

Delårsrapport januari-september 2026

Kvartalet i korthet

Juli – september 2026

- Hyresintäkterna ökade till 76,9 Mkr (75,3).
- Totala intäkter ökade till 87,7 Mkr (85,4).
- Driftnettot ökade till 62,0 Mkr (61,8).
- Förvaltningsresultatet ökade till 31,5 Mkr (31,0).
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 31,1 Mkr (31,3), och per aktie ökade med 4,7 procent till 0,37 kr (0,35).
- Periodens resultat ökade till 19,5 Mkr (-19,3) och per aktie till 0,23 kr (-0,22).
- Positiv nettouthyrning om 1,4 Mkr (2,4).
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 2,2 Mkr (11,0).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -42,0 Mkr (-61,2).
- Substansvärde EPRA NRV uppgick till 2 710,1 Mkr (2 725,8) och per aktie ökade till 32,42 kr (31,29).

Väsentliga händelser

- Efter kvartalets utgång ingick Annehem villkorade avtal om förvärv av kontorsfastigheten Gamlestads Smedja i Göteborg och avyttring av kontorsfastigheten The Front i Helsingfors. Avtalen är villkorade av att ett större hyresavtal tecknas i Gamlestads Smedja under november 2026.

Januari – september 2026

DRIFTNETTO

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD

184,8 Mkr

90,9 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT
EXKL. VALUTAKURSEFFEKT,
PER AKTIESUBSTANSVÄRDE EPRA
NRV, PER AKTIE

1,04 kr

32,42 kr

- Hyresintäkterna för perioden ökade med 2,0 procent till 230,0 Mkr (225,5).
- Totala intäkter ökade med 2,6 procent till 265,6 Mkr (258,9).
- Driftnettot ökade med 1,6 procent till 184,8 Mkr (182,0).
- Förvaltningsresultatet ökade med 7,5 procent till 89,9 Mkr (83,7).
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter ökade med 3,7 procent till 88,5 Mkr (85,3), och per aktie ökade med 8,1 procent till 1,04 kr (0,96).
- Periodens resultat ökade till 47,5 Mkr (-6,0), och per aktie ökade till 0,56 kr (-0,07).
- Positiv nettouthyrning om 5,1 Mkr (6,2).
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 13,7 Mkr (36,8).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -56,8 Mkr (-73,8).

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes motsvarande period 2025 för resultatposter och för balansposter 31 december 2025.

Finansiell översikt

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	△%	jan-sep 2026	jan-sep 2025	△%	helår 2025
Hyresintäkter	76,9	75,3	2,2	230,0	225,5	2,0	301,6
Totala intäkter	87,7	85,4	2,7	265,6	258,9	2,6	345,9
Driftnetto	62,0	61,8	0,2	184,8	182,0	1,6	240,7
Förvaltningsresultat	31,5	31,0	1,5	89,9	83,7	7,5	108,6
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	31,1	31,3	-0,9	88,5	85,3	3,7	111,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,37	0,35	4,7	1,04	0,96	8,1	1,26
Periodens resultat	19,5	-19,3	/	47,5	-6,0	/	-4,4
Periodens resultat per aktie, kr	0,23	-0,22	/	0,56	-0,07	/	-0,05
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	5 009,6	5 064,7	/	5 009,6	5 064,7	/	5 020,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	90,1	0,9	90,9	90,1	0,9	90,7
Överskottsgrad, %	80,6	82,1	-1,9	80,4	80,7	-0,4	79,8
Avkastning på eget kapital, %	0,8	-0,7	/	1,9	-0,2	/	-0,2
Substansvärde EPRA NRV	2 710,1	2 752,0	/	2 710,1	2 752,0	/	2 725,8
EPRA NRV per aktie, kr	32,42	31,10	4,2	32,42	31,10	4,2	31,29
Nettobelåningsgrad, %	44,4	44,3	/	44,4	44,3	/	44,8
Soliditet, %	48,1	48,9	/	48,1	48,9	/	48,6
Räntetäckningsgrad RTM, ggr	2,4	2,2	/	2,3	2,2	/	2,3

Stabil operativ utveckling och stärkta förutsättningar för långsiktigt värdeskapande

Under årets första nio månader har Annehem fortsatt att leverera stabil operativ utveckling med ökat förvaltningsresultat per aktie, positiv nettouthyrning och fortsatt hög kundnöjdhet. Samtidigt har vi efter kvartalets utgång tagit viktiga steg mot att konsolidera portföljen genom förvärvet av Gamlestad Smedja i Göteborg och avyttringen av The Front i Helsingfors.

När affärerna har slutförts kommer vår fastighetsportfölj att vara koncentrerad helt till Sverige och de tillväxtregioner där vi över tid ser bäst möjligheter att optimera den långsiktiga avkastningen till våra aktieägare.

Tillväxt i förvaltningsresultatet och fortsatta aktieåterköp

Tidigare genomförda förvärv, uthyrningar och vårt aktiva arbete med kapitalallokering bidrog till att förvaltningsresultatet, exklusive valutakurseffekter, ökade med 8,1 procent per aktie under perioden, varav 4,2 procentenheter utgjordes av aktieåterköp. Förvaltningsresultatet exklusive valutakurseffekter uppgick till 88,5 Mkr (85,3) motsvarande en ökning om 3,7 procent.

Aktieåterköpen fortsätter att vara en viktig del av vår kapitalallokeringsstrategi. Per den 30 september hade Annehem återköpt 5,5 procent av det totala antalet aktier till ett värde om 83,5 Mkr. Det senast beslutade återköpsprogrammet fortlöper.

Hyesintäkterna ökade under perioden med 2 procent till 230 Mkr (225,5). Driftnettot uppgick till 184,8 Mkr (182,0), motsvarande en ökning om 1,6 procent. Ökningen begränsades av högre taxebundna kostnader, stigande elpriser och planerade underhållsinsatser i våra parker. Dessa insatser stärker samtidigt fastighetsmiljöernas kvalitet och attraktivitet över tid.

Strategiska affärer stärker fokus på svenska tillväxtregioner

Efter kvartalets utgång offentliggjorde vi förvärvet av den nyproducerade och miljöcertifierade kontorsfastigheten Gamlestad Smedja i Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om 675 Mkr, och samtidigt avyttringen av kontorsfastigheten The Front i Helsingfors till ett underliggande fastighetsvärde om 63 MEUR. Båda transaktionerna är villkorade av att ett större hyresavtal tecknas i Gamlestad Smedja under november 2026.

Genom dessa affärer koncentrerar vi fastighetsportföljen till Sverige och fokuserar fullt ut på de svenska tillväxtregioner där vi har vår samlade förvaltnings- och marknadskompetens. Göteborg är en geografisk marknad med god tillväxtpotential där vi redan har en etablerad närvaro. Fastigheten är modern, hållbar och belägen i ett område som genomgått en omfattande utveckling under senare år och kompletterar vårt befintliga bestånd väl.

Affärerna stärker sammantaget vår position i prioriterade svenska tillväxtregioner och bedöms över tid skapa förutsättningar för ett högre förvaltningsresultat genom effektivare förvaltning, fortsatt uthyrningstillväxt och förbättrade finansieringsmöjligheter.

Mindre värdeförändring i beståndet

Under kvartalet minskade fastighetsvärdet för den totala portföljen med 0,5 procent. Detta trots att vi, som tidigare kommunicerats, genomför en nedskrivning om 3,8 MEUR till följd av avyttringen av The Front, motsvarande 5,7 procent av fastighetens bokförda värde. Samtidigt har vi positiva värdeförändringar i det svenska beståndet, främst i Valhall Park och Ljungbyhed Park till följd av nya hyresintäkter. Tillsammans med positiva valutaeffekter har dessa bidragit till att begränsa den sammantagna värdeminskningen.



"När affärerna har slutförts kommer vår fastighetsportfölj att vara koncentrerad helt till Sverige och de tillväxtregioner där vi över tid ser bäst möjligheter att optimera den långsiktiga avkastningen till våra aktieägare."

+8,1 %

Stärkt förvaltningsresultat exkl.
valutakurseffekter, per aktie för perioden

5 009,6 Mkr

Fastighetsvärde vid periodens utgång

+1,4 Mkr

Nettouthyrning för kvartalet

Positiv nettouthyrning och dubbla utmärkelser

Under kvartalet har vi både tecknat nya hyresavtal och förlängt med befintliga hyresgäster, vilket bidragit till att vi har fortsatt en positiv nettouthyrning på 1,4 Mkr i kvartalet och 5,1 Mkr i perioden. Att arbeta nära våra hyresgäster i förvaltningen och förstå deras behov är en central del av Annehems affärsmodell. Ett tydligt kvitto på detta är att vi för andra året i rad har utsetts till fastighetsbolaget med högst kundnöjdhet i kategorin medelstora fastighetsbolag enligt CFI Group. Dessutom förbättrade vi vårt resultat ytterligare till ett NKI om 82 (81).

Under kvartalet tilldelades vi även EPRA BPR Gold Award för vår finansiella rapportering för andra året i rad. Utmärkelsen är ett erkännande av vårt arbete med transparens och jämförbarhet i rapporteringen. Bland de 17 svenska EPRA-medlemmarna var Annehem ett av endast tre bolag som erhöll Gold Award. Det är två utmärkelser som jag är mycket stolt över och som speglar det engagemang som finns i hela vår organisation.

Klimatmål godkända av SBTi

Vi fortsätter ständigt att utveckla vårt hållbarhetsarbete och det känns därför särskilt glädjande att vi under kvartalet fick våra klimatmål validerade och godkända av Science Based Targets initiative. Målen ger oss en tydlig riktning och utgör ett viktigt steg i vårt långsiktiga arbete för att minska klimatpåverkan och bidra till omställningen i fastighetssektorn.

Starkt finansiell position i ett föränderligt ränteläge

De refinansieringarna vi har genomfört under tidigare kvartal och vårt kontinuerliga arbete med räntesäkringar har gett goda resultat genom lägre finansieringskostnader. Under årets första nio månader förbättrades räntenettet med 2,2 Mkr, motsvarande 3,2 procent, jämfört med samma period föregående år trots en ökad skuldvolym. Kreditmarginalen i låneportföljen har även minskat med 20 baspunkter jämfört med samma period föregående år.

Samtidigt har den senaste tidens uppgång i marknadsräntorna ökat osäkerheten på kort sikt. Sedan slutet av juni har den femåriga swapräntan ökat med cirka 75 baspunkter och det kommer sätta sina spår framåt för räntekostnaderna, särskilt om denna nivå är bestående. Vi fortsätter att arbeta långsiktigt med att sprida våra ränterisker och stärka den finansiella stabiliteten.

Stark plattform för nästa utvecklingsfas

Jag ser med tillförsikt på den fortsatta utvecklingen. Även om det fortfarande finns osäkerhetsfaktorer, inte minst kopplade till räntemarknaden, bedömer jag att Annehem står väl rustat att ta tillvara de möjligheter som skapas i marknaden.

När avyttringen av The Front har slutförts kommer Annehem att vara fullt fokuserat på Sverige och de tillväxtregioner där vi redan är etablerade och ser goda möjligheter att växa. Med ett attraktivt fastighetsbestånd, starka kundrelationer och en stabil finansiell ställning har vi en god plattform för fortsatt lönsam och hållbar tillväxt.

Jag vill avslutningsvis rikta ett varmt tack till våra medarbetare för deras stora engagemang, till våra hyresgäster för det förtroende de visar oss varje dag och till våra aktieägare för deras fortsatta stöd.

Ångelholm 28 oktober 2026

Monica Fallenius

VD



Marknad

Under tredje kvartalet pekade utvecklingen i Sverige på en starkare konjunktur, med stöd av ökad konsumtion, export och investeringar. Samtidigt kvarstår den geopolitiska osäkerheten i omvärlden, med konflikten i Mellanöstern och Rysslands fortsatta invasion av Ukraina.

I september 2026 uppgick inflationstakten enligt KPIF till 1,5 procent och enligt KPI till 1,1 procent. Riksbanken beslutade i september att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent. Enligt Riksbanken närmar sig den svenska ekonomin ett normalt konjunkturläge. Samtidigt bedöms en starkare konjunktur, en svagare krona och högre energipriser bidra till stigande inflation framöver vilket ligger till grund för Riksbankens aviserade styrräntehöjningar mot slutet av året. De längre marknadsräntorna har fortsatt att stiga, i Sverige såväl som i Europa och USA.

Fastighetstransaktionsmarknaden

Under årets tre första kvartal uppgick den nordiska transaktionsvolymen totalt sett till 291 Mdkr, en ökning med 22 procent jämfört med samma period föregående år. Större fastighetsaffärer stod fortsatt för en betydande del av volymen.

Sverige utgör en betydande andel av den totala transaktionsvolymen i Norden och ökade med 25 procent under årets tre första kvartal, jämfört med motsvarande period föregående år. I Finland var utvecklingen stark, i likhet med första halvåret, med en ökning av fastighetstransaktionsvolymen under årets tre första kvartal om 73 procent, jämfört med samma period föregående år. Noterbart är att volymökningen sker från en låg nivå.

Land	Styrränta ¹	Inflation	Transaktionsvolym
			(jan-sep) ⁴
Sverige	1,75%	1,1% ²	138,8 Mdkr
Finland/ECB	2,65%	2,5% ³	47,9 Mdkr

1) Trading Economics.

2) Avser KPI. SCB september 2026.

3) Avser KPI. Trading Economics.

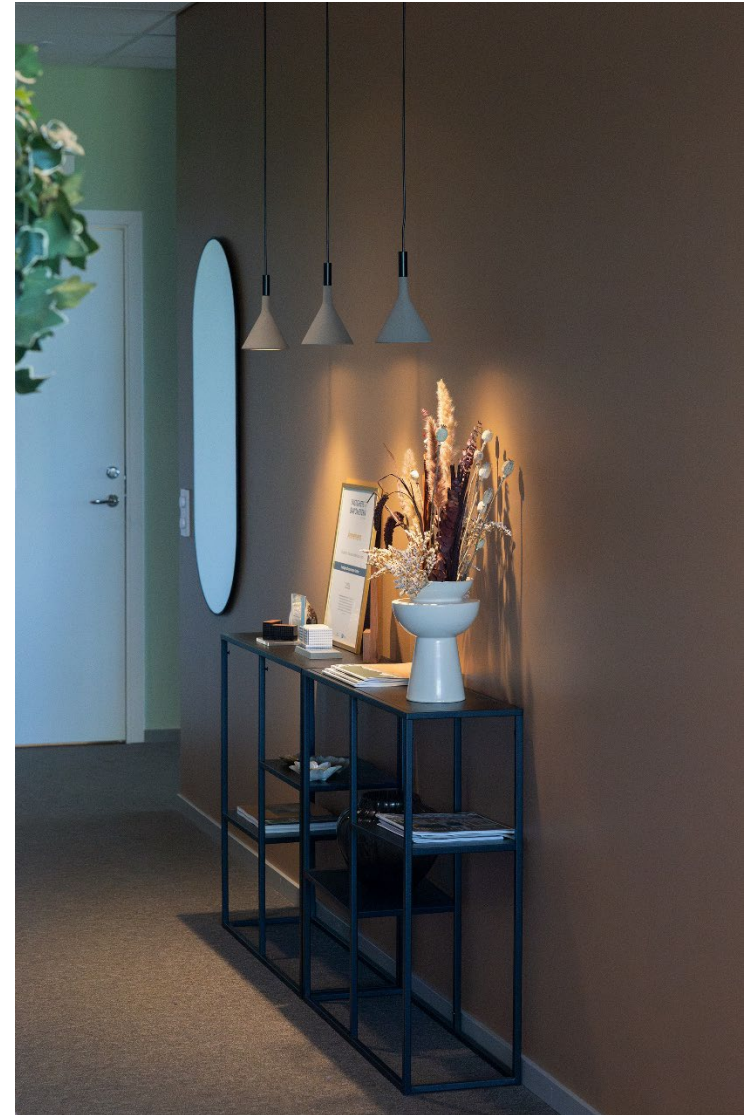
4) Omräknat till SEK, avser fastighetstransaktionsvolym. Colliers Nordic Property Market Update October 2026

Hyresmarknaden

Det stärkta konjunkturläget har ännu inte lett till någon bredare återhämtning på kontorsmarknaden, även om det är högre aktivitet på lokalsökningar. I både Sverige och Finland är vakanserna fortsatt höga och konkurrensen om hyresgästerna stor.

I Sverige har vakansgraden inom kontorssegmentet befunnit sig på förhöjda nivåer de senaste åren till följd av en svagare arbetsmarknad, konsolidering av lokalytor och ökad konkurrens om hyresgäster. I Finland överstiger utbudet av kontorslokaler fortsatt efterfrågan i samtliga geografiska områden. Obalansen speglar en längre period av svag ekonomisk tillväxt, även om konjunkturer successivt väntas förbättras.

Samtidigt är skillnaderna mellan olika lägen och fastigheter tydliga. Moderna kontor i attraktiva lägen har generellt bättre uthyrningsförutsättningar än äldre lokaler med lägre standard. Hyresgästerna ställer fortsatt höga krav på kvalitet, flexibilitet och tillgång till kollektivtrafik. I denna marknad är aktiv förvaltning och nära dialog med hyresgästerna centrala för att anpassa lokalerna till verksamheternas behov.



Våra långsiktiga mål

Annehems värdeskapande bygger på en tydlig tillväxtstrategi där förvärv, investeringar i det befintliga beståndet och en kundnära, effektiv förvaltning går hand i hand med vårt hållbarhetsarbete. Genom att integrera dessa delar skapar vi långsiktigt värde för våra hyresgäster, samhället och våra aktieägare.

Vår strategi stöds av utmanande finansiella mål som tydliggör bolagets riktning och tillväxt framåt. Vi har ett tydligt fokus på kassaflöde och lönsamhet samt att använda kapitalet som verksamheten genererar för att växa på egna meriter med nya förvärv och värdeskapande investeringar i befintligt bestånd. Tillväxten stöds av långsiktiga relationer med befintliga och nya hyresgäster.

Vi ser en tydlig koppling mellan hållbarhet och affärsvärde. För att möjliggöra långsiktig tillväxt utgör hållbarhet en central del i alla våra investeringar och i den operativa fastighetsverksamheten. Vi arbetar systematiskt med att följa upp hållbarhetsarbetet regelbundet, vilket säkerställer mätbara framsteg och kontinuerlig förbättring.

FINANSIELLA MÅL

Tillväxt och avkastning	Utfall per 30 sep 2026 ²	Utfall per 31 dec 2025	Utfall per 31 dec 2024	Utfall per 31 dec 2023
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat om minst 20% per aktie ¹	8,1% ³	10,3% ³	-15,6%	2,6% ⁴
Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10% per aktie	4,2%	0,5%	-24,5%	-6,6%

Risk och utdelning	Utfall per 30 sep 2026	Utfall per 31 dec 2025	Utfall per 31 dec 2024	Utfall per 31 dec 2023
Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger 55%	44,4%	44,8%	40,8%	43,4%
Långsiktig räntetäckningsgrad RTM som överstiger 2,2 gånger	2,3x	2,3x	2,1x	2,2x
Utdelningspolicy	I huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål			

HÅLLBARHETSMÅL

	Utfall per 30 sep 2026	Utfall per 31 dec 2025	Utfall per 31 dec 2024	Utfall per 31 dec 2023
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning, 90%	84%	85%	85%	75%
Miljöcertifierat fastighetsvärde, 90%	82%	82%	82%	82%
Intäkter från gröna hyresavtal, 80% (avser Sverige)	49%	48%	44%	35%

1) Exklusive valutakurseffekter.

2) Jämfört med samma period föregående år.

3) Beräkning baseras på genomsnittligt antal aktier efter återköp av egna aktier.

4) För mer information se not 6.

Koncernens rapport över totalresultatet

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	helår 2025
Hysesintäkter	76,9	75,3	230,0	225,5	301,6
Övriga fastighetsintäkter	10,9	10,1	35,6	33,4	44,3
Totala intäkter	87,7	85,4	265,6	258,9	345,9
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-12,4	-11,7	-46,1	-42,7	-57,1
Underhållskostnader	-5,0	-3,4	-10,0	-8,7	-14,3
Fastighetsskatt	-3,9	-4,1	-11,5	-12,0	-14,9
Fastighetsadministration	-4,5	-4,4	-13,2	-13,6	-18,8
Driftnetto	62,0	61,8	184,8	182,0	240,7
Centraladministration ¹	-8,4	-7,0	-27,8	-25,6	-36,9
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,8	3,3	2,7	5,1
Övriga rörelsekostnader ¹	-1,6	-1,6	-6,4	-5,7	-8,9
Ränteutgifter	2,6	0,3	6,8	1,3	3,6
Räntekostnader	-24,3	-23,0	-72,7	-69,4	-92,4
Övriga finansiella poster ²	0,7	-0,4	1,8	-1,7	-2,6
Förvaltningsresultat	31,5	31,0	89,9	83,7	108,6
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	-	-	-	-1,2
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-42,0	-61,2	-56,8	-73,8	-93,2
Värdeförändring i derivatinstrument, realiserad	-	-	1,2	-	-
Värdeförändring i derivatinstrument, orealiserad	37,9	6,5	28,5	-17,1	-11,8
Periodens resultat före skatt	27,4	-23,8	62,8	-7,3	2,3
Aktuell skatt	-	-	-	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	-7,9	4,5	-15,2	1,3	-6,7
Periodens resultat	19,5	-19,3	47,5	-6,0	-4,4

Totalt antal utestående aktier	83 590 060	88 488 821	83 590 060	88 488 821	87 110 592
Totalt genomsnittligt antal aktier³	83 807 569	88 488 821	84 879 650	88 488 821	88 405 714
Resultat per aktie, kr³	0,23	-0,22	0,56	-0,07	-0,05

1) Kostnader relaterade till lokalhyra har i jämförelsesiffror omklassificerats från raden övriga rörelsekostnader till centraladministration. Jämförelsesiffror har därför uppdaterats med ett belopp uppgående till 0,1 Mkr för perioden jul-sep 2025, 0,4 Mkr för perioden jan-sep 2025 och 0,5 Mkr för helåret 2025.

2) Övriga finansiella poster består av valutakurseffekter, realiserade och orealiserade effekter av valutaterminer.

3) Då det inte förekommer några potentiella aktier uppstår ingen utspädningsseffekt.

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	helår 2025
Periodens resultat	19,5	-19,3	47,5	-6,0	-4,4
Övrigt totalresultat					
<i>Poster att omklassificera till resultaträkningen</i>					
Omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	4,1	-2,3	9,5	-12,0	-17,8
Summa övrigt totalresultat	4,1	-2,3	9,5	-12,0	-17,8
Periodens totalresultat	23,7	-21,6	57,0	-18,0	-22,2

Resultatanalys

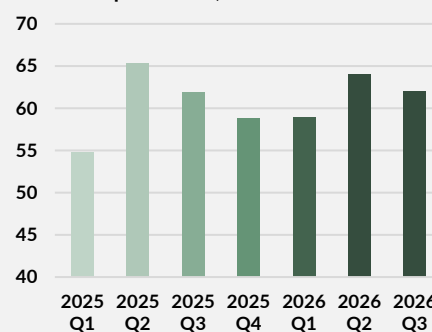
Kvartalet juli - september

Hysesintäkterna för kvartalet ökade till 76,9 Mkr (75,3) och den positiva utvecklingen av hyresintäkterna hänförs främst till nyuthyrningar.

De övriga fastighetsintäkterna, som ökade till 10,9 Mkr (10,1), består av utdebiterade mediakostnader och fastighetsskatt, samt ersättning från mottagen hyresgaranti avseende fastigheten The Corner. Hyresgarantin uppgick till 0,6 Mkr (0,7). Minskningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras dels av en nyuthyrning som påbörjades under fjärde kvartalet 2025, dels av lägre ersättning för hyresrabatter.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till -25,8 Mkr (-23,6) och beror främst på ökade underhållskostnader. Driftskostnaderna ökade mot föregående år och uppgick till -12,4 Mkr (-11,7), som förklaras av ett kvartal med högre priser för el, vatten och värme. Fastighetsskatten minskade till -3,9 Mkr (-4,1) och fastighetsadministration uppgick till -4,5 Mkr (-4,4).

Driftnetto per kvartal, Mkr

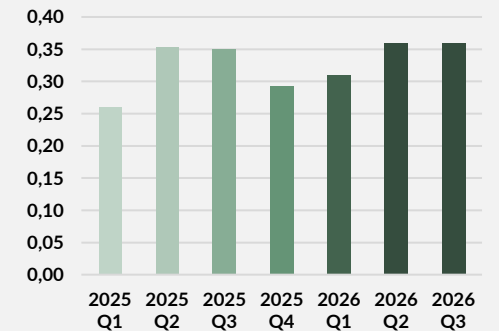


Centraladministration uppgick till -8,4 Mkr (-7,0) vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år och förklaras främst av ökade konsultkostnader till följd av en interimslösning.

Räntekostnaderna uppgick till -24,3 Mkr (-23,0), och ökade med anledning av högre skuldvolym. Övriga finansiella poster uppgick till 0,7 Mkr (-0,4) och består av valutaomräkningar på interna lån om 4,1 Mkr (-1,6) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -3,7 Mkr (1,2).

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade till 31,5 Mkr (31,0).

Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, per kvartal, Kr



De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -42,0 Mkr (-61,2) som främst beror på en omvärdering av det finska beståndet och förändrade avkastningskrav. Effekten av de orealiserade värdeförändringarna på räntederivat ökade till 37,9 Mkr (6,5).

Skatteeffekten för kvartalet uppgick till -7,9 Mkr (4,5) och består till största del av uppskjuten skatt på värdeförändringen i fastighetsbeståndet samt värdering av räntederivat till verkligt värde. Uppskjuten skatt utgörs främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat, samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader.

Periodens resultat för kvartalet ökade till 19,5 Mkr (-19,3).

Perioden januari - september

Hyresintäkterna ökade till 230,0 Mkr (225,5), övriga fastighetsintäkter ökade till 35,6 Mkr (33,4) och totala fastighetskostnaderna uppgick till -80,8 Mkr (-77,0), vilket innebär att driftnettot ökade till 184,8 Mkr (182,0). Ökningen av hyresintäkter jämfört med samma period föregående år förklaras främst av fastighetsförvärvet som genomfördes i februari 2025, samt nyuthyrningar i befintligt bestånd.

Hyresintäkter like-for-like

Hyresintäkter i jämförbart bestånd har ökat med 1,3 procent för perioden januari-september. Den 1 december 2025 frånträdde Annehem fastigheten Kamaxeln samt tillträdde fastigheten Bryggan 2 den 18 februari, vilket justerats för i nedan tabell.

Mkr	Hyresintäkter
Jan-sep 2025	225,5
Hyresjustering/nyuthyrning	3,4
Valutajustering	-0,6
Jämförbart bestånd 2026	228,3
Avyttring	-1,3
Förvärv	3,0
Jan-sep 2026	230,0

De övriga fastighetsintäkterna, som ökade till 35,6 Mkr (33,4), består av utdebiterade mediakostnader samt fastighetsskatt, intäkter från korttidsuthyrningar och utställd hyresgaranti för fastigheten The Corner. Hyresgarantin har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i The Corner (från 1 januari 2024) av säljaren. Denna garanti gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställande-datum. Hyresgarantin uppgick till 1,4 Mkr (2,0) och är lägre jämfört med samma period föregående år vilket hänförs till en uthyrning av en tidigare vakant yta.

Centraladministration uppgick till -27,8 Mkr (-25,6) vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år och förklaras främst av ökade konsultkostnader till följd av en interimslösning.

Driftskostnaderna uppgick till -46,1 Mkr (-42,7) och ökar mot föregående år främst till följd av prisökningar på el och uppvärmning. Fastighetsskatten minskar till -11,5 Mkr (-12,0) och hänförs till nya taxeringsbeslut. Fastighetsadministration minskade till -13,2 Mkr (-13,6) vilket beror på omstrukturering i förvaltningen.

Förvaltningsresultatet ökade till 89,9 Mkr (83,7) för perioden januari-september.

Räntekostnaderna uppgick till -72,7 Mkr (-69,4) till följd av ökad skuldvolym. Övriga finansiella poster uppgick till 1,8 Mkr (-1,7) och består av valutaomräkning på interna lån om 8,6 Mkr (-6,7) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -7,2 Mkr (5,0).

Effekten av realiserade värdeförändringar på fastigheter minskade till -56,8 Mkr (-73,8) som främst beror på en omvärdering av det finska beståndet. Effekten av de realiserade värdeförändringarna på räntederivat ökade till 28,5 Mkr (-17,1) och de realiserade värdeförändringarna på derivatinstrument uppgick till 1,2 Mkr (0,0). Skatteeffekten för perioden uppgick till -15,2 Mkr (1,3). Uppskjuten skatt utgörs främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader.

Periodens resultat ökade till 47,5 Mkr (-6,0).



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 009,6	5 064,7	5 020,3
Maskiner och inventarier	5,8	6,3	5,8
Derivatinstrument	36,7	8,2	11,6
Övriga anläggningstillgångar	1,7	2,1	1,9
Summa anläggningstillgångar	5 053,7	5 081,2	5 039,6
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	23,8	29,8	31,9
Likvida medel	251,6	195,5	215,8
Summa omsättningstillgångar	275,5	225,3	247,6
SUMMA TILLGÅNGAR	5 329,2	5 306,6	5 287,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 565,2	2 596,0	2 568,0
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	181,2	159,1	166,1
Långfristiga räntebärande skulder	2 392,8	2 317,8	1 966,4
Derivatinstrument	0,4	5,2	3,4
Övriga långfristiga skulder	2,0	2,0	2,0
Pensionsavsättningar	2,1	1,9	2,0
Summa långfristiga skulder	2 578,4	2 486,0	2 139,8
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder	-	-	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder	83,7	123,4	498,1
Derivatinstrument	0,0	0,5	0,2
Övriga kortfristiga skulder	101,8	100,8	81,1
Summa kortfristiga skulder	185,5	224,7	579,5
Summa skulder	2 764,0	2 710,6	2 719,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 329,2	5 306,6	5 287,3

Balansräkning

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2026 till 5 009,6 Mkr (5 020,3).

Annehem har vid periodens utgång investerat i befintliga fastigheter till ett belopp uppgående till 13,7 Mkr (36,8). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick totalt till -56,8 Mkr (-73,8). Tillsammans med valutaomräkning för beståndet i Finland, om 32,4 Mkr (-30,9), minskade fastighetsvärdet för perioden med -10,7 Mkr (323,5), jämfört med 31 december 2025. Se tabell "Förändringar av fastighetsbeståndet" på sida 12.

Bolagets eget kapital uppgick till 2 565,2 Mkr (2 568,0) och räntebärande skulder uppgick totalt till 2 476,6 Mkr (2 464,5). För mer information om bolagets finansieringssituation, se avsnittet Finansiering på sida 13.

Koncernens rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Ingående balans eget kapital	2 568,0	2 613,9	2 613,9
Periodens resultat	47,5	-6,0	-4,4
Övrigt totalresultat för perioden	9,5	-12,0	-17,8
Periodens totalresultat	57,0	-18,0	-22,2
Återköp av egna aktier	-59,7	-	-23,8
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 565,2	2 596,0	2 568,0

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	helår 2025
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	31,5	31,0	89,9	83,7	108,6
<i>Justeringar för:</i>					
Avskrivningar	0,3	0,1	1,1	0,4	0,4
Finansiella poster	20,8	22,8	63,3	68,1	88,8
Orealiserade valutakurseffekter	-7,6	1,7	-8,6	7,3	10,8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0,9	-0,3	2,6	1,3	3,3
Erhållen ränta	0,8	0,3	1,5	1,4	3,6
Betald ränta	-19,1	-22,4	-63,2	-62,8	-85,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	27,6	33,1	86,6	99,3	130,4
Rörelsefordringar	12,1	8,8	8,3	1,4	-0,6
Rörelseskulder	-11,6	-13,5	14,2	33,2	12,8
Kassaflöde från löpande verksamhet	28,2	28,4	109,1	133,9	142,6
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i befintliga fastigheter	-2,2	-11,0	-13,7	-36,8	-47,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-3,8	-	-433,3	-433,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	15,2
Investeringar i maskiner och inventarier	0,0	0,0	-0,6	-1,9	-1,9
Kapitaltillskott i Joint Venture	-	-0,2	-	-0,2	-0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2,2	-15,0	-14,3	-472,2	-467,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande av lån	8,0	-	19,0	264,0	299,0
Amortering av lån	-11,3	-2,6	-21,1	-7,9	-10,5
Återköp av egna aktier	-5,3	-	-59,9	-	-23,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8,5	-2,6	-62,0	256,1	264,7
Periodens kassaflöde	17,5	10,9	32,9	-82,0	-60,4
Likvida medel vid periodens början	225,1	181,7	215,8	279,5	279,5
Kursdifferens i likvida medel	9,1	2,9	3,0	-2,0	-3,3
Likvida medel vid periodens slut	251,6	195,5	251,6	195,5	215,8

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 28,2 Mkr (28,4). Förändringen beror på realiserade valutaeffekter om -7,6 Mkr (1,7). För perioden januari-september uppgick motsvarande belopp till 109,1 Mkr (133,9) och förändringen hänförs främst till lägre rörelseskulder om 14,2 Mkr (33,2) samt realiserade valutakurseffekter om -8,6 Mkr (7,3).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -2,2 Mkr (-15,0) och avser investeringar i befintligt bestånd om -2,2 Mkr (-11,0). För perioden januari-september uppgick motsvarande belopp till -14,3 Mkr (-472,2) och avser investeringar i befintligt bestånd om -13,7 Mkr (-36,8) samt investeringar i maskiner och inventarier om -0,6 Mkr (-1,9).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till -8,5 Mkr (-2,6) och hänförs främst amortering av lån uppgående till -11,3 Mkr (-2,6) följt av återköp av egna aktier uppgående till -5,3 Mkr (0,0). Motsvarande siffra för perioden januari-september uppgick till -62,0 Mkr (256,1) och hänförs till återköp av aktier uppgående till -59,9 Mkr (0,0), amortering av lån om -21,1 Mkr (-7,9) samt upptagande av lån uppgående till 19,0 Mkr (264,0).

Kvartalets kassaflöde ökade till 17,5 Mkr (10,9) och motsvarande siffra för perioden januari-september ökade till 32,9 Mkr (-82,0).

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
Mkr	2026	2025	2026	2025	2025
Intäkter	10,9	10,2	33,0	33,1	45,0
Administrationskostnader	-8,4	-7,1	-29,6	-25,6	-38,5
Rörelseresultat	2,5	3,1	3,5	7,5	6,5
Finansiella poster	21,0	24,3	66,4	74,8	99,5
Resultat efter finansiella poster	23,5	27,4	69,8	82,3	106,0
Bokslutsdispositioner	-	-	0,2	-	-19,0
Resultat före skatt	23,5	27,4	70,1	82,3	87,0
Aktuell skatt	-	-	-	-	0,0
Uppskjuten skatt	-	-	-0,4	-	2,5
Periodens resultat	23,5	27,4	69,7	82,3	89,5

Kommentarer till moderbolaget

Moderbolaget hade intäkter relaterade till utdebiterad management fee och kostnader relaterade till personal samt externa tjänster som bland annat kommunikation, IT, juridik och revision.

För moderbolaget anses inga särskilda risker föreligga, utöver de som nämns för koncernen i avsnittet Risker, på sida 15.

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	0,4	0,8	0,7
Andelar i koncernbolag	144,4	133,2	144,7
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 527,5	2 515,6	2 548,2
Uppskjutna skattefordringar	5,0	2,9	5,4
Övriga långfristiga tillgångar	1,7	1,6	1,6
Summa anläggningstillgångar	2 679,0	2 654,0	2 700,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	193,8	152,2	164,6
Övriga fordringar	1,9	1,4	2,6
Likvida medel	30,4	50,3	27,3
Summa omsättningstillgångar	226,1	203,9	194,5
SUMMA TILLGÅNGAR	2 905,2	2 857,9	2 895,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	0,8	288,7	0,8
Fritt eget kapital	2 685,2	2 404,6	2 675,8
Summa eget kapital	2 686,0	2 693,2	2 676,6
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	2,1	1,9	2,0
Summa avsättningar	2,1	1,9	2,0
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	0,4	0,5	0,2
Skulder till koncernföretag	203,6	150,0	203,6
Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder	13,0	12,3	12,7
Summa kortfristiga skulder	217,1	162,8	216,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 905,2	2 857,9	2 895,1

Hållbarhet

Vi arbetar systematiskt i strävan mot vår vision att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Det innebär att vi förenar lönsamhet och hållbarhet i vår dagliga fastighetsverksamhet och i våra investeringsbeslut. Genom hållbara förvärv, energieffektivisering, optimering av fastigheter och gröna förflyttningar i samarbete med våra hyresgäster skapar vi långsiktigt värde. Vi engagerar oss också i lokalsamhället och arbetar för att främja jämställdhet, mångfald och välbefinnande för våra anställda.

Klimatmål validerade av Science Based Targets (SBTi)

Under kvartalet fick Annehem sina klimatmål validerade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi), ett globalt samarbete som utvecklar vetenskapsbaserade ramverk för företags klimatarbete i linje med 1,5°C-målet och nettonollutsläpp. Annehem har åtagit sig att minska utsläppen från den egna verksamheten och inköpt energi (Scope 1 och 2) med 42 procent till 2030 jämfört med basåret 2022, samt att mäta och successivt minska utsläppen i värdekedjan (Scope 3). Bolaget har även åtagit sig att nå nettonollutsläpp senast 2040 genom att minska de samlade utsläppen inom Scope 1, 2 och 3 med 90 procent jämfört med 2022 års nivåer. Valideringen utgör en viktig milstolpe i Annehems långsiktiga klimatarbete.

Förbättrade hållbarhetsbetyg

Annehem förbättrade under kvartalet sina externa hållbarhetsbetyg. För andra året i rad bedömde Morningstar Sustainalytics bolagets ESG-risk som "Low Risk", med en förbättrad poäng från 15,1 till 14,9. Bedömningen omfattar bolagets exponering för och hantering av miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade risker. I S&P Global Corporate Sustainability Assessment (CSA), som utvärderar företags hållbarhetsarbete inom miljö, sociala frågor och bolagsstyrning, fick Annehem 37 (28) av 100 poäng, jämfört med branschgenomsnittet på 29 poäng. Resultaten speglar den fortsatta utvecklingen av Annehems hållbarhetsarbete och rapportering.

EPRA BPR Gold Award för andra året

Annehem tilldelades även EPRA BPR Gold Award för sin finansiella rapportering för andra året i rad. Utmärkelsen baseras på European Public Real Estate Associations (EPRA) best practice-rekommendationer, vilka syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan bolag i fastighetssektorn. Bland de 17 svenska EPRA-medlemmarna var Annehem ett av tre bolag som erhöll Gold Award.

Återbrukshubben Hubby

Annehem har tillsammans med Backahill arbetat med att etablera den regionala återbrukshubben Hubby i Ängelholm. Initiativet syftar till att öka återbruket av byggmaterial, minska avfallsmängderna och skapa en gemensam plattform för samverkan mellan fastighetsägare och byggtreprenörer. Under kvartalet togs flera viktiga steg i utvecklingen av hubben. Den medlemsägda föreningen har bildats, en styrelse har tillsatts och etableringen av lokalerna på Valhall Park pågår. Intresset för satsningen fortsätter att växa och flera byggtreprenörer har anslutit sig utöver de sju fastighetsbolag som redan står bakom initiativet. Arbetet med att etablera hubben fortsätter enligt plan med fokus på att utveckla verksamheten och bredda samarbetet inom den lokala bygg- och fastighetssektorn.

Framtidspriset

De sista medlen från Framtidspriset, som Annehem tilldelades av Sparbanken Skåne 2024, fördelades under kvartalet. Pengarna har nyttjats av Ljungbyheds Golfklubbs satsning på prova-på-golf för skolelever i Klippans kommun samt Vejby IF:s övernattningsläger för cirka 100 barn. Genom initiativet har Annehem kunnat bidra till aktiviteter som främjar gemenskap, utveckling och en meningsfull fritid för barn och unga i Ängelholm och omnejd.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på [Annehems webbplats](#)



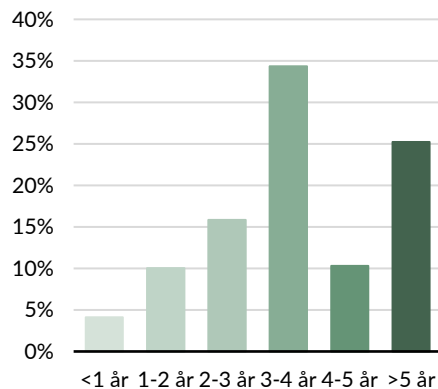
Fastigheter

Portföljöversikt

Annehem ägde fastigheter per den 30 september 2026 till ett verkligt värde uppgående till 5 009,6 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består till övervägande del av moderna och hållbara kommersiella- och samhällsfastigheter.

För kvartalet uppgick nettouthyrningen till 1,4 Mkr (2,4), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 3,7 Mkr (3,5) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 2,3 Mkr (1,1). För perioden januari-september uppgick nettouthyrningen till 5,1 Mkr (6,2), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 18,2 Mkr (15,5) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 13,1 Mkr (9,3). Genomsnittlig återstående kontraktstid, exklusive bostäder, är 4,2 år per 30 September 2026.

Sammanställning hyreskontraktens löptid¹
(% andel av hyresvärde för resp. år)



¹) Exklusive bostadskontrakt

Fastighetsinvesteringar

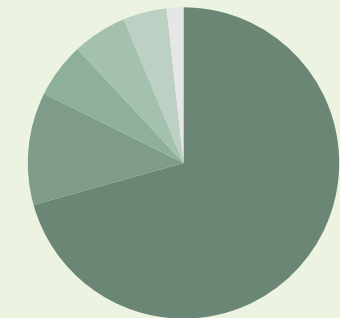
Under perioden januari-september gjordes investeringar i befintliga fastigheter om totalt 13,7 Mkr (36,8), där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Ljungbyhed Park, Valhall Park och Hemvistet.

Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter,		Hyresvärde årsbasis, Mkr
				Mkr		
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	43,4		45,9
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	43,6		48,2
The Gate	Stenekullen 2	Malmö	4 937	13,9		15,1
Jupiter 11	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	9,7		10,6
Ulriksdals Center	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	45,7		45,7
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ¹	Stockholm	13 494	12,6		19,8
Ledvolten	Solna Ledvolten 1	Stockholm	4 268	15,5		15,5
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	5,7		5,7
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	15,1		15,3
Carl Florman	Carl Florman 1	Malmö	3 259	7,3		7,3
The Corner	Hemvistet 2	Malmö	7 432	27,9		27,9
Partille Port Bostäder	Partille 11:70	Partille	4 946	11,7		11,9
Bryggan	Bryggan 2	Malmö	7 600	26,3		29,3
The Front	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	53,2		66,7
Summa			213 600	331,5		364,8

¹) Fastigheten omfattar huvudsakligen parkeringshus (475 platser) samt därutöver kontorslokaler på 2 994 kvm.

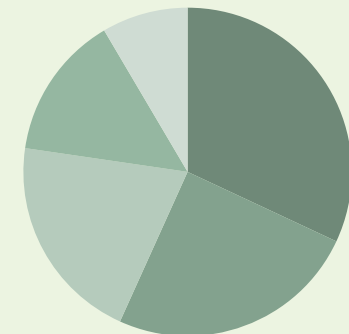
Förändringar av fastighetsbeståndet Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	helår 2025
Vid periodens ingång	5 034,9	5 121,2	5 020,3	4 696,8	4 696,8
Förvärvade fastigheter	-	-	-	435,8	435,8
Avyttrade fastigheter	-	-	-	-	-19,0
Investeringar i befintliga fastigheter	2,2	11,0	13,7	36,8	47,5
Orealiserad värdeförändring	-42,0	-61,2	-56,8	-73,8	-93,2
Valutaomräkning bestånd i utlandet	14,6	-6,4	32,4	-30,9	-47,5
Verkligt värde vid periodens utgång	5 009,6	5 064,7	5 009,6	5 064,7	5 020,3

Hyresintäkter per fastighetstyp



■ Kontor 71%
■ Samhällsfastigheter 12%
■ Dagligvaror 6%
■ Bostad 6%
■ Övrigt 4%
■ Logistik 2%

Fastighetsvärde per geografi



■ Stockholm 32%
■ Malmö 25%
■ Ängelholm/Helsingborg 20%
■ Helsingfors 15%
■ Göteborg 8%

Fastighetsvärdering

Det verkliga värdet fastställs kvartalsvis i samarbete med bolagets anlitate externa fastighetsvärderingsinstitut. Minst en gång per år låter Annehem utföra fullständiga värderingar från externa fastighetsvärderingsinstitut för alla fastigheter i beståndet. De externa värderarna ska vara av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare, eller motsvarande nordiskt värderingsbolag. De externa värderingarna ska utföras i enlighet med värderingshandledning för IPD Svenskt Fastighetsindex.

Verkligt värde på fastigheterna per den 30 september 2026 baseras på en fullständig fastighetsvärdering utförd av externa värderare, med värdatedum 30 september 2026, enligt Annehems värderingspolicy. Verkligt värde har under perioden januari-september minskat med 10,7 Mkr, vilket främst beror på en nedjustering i Finland, till följd av överenskommet fastighetsvärde i samband med försäljningen av den finska portföljen. Därtill noterades en mindre positiv värdeförändring i Sverige, hänförlig till uthyrningar i beståndet i Skåne.

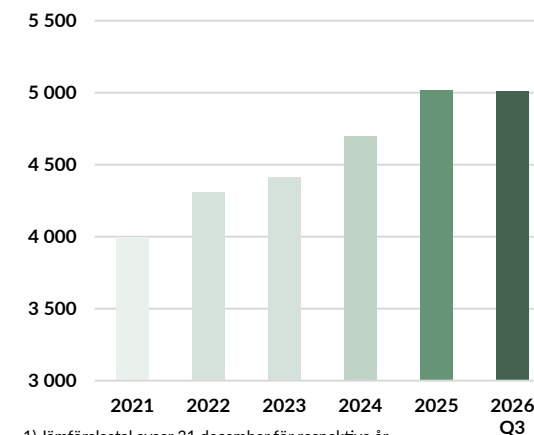
Under perioden januari-september har Annehem dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 13,7 Mkr. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Känslighetsanalys fastighetsbeståndet

Den genomsnittliga värderingsyielden per den 30 september 2026 uppgick till 5,39 procent (5,34). Orealiserad värdeförändring på fastighetsbeståndet vid förändring av värderingsyield framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 0,25%	-220,7 / 238,3
+/- 0,50%	-427,9 / 463,6

Utveckling fastighetsvärde, Mkr¹



1) Jämförelsetal avser 31 december för respektive år.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 oktober 2026. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrader, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 30 september 2026 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde eller frånträde efter den 30 september är därmed inte inkluderade i beräkningen. Annehem Fastigheters resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar.

Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmåga baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, normaliserade fastighetskostnader och kostnader för administration gällande aktuellt bestånd. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå plus periodiserade upplåningskostnader.

Kommentarer till intjäningsförmågan

De totala intäkterna ökar med 1 procent jämfört med intjäningsförmågan per 1 juli 2026. Denna utveckling förklaras främst av nyuthyrningar. Hyresgaranti har ställts ut för vakanta ytor i fastigheten The Corner (från 1 januari 2024 till 31 december 2026) av säljaren. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut.

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2026-10-01
Hyresintäkter	313,5
Övriga fastighetsintäkter	45,7
Totala intäkter	359,2
Fastighetskostnader	-96,8
Fastighetsskatt	-15,4
Driftnetto	247,0
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-4,1
Centraladministration	-37,5
Finansnetto	-87,3
Förvaltningsresultat	118,0

Finansiering

Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 2 476,6 Mkr (2 464,5), vilka har ökat mot föregående år på grund av utökad belåning vid refinansiering. De räntebärande skulderna består uteslutande av lån i bank och alla är säkerställda.

Räntetäckningsgraden för perioden januari-september uppgick till 2,3 gånger (2,3). Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,3 gånger (2,3). Nettobelåningsgraden i portföljen uppgick per 30 september 2026 till 44,4 procent (44,8), vilket innebär att lånekoventanerna är uppfylla.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen inklusive räntederivat uppgick till 2,4 år respektive 2,5 år. Momentan snittränta vid kvartalets utgång uppgick till 3,4 procent.

Finansiella nyckeltal

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Likvida medel	251,6	195,5	215,8
Skuldvolym	2 476,6	2 441,2	2 464,5
Volym räntederivat	1 890,0	1 786,6	1 781,8
Värde räntederivat	36,3	3,0	8,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,9	1,0
Nettobelåningsgrad, %	44,4	44,3	44,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3	2,3
Räntetäckningsgrad RTM, ggr	2,3	2,2	2,3
Snittränta, %	3,4	3,5	3,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	2,4	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,5	2,3	2,0

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Räntebärande skulder vid periodens ingång	2 464,5	2 197,9	2 197,9
Upptagna externa banklån	11,0	264,0	299,0
Förändring leasingsskuld	-	-	-1,8
Amortering externa banklån	-13,3	-7,9	-10,5
Förändring upplåningsavgifter	-3,4	1,3	2,2
Valutaeffekter	17,7	-14,1	-22,3
Räntebärande skulder vid periodens utgång	2 476,6	2 441,2	2 464,5

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Volym aktiva avtal, Mkr	Framtidsstartade		Räntebindning, Andel	Snittränta i derivatportföljen ³ , Andel	Kapitalbindning ⁴ , Mkr	Kapitalbindning, Andel
		räntederivat ¹ , Mkr	Räntebindning ² , Mkr				
inom ett år	1 073,4	-300,0	773,4	31,1%	-	75,6	3,0%
1-2 år	575,2	-350,0	225,2	9,1%	2,1%	263,3	10,6%
2-3 år	157,9	350,0	507,9	20,4%	2,6%	1 349,6	54,3%
3-4 år	250,0	100,0	350,0	14,1%	2,1%	798,0	32,1%
4-5 år	265,0	200,0	465,0	18,7%	2,6%	-	-
5-6 år	165,0	-	165,0	6,6%	-	-	-
Totalt vid periodens utgång	2 486,6	-	2 486,6	100%	2,3%	2 486,6	100%

1) Genomsnittlig avtalad ränta framtidsstartade swappar uppgår till 2,53%.

2) Inklusive räntederivat.

3) Exklusive framtidsstartade swappar.

4) Kapitalbeloppet avser odiskonterade värden. I balansräkningarna ingår upplåningsavgifter i räntebärande skulder.

Känslighetsanalys räntekostnader

Den genomsnittliga räntan per den 30 september 2026 uppgick till 3,4 procent. Resultateffekten, för en 12-månaders räntekänslighet på befintlig låneportfölj, vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 1,0%	7,1 / -7,1
+/- 2,0%	14,2 / -14,2

Riskfaktorer

Risker i fastigheternas värde

Annehem Fastigheter är föremål för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av dess fastigheter. Annehem Fastigheters förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och realiserade samt orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Enligt Annehem Fastigheters värderingspolicy ska externa värderingsintyg inhämtas minst en gång per år för samtliga fastigheter.

Makroekonomiska risker

Bolagets verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer samt krig och kriser. Annehem Fastigheter bedriver verksamhet i Stockholm, Helsingfors, Malmö, Göteborg och Helsingborg/Ängelholm vilket är geografiska marknader som Bolaget anser, baserat på historiska data, är särskilt attraktiva. Annehem Fastigheter är följaktligen exponerat mot framför allt den regionalekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader och det finns en risk att dessa geografiska marknader inte utvecklas såsom Bolaget har förutsett eller såsom marknaderna historiskt har utvecklats vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning.

Miljörisker

Annehem Fastigheters verksamhet medför miljörisker och Bolaget omfattas av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Bolaget vid bristande efterlevnad. Även om Annehem Fastigheter utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det en risk för att miljöbestämmelserna inte efterlevdes av tidigare fastighetsägare, eller att föroreningar orsakats av fastighetsägare eller verksamhetsutövare.

De risker som redogjorts för ovan avser även moderbolaget. Se även avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen 2025.

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning per 30 september 2026	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB	38 314 151	43,3	44,5
Mats Paulssonstiftelserna	6 975 596	7,9	17,0
Mats och Fredrik Paulsson med familjer	5 206 681	5,9	13,3
Peabs Vinstandelsstiftelse	3 958 000	4,5	2,6
Cicero Fonder AB	1 784 527	2,0	1,2
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	1 041 939	1,2	0,7
Thomas Andersson	114 700	0,1	0,6
ODIN Fonder	842 649	1,0	0,6
Pia Myllenberg	832 716	0,9	0,5
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	829 711	0,9	0,5
10 största ägare, summa	59 900 670	67,7	81,4
Övriga aktieägare	28 588 151	32,3	18,6
Totalt antal emitterade aktier	88 488 821	100,0	100,0
- varav eget innehav	4 898 761	5,5	3,2

Återköpta aktier

Vid årsstämman 2025 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie B upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier. Under det fjärde kvartalet 2025 beslutade styrelsen att utnyttja bemyndigandet från årsstämman och inleda återköp av B-aktier, under perioden fram till nästa årsstämma, motsvarande högst 3 procent av det totala antalet aktier i Bolaget. Den 23 februari 2026 beslutade styrelsen om att inleda ytterligare aktieåterköpsprogram om 3 procent fram till årsstämman 2026. Under det andra kvartalet 2026 beslutades om att införa ett tredje aktieåterköpsprogram om ytterligare 3 procent av det totala antalet utestående aktier. Per den 30 september 2026 hade Bolaget totalt återköpt 4 898 761 B-aktier till ett värde om 83 494 969 kr, vilket motsvarar 5,5 procent av samtliga emitterade aktier.

Organisation och medarbetare

Annehem Fastigheter hade i genomsnitt 16 heltidsanställda under det tredje kvartalet 2026, inklusive konsulter uppgick antalet resurser till 18. För jämförelseperioden 2025 hade Annehem Fastigheter 16 heltidsanställda, samt två resurser på konsultbasis.

Granskningsrapport

Till styrelsen i Annehem Fastigheter AB (publ)

Org. nr 559220-9083

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Annehem Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 28 oktober 2026

KPMG AB

Johanna Hagström

Auktoriserad revisor

Noter

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS redovisningsstandarder samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC tolkningsuttalanden. Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder som tillämpats i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Annehem Fastigheters bestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet fastställs kvartalsvis i samarbete med bolagets anlitade externa fastighetsvärderingsinstitut. I det tredje kvartalet varje år utför externa oberoende värderare en fullständig fastighetsvärdering av alla fastigheter, enligt Annehems värderingspolicy. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Annehem Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

Annehem följer löpande upp inflation, styrränta samt avkastningskrav, dessa antaganden ligger till grund för beräkningen av det verkliga värdet. Inflationsantagandet i värderingarna för kommande år är 2 procent. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 30 september 2026 uppgick till 5,39 procent (5,34 procent, 30 september 2025). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Tillgångsförvärv

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar utan betydande processer fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Det verkliga värdet initialt inkluderar även villkorad köpeskilling. Transaktions-utgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Förändringar av bedömt värde av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt. Annehem redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten vid första värdering efter förvärvstidpunkten.

NOT 3 SEGMENT

Annehem Fastigheters verksamhet består av två rörelsesegment och är organisatoriskt uppdelat på två olika segment:

1. **Region Sverige**, inkluderar Stockholm, Malmö, Ängelholm, Helsingborg och Göteborg.

2. **Region Övriga Norden**, inkluderar Helsingfors

Stab inkluderar moderbolag och holdingbolag inom koncernen, som är en central funktion men innefattar inte några operativa bolag. Transaktioner inom Stab innefattar management fee samt andra administrationskostnader.

jul-sep 2026	Övriga Norden			
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hysesintäkter	66,2	10,7	-	76,9
Driftnetto	51,8	10,1	-	62,0
Förvaltningsresultat	38,0	5,3	-11,9	31,5
Resultat före skatt	59,6	-37,0	4,8	27,4
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	4 298,0	711,6	-	5 009,6

jul-sep 2025	Övriga Norden			
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hysesintäkter	64,4	10,8	-	75,3
Driftnetto	51,5	10,3	-	61,8
Förvaltningsresultat	36,7	6,3	-12,0	31,0
Resultat före skatt	1,9	-14,9	-10,8	-23,8
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	4 283,0	781,7	-	5 064,7

jan-sep 2026	Övriga Norden			
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hysesintäkter	198,5	31,5	-	230,0
Driftnetto	156,4	28,5	-	184,8
Förvaltningsresultat	113,7	15,5	-39,3	89,9
Resultat före skatt	149,6	-61,2	-25,6	62,8
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	4 298,0	711,6	-	5 009,6

jan-sep 2025	Övriga Norden			
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hysesintäkter	193,1	32,3	-	225,5
Driftnetto	152,8	29,2	-	182,0
Förvaltningsresultat	109,2	14,5	-40,0	83,7
Resultat före skatt	105,1	-61,7	-50,7	-7,3
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	4 283,0	781,7	-	5 064,7

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Övriga fastighetsintäkter består till största del av, till hyresgäster, vidarefakturerade kostnader för media (el, värme, vatten), vidarefakturerad fastighetsskatt, ersättningar relaterade till flygplatsen, hyresgarantier, samt intäkter för uthyrning av boende av ad-hoc karaktär.

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	helår 2025
Fastighetsskatt	2,4	2,4	7,1	7,0	9,2
Hyresgarantier	0,6	0,7	1,4	2,0	2,6
Övriga fastighetsintäkter	7,9	7,1	27,1	24,4	32,5
Totalt övriga fastighetsintäkter	10,9	10,1	35,6	33,4	44,3

NOT 5 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Annehem Fastigheter innehar valutaterminer och räntederivat för att mildra effekterna av fluktuationer i valuta- och räntenivåer. Derivaten används endast för ekonomiska säkringsändamål som en del av Annehem Fastigheters finanspolicy, och inte i spekulativa syften. Koncernens finansiella instrument, räntederivat såväl som valutaterminer, värderas till verkligt värde och klassificeras i nivå 2 enligt IFRS 13, och det redovisade värdet motsvarar bedömt verkligt värde per balansdagen.

Koncernen innehar per 30 september 2026 räntederivat i SEK och EUR, samt valutaterminer i EUR. Per 30 september 2026 uppgick det positiva marknadsvärdet på räntederivat till 36,7 Mkr (11,6), det negativa marknadsvärdet på räntederivat uppgick till 0,0 Mkr (3,4). Det negativa värdet på valutaterminerna uppgick till 0,4 Mkr (0,2).

Koncernen bedömer att övriga redovisade värden för angivna finansiella tillgångar och skulder som redovisas till anskaffningsvärde respektive upplupet anskaffningsvärde approximativt överensstämmer med verkligt värde, med anledning av kort förfallotid, att reserveringar görs för förväntade kreditförluster samt att eventuell dröjsmålsränta kommer att debiteras. Samtliga lån löper med rörlig ränta, detta innebär att verkligt värde överensstämmer med redovisat värde.

NOT 6 OMRÄKNINGSEFFEKTER NYEMISSION

Genom företrädesemissionen som genomfördes i mars 2024 ökade Annehems aktiekapital med 249 999,99 kronor, från 500 000,00 kronor till 749 999,99 kronor och det totala antalet aktier i Annehem ökade med 29 496 273, varav 3 431 995 aktier av serie A och 26 064 278 aktier av serie B. Efter företrädesemissionen uppgick antalet aktier i Annehem till 88 488 821 varav 10 295 986 aktier av serie A och 78 192 835 aktier av serie B. Utestående och genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för jämförelseperioder innan första kvartalet 2024 motsvarande fondemissionselementet i 2024 års företrädesemission.

NOT 7 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget var fram till juni 2025 att betrakta som närstående till Peab via bolagens gemensamma största aktieägare. Under perioden förekom transaktioner mellan parterna som främst avsåg hyresintäkter samt investeringar och förvärv kopplade till fastighetsbeståndet.

Inom koncernen förekommer löpande transaktioner mellan moderbolaget och dess dotterbolag. Dessa transaktioner avser främst debitering av management fee för koncerngemensamma tjänster samt koncernintern utlåning som hanteras på marknadsmässiga villkor och regleras genom interna låneavtal.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

Antalet utestående aktier har justerats för de aktier som har återköpts under perioden. Per den 30 september 2026 uppgick Annehems innehav av egna aktier till 4 898 761 B-aktier. Det genomsnittliga antalet aktier har beräknats som ett vägt genomsnitt under en viss period med hänsyn till återköpen. I mars 2026 omvandlade Annehem, på en aktieägares begäran, 3 000 000 A-aktier till B-aktier.

	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	helår 2025
A-aktier	7 295 986	10 295 986	7 295 986	10 295 986	10 295 986
B-aktier	76 294 074	78 192 835	76 294 074	78 192 835	76 814 606
Totalt antal utestående aktier	83 590 060	88 488 821	83 590 060	88 488 821	87 110 592
Totalt genomsnittligt antal aktier	83 807 569	88 488 821	84 879 650	88 488 821	88 405 714
Totalt antal emitterade aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821	88 488 821	88 488 821

Förvaltningsresultat

Annehem Fastigheters verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, dvs tillväxt i förvaltningsresultatet. Målet är att förvaltningsresultatet exklusive valutakurseffekter per aktie ska öka årligen med 20,0 procent. Nedan visas förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter, som är relaterade till valutaterminer och valutaomräkning av interna lån i EUR.

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	helår 2025
Valutaterminer	-3,7	1,2	-7,2	5,0	7,8
Valutaomräkning på interna lån	4,1	-1,6	8,6	-6,7	-10,4
Valutakurseffekter	0,4	-0,4	1,4	-1,7	-2,6

Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter per aktie

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	helår 2025
Förvaltningsresultat	31,5	31,0	89,9	83,7	108,6
Valutakurseffekter	-0,4	0,4	-1,4	1,7	2,6
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	31,1	31,3	88,5	85,3	111,2
Genomsnittligt antal aktier	83 807 569	88 488 821	84 879 650	88 488 821	88 405 714
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,37	0,35	1,04	0,96	1,26

Räntetäckningsgrad

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	helår 2025
Förvaltningsresultat	31,5	31,0	89,9	83,7	108,6
Återläggning:					
Räntenetto	21,7	22,8	65,9	68,1	88,8
Valutakurseffekter	-0,4	0,4	-1,4	1,7	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3
Räntetäckningsgrad RTM, ggr	2,4	2,2	2,3	2,2	2,3

Soliditet

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Eget kapital	2 565,2	2 596,0	2 568,0
Totala tillgångar	5 329,2	5 306,6	5 287,3
Soliditet, %	48,1	48,9	48,6

Nettobelåningsgrad

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Räntebärande skulder	2 476,6	2 441,2	2 464,5
Likvida medel	-251,6	-195,5	-215,8
Räntebärande skulder netto	2 224,9	2 245,7	2 248,7
Förvaltningsfastigheter	5 009,6	5 064,7	5 020,3
Nettobelåningsgrad, %	44,4	44,3	44,8

Överskottsgrad

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	helår 2025
Förvaltningsresultat	31,5	31,0	89,9	83,7	108,6
Återläggning:					
Förvaltningskostnader	30,5	30,8	95,0	98,3	132,1
Driftnetto	62,0	61,8	184,8	182,0	240,7
Hysesintäkter	76,9	75,3	230,0	225,5	301,6
Överskottsgrad, %	80,6	82,1	80,4	80,7	79,8

Avkastning på eget kapital

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	helår 2025
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	19,5	-19,3	47,5	-6,0	-4,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 565,2	2 596,0	2 565,2	2 596,0	2 568,0
Avkastning på eget kapital, %	0,8	-0,7	1,9	-0,2	-0,2

Flerårsöversikt

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	230,0	225,5	301,6	275,0	247,2	217,9
Driftnetto	184,8	182,0	240,7	229,7	209,7	181,3
Förvaltningsresultat	89,9	83,7	108,6	91,7	90,5	74,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	88,5	85,3	111,2	97,3	92,7	90,5
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr ¹	1,04	0,96	1,26	1,14	1,35	1,32
Periodens resultat	47,5	-6,0	-4,4	18,5	-200,6	207,3
Periodens resultat per aktie, kr ¹	0,56	-0,07	-0,05	0,22	-2,92	3,01
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	90,1	90,7	91,5	94,9	95,8
Överskottsgrad, %	80,4	80,7	79,8	83,5	84,8	83,2
Avkastning på eget kapital, %	1,9	-0,2	-0,2	0,7	-8,7	8,3
EPRA NRV per aktie, kr	32,42	31,10	31,29	31,13	41,19	44,11
Nettobelåningsgrad, %	44,4	44,3	44,8	40,8	43,4	38,3
Soliditet, %	48,1	48,9	48,6	51,9	49,9	53,4
Räntetäckningsgrad RTM, ggr	2,3	2,2	2,3	2,1	2,2	2,7

1) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för jämförelseperioder mellan 2022–2023 motsvarande fondemissionselementet i 2024 års företrädesemission.

EPRA nyckeltal

Substansvärde EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Annehem skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan. EPRA NRV är det långsiktiga substansvärdet och utgår från balansräkningen med justering av poster som ej innebär en utbetalning i närtid, såsom goodwill, finansiella derivat och uppskjuten skatteskuld. EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde med skillnaden att goodwill, som inte är hänförligt till uppskjuten skatt, skall återläggas samt att uppskjuten skatt kan marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Annehem inte har någon goodwill samt har ett långsiktigt investeringsperspektiv medför det att värdet för NRV och NTA i Annehems fall blir detsamma. EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Annehem har ingen goodwill), räntederivat och uppskjuten skatt.

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
EPRA NRV - Långsiktigt substansvärde			
Eget kapital enligt balansräkning	2 565,2	2 596,0	2 568,0
Återläggning:			
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	181,2	159,1	166,1
Räntederivat	-36,3	-3,0	-8,2
EPRA NRV	2 710,1	2 752,0	2 725,8
Totalt utestående antal aktier	83 590 060	88 488 821	87 110 592
EPRA NRV, kr per aktie	32,42	31,10	31,29
EPRA NTA - Aktuell substansvärde			
EPRA NRV	2 710,1	2 752,0	2 725,8
Återläggning:			
EPRA NTA	2 710,1	2 752,0	2 725,8
Totalt utestående antal aktier	83 590 060	88 488 821	87 110 592
EPRA NTA, kr per aktie	32,42	31,10	31,29
EPRA NDV - Avyttringsvärde			
EPRA NTA	2 710,1	2 752,0	2 725,8
Återläggning:			
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	-181,2	-159,1	-166,1
Räntederivat	36,3	3,0	8,2
EPRA NDV	2 565,2	2 596,0	2 568,0
Totalt utestående antal aktier	83 590 060	88 488 821	87 110 592
EPRA NDV, kr per aktie	30,69	29,34	29,48

EPRA Intjäning (EPRA Earnings)

EPRA intjäningstal är ett prestationsmått för fastighetsportföljen. EPRA intjäning baseras på resultaträkningen, justerad för resultat från intressebolag, värdeförändringar från förvaltningsfastigheter, värdeförändringar av marknadsvärdet för finansiella instrument samt övriga eventuella resultateffekter från fastighetsförsäljningar med tillhörande skattekostnader.

Mkr	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	helår 2025
Periodens resultat	19,5	-19,3	47,5	-6,0	-4,4
Återläggning:					
Värdeförändringar netto	4,5	54,8	27,3	91,6	105,4
Uppskjuten skatt	7,9	-4,5	15,2	-1,3	6,7
EPRA Intjäning	31,8	31,0	90,1	84,3	107,7
Genomsnittligt antal aktier	83 807 569	88 488 821	84 879 650	88 488 821	88 405 714
EPRA Intjäning, kr per aktie	0,38	0,35	1,06	0,95	1,22

Definitioner

Antal aktier¹

Antal utestående aktier avser antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta aktier.

Genomsnittligt antal aktier avser vägt genomsnittligt antal utestående aktier under en viss period.

Antal emitterade aktier avser totalt antal emitterade aktier.

Avkastning på eget kapital

Resultat för perioden i relation till eget kapital för perioden.

Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.

Bruttohyra¹

Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.

Direktavkastning¹

Driftnetto för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto

Driftnettet innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten i gång, såsom driftskostnader och underhållskostnader.

Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.

Ekonomisk uthyrningsgrad²

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av beräknad hyra för vakanta ytor i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.

Fastighet²

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetens verkliga värde

Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång.

Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.

Förvaltningsresultat, exkl valutakurseffekter

Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive valutakurs-effekter med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.

Hyresintäkt

Hyresintäkt efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresvärde²

Hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförelsestörande poster

Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annehem Fastigheter som jämförelsestörande poster.

Nettobelåningsgrad

Räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde.

Syfte: Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder.

Nettouthyrning²

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder innebär alla skulder som Annehem betalar ränta på. Dessa poster i balansräkningen är: lång- och kortfristiga skulder till närstående, lång- och kortfristiga räntebärande skulder (inkluderar leasingskulld) samt koncernkonto.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter, kostnader och valutakurseffekter på finansiella poster i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Nyckeltalet beräknas både på rullande 12 månader (RTM) och isolerat kvartal. Annehem Fastigheters kovenanter beräknas enligt RTM.

Räntenetto¹

Nettot mellan räntekostnader på räntebärande skulder och ränteintäkter på räntederivat.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar. Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.

Uthyrningsbar yta²

Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. Syfte: Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut.

Underliggande fastighetsvärde²

Avtalat transaktionspris för fastigheten.

Vakanshyra²

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.

Valutakurseffekter

Valutakurseffekter hänförliga till valutaterminer samt omräkning av interna lån i EUR.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid.

1) Övriga definitioner som inte anses vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

2) Nyckeltalet är fastighetsrelaterat och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Verkställande direktörens försäkran

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

Ängelholm den 28 oktober 2026

Monica Fallenius
Verkställande direktör

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari – december 2026	12 februari 2027
Årsredovisning 2026	22 mars 2027
Delårsrapport januari – mars 2027	29 april 2027
Årsstämma 2027	12 maj 2027
Halvårsrapport januari – juni 2027	16 juli 2027
Delårsrapport januari – september 2027	29 oktober 2027

Vi är Annehem

Annehem är ett långsiktigt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar hållbara kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i de nordiska tillväxtregionerna Stockholm, Skåne, Göteborg och Helsingfors. Vårt fastighetsbestånd är diversifierat och omfattar moderna och miljöcertifierade fastigheter samt två företagsparker med en total yta om 213 600 kvm.

Värderingar

Professionella – Engagerade
Långsiktiga – Möjliggörare

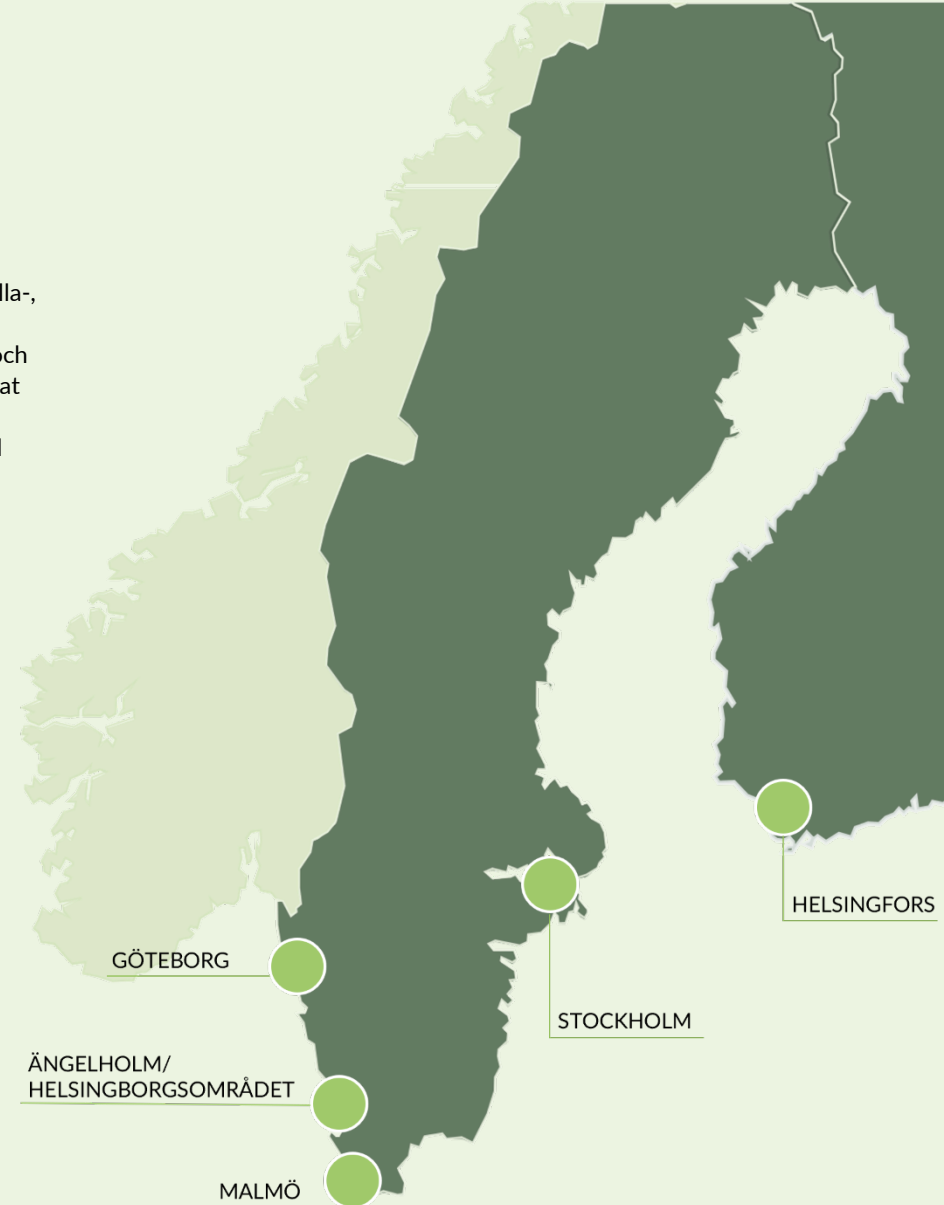
Vision

Vi ska vara det mest
hållbara fastighetsbolaget i
Norden.

Kontaktpersoner

Monica Fallenius, VD
Telefon: 070-209 01 14
E-post: monica.fallenius@annehem.se

Christian Fredefors, CFO
Telefon: 073-251 47 09
E-post: christian.fredefors@annehem.se



Annehem Fastigheter AB

Org.nr: 559220-9083

Adress:
Drottning Kristinas Esplanad 12
170 67 Solna
info@annehem.se