affär™

Initiativ & Certifieringar

Patriam arbetar med olika initiativ och certifieringar för att säkerställa att vi håller en hög nivå på vårt hållbarhetsarbete.

Svanenmärkta hus

En Svanenmärkt byggnad utvärderas ur ett livscykelperspektiv, uppfyller strikta energikrav och främjar grön innovation.

FN Global Compact

Tio principer för hållbart företagande inom områdena miljö, arbetsrätt, antikorruption och mänskliga rättigheter. Patriams uppförandekod bygger på principerna i FN:s Global Compact.

Gröna obligationer

Patriams gröna obligation är förenlig med EU:s taxonomi och tilldelad betyget Excellence.

De globala målen

Agenda 2030 omfattar 17 globala mål för hållbar utveckling, och Patriam har fokuserat på 11 av dem där företaget kan ha störst påverkan.

Patriam Trygg Affär™

På Patriam säkerställer vi en trygg bostadsköpsprocess med ett omfattande trygghetspaket som stödjer kunderna från avtalsskrivning till garantibesiktning två år efter inflyttning.



Finansiell information

PATRIAM

Koncernens resultaträkning

Belopp i kr	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Jan–dec 2025
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	242 412 814	222 501 837	486 870 460
Intäkter sålda andelar i bostadsrättsförening	62 320 000	–	45 550 000
Summa rörelsens intäkter	**304 732 814**	**222 501 837**	**532 420 460**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	-236 937 689	-160 690 234	-481 476 319
Kostnader sålda andelar i bostadsrättsförening	-84 154 000	–	-60 650 000
Övriga externa kostnader	-9 145 375	-7 419 846	-14 211 641
Personalkostnader	-11 890 245	-10 040 364	-17 602 138
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–	–	–
Summa rörelsens kostnader	**-342 127 309**	**-178 150 444**	**-573 940 099**
Rörelseresultat	**-37 394 495**	**44 351 393**	**-41 519 639**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	-814 914
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42 710 461	70 031	347 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	-55 137 127	-31 718 161	-75 909 561
Orealiserade valutakursförändringar	-8 365 217	8 013 277	16 591 365
Summa finansiella poster	**-20 791 883**	**-23 634 853**	**-59 786 099**
Resultat efter finansiella poster	**-58 186 378**	**20 716 540**	**-101 305 738**
Skatt på periodens resultat	-10 973	–	2 692 685
Periodens resultat	**-58 197 351**	**20 716 540**	**-98 613 053**

Kommentar till koncernens resultaträkning

Januari – juni 2026

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 304,7 mkr (222,5).
Nettoomsättningen utgörs främst av intäkter från successiv vinstavräkning, för perioden bidrar Patriam Ljusablick, Patriam Propellerhuset, Patriam Stillavik, Patriam Hersby samt Enebytorg till omsättningen. Övriga intäkter som belastar projekten avser ränta som försörjer obligationen. Intäkter för sålda andelar i bostadsrättsförening avser projektet Patriam Vinkelhuset, där projektet nu är slutsålt efter periodens utgång. Bakgrunden förklaras till stor del av att försäljningspriserna inte uppnått förväntad nivå till följd av en utmanande bostadsmarknad

Rörelsens kostnader

Ökade kostnader för perioden är främst hänförliga till projekten på Lilla Essingen som har drabbats av kraftiga förseningar, vilket har medfört ökade kostnader för finansiering och byggnation. I Patriam Vinkelhuset har rabatter lämnats som påverkar resultatet för perioden med -21,8 mkr. Övriga externa kostnader har ökat med ca 1,5 mkr mot prognosen och är primärt hänförliga till bokslutsarbete och förseningen av årsredovisningen. Personalkostnader landar i linje med prognosen. Orealiserade valutakursförändringar på underliggande finansiella instrument har minskat mot samma period föregående år och uppgick vid periodens utgång till -8,4 mkr (8,0 mkr).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till -37,4 mkr (44,4) och rörelsemarginalen var -12,3 procent (19,9).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -58,2 mkr (20,7). Det negativa resultatet hänför sig huvudsakligen till att vi ej fyllt på projektportföljen i enlighet med prognos och tidigare förväntan.

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Koncernens balansräkning

Belopp i kr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	–	–	150 000 000
Inventarier, verktyg och installationer	–	–	–
	–	**–**	**150 000 000**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	15 820 179	16 635 094	15 820 179
Andra långfristiga fordringar	783 225 063	536 272 208	590 481 163
	799 045 242	**552 907 302**	**606 301 342**
Summa anläggningstillgångar	**799 045 242**	**552 907 302**	**756 301 342**
Omsättningstillgångar			
Övriga lagertillgångar			
Andelar i Bostadsrättsförening	122 447 300		38 225 000
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	–	501 855	22 124
Övriga fordringar	29 974 238	27 821 620	100 187 366
Upparbetade ej fakturerade intäkter	154 469 656	201 188 135	146 039 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 676 629	31 411 325	1 767 691
	186 120 523	**260 922 935**	**248 016 983**
Kassa och bank	**11 744 414**	**22 437 748**	**24 354 089**
Summa omsättningstillgångar	**320 312 237**	**283 360 683**	**310 596 072**
Summa tillgångar	**1 119 357 479**	**836 267 985**	**1 066 897 414**

Belopp i kr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Aktiekapital	500 000	500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital	137 322 935	137 938 325	137 322 935
Uppskrivningsfond	10 378 600	10 378 600	68 177 174
Hybridobligation	177 580 000	158 519 134	188 490 000
Annat eget kapital inkl. periodens resultat	-180 435 686	-10 930 086	-154 313 724
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**145 345 849**	**296 405 973**	**240 176 385**
Innehav utan bestämmande inflytande	7 531 054	–	5 900 616
Summa eget kapital	**152 876 903**	**296 405 973**	**246 077 001**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	–	2 692 685	15 459 381
Övriga avsättningar	–	–	–
Summa avsättningar	**–**	**2 692 685**	**15 459 381**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	710 345 537	406 654 131	643 403 998
Övriga långfristiga skulder	1 993 379	37 028 475	1 466 863
Summa långfristiga skulder	**712 338 916**	**443 682 606**	**644 870 861**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 440 838	2 167 865	3 669 981
Aktuella skatteskulder	–	2 419	359 713
Övriga skulder	235 998 194	82 726 461	141 479 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 702 628	8 589 976	14 981 066
Summa kortfristiga skulder	**254 141 660**	**93 486 721**	**160 490 171**
Summa eget kapital och skulder	**1 119 357 479**	**836 267 985**	**1 066 897 414**

Tillgångar

Koncernens tillgångar uppgick vid periodens slut till 1 119,4 mkr (836,3). Finansiella anläggningstillgångar har ökat från föregående period vilket främst förklaras av att obligationslånet i Rotunda Fastigheter AB har lösts i samband med refinansieringen i Q4 2025. Andelar i bostadsrättsförening avser Vinkelhusets ej tillträdda samt osålda lägenheter för perioden, de tas upp i enlighet med de avtalade nivåerna.

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 152,9 mkr (296,4). Koncernens skulder uppgick vid periodens slut till 966,5 mkr (537,2). Under perioden emitterades en ny hybridobligation avseende förvärvet av projektet på Lidingö, och hybridobligationen i Patriam Propellerhuset slutamorterades.

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i kr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Uppskrivnings-fond	Hybrid-obligation	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2025-01-01	**500 000**	**137 938 325**	**10 378 600**	**126 049 850**	**-33 027 881**	**241 838 894**	**1 381 255**	**243 220 149**
Transaktioner med minoritet		-615 390	-1 787 585	-2 460 000	1 234 925	-3 628 050	3 643 050	15 000
Emission hybridobligationer				58 950 000		58 950 000		58 950 000
Omflytt kostnader hybridobligationer (från 2024)				5 950 150	-5 950 150	0		0
Kostnader Hybridobligation					-17 081 254	–		–
Avsättning till uppskrivningsfond (uppskrivning fastighet)			59 586 159			59 586 159		59 586 159
Årets resultat					-99 489 365	-99 489 365	876 311	-98 613 053
Belopp vid periodens utgång 2025-12-31	**500 000**	**137 322 935**	**68 177 174**	**188 490 000**	**-154 313 724**	**240 176 385**	**5 900 616**	**246 077 001**
Belopp vid periodens ingång 2026-01-01	**500 000**	**137 322 935**	**68 177 174**	**188 490 000**	**-154 313 724**	**240 176 385**	**5 900 616**	**246 077 001**
Transaktioner med minoritet				-960 000	64 884	-895 116	895 116	0
Emission hybridobligationer				32 000 000		32 000 000		32 000 000
Lösen hybridobligationer, Kungsholmen				-65 000 000	-29 163 336	-94 163 336		-94 163 336
Tecknade obligationer (återköp)				23 050 000		23 050 000		23 050 000
Kostnader Hybridobligation					-3 219 234	-3 219 234		-3 219 234
Resultat egen andel obligation					7 329 823	7 329 823		7 329 823
Återföring av uppskrivningsfond (uppskrivning fastighet)			-57 798 574		57 798 574			
Periodens resultat					-58 932 672	-58 932 672	735 321	-58 197 351
Belopp vid periodens utgång 2026-06-30	500 000	**137 322 935**	**10 378 600**	**177 580 000**	**-180 435 686**	**145 345 849**	**7 531 054**	**152 876 903**

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i kr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-37 394 495	44 351 394	-41 519 639
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-41 873 133	-47 058 151	20 596 145
Erhållen ränta	1 703 049	70 031	346 072
Betald ränta	-40 222 381	-29 642 742	-49 793 714
Betald skatt	-370 686	-297 488	257 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-118 157 646**	**-32 576 956**	**-70 113 817**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av andelar BRF	–	–	–
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	27 351 423	30 622 467	-128 211 430
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	86 230 751	-4 976 581	-7 098 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-4 575 472**	**-6 931 070**	**-205 423 935**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via dotterbolag	–	–	-70 292 496
Avyttring av dotterbolag	–	–	18 600
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-25 000 000	-10 056 025	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-25 000 000**	**-10 056 025**	**-70 273 896**
Finansieringsverksamheten			
Emission hybridobligation	37 430 599	13 568 439	41 883 746
Nyupptagna finansiella skulder	51 968 544	–	232 311 770
Lösen hybridobligation	-72 433 346	–	–
Amortering av finansiella skulder	–	–	–
Betald utdelning	–	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**16 965 797**	**13 568 439**	**274 195 516**
Periodens kassaflöde	**-12 609 675**	**-3 418 656**	**-1 502 315**
Likvida medel vid periodens början	24 354 089	25 856 404	25 856 404
Likvida medel vid periodens slut	**11 744 414**	**22 437 748**	**24 354 089**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i kr	Jan-jun 2026	Jan–jun 2025	Jan–dec 2025
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	–	–	–
Summa rörelsens intäkter	**–**	**–**	**–**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-1 736 389	-946 742	-2 528 451
Summa rörelsens kostnader	**-1 736 389**	**-946 742**	**-2 528 451**
Rörelseresultat	**-1 736 389**	**-946 742**	**-2 528 451**
Resultat från finansiella investeringar			
Utdelning på andelar i dotterföretag	40 816 402	21 560 000	21 560 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	–	65 942	311 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	-55 119 865	-31 860 125	-75 321 643
Orealiserade valutakursförändringar	-8 467 791	8 160 000	16 620 610
Summa finansiella poster	**-22 771 254**	**-2 074 183**	**-36 829 986**
Resultat efter finansiella poster	**-24 507 643**	**-3 020 925**	**-39 358 437**
Resultat före skatt	**-24 507 643**	**-3 020 925**	**-39 358 437**
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner (erhållna koncernbidrag)	**–**	–	26 700 000
Skatt på periodens resultat	**–**	–	–
Periodens resultat	**-24 507 643**	**-3 020 925**	**-12 658 437**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i kr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	135 794 005	75 194 006	135 794 005
Aktier och värdepapper hos andra företag		_	8 050 000
Andra långfristiga fordringar	56 931 746	_	48 405 696
Fordringar hos koncernföretag	482 137 975	378 950 999	478 805 395
Summa anläggningstillgångar	**674 863 726**	**454 145 005**	**671 055 096**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	189	159	160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 208 667	29 686 482	37 500
Summa omsättningstillgångar	**39 208 856**	**29 686 641**	**37 660**
Kassa och bank	**8 781 878**	**1 474 165**	**12 195 189**
Summa omsättningstillgångar	**47 990 733**	**31 160 806**	**12 232 849**
Summa tillgångar	**722 854 460**	**485 305 811**	**683 287 945**

Belopp i kr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet kapital			
Aktiekapital	500 000	500 000	500 000
	500 000	**500 000**	**500 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	27 054 309	39 712 746	39 712 746
Periodens resultat	-24 507 643	-3 020 925	-12 658 437
Summa eget kapital	**3 046 665**	**37 191 821**	**27 554 309**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	710 345 537	406 654 131	643 403 998
Skulder till koncernföretag		_	35 996 165	0
Summa långfristiga skulder	**710 345 537**	**442 650 296**	**643 403 998**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	381 000	415 563	2 946 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 081 257	5 048 131	9 382 878
Summa kortfristiga skulder	**9 462 257**	**5 463 694**	**12 329 638**
Summa eget kapital och skulder	**722 854 460**	**485 305 811**	**683 287 945**

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i kr	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2025-01-01	**500 000**	**88 954 420**	**-49 241 675**	**40 212 745**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-49 241 675	49 241 675	0
Periodens resultat			-12 658 437	-12 658 437
Belopp vid årets utgång 2025-12-31	**500 000**	**39 712 745**	**-12 658 437**	**27 554 308**
Belopp vid årets ingång 2026-01-01	500 000	**39 712 745**	**-12 658 437**	**27 554 308**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-12 658 437	12 658 437	
Periodens resultat		-	-24 507 643	-24 507 643
Belopp vid periodens utgång 2026-06-30	**500 000**	**27 054 309**	**-24 507 643**	**3 046 665**

Övriga upplysningar

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari–december 2026	27 februari 2027

Kontaktinformation

Patriam Invest AB

Sveavägen 21
111 34 Stockholm
Tel: 08 702 23 20
patriam.se

Andreas Holmberg, VD
Tel: 070 209 30 40
Mail: andreas.holmberg@patriam.se

Carina Ohlander, CFO
Tel: 070 732 66 93
Mail: carina.ohlander@patriam.se



Lilla Essingen, Vinkelhuset

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

Denna information är insiderinformation som Patriam Invest AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 oktober 2026 kl. 13:00 CEST

Verkställande direktörens och styrelsens försäkran

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

Stockholm den 30 oktober 2026

Magnus Holmberg	Andreas Holmberg	Per Holmberg
Ordförande	**VD, Ledamot**	**Ledamot**

PATRIAM