

# Delårsrapport januari-mars 2026

# Kvartalet i korthet

## Januari - mars 2026

- Hyresintäkterna ökade med 6,4 procent till 77,3 Mkr (72,7).
- Totala intäkter ökade med 8,3 procent till 89,1 Mkr (82,3).
- Driftnettot ökade med 7,5 procent till 58,9 Mkr (54,8).
- Förvaltningsresultatet ökade med 32,2 procent till 27,3 Mkr (20,6).
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurs-effekter ökade med 16,9 procent till 26,9 Mkr (23,0), och per aktie ökade med 20,0 procent till 0,31 kr (0,26).
- Periodens resultat ökade till 31,3 Mkr (11,9) och per aktie till 0,36 kr (0,13).
- Positiv nettouthyrning om 2,9 Mkr (1,1).
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 5,8 Mkr (6,4).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -4,0 Mkr (-6,3).
- Substansvärde EPRA NRV uppgick till 2 748,4 Mkr (2 725,8) och per aktie till 32,72 kr (31,29).

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-mars 2025 och för balansposter 31 december 2025.

## Finansiell översikt

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	△ %	helår 2025
Hyresintäkter	77,3	72,7	6,4	301,6
Totala intäkter	89,1	82,3	8,3	345,9
Driftnetto	58,9	54,8	7,5	240,7
Förvaltningsresultat	27,3	20,6	32,2	108,6
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	26,9	23,0	16,9	111,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,31	0,26	20,0	1,26
Periodens resultat	31,3	11,9	/	-4,4
Periodens resultat per aktie, kr	0,36	0,13	/	-0,05
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	5 030,1	5 086,9	/	5 020,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	90,0	1,1	90,7
Överskottsgrad, %	76,2	75,4	1,0	79,8
Avkastning på eget kapital, %	1,2	0,5	/	-0,2
Substansvärde EPRA NRV	2 748,4	2 751,1	/	2 725,8
EPRA NRV per aktie, kr	32,72	31,09	5,2	31,29
Nettobelåningsgrad, %	45,0	44,2	/	44,8
Soliditet, %	47,9	48,8	/	48,6
Räntetäckningsgrad RTM, ggr	2,3	2,0	/	2,3

## Q1 2026

DRIFTNETTO

EKONOMISK  
UTHYRNINGSGRAD

58,9 Mkr

90,9 %

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

0,31 kr

32,72 kr

## Väsentliga händelser

- Styrelsen beslutade om att inleda ett andra aktie-återköpsprogram efter uppnått mandat om tre procent. I likhet med det tidigare motsvarar det nya aktieåterköpsprogrammet högst tre procent av det totala antalet aktier i bolaget.
- Två nya hyresavtal tecknades med Ljungbyheds Motorbana AB, samarbetet utökas med en större etablering och under en längre tid.
- Ett förlängt hyresavtal tecknades med Lunds universitet i Ljungbyhed Park. Avtalet löper över tio år och innebär att hyresgästen utökar sina ytor.
- Christian Fredefors tillsätts som ny CFO för bolaget. Han tillträder sin tjänst den 18 maj 2026 och kommer att ingå i bolagets koncernledning.

# Stark inledning på året i ett osäkert omvärldsläge



*”Parallellt med aktieåterköpen är vår avsikt att fortsätta investera i såväl nya fastigheter som i vårt befintliga bestånd, vilket skapar fortsatta möjligheter till lönsam och hållbar tillväxt samt långsiktigt aktieägarvärde.”*

Annehem har inlett året med stark tillväxt i förvaltningsresultatet, exkl. valutakurseffekter, om 20 procent per aktie och en fortsatt positiv nettouthyrning om 2,9 Mkr. Konjunkturåterhämtningen som inledningsvis präglade året tappade fart, mycket på grund av konflikterna i Mellanöstern som lett till en volatil aktie- och finansmarknad. Det är ett svårnavigerat landskap och min förhoppning är att detta blir kortvarigt, så att vi åter kan få mer stabilitet och därmed fortsatt återhämtning av konjunkturen.

## Stark tillväxt i förvaltningsresultatet

Under första kvartalet levererade vi en stark tillväxt i förvaltningsresultat, exkl. valutakurseffekter, per aktie om 20 procent, som uppgick till 26,9 Mkr (23,0). Ökningen är främst relaterad till högre intäkter från både förvärv och de tidigare kvartalens framgångsrika uthyrningar samt aktieåterköp. Borräknat effekten av det minskade antalet aktier, var tillväxten ändå så stark som 16,9 procent.

Hyresintäkterna ökade med 6,4 procent för kvartalet till 77,3 Mkr (72,7) och för jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,9 procent, vilket är ett resultat av nya hyreskontrakt med befintliga hyresgäster främst i parkerna. Trots ökade driftkostnader till följd av en kallare och mer snörik inledning på året ökade driftnettot med 7,5 procent till 58,9 Mkr (54,8). Avräkningen från föregående års förbrukning skedde under första kvartalet, i stället för i det andra kvartalet som föregående år, vilket har bidragit till en positiv engångseffekt på driftnettot.

Fastighetsvärdet i Finland har justerats ned på grund av yieldjustering, men balanseras samtidigt upp av en positiv värdeförändring i Sverige, där den största förklaringen är kopplad till uthyrningar i parkerna. Blickar jag framåt förväntar jag mig en fortsatt utmanande marknad i Finland, präglad av svag tillväxt och risk för ökade vakanser. I Sverige är tillväxtförutsättningarna starkare, både på nationell nivå och i de etablerade områdena där vi verkar.

## God framdrift i uthyrningsverksamheten

Vi inledde årets första kvartal med positiv nettouthyrning om 2,9 Mkr, som ett resultat av främst tre nya hyresavtal i Ljungbyhed Park. Det är dels Ljungbyheds Motorbana som utökar sitt samarbete med Polismyndigheten genom två längre hyresavtal på större ytor. Polismyndigheten har under de senaste åren utökat sina utbildningsverksamheter och är en viktigt aktör i området.

Även Lunds universitet befäster sin etablering i parken med ett längre hyresavtal och utökar samtidigt sin yta till 1 400 kvm. I och med dessa två uthyrningar så kan jag konstatera att Ljungbyhed Park är en unik plats som fortsätter att attrahera starka aktörer inom utbildning, forskning och innovation både i luften och på marken.

## Förstärkt finansiell stabilitet

Vi arbetar kontinuerligt för att säkerställa finansiell stabilitet och långsiktighet. Som ett resultat av detta arbete har vi efter kvartalets utgång i förtid refinansierat låneavtalet med vår enskilt största kreditgivare. Efter detta har vi nu en lägre kreditmarginal och förlängd kapitalbindning som för portföljen ökat från 1,8 år till 2,3 år.

## Fokus framåt

Det aktieåterköpsprogram som styrelsen beslutade om i december 2025, slutfördes i februari 2026, då återköp motsvarande tre procent uppnåddes. I samband med detta beslutades om ett nytt återköpsprogram om ytterligare maximalt tre procent av bolagets totala antal aktier. Per den 31 mars hade vi återköpt 5,1 procent av samtliga aktier.

Parallellt med aktieåterköpen är vår avsikt att fortsätta investera i såväl nya fastigheter som i vårt befintliga bestånd, vilket skapar fortsatta möjligheter till lönsam och hållbar tillväxt samt långsiktigt aktieägarvärde. I den dagliga verksamheten har vi fortsatt fokus på uthyrning och att proaktivt arbeta med våra hyresgäster för behovsanpassade lokaler och avtalsstrukturer. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden har ökat något sedan föregående kvartal och uppgår nu till 4,6 år.

Annehem har gått in i 2026 med styrka. Vi fokuserar fortsatt på det vi kan påverka och genomför det framgångsrikt. Jag ser också fram emot att välkomna vår nya CFO, Christian Fredefors som tillträder den 18 maj. Med gedigen erfarenhet från bankvärlden blir han ett viktigt tillskott i vår fortsatta tillväxtresa.

Ångelholm 6 maj 2026

Monica Fallenius

## +20,0 %

Starkt förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, per aktie

## 5 030,1 Mkr

Fastighetsvärde vid kvartalets utgång

## +2,9 Mkr

Nettouthyrning för kvartalet

## Marknad

Första kvartalet 2026 uppvisade en osäker omvärldsbild med geopolitiska spänningar från både kriget i Mellanöstern och Rysslands fortsatta invasion av Ukraina. Situationen i Mellanöstern har i synnerhet bidragit med bred turbulens på de globala finansmarknaderna och de långsiktiga effekterna på den globala ekonomin är fortsatt osäker.

I Sverige har inflationen fallit ytterligare under första kvartalet och befinner sig fortsatt under Riksbankens mål om 2,0 procent. I mars 2026 uppgick inflationstakten enligt KPIF 1,6 procent och enligt KPI till 0,5 procent.

Riksbanken beslutade vid sitt penningpolitiska möte i mars att ännu en gång lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent. Riksbanken förväntar sig att räntan kommer att vara oförändrad en tid framöver, men signalerar att utvecklingen i Mellanöstern gör prognosen osäker. Trots orosmoln finns det i Sverige i grunden goda förutsättningar för att den ekonomiska konjunkturåterhämtningen ska fortsätta.

### Fastighetstransaktionsmarknaden

Tillväxttakten på den nordiska fastighetstransaktionsmarknaden under inledningen av 2026 försvagades något. Under första kvartalet uppgick den totala fastighetstransaktionsvolymen i Norden till 81,9 Mdkr, med tyngdpunkt på större fastighetsaffärer. Utfallet innebär en ökning med 1,0 procent jämfört med samma period föregående år.

Land	Styrränta <sup>1</sup>	Inflation	Transaktionsvolym
			(jan-mar) <sup>4</sup>
Sverige	1,75%	0,3% <sup>2</sup>	36,2 Mdkr
Finland/ECB	2,15%	1,4 % <sup>3</sup>	22,5 Mdkr

1) Trading Economics.

2) Avser KPI. SCB Mars 2026.

3) Avser KPI. Colliers Nordic Property Market Update April 2026.

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

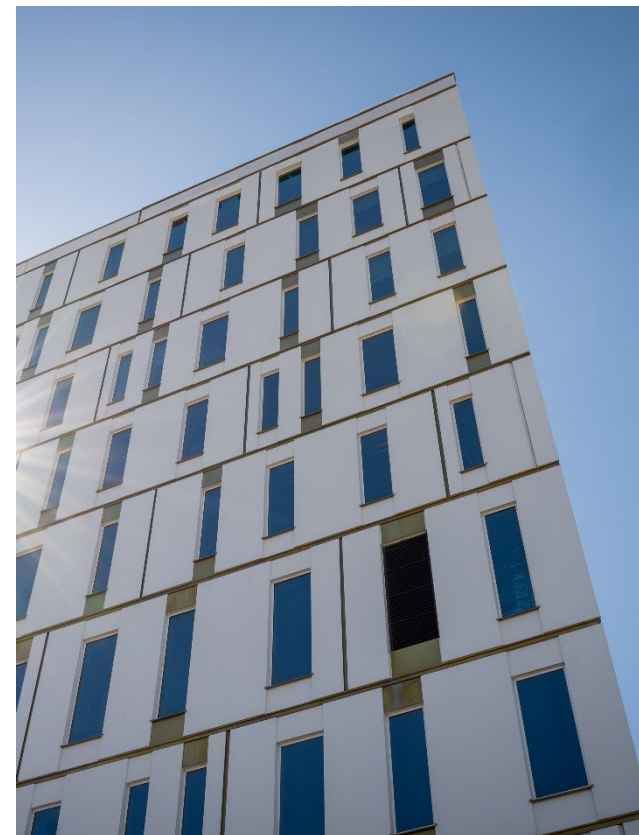
En betydande andel av den totala transaktionsvolymen i Norden avser Sverige, där volymen ökade med 16,0 procent under det första kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år. I Finland var utvecklingen ännu starkare, med en ökning av fastighetstransaktionsvolymen om 164,0 procent under samma period. Efterfrågan inom olika fastighetssegment är fortfarande fragmenterad och inte minst platsrelaterad.

### Hyresmarknaden

Det försvagade konjunkturläget har påverkat utvecklingen på hyresmarknaden i både Sverige och Finland. Sett till Finland är utbudet av kontorslokaler större än efterfrågan, oavsett geografiskt område. Utvecklingen går delvis att härleda till den svaga ekonomiska tillväxten i landet, men som successivt förbättras och på sikt väntas bidra till en gradvis återhämtning i kontorsmarknaden. Sverige har de senaste åren haft en vakansökning inom kontorssegmentet, främst till följd av en svagare arbetsmarknad, men även genom konsolidering av lokalytor och ökad konkurrens om hyresgäster.

Under kommande år bedöms efterfrågan vara fortsatt stabil i tillväxtregioner, särskilt i huvudstäder där den strukturella attraktionskraften är en stark drivkraft. Samtidigt har hyresgästernas behov förändrats; efterfrågan ligger nu mer på flexibla, samarbetsfrämjande ytor med god tillgång till kollektivtrafik. Fastighetsägare behöver därför vara lyhörda och innovativa i sin förvaltning för att möta dessa krav och möjliggöra framtidsanpassade kontorslösningar.

Fastighetsbolag med kommersiella fastigheter har till en begränsad del kunnat kompensera sina kostnadsökningar under 2025 genom indexklausuler i hyreskontrakten. På bostadsmarknaden översteg fastighetsägarnas hyresjusteringar inflationen under 2025, en utveckling som även består under 2026.



## 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 31 mar 2026 <sup>3</sup>	Utfall per 31 dec 2025	Utfall per 31 dec 2024	Utfall per 31 dec 2023
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat om minst 20% per aktie <sup>1,2</sup>	20,0% <sup>4</sup>	10,3%	-15,6%	2,6%
Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10% per aktie	5,2%	0,5%	-24,5%	-6,6%

Risk och utdelning	Utfall per 31 mars 2026	Utfall per 31 dec 2025	Utfall per 31 dec 2024	Utfall per 31 dec 2023
Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger 55%	45,0%	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 31 mars 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%	85%	85%	85%	75%
Miljöcertifierat fastighetsvärde 90%	82%	82%	82%	82%
Intäkter från gröna hyresavtal 80% (avser Sverige)	48%	48%	44%	35%

1) Exklusive valutakurseffekter.

2) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för jämförelseperioden 2023 motsvarande fondemissionselementet i 2024 års företrädesemission, för mer information se not 6.

3) Jämfört med samma period föregående år.

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

## Koncernens rapport över totalresultatet

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
<b>Mkr</b>			
Hysesintäkter	77,3	72,7	301,6
Övriga fastighetsintäkter	11,7	9,6	44,3
<b>Totala intäkter</b>	<b>89,1</b>	<b>82,3</b>	<b>345,9</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-19,4	-16,9	-57,1
Underhållskostnader	-2,9	-2,1	-14,3
Fastighetsskatt	-3,8	-3,8	-14,9
Fastighetsadministration	-4,0	-4,6	-18,8
<b>Driftnetto</b>	<b>58,9</b>	<b>54,8</b>	<b>240,7</b>
Centraladministration	-9,2	-8,2	-36,4
Övriga rörelseintäkter	0,8	0,8	5,1
Övriga rörelsekostnader	-1,9	-2,8	-9,4
Ränteintäkter	1,8	0,8	3,6
Räntekostnader	-23,5	-22,3	-92,4
Övriga finansiella poster <sup>1</sup>	0,4	-2,3	-2,6
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>27,3</b>	<b>20,6</b>	<b>108,6</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	-	-1,2
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-4,0	-6,3	-93,2
Värdeförändring i derivatinstrument	16,6	2,4	-11,8
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>39,9</b>	<b>16,8</b>	<b>2,3</b>
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	-8,6	-4,9	-6,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>31,3</b>	<b>11,9</b>	<b>-4,4</b>

<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>83 999 619</b>	<b>88 488 821</b>	<b>87 110 592</b>
<b>Totalt genomsnittligt antal aktier<sup>2</sup></b>	<b>86 156 525</b>	<b>88 488 821</b>	<b>88 405 714</b>
<b>Resultat per aktie, kr<sup>2</sup></b>	<b>0,36</b>	<b>0,13</b>	<b>-0,05</b>

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

2) Då det inte förekommer några potentiella aktier uppstår ingen utspädningseffekt.

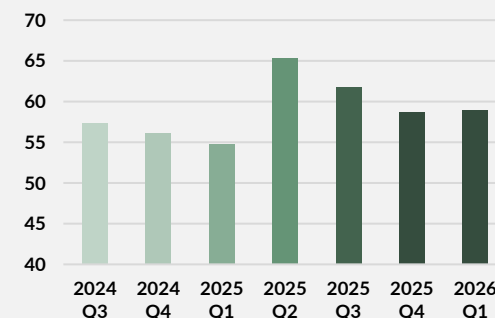
	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
<b>Mkr</b>			
Periodens resultat	31,3	11,9	-4,4
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster att omklassificera till resultaträkningen</i>			
Omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	2,3	-17,5	-17,8
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>2,3</b>	<b>-17,5</b>	<b>-17,8</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>33,6</b>	<b>-5,6</b>	<b>-22,2</b>

### Resultatanalys

#### Perioden januari - mars

Hysesintäkterna för kvartalet ökade till 77,3 Mkr (72,7). Den positiva utvecklingen av hyresintäkterna under första kvartalet, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av nyuthyrningar, indexjusteringar och att det har varit ett fullt kvartal med intäkter från fastigheten Bryggan 2, som tillträdde 18 februari 2025.

#### Driftnetto per kvartal, Mkr



De övriga fastighetsintäkterna, som ökade till 11,7 Mkr (9,6), består av utdebiterade driftskostnader och fastighetsskatt, intäkter från korttidsuthyrningar och ersättning från mottagen hyresgaranti avseende fastigheten The Corner. Hyresgarantin uppgick till 0,4 Mkr (0,7) vilket är lägre jämfört med samma period föregående år och förklaras dels av en nyuthyrning från fjärde kvartalet 2025, dels ersättningen för rabatter på hyreskontrakten där rabatten var högre under första kvartalet 2025.

Driftskostnaderna ökade mot föregående år och uppgick till -19,4 Mkr (-16,9), som förklaras av högre förbrukningskostnader på grund av ett kallt kvartal med högre priser för el, vatten och värme. Dessutom hade fastigheten Bryggan 2 kostnader för hela kvartalet. Fastighetsskatten uppgick till -3,8 Mkr (-3,8). Fastighetsadministration uppgick till -4,0 Mkr (-4,6) och minskade på grund av lägre kostnader avseende interimspersonal.

Räntekostnaderna ökade till -23,5 Mkr (-22,3), trots en minskad styrränta. Ökningen härleds till ökad belåning samt att fastigheten Bryggan 2 hade räntekostnader för hela kvartalet. Övriga finansiella poster uppgick till 0,4 Mkr (-2,3) och består av valutaomräkningar på interna lån om 2,0 Mkr (-9,7) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -1,6 Mkr (7,4).

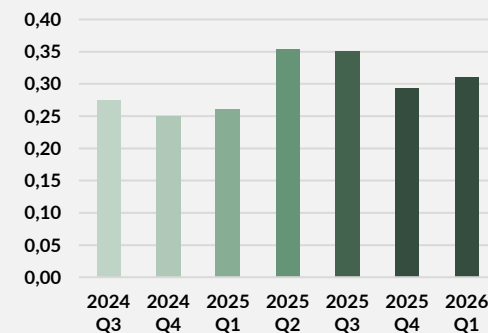
Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade till 27,3 Mkr (20,6).

De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -4,0 Mkr (-6,3) som främst beror på förändrade avkastningskrav. Effekten av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 16,6 Mkr (2,4).

Skatteeffekten för perioden uppgick till -8,6 Mkr (-4,9) 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 ökade till 31,3 Mkr (11,9).

#### Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, per kvartal, Kr



## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5 030,1	5 086,9	5 020,3
Maskiner och inventarier	6,5	5,2	5,8
Derivatinstrument	25,0	24,0	11,6
Övriga anläggningstillgångar	1,3	1,6	1,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 062,9</b>	<b>5 117,6</b>	<b>5 039,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar	41,4	35,8	31,9
Likvida medel	212,7	189,7	215,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>254,1</b>	<b>225,5</b>	<b>247,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 317,0</b>	<b>5 343,3</b>	<b>5 287,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 548,8</b>	<b>2 608,4</b>	<b>2 568,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	174,7	165,2	166,1
Långfristiga räntebärande skulder	1 980,1	2 438,0	1 966,4
Derivatinstrument	0,1	2,0	3,4
Övriga långfristiga skulder	1,9	1,8	2,0
Pensionsavsättningar	2,0	1,9	2,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 158,9</b>	<b>2 608,8</b>	<b>2 139,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	497,8	-	498,1
Derivatinstrument	0,5	-	0,2
Övriga kortfristiga skulder	111,0	126,0	81,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>609,4</b>	<b>126,0</b>	<b>579,5</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 768,3</b>	<b>2 734,9</b>	<b>2 719,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 317,0</b>	<b>5 343,3</b>	<b>5 287,3</b>

### Balansräkning

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2026 till 5 030,1 Mkr (5 020,3).

Under det första kvartalet har Annhem investerat i befintliga fastigheter till ett belopp uppgående till 5,8 Mkr (47,5). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till totalt -4,0 Mkr (-93,2). Tillsammans med valutaomräkning för beståndet i Finland, om 7,9 Mkr (-47,5), ökade fastighetsvärdet för perioden med 9,7 Mkr (323,5), jämfört med 31 december 2025. Se tabell "Förändringar av fastighetsbeståndet" på sida 10.

Bolagets eget kapital uppgick till 2 548,8 Mkr (2 568,0). Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 477,9 Mkr (2 464,5). För mer information om bolagets finansieringssituation, se avsnittet Finansiering på sida 12.

### Koncernens rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>Ingående balans eget kapital</b>	<b>2 568,0</b>	<b>2 613,9</b>	<b>2 613,9</b>
Periodens resultat	31,3	11,9	-4,4
Övrigt totalresultat för perioden	2,3	-17,5	-17,8
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>33,6</b>	<b>-5,6</b>	<b>-22,2</b>
Återköp av egna aktier	-52,7	-	-23,8
<b>Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>2 548,8</b>	<b>2 608,4</b>	<b>2 568,0</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	27,3	20,6	108,6
<i>Justeringar för:</i>			
Avskrivningar	0,3	0,2	0,4
Finansiella poster	20,8	21,6	88,8
Orealiserade valutakurseffekter	-0,4	10,4	10,8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0,8	0,7	3,3
Erhållen ränta	1,5	0,7	3,6
Betald ränta	-21,3	-17,8	-85,0
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>29,0</b>	<b>36,5</b>	<b>130,4</b>
Rörelsefordringar	-9,5	-6,7	-0,6
Rörelseskulder	29,9	64,5	12,8
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>49,5</b>	<b>94,2</b>	<b>142,6</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i befintliga fastigheter	-5,8	-6,4	-47,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-429,6	-433,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	15,2
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,6	0,0	-1,9
Kapitaltillskott i Joint Venture	-	-	-0,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6,4</b>	<b>-436,0</b>	<b>-467,7</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande av lån	11,0	264,0	299,0
Amortering av lån	-2,6	-2,5	-10,5
Återköp av egna aktier	-52,8	-	-23,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-44,4</b>	<b>261,5</b>	<b>264,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1,2</b>	<b>-80,2</b>	<b>-60,4</b>
Likvida medel vid periodens början	215,8	279,5	279,5
Kursdifferens i likvida medel	-1,8	-9,6	-3,3
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>212,7</b>	<b>189,7</b>	<b>215,8</b>

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 49,5 Mkr (94,2). Förändringen beror på orealiserade valutaeffekter, samt minskade rörelseskulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -6,4 Mkr (-436,0) och avser investeringar i befintligt bestånd om -5,8 Mkr (-6,4).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till -44,4 Mkr (261,5) och hänförs främst till återköp av egna aktier uppgående till -52,8 Mkr, samt upptagande av lån om 11,0 Mkr (264,0).

Kvartalets kassaflöde uppgick till -1,2 Mkr (-80,2).

## Moderbolaget

### Resultaträkning i sammandrag

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
Intäkter	11,0	13,7	45,0
Administrationskostnader	-9,5	-8,1	-38,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1,4</b>	<b>5,6</b>	<b>6,5</b>
Finansiella poster	23,0	31,3	99,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>24,4</b>	<b>36,9</b>	<b>106,0</b>
Bokslutsdispositioner	0,1	0,0	-19,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>24,6</b>	<b>36,9</b>	<b>87,0</b>
Aktuell skatt	-	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	-0,4	-	2,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>24,2</b>	<b>36,9</b>	<b>89,5</b>

## 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 13.

### Balansräkning i sammandrag

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Övriga anläggningstillgångar	0,6	1,0	0,7
Andelar i koncernbolag	144,6	136,4	144,7
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 510,0	2 488,5	2 548,2
Uppskjutna skattefordringar	5,0	2,9	5,4
Övriga långfristiga tillgångar	1,6	1,5	1,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 661,9</b>	<b>2 630,2</b>	<b>2 700,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	173,8	129,4	164,6
Övriga fordringar	4,1	2,4	2,6
Derivatinstrument	-	0,0	-
Likvida medel	30,4	54,2	27,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>208,3</b>	<b>186,1</b>	<b>194,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 870,2</b>	<b>2 816,3</b>	<b>2 895,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	0,8	0,8	0,8
Fritt eget kapital	2 647,3	2 647,0	2 675,9
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 648,1</b>	<b>2 647,8</b>	<b>2 676,6</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	2,0	1,8	2,0
<b>Summa avsättningar</b>	<b>2,0</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Derivatinstrument	0,5	0,5	0,2
Skulder till koncernföretag	203,6	150,0	203,6
Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder	16,0	16,2	12,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>220,1</b>	<b>166,6</b>	<b>216,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 870,2</b>	<b>2 816,3</b>	<b>2 895,1</b>

# 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.

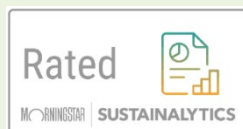
## Hållbarhetskonferens i Ljungbyhed Park

Den 20 mars arrangerades hållbarhetskonferensen "Far & Flyg" i Ljungbyhed Park av Ljungbyheds Motorbana i samarbete med Annehem och andra lokala aktörer. Representanter från näringsliv, akademi och offentlig sektor diskuterade bland annat elektrifiering, beredskap, AI och ett snabbt föränderligt omvärldsläge.

## Grön aktieför femte året i rad

Annehem befäster sin gröna klassificering enligt Nasdaq Green Equity för femte året i rad. Den gröna klassificeringen utgör ett bevis på att över 50 procent av bolagets omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten genomför en betydande andel gröna investeringar. I 2025 års genomlysning bedömdes 72 procent av hyresvärdet och 82 procent av det verkliga värdet på fastigheter som grönt. Rapporten finns att läsa [här](#).

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



## Klimatbokslut 2025

Klimatbokslutet för 2025 har genomförts i enlighet med GHG-protokollet och enligt samma principer som föregående år. Datakvaliteten och rapporterings-processerna har fortsatt att utvecklas, vilket stärker jämförbarheten över tid. Under året har implementeringen av ett nytt energiuppföljningssystem påbörjats, vilket successivt kommer att bidra med bättre översikt och mer detaljerad energidata.

Utsläppen i Scope 1 minskade kraftigt jämfört med 2024, främst till följd av att ingen påfyllnad av köldmedia behövdes under året. Variationer kan dock uppstå mellan år eftersom påfyllnad sker cykliskt. Utsläppen från egna fordon och maskiner är fortsatt nära noll, till följd av elektrifiering och användning av HVO100. Minskningen påverkas även av avyttringen av fastigheten Kamaxel 2 i slutet av året, vars fulla effekt kommer att synas från 2026.

I Scope 2 ökade utsläppen enligt market-based metoden, vilket främst förklaras av högre emissionsfaktor för fjärrvärme, snarare än ökad energianvändning. Enligt location-based metoden minskade utsläppen till följd av en mer förnybar nordisk elmix, förbättrade emissionsfaktorer i Finland samt något lägre energiförbrukning.

Scope 3 minskade tydligt jämfört med föregående år, huvudsakligen till följd av färre och mindre omfattande förädlingsprojekt. Samtidigt har förbättrad datainsamling ökat transparensen och påverkat vissa delkategorier. Även här bidrar en mer förnybar elmix och förbättrade emissionsfaktorer till lägre utsläpp kopplade till energi.

Sammantaget präglas årets klimatbokslut av färre projekt, uteblivna köldmediepåfyllnader och förbättrade emissionsfaktorer, vilket haft en betydande påverkan på utfallet i samtliga scope.

	<b>Scope 1</b> Utsläpp från direktförbränning (egna fordon och gas) samt från köldmedia	<b>Scope 2</b> Utsläpp från fastighetsenergi (fjärrvärme, fjärrkyla & fastighetsel) samt inköpt energi till verksamheten	<b>Scope 3</b> Indirekta utsläpp från inköpta varor och tjänster, tjänsteresor och hyresgästernas elanvändning
2025	8,8 ton CO <sub>2</sub> e (-74% mot 2024, -85% mot 2021)	189 ton CO <sub>2</sub> e (+24% mot 2024, -70% mot 2021)	1 239 ton CO <sub>2</sub> e (-72% mot 2024, -47% mot 2022)
2024	34,5 ton CO <sub>2</sub> e	152 ton CO <sub>2</sub> e	4 445 ton CO <sub>2</sub> e
2023	17 ton CO <sub>2</sub> e	118 ton CO <sub>2</sub> e	1 373 ton CO <sub>2</sub> e
2022	34 ton CO <sub>2</sub> e	119 ton CO <sub>2</sub> e	2 346 ton CO <sub>2</sub> e
2021	58 ton CO <sub>2</sub> e	625 ton CO <sub>2</sub> e	-

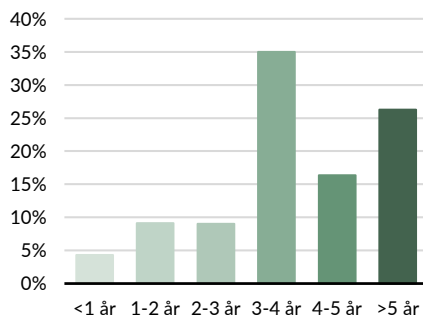
## Fastigheter

### Portföljöversikt

Annehem ägde fastigheter per den 31 mars 2026 till ett verkligt värde uppgående till 5 030,1 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består till övervägande del av moderna och hållbara kommersiella- och samhällsfastigheter, följt av dagligvaru- och bostadsfastigheter.

För kvartalet uppgick nettouthyrningen till 2,9 Mkr (1,1), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 8,5 Mkr (6,0) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 5,6 Mkr (4,9). Genomsnittlig återstående kontraktstid, exklusive bostäder, är 4,6 år per 31 mars 2026.

#### Sammanställning hyreskontraktens löptid<sup>1</sup> (% andel av hyresvärde för resp. år)



1) Exklusive bostadskontrakt

### Fastighetsinvesteringar

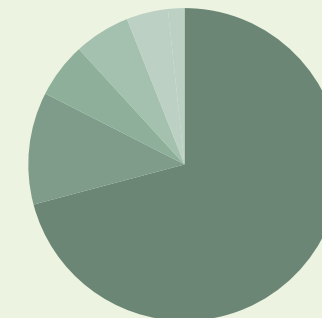
Under perioden januari-mars gjordes investeringar i befintliga fastigheter om totalt 5,8 Mkr (6,4), där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Ljungbyhed Park, The Corner och Valhall Park.

Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	46,9	48,7
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	40,5	45,6
The Gate	Stenekullen 2	Malmö	4 937	13,9	15,1
Jupiter 11	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	9,8	10,8
Ulriksdals Center	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	45,7	45,7
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 <sup>1</sup>	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	15,5	15,6
Carl Florman	Carl Florman 1	Malmö	3 259	7,3	7,3
The Corner	Hemvistet 2	Malmö	7 432	27,9	28,0
Partille Port Bostäder	Partille 11:70	Partille	4 946	11,8	11,9
Bryggan	Bryggan 2	Malmö	7 600	26,3	29,3
The Front	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	52,6	66,2
<b>Summa</b>			<b>213 600</b>	<b>332,0</b>	<b>365,1</b>

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

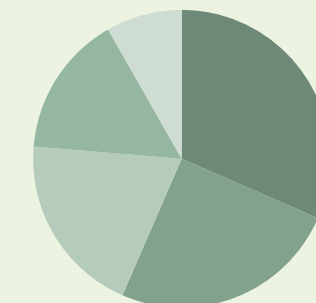
Förändringar av fastighetsbeståndet	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
<b>Mkr</b>	<b>5 020,3</b>	<b>4 696,8</b>	<b>4 696,8</b>
Vid periodens ingång	5 020,3	4 696,8	4 696,8
Förvärvade fastigheter	-	435,9	435,8
Avyttrade fastigheter	-	-	-19,0
Investeringar i befintliga fastigheter	5,8	6,4	47,5
Orealiserad värdeförändring	-4,0	-6,3	-93,2
Valutaomräkning bestånd i utlandet	7,9	-45,9	-47,5
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>5 030,1</b>	<b>5 086,9</b>	<b>5 020,3</b>

#### 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 IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning.

Verkligt värde på fastigheterna per den 31 mars 2026 baseras på interna värderingar som utförts i samarbete med bolagets värderingsinstitut, med värdatedatum 31 mars 2026. Verkligt värde har under perioden januari-mars minskat med 4,0 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 mars 2026 uppgick till 5,33 procent (5,31 procent, 31 mars 2025).

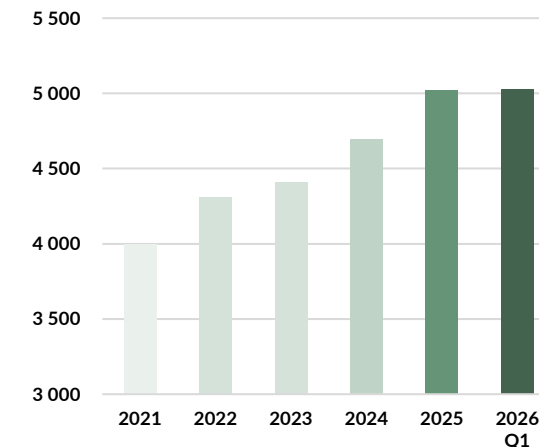
Under perioden januari-mars har Annehem dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 5,8 Mkr. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

### Känslighetsanalys fastighetsbeståndet

Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 mars 2026 uppgick till 5,33 procent (5,31). Orealiserad värdeförändring på fastighetsbeståndet vid förändring av värderingsyield framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 0,25%	-221,8 / 237,9
+/- 0,50%	-429,0 / 465,2

### Utveckling fastighetsvärde, Mkr<sup>1</sup>



1) Jämförelsetal avser 31 december för respektive år.

## Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 april 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 31 mars 2026 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde eller frånträde efter den 31 mars 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 0,8 procent jämfört med intjäningsförmågan per 1 januari 2026. Den positiva utvecklingen av intäkterna förklaras 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. Vid utgången av mars 2026 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,9 procent (90,0).

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2026-04-01
Hyresintäkter	309,7
Övriga fastighetsintäkter	45,1
<b>Totala intäkter</b>	<b>354,8</b>
Fastighetskostnader	-95,8
Fastighetsskatt	-15,7
<b>Driftnetto</b>	<b>243,3</b>
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-4,1
Centraladministration	-35,6
Finansnetto	-90,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>113,0</b>

## Finansiering

Vid utgången av det första kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 2 477,9 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 kvartalet uppgick till 2,2 gånger (2,1). Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,3 gånger (2,0). Nettobelåningsgraden i portföljen uppgick per 31 mars 2026 till 45,0 procent (44,2), vilket innebär att lånekoventanerna är uppfyllda.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen inklusive räntederivat uppgick till 2,22 år respektive 1,80 år. Momentan snittränta vid kvartalets utgång uppgick till 3,5 procent.

### Finansiella nyckeltal

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Likvida medel	212,7	189,7	215,8
Skuldvolym	2 477,9	2 438,0	2 464,5
Volym räntederivat	1 884,3	1 582,4	1 781,8
Värde räntederivat	24,9	21,9	8,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,9	1,0
Nettobelåningsgrad, %	45,0	44,2	44,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,3
Räntetäckningsgrad RTM, ggr	2,3	2,0	2,3
Snittränta, %	3,5	3,6	3,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,22	2,30	2,22
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,80	2,80	2,04

### Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>Räntebärande skulder vid periodens ingång</b>	<b>2 464,5</b>	<b>2 197,9</b>	<b>2 197,9</b>
Upptagna externa banklån	11,0	264,0	299,0
Förändring leasingsskuld	-	0,0	-1,8
Amortering externa banklån	-2,6	-2,5	-10,5
Förändring upplåningsavgifter	0,8	-0,1	2,2
Valutaeffekter	4,2	-21,4	-22,3
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>2 477,9</b>	<b>2 438,0</b>	<b>2 464,5</b>

### Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Volym aktiva avtal, Mkr	Framtidsstartade		Snittränta i		Kapitalbindning <sup>4</sup> , Mkr	Kapitalbindning, Andel
		räntederivat <sup>1</sup> , Mkr	Räntebindning <sup>2</sup> , Mkr	Räntebindning, Andel	derivatportföljen <sup>3</sup> , Andel		
inom ett år	842,9	-200,0	642,9	25,9%	-	573,4	23,0%
1-2 år	801,4	-100,0	701,4	28,3%	2,0%	1185,3	48,0%
2-3 år	330,0	-	330,0	13,3%	2,4%	423,4	17,0%
3-4 år	307,9	-	307,9	12,4%	2,3%	300,0	12,0%
4-5 år	200,0	100,0	300,0	12,1%	2,4%	-	-
5-6 år	-	200,0	200,0	8,1%	-	-	-
<b>Totalt vid periodens utgång</b>	<b>2 482,2</b>	<b>-</b>	<b>2 482,2</b>	<b>100%</b>	<b>2,2%</b>	<b>2 482,2</b>	<b>100%</b>

1) Genomsnittlig avtalad ränta framtidsstartade swappar uppgår till 2,4%.

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 31 mars 2026 uppgick till 3,5 procent. Resultateffekten, för en 12-månaders räntekänslighet på befintlig låneportfölj, vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 1,0%	5,6/-5,6
+/- 2,0%	11,0/-11,1

## Risikfaktorer

### 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/Ångelholm 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 31 mars 2026	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB	34 133 874	38,6	41,8
Mats Paulssonstiftelserna	6 975 596	7,9	17,0
Mats och Fredrik Paulsson med familjer	5 204 901	5,9	13,3
Peabs Vinstandelsstiftelse	3 958 000	4,5	2,6
Alcur Fonder AB	2 450 937	2,8	1,6
Cicero Fonder AB	1 784 527	2,0	1,2
ODIN Fonder	1 442 649	1,6	0,9
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	1 044 706	1,2	0,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	973 340	1,1	0,6
Thomas Andersson	114 700	0,1	0,6
<b>10 största ägare, summa</b>	<b>58 083 230</b>	<b>65,6</b>	<b>80,3</b>
Övriga aktieägare	30 405 591	34,4	19,8
<b>Totalt antal emitterade aktier</b>	<b>88 488 821</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
- varav eget innehav	4 489 202	5,1	2,9

### 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 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. Per den 31 mars 2026 hade Bolaget återköpt 4 489 202 B-aktier till ett värde om 76,5 Mkr, vilket motsvarar 5,1 procent av samtliga emitterade aktier.

## Organisation och medarbetare

Annehem Fastigheter hade i genomsnitt 17 heltidsanställda under det första kvartalet 2026. Efter inkludering av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 19. För jämförelseperioden 2025 hade Annehem Fastigheter 17 heltidsanställda, samt två resurser på konsultbasis.

## Granskning

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

## Händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser att rapportera.

## Noter

### NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS redovisningsstandards 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 tillämpats som 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

Annhem Fastigheters bestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet fastställs kvartalsvis i samarbete med bolagets anlitate 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 Annhem Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

Annhem 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 31 mars 2026 uppgick till 5,33 procent (5,31 procent, 31 mars 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. Transaktionsutgifter 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. Annhem redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten vid första värdering efter förvärvstidpunkten.

### NOT 3 SEGMENT

Annhem 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 ej är operativa bolag. Transaktioner inom Stab innefattar management fee samt andra administrationskostnader.

jan-mar 2026	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Mkr				
Hyresintäkter	66,9	10,4	-	77,3
Driftnetto	50,4	8,5	-	58,9
Förvaltningsresultat	36,1	4,3	-13,2	27,3
Resultat före skatt	59,1	-13,9	-5,3	39,9
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	4 286,0	744,1	-	5 030,1

jan-mar 2025	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Mkr				
Hyresintäkter	61,7	11,0	-	72,7
Driftnetto	45,7	9,1	-	54,8
Förvaltningsresultat	31,5	3,4	-14,3	20,6
Resultat före skatt	65,1	-34,8	-13,5	16,8
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	4 283,0	803,9	-	5 086,9

### 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.

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
Mkr			
Fastighetsskatt	2,4	2,2	9,2
Hyresgarantier	0,4	0,7	2,6
Övriga fastighetsintäkter	9,0	6,7	32,5
<b>Totalt övriga fastighetsintäkter</b>	<b>11,7</b>	<b>9,6</b>	<b>44,3</b>

#### NOT 5 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Annehem Fastigheter innehar valutaterminer och räntederivat för att mildra effekterna av fluktuationer i valuta- och räntenivåer. Derivatet används endast för ekonomiska säkringsändamål som en del av Annehem Fastigheters finanspolicy, och inte i spekulativa syften.

Koncernen innehar per 31 mars 2026 räntederivat i SEK och EUR, samt valutaterminer i EUR. Per 31 mars 2026 uppgick det positiva marknadsvärdet på räntederivat till 25,0 Mkr (11,6), det negativa marknadsvärdet på räntederivat uppgick till 0,4 Mkr (3,4). Det negativa värdet på valutaterminerna uppgick till 0,1 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.

#### 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 31 mars 2026 uppgick Annehems innehav av egna aktier till 4 489 202 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.

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
Antal			
A-aktier	7 295 986	10 295 986	10 295 986
B-aktier	76 703 633	78 192 835	76 814 606
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>83 999 619</b>	<b>88 488 821</b>	<b>87 110 592</b>
<b>Totalt genomsnittligt antal aktier</b>	<b>86 156 525</b>	<b>88 488 821</b>	<b>88 405 714</b>
<b>Totalt antal emitterade aktier</b>	<b>88 488 821</b>	<b>88 488 821</b>	<b>88 488 821</b>

### 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	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
Valutaterminer	-1,6	7,4	7,8
Valutaomräkning på interna lån	2,0	-9,7	-10,4
<b>Valutakurseffekter</b>	<b>0,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>-2,6</b>

### Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter per aktie

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
Förvaltningsresultat	27,3	20,6	108,6
Valutakurseffekter	-0,4	2,3	2,6
<b>Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter</b>	<b>26,9</b>	<b>23,0</b>	<b>111,2</b>
Genomsnittligt antal aktier	86 156 525	88 488 821	88 405 714
<b>Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie</b>	<b>0,31</b>	<b>0,26</b>	<b>1,26</b>

### Räntetäckningsgrad

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
Förvaltningsresultat	27,3	20,6	108,6
Återläggning:			
Räntenetto	21,7	21,6	88,8
Valutakurseffekter	-0,4	2,3	2,6
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>
<b>Räntetäckningsgrad RTM, ggr</b>	<b>2,3</b>	<b>2,0</b>	<b>2,3</b>

### Soliditet

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Eget kapital	2 548,8	2 608,4	2 568,0
Totala tillgångar	5 317,0	5 343,3	5 287,3
<b>Soliditet, %</b>	<b>47,9</b>	<b>48,8</b>	<b>48,6</b>

### Nettobelåningsgrad

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Räntebärande skulder	2 477,9	2 438,0	2 464,5
Likvida medel	-212,7	-189,7	-215,8
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>2 265,2</b>	<b>2 248,3</b>	<b>2 248,7</b>
Förvaltningsfastigheter	5 030,1	5 086,9	5 020,3
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>45,0</b>	<b>44,2</b>	<b>44,8</b>

### Överskottsgrad

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
Förvaltningsresultat	27,3	20,6	108,6
Återläggning:			
Förvaltningskostnader	31,6	34,2	132,1
Driftnetto	58,9	54,8	240,7
Hyresintäkter	77,3	72,7	301,6
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>76,2</b>	<b>75,4</b>	<b>79,8</b>

### Avkastning på eget kapital

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	31,3	11,9	-4,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 548,8	2 608,4	2 568,0
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,2</b>

## Flerårsöversikt

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	77,3	72,7	301,6	275,0	247,2	217,9
Driftnetto	58,9	54,8	240,7	229,7	209,7	181,3
Förvaltningsresultat	27,3	20,6	108,6	91,7	90,5	74,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	26,9	23,0	111,2	97,3	92,7	90,5
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr <sup>1</sup>	0,31	0,26	1,26	1,14	1,35	1,32
Periodens resultat	31,3	11,9	-4,4	18,5	-200,6	207,3
Periodens resultat per aktie, kr <sup>1</sup>	0,36	0,13	-0,05	0,22	-2,92	3,01
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	90,0	90,7	91,5	94,9	95,8
Överskottsgrad, %	76,2	75,4	79,8	83,5	84,8	83,2
Avkastning på eget kapital, %	1,2	0,5	-0,2	0,7	-8,7	8,3
EPRA NRV per aktie, kr	32,72	31,09	31,29	31,13	41,19	44,11
Nettobelåningsgrad, %	45,0	44,2	44,8	40,8	43,4	38,3
Soliditet, %	47,9	48,8	48,6	51,9	49,9	53,4
Räntetäckningsgrad RTM, ggr	2,3	2,0	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 fastighets-transaktioner. 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) och värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>EPRA NRV - Långsiktigt substansvärde</b>			
Eget kapital enligt balansräkning	2 548,8	2 608,4	2 568,0
Återläggning:			
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	174,7	165,2	166,1
Räntederivat	24,9	-22,5	-8,2
<b>EPRA NRV</b>	<b>2 748,4</b>	<b>2 751,1</b>	<b>2 725,8</b>
Totalt utestående antal aktier	83 999 619	88 488 821	87 110 592
<b>EPRA NRV, kr per aktie</b>	<b>32,72</b>	<b>31,09</b>	<b>31,29</b>
<b>EPRA NTA - Aktuellt substansvärde</b>			
EPRA NRV	2 748,4	2 751,1	2 725,8
Återläggning:			
<b>EPRA NTA</b>	<b>2 748,4</b>	<b>2 751,1</b>	<b>2 725,8</b>
Totalt utestående antal aktier	83 999 619	88 488 821	87 110 592
<b>EPRA NTA, kr per aktie</b>	<b>32,72</b>	<b>31,09</b>	<b>31,29</b>
<b>EPRA NDV - Avyttringsvärde</b>			
EPRA NTA	2 748,4	2 751,1	2 725,8
Återläggning:			
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	-174,7	-165,2	-166,1
Räntederivat	-24,9	22,5	8,2
<b>EPRA NDV</b>	<b>2 548,8</b>	<b>2 608,4</b>	<b>2 568,0</b>
Totalt utestående antal aktier	83 999 619	88 488 821	87 110 592
<b>EPRA NDV, kr per aktie</b>	<b>30,34</b>	<b>29,48</b>	<b>29,48</b>

### 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 resultat effekter från fastighetsförsäljningar med tillhörande skattekostnader.

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	helår 2025
Periodens resultat	31,3	11,9	-4,4
Återläggning:			
Värdeförändringar netto	-12,4	3,9	105,4
Uppskjuten skatt	8,6	4,9	6,7
<b>EPRA Intjäning</b>	<b>27,5</b>	<b>20,6</b>	<b>107,7</b>
Genomsnittligt antal aktier	86 156 525	88 488 821	88 405 714
<b>EPRA Intjäning, kr per aktie</b>	<b>0,32</b>	<b>0,23</b>	<b>1,22</b>

### Hyresintäkter like-for-like

Hyresintäkter i jämförbart bestånd har ökat med 2,9 procent för kvartalet. Under 2025 frånträdde Annehem fastigheten Kamaxeln den 1 december, 2025 samt tillträdde fastigheten Bryggan 2 den 18 februari 2025, vilket justerats för i nedan tabell.

Mkr	Hyresintäkter
<b>Jan-mar 2025</b>	<b>72,7</b>
Hyresjustering/nyuthyrning	2,6
Valutajustering	-0,5
<b>Jämförbart bestånd 2026</b>	<b>74,8</b>
Avyttring	-0,4
Förvärv	3,0
<b>Jan-mar 2026</b>	<b>77,3</b>

## Definitioner

### Antal aktier<sup>1</sup>

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.

### Bruttohyra<sup>1</sup>

Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.

### Direktavkastning<sup>1</sup>

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

Driftnettot 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 uthyrningsgrad<sup>2</sup>

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.

### Fastighet<sup>2</sup>

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

### GHG-protokollet

Greenhouse Gas Protocol. Ledande standard för klimatrapportering.

### Hyresintäkt

Hyresintäkt efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

### Hyresvärde<sup>2</sup>

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.

### Nettouthyrning<sup>2</sup>

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 leasingskulder) 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.

### Räntenetto<sup>1</sup>

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 yta<sup>2</sup>

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

### Underliggande fastighetsvärde<sup>2</sup>

Avtalat transaktionspris för fastigheten.

### Vakanshyra<sup>2</sup>

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 6 maj 2026

**Monica Fallenius**  
Verkställande direktör

*Denna information är sådan information som Annehem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruks förordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 7 maj 2026 kl. 08.00 CEST.*

## Finansiell kalender

Årsstämma 2026	13 maj 2026
Halvårsrapport januari – juni 2026	17 juli 2026
Delårsrapport januari – september 2026	29 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	12 februari 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

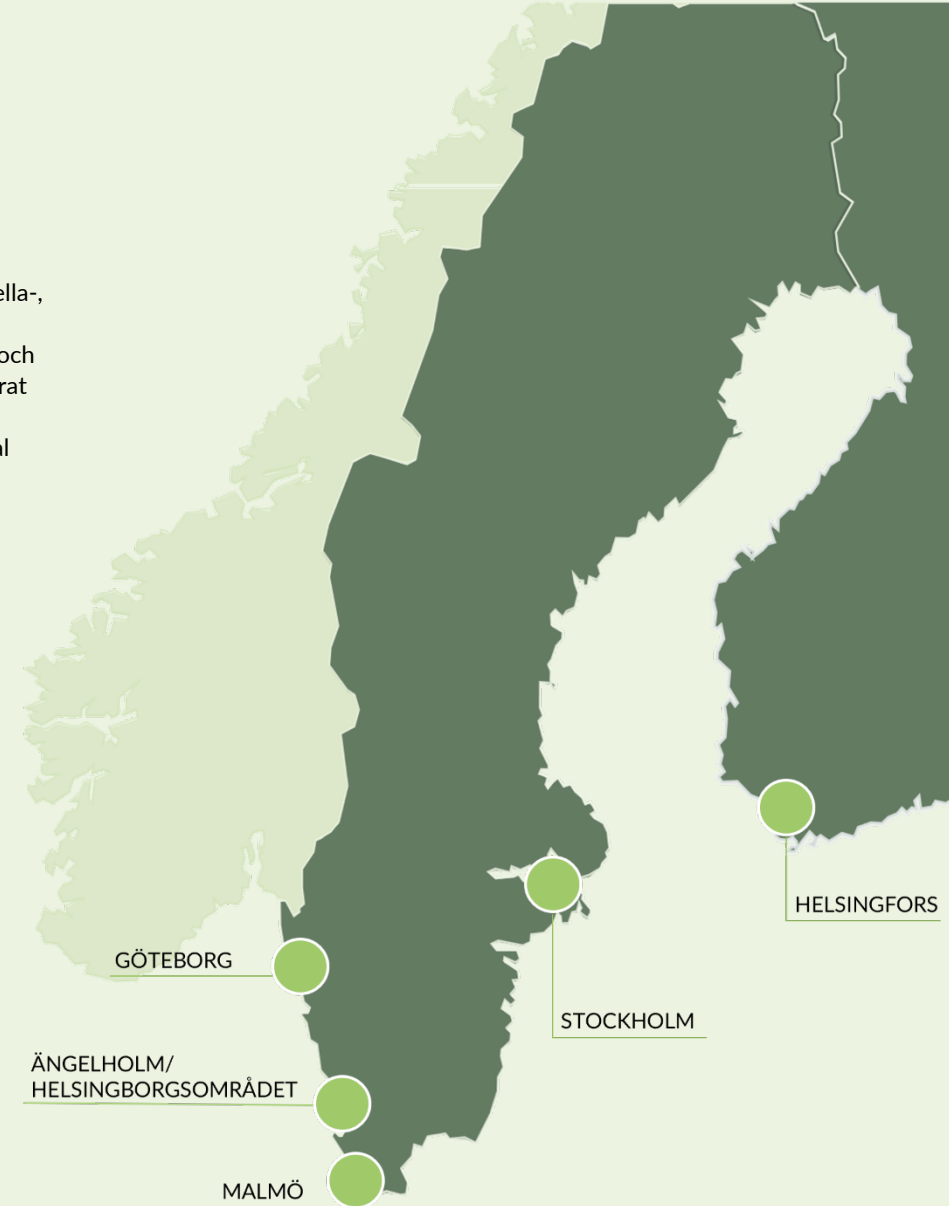
## Vision

Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

## Kontaktpersoner

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

Adela Colakovic, CFO  
Telefon: 073-251 47 09  
E-post: adela.colakovic@annehem.se



## Annehem Fastigheter AB

Org.nr: 559220-9083

Adress:

Drottning Kristinas Esplanad 12  
170 67 Solna

info@annehem.se