

Halvårsrapport januari-juni 2026



Annehem

Q2

Kvartalet i korthet

April - juni 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 75,8 Mkr (77,5).
- Totala intäkter uppgick till 88,8 Mkr (91,3).
- Driftnettot uppgick till 64,0 Mkr (65,3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 31,2 Mkr (32,0).
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 30,1 Mkr (31,0), och per aktie ökade med 2,5 procent till 0,36 kr (0,35).
- Periodens resultat uppgick till -3,3 Mkr (1,4) och per aktie till -0,04 kr (0,02).
- Positiv nettouthyrning om 0,9 Mkr (2,8).
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 5,7 Mkr (19,4).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -10,8 Mkr (-6,4).
- Substansvärde EPRA NRV uppgick till 2 721,6 Mkr (2 725,8) och per aktie ökade till 32,44 kr (31,29).

Väsentliga händelser

- Annehem genomförde refinansiering av 57 procent av en låneportföljen om cirka 1 417 Mkr. Detta förlänger kapitalbindningstiden och innebär förbättrade lånevillkor.
- Styrelsen beslutade att initiera ett tredje aktieåterköpsprogram om högst tre procent av det totala utestående antalet aktier i bolaget.

Januari – juni 2026

DRIFTNETTO

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD

122,9 Mkr

90,9 %

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

0,68 kr

32,44 kr

- Hyresintäkterna för perioden ökade med 1,9 procent till 153,1 Mkr (150,2)
- Totala intäkter ökade med 2,5 procent till 177,9 Mkr (173,5)
- Driftnettot ökade med 2,3 procent till 122,9 Mkr (120,1)
- Förvaltningsresultatet ökade med 10,9 procent till 58,4 Mkr (52,7)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter ökade med 7,2 procent till 57,8 Mkr (54,0), och per aktie ökade med 11,3 procent till 0,68 kr (0,61)
- Periodens resultat ökade till 28,0 Mkr (13,3), och per aktie ökade till 0,33 kr (0,15)
- Positiv nettouthyrning om 3,7 Mkr (3,8)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 11,5 Mkr (25,8)
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -14,8 Mkr (-12,6)

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

Finansiell översikt

Mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	△ %	jan-jun 2026	jan-jun 2025	△ %	helår 2025
Hyresintäkter	75,8	77,5	-2,3	153,1	150,2	1,9	301,6
Totala intäkter	88,8	91,3	-2,7	177,9	173,5	2,5	345,9
Driftnetto	64,0	65,3	-2,1	122,9	120,1	2,3	240,7
Förvaltningsresultat	31,2	32,0	-2,8	58,4	52,7	10,9	108,6
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	30,1	31,0	-2,8	57,8	54,0	7,2	111,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,36	0,35	2,5	0,68	0,61	11,3	1,26
Periodens resultat	-3,3	1,4	/	28,0	13,3	/	-4,4
Periodens resultat per aktie, kr	-0,04	0,02	/	0,33	0,15	/	-0,05
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	5 034,9	5 121,2	/	5 034,9	5 121,2	/	5 020,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	89,8	1,3	90,9	89,8	1,3	90,7
Överskottsgrad, %	84,4	84,3	0,2	80,3	80,0	0,4	79,8
Avkastning på eget kapital, %	-0,1	0,1	/	1,1	0,5	/	-0,2
Substansvärde EPRA NRV	2 721,6	2 784,6	/	2 721,6	2 784,6	/	2 725,8
EPRA NRV per aktie, kr	32,44	31,47	3,1	32,44	31,47	3,1	31,29
Nettobelåningsgrad, %	44,6	44,2	/	44,6	44,2	/	44,8
Soliditet, %	48,0	48,9	/	48,0	48,9	/	48,6
Räntetäckningsgrad RTM, ggr	2,3	2,1	/	2,3	2,1	/	2,3

Stabil utveckling för halvåret och stärkt finansiell position

Annehem har fortsatt att utvecklas stabilt under första halvåret med ökade hyresintäkter, stärkt driftnetto och ett förbättrat förvaltningsresultat per aktie. Fastighetsmarknaden rör sig successivt i rätt riktning, både vad gäller transaktioner, uthyrning och finansieringsmöjligheter. Med en stärkt finansiell position efter genomförd refinansiering och ett tydligt operativt fokus på uthyrning står Annehem väl positionerat inför andra halvåret.

Fortsatt tillväxt i viktiga nyckeltal

Annehem har fortsatt att leverera en positiv utveckling under årets sex första månader. Under perioden ökade förvaltningsresultatet, exklusive valutakurseffekter, till 57,8 Mkr (54,0), motsvarande en tillväxt om 11,3 procent per aktie. Utvecklingen drivs av högre intäkter från förvärv och framgångsrika uthyrningar tidigare kvartal samt effekten av genomförda aktieåterköp, vars andel av tillväxten utgjorde 4,2 procentenheter. Per den 30 juni hade Annehem återköpt aktier motsvarande 5,2 procent av det totala antalet aktier, till ett värde om 78 Mkr. Återköpsprogrammet utgör en viktig del i vår kapitalallokeringsstrategi och det senast beslutade aktieåterköpsprogrammet fortlöper.

Hyresintäkterna ökade med 1,9 procent under perioden och uppgick till 153,1 Mkr (150,2). Trots ökade driftkostnader, till följd av en kallare och mer snörik inledning på året samt högre taxebundna kostnader, ökade driftnettot med 2,3 procent till 122,9 Mkr (120,1).

Den svagare utvecklingen under andra kvartalet ska ses i ljuset av att den årliga avräkningen av media och omsättningshyror skedde i första kvartalet i år, till skillnad från andra kvartalet föregående år. Detta påverkar jämförelsen kvartal mot kvartal.

Fastighetsvärdet för portföljen är i princip oförändrat under kvartalet. En nedskrivning i Finland, till följd av högre avkastningskrav, har balanserats av positiva valutaeffekter samt en något positiv värdeförändring i Sverige, kopplat till uthyrning i beståndet i Skåne.

Fortsatt positiv nettouthyrning

Vi fortsätter att leverera en positiv nettouthyrning som under andra kvartalet uppgick till 0,9 Mkr, vilket är något lägre än tidigare kvartal men fortsatt positivt. Utfallet är hänförligt till nya hyresavtal i Sverige samt ett proaktivt omförhandlat avtal i Finland, där vi har tecknat ett nytt femårigt avtal med en befintlig hyresgäst om 750 kvm på oförändrad kvadratmeterhyra, samtidigt som hyresgästen lämnar 150 kvm. Avtalet bidrar till ett stabilt kassaflöde framåt och den genomsnittliga återstående kontraktstiden för fastigheten i Finland uppgår nu till 3,6 år. För Sverige är motsvarande siffra 4,5 år, vilket är en nivå jag är nöjd med.

Ökad aktivitet på uthyrningsmarknaden

Vi ser en ökad aktivitet på uthyrningsmarknaden med fler förfrågningar och visningar, både i Skåne och Stockholm. Det stärker bilden av att marknaden successivt rör sig i rätt riktning, även om utbudet av framför allt kontorslokaler fortfarande är stort och återhämtningen sannolikt kommer att ta tid.

I Stockholm ser vi positivt på Ericssons etablering i Hagastaden som sannolikt kommer att få positiva spridningseffekter även för närliggande områden, såsom Solna där Annehem äger fastigheter. Över tid finns goda möjligheter att Ericssons leverantörer och samarbetspartners väljer att etablera sig i närområdet, vilket kan bidra till en ökad efterfrågan på lokaler.

Även i Skåne, där närmare hälften av vårt fastighetsbestånd finns, ser vi flera långsiktiga drivkrafter för regionens utveckling. Investeringar kopplade till försvaret och totalförsvaret, SAS stärkta närvaro i Köpenhamn samt den fortsatta utvecklingen av Fehmarn Bält bedöms på sikt kunna bidra till ökad tillväxt och sysselsättning, vilket kommer gynna även fastighetsmarknaden i denna region.



"Vi fortsätter att koncentrera våra insatser till det vi kan påverka. Det innebär ett tydligt fokus på uthyrning, kundnära förvaltning och att skapa goda förutsättningar för att möta lokalbehoven hos både befintliga och nya hyresgäster."

+11,3 %

Stärkt förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, per aktie för perioden

5 034,9 Mkr

Fastighetsvärde vid kvartalets utgång

+0,9 Mkr

Nettouthyrning för kvartalet

Förstärkt finansiell position

Under kvartalet har vi i förtid framgångsrikt refinansierat totalt 57 procent av låneportföljen, motsvarande 1 417 Mkr, med längre löptid och till en i genomsnitt 16 baspunkter lägre kreditmarginal. Kapitalbindningstiden för hela låneportföljen uppgår nu till 2,8 år, jämfört med 1,8 år vid utgången av det första kvartalet.

Under första halvåret har finansmarknaden präglats av osäkerhet, bland annat kopplat till oljepris, inflation och volatila marknadsräntor. Vi har därför fortsatt att arbeta aktivt med vår finansiella riskhantering. Vid kvartalets slut var 69 procent av låneportföljen räntesäkrad, vilket stärker vår finansiella stabilitet. Vår genomsnittliga ränta är 25 baspunkter lägre jämfört med utgången av det andra kvartalet föregående år.

Fokus framåt

Parallellt med det pågående aktieåterköpsprogrammet är vår ambition att fortsätta investera i såväl nya fastigheter som i vårt befintliga bestånd. Det skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt, värdeskapande och långsiktigt aktieägarvärde.

Vi fortsätter att koncentrera våra insatser till det vi kan påverka. Det innebär ett tydligt fokus på uthyrning, kundnära förvaltning och att skapa goda förutsättningar för att möta lokalbehoven hos både befintliga och nya hyresgäster.

Inför det andra halvåret ser jag optimistiskt på utvecklingen i den svenska ekonomin som visar tecken på fortsatt återhämtning. Fastighetsmarknaden rör sig successivt i rätt riktning, både vad gäller transaktioner, uthyrning och finansieringsmöjligheter. Annehem står väl rustat med en stark finansiell position, ett engagerat team och ett fortsatt tydligt fokus på lönsam och hållbar tillväxt.

Jag vill avslutningsvis önska våra engagerade medarbetare, lojala hyresgäster och aktieägare en riktigt fin sommar.

Ängelholm 16 juli 2026

Monica Fallenius

VD



Marknad

Årets andra kvartal präglades av en fortsatt turbulent omvärldsbild, där konflikten i Mellanöstern och Rysslands invasion av Ukraina bidrog till fortsatt geopolitisk instabilitet.

I juni 2026 uppgick inflationstakten enligt KPIF till 1,3 procent och enligt KPI till 0,7 procent. Inflationen ligger därmed fortsatt under Riksbankens mål om 2,0 procent. Riksbanken beslutade vid sitt senaste penningpolitiska möte i slutet av juni att ännu en gång lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent.

Riksbanken förväntar sig att styrräntan förblir oförändrad en tid framöver, men signalerar en viss ökad sannolikhet för en räntehöjning senare under året till följd av det stigande inflationstryck som utvecklingen i Mellanöstern bidragit till. Samtidigt finns goda förutsättningar för en förstärkt konjunktur i Sverige, även om konjunkturläget för närvarande är något svagare än normalt.

Fastighetstransaktionsmarknaden

Transaktionsaktiviteten på den nordiska fastighetstransaktionsmarknaden under andra kvartalet 2026 förblev stark. Under första halvåret uppgick den nordiska transaktionsvolymen totalt sett till 196,4 Mdkr. Tyngdpunkten har varit på större fastighetsaffärer. Utfallet innebär en ökning med 24 procent jämfört med samma period föregående år.

Land	Styrränta ¹	Inflation	Transaktionsvolym (jan-jun) ⁴
Sverige	1,75%	0,7% ²	104,7 Mdkr
Finland/ECB	2,40%	2,1% ³	36,7 Mdkr

1) Trading Economics.

2) Avser KPI. SCB Juni 2026.

3) Avser KPI. Trading Economics.

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

Sverige står för en betydande andel av den totala transaktionsvolymen i Norden, som ökade med 43 procent under första halvåret jämfört med motsvarande period föregående år. I Finland var utvecklingen, i likhet med årets första kvartal stark, med en ökning av fastighetstransaktionsvolymen under första halvåret om 87 procent jämfört med motsvarande period föregående år, dock från en väldigt låg nivå. Den största transaktionsvolymen har genomförts i bostäder och dagligvaruhandel.

Hyresmarknaden

Det försvagade konjunkturläget fortsätter att påverka hyresmarknaden i både Sverige och Finland. I Finland är utbudet av kontorslokaler fortsatt större än efterfrågan oavsett geografiskt område, en utveckling som hänger samman med den svaga ekonomiska tillväxten men som successivt väntas förbättras. I Sverige har vakansgraden inom kontorssegmentet legat på förhöjda nivåer de senaste åren, till följd av en svagare arbetsmarknad, konsolidering av lokalytor och ökad konkurrens om hyresgäster.

Under kommande år bedöms efterfrågan samtidigt förbli stabil i tillväxtregioner, och i huvudstäder där den strukturella attraktionskraften utgör en stark drivkraft. Hyresgästernas krav fortsätter att förskjutas mot 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.



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 jun 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	11,3% ³	10,3% ³	-15,6%	2,6% ⁴
Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10% per aktie	3,1%	0,5%	-24,5%	-6,6%

Risk och utdelning	Utfall per 30 jun 2026	Utfall per 31 dec 2025	Utfall per 31 dec 2024	Utfall per 31 dec 2023
Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger 55%	44,6%	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 jun 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)	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

	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Mkr					
Hyresintäkter	75,8	77,5	153,1	150,2	301,6
Övriga fastighetsintäkter	13,0	13,7	24,8	23,3	44,3
Totala intäkter	88,8	91,3	177,9	173,5	345,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-14,3	-14,1	-33,7	-31,0	-57,1
Underhållskostnader	-2,1	-3,1	-5,0	-5,2	-14,3
Fastighetsskatt	-3,8	-4,1	-7,6	-7,9	-14,9
Fastighetsadministration	-4,6	-4,6	-8,6	-9,2	-18,8
Driftnetto	64,0	65,3	122,9	120,1	240,7
Centraladministration	-9,9	-10,2	-19,3	-18,4	-36,4
Övriga rörelseintäkter	2,0	1,1	2,8	1,9	5,1
Övriga rörelsekostnader	-3,1	-1,5	-4,8	-4,3	-9,4
Ränteutgifter	2,5	0,3	4,2	1,1	3,6
Räntekostnader	-24,9	-24,0	-48,4	-46,4	-92,4
Övriga finansiella poster ¹	0,6	1,1	1,1	-1,3	-2,6
Förvaltningsresultat	31,2	32,0	58,4	52,7	108,6
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	-	-	-	-1,2
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-10,8	-6,4	-14,8	-12,6	-93,2
Värdeförändring i derivatinstrument, realiserad	1,2	-	1,2	-	-
Värdeförändring i derivatinstrument, orealiserad	-26,1	-25,9	-9,5	-23,5	-11,8
Periodens resultat före skatt	-4,5	-0,3	35,4	16,5	2,3
Aktuell skatt	-	-	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	1,3	1,7	-7,4	-3,2	-6,7
Periodens resultat	-3,3	1,4	28,0	13,3	-4,4
Totalt antal utestående aktier	83 902 539	88 488 821	83 902 539	88 488 821	87 110 592
Totalt genomsnittligt antal aktier	83 985 894	88 488 821	85 155 695	88 488 821	88 405 714
Resultat per aktie, kr	-0,04	0,02	0,33	0,15	-0,05

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

	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Mkr					
Periodens resultat	-3,3	1,4	28,0	13,3	-4,4
Övrigt totalresultat					
Poster att omklassificera till resultaträkningen					
Omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	3,1	7,8	5,4	-9,7	-17,8
Summa övrigt totalresultat	3,1	7,8	5,4	-9,7	-17,8
Periodens totalresultat	-0,2	9,2	33,4	3,6	-22,2

Resultatanalys

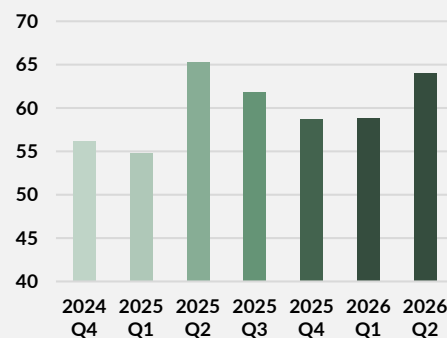
Perioden april - juni

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 75,8 Mkr (77,5). Den svagare utvecklingen under andra kvartalet härleds till fakturering av omsättningshyror som skedde i första kvartalet i år, till skillnad från andra kvartalet föregående år. Detta påverkar jämförelsen kvartal mot kvartal.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 13,0 Mkr (13,7), består av utdebiterade mediakostnader och fastighetsskatt, samt ersättning från mottagen hyresgaranti avseende fastigheten The Corner. Hyresgarantin uppgick till 0,4 Mkr (0,6) 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.

De totala fastighetskostnaderna minskade till -24,8 Mkr (-25,9) och beror främst på lägre underhållskostnader. Driftskostnaderna ökade mot föregående år och uppgick till -14,3 Mkr (-14,1), som förklaras av ett kvartal med högre priser för el, vatten och värme. Fastighetsskatten minskade till -3,8 Mkr (-4,1) och fastighetsadministration uppgick till -4,6 Mkr (-4,6).

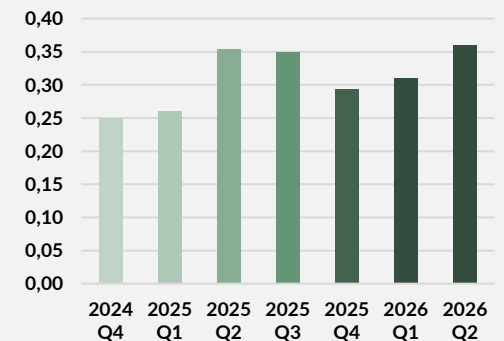
Driftnetto per kvartal, Mkr



Räntekostnaderna uppgick till -24,9 Mkr (-24,0), med anledning av högre skuldvoly. Övriga finansiella poster uppgick till 0,6 Mkr (1,1) och består av valutaomräkningar på interna lån om 2,6 Mkr (4,7) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -1,9 Mkr (-3,6).

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 31,2 Mkr (32,0).

Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, per kvartal, Kr



De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -10,8 Mkr (-6,4) som främst beror på nedskrivning i det finska beståndet och förändrade avkastningskrav. Effekten av de orealiserade värdeförändringarna på räntederivat uppgick till -26,1 Mkr (-25,9) och de realiserade värdeförändringarna på derivatinstrument uppgick till 1,2 Mkr (0,0).

Skatteeffekten för perioden uppgick till 1,3 Mkr (1,7) 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 uppgick till -3,3 Mkr (1,4).

Perioden januari till juni

Hyresintäkterna ökade till 153,1 Mkr (150,2), övriga fastighetsintäkter ökade till 24,8 Mkr (23,3) och totala fastighetskostnaderna uppgick till -55,0 Mkr (-53,4), vilket innebär att driftnettot ökade till 122,9 Mkr (120,1). 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-för-like

Hyresintäkter i jämförbart bestånd har ökat med 0,5 procent för perioden januari till juni. 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
Jan-jun 2025	150,2
Hyresjustering/nyuthyrning	-0,6
Valutajustering	1,3
Jämförbart bestånd 2026	151,0
Avyttring	-0,9
Förvärv	3,0
Jan-jun 2026	153,1

De övriga fastighetsintäkterna, som ökade till 24,8 Mkr (23,3), består av utdebiterade mediakostnader samt fastighetsskatt, intäkter från korttids-uthyrningar 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 0,9 Mkr (1,3) och är lägre jämfört mot samma period föregående år vilket hänförs till en uthyrning av en tidigare vakant yta i The Corner.

Driftskostnaderna uppgick till -33,7 Mkr (-31,0) och ökar mot föregående år till följd av högre elnätskostnader. Fastighetsskatten minskar till -7,6 Mkr (-7,9) och hänförs till nya taxeringsbeslut. Fastighetsadministration minskade till -8,6 Mkr (-9,2) vilket beror på omstrukturering i förvaltningen.

Förvaltningsresultatet ökade till 58,4 Mkr (52,7) för perioden januari-juni.

Räntekostnaderna uppgick till -48,4 Mkr (-46,4) till följd av ökad skuldvolym. Övriga finansiella poster uppgick till 1,1 Mkr (-1,3) och består av valutaomräkning på interna lån om 4,6 Mkr (-5,0) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -3,5 Mkr (3,7).

Effekten av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -14,8 Mkr (-12,6). Effekten av de orealiserade värdeförändringarna på räntederivat uppgick till -9,5 Mkr (-23,5) och de realiserade värdeförändringarna på derivatinstrument uppgick till 1,2 Mkr (0,0). Skatteeffekten för perioden uppgick till -7,4 Mkr (-3,2). Uppskjuten skatt utgörs främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltnings-fastigheter och derivat samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader.

Periodens resultat ökade till 28,0 Mkr (13,3).



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 034,9	5 121,2	5 020,3
Maskiner och inventarier	6,0	6,8	5,8
Derivatinstrument	3,9	2,5	11,6
Övriga anläggningstillgångar	1,7	1,6	1,9
Summa anläggningstillgångar	5 046,4	5 132,2	5 039,6
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	35,7	36,5	31,9
Likvida medel	225,1	181,7	215,8
Summa omsättningstillgångar	260,8	218,2	247,6
SUMMA TILLGÅNGAR	5 307,2	5 350,5	5 287,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 546,9	2 617,5	2 568,0
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	173,5	163,6	166,1
Långfristiga räntebärande skulder	2 465,3	2 322,4	1 966,4
Derivatinstrument	5,1	6,0	3,4
Övriga långfristiga skulder	1,9	1,9	2,0
Pensionsavsättningar	2,1	1,9	2,0
Summa långfristiga skulder	2 647,9	2 495,7	2 139,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	5,5	123,7	498,1
Derivatinstrument	0,0	0,4	0,2
Övriga kortfristiga skulder	106,8	113,2	81,1
Summa kortfristiga skulder	112,4	237,3	579,5
Summa skulder	2 760,3	2 733,0	2 719,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 307,2	5 350,5	5 287,3

Balansräkning

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2026 till 5 034,9 Mkr (5 020,3).

Annehem har vid periodens utgång investerat i befintliga fastigheter till ett belopp uppgående till 11,5 Mkr (47,5). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till totalt -14,8 Mkr (-93,2).

Tillsammans med valutaomräkning för beståndet i Finland, om 17,8 Mkr (-47,5), ökade fastighetsvärdet för perioden med 14,6 Mkr (323,5), jämfört med 31 december 2025. Se tabell "Förändringar av fastighetsbeståndet" på sida 12.

Bolagets eget kapital uppgick till 2 546,9 Mkr (2 568,0). Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 470,8 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	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Ingående balans eget kapital	2 568,0	2 613,9	2 613,9
Periodens resultat	28,0	13,3	-4,4
Övrigt totalresultat för perioden	5,4	-9,7	-17,8
Periodens totalresultat	33,4	3,6	-22,2
Återköp av egna aktier	-54,4	-	-23,8
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 546,9	2 617,5	2 568,0

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	31,2	32,0	58,4	52,7	108,6
<i>Justeringar för:</i>					
Avskrivningar	0,6	0,1	0,9	0,3	0,4
Finansiella poster	21,6	23,8	42,5	45,3	88,8
Orealiserade valutakurseffekter	-0,6	-4,8	-1,0	5,6	10,8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0,9	0,9	1,7	1,6	3,3
Erhållen ränta	1,5	0,4	3,0	1,1	3,6
Betald ränta	-25,1	-22,6	-46,4	-40,4	-85,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	30,0	29,7	59,0	66,2	130,4
Rörelsefordringar	5,6	-0,6	-3,8	-7,4	-0,6
Rörelseskulder	-4,2	-17,8	25,7	46,7	12,8
Kassaflöde från löpande verksamhet	31,4	11,3	80,9	105,5	142,6
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i befintliga fastigheter	-5,7	-19,4	-11,5	-25,8	-47,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	0,1	-	-429,5	-433,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	15,2
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-1,9	-0,6	-1,9	-1,9
Kapitaltillskott i Joint Venture	-	-	-	-	-0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5,7	-21,2	-12,1	-457,2	-467,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande av lån	-	-	11,0	264,0	299,0
Amortering av lån	-7,3	-2,8	-9,9	-5,3	-10,5
Återköp av egna aktier	-1,8	-	-54,6	-	-23,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9,0	-2,8	-53,5	258,7	264,7
Periodens kassaflöde	16,6	-12,7	15,4	-92,9	-60,4
Likvida medel vid periodens början	212,7	189,7	215,8	279,5	279,5
Kursdifferens i likvida medel	-4,3	4,7	-6,1	-4,9	-3,3
Likvida medel vid periodens slut	225,1	181,7	225,1	181,7	215,8

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 31,4 Mkr (11,3). Förändringen beror på realiserade valutaeffekter om -0,6 Mkr (-4,8), samt lägre rörelseskulder om -4,2 Mkr (-17,8). För perioden januari-juni uppgick motsvarande belopp till 81,0 Mkr (105,5) och förändringen hänförs främst till lägre rörelseskulder om 25,7 Mkr (46,7).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -5,7 Mkr (-21,2) och avser investeringar i befintligt bestånd om -5,7 Mkr (-19,4). För perioden januari-juni uppgick motsvarande belopp till -12,1 Mkr (-457,2) och avser investeringar i befintligt bestånd om -11,5 Mkr (-25,8) samt investeringar i maskiner och inventarier om -0,6 Mkr (-1,9).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till -9,0 Mkr (-2,8) och hänförs främst till amortering av koncernens räntebärande skulder om -7,3 Mkr (-2,8), samt återköp av egna aktier uppgående till -1,8 Mkr (0,0). Motsvarande siffra för perioden januari-juni uppgick till -53,5 Mkr (258,7) och hänförs främst till återköp av aktier uppgående till -54,6 Mkr (0,0), samt amortering av koncernens räntebärande skulder om -9,9 Mkr (-5,3).

Kvartalets kassaflöde uppgick till 16,7 Mkr (-12,7) och motsvarande siffra för perioden januari-juni uppgick till 15,4 Mkr (-92,9).

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Intäkter	11,1	9,2	22,1	22,9	45,0
Administrationskostnader	-11,7	-10,4	-21,2	-18,5	-38,5
Rörelseresultat	-0,6	-1,2	0,9	4,4	6,5
Finansiella poster	22,4	19,2	45,4	50,5	99,5
Resultat efter finansiella poster	21,8	18,0	46,3	54,9	106,0
Bokslutsdispositioner	0,1	-	0,2	-	-19,0
Resultat före skatt	22,0	18,0	46,6	54,9	87,0
Aktuell skatt	-	-	-	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	0,0	-	-0,4	-	2,5
Periodens resultat	22,0	18,0	46,2	54,9	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	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	0,5	0,9	0,7
Andelar i koncernbolag	144,4	134,7	144,7
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 523,0	2 501,9	2 548,2
Uppskjutna skattefordringar	5,0	2,9	5,4
Övriga långfristiga tillgångar	1,7	1,5	1,6
Summa anläggningstillgångar	2 674,6	2 641,9	2 700,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	186,5	141,8	164,6
Övriga fordringar	2,6	2,3	2,6
Likvida medel	23,3	41,0	27,3
Summa omsättningstillgångar	212,4	185,2	194,5
SUMMA TILLGÅNGAR	2 887,0	2 827,1	2 895,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	0,8	0,8	0,8
Fritt eget kapital	2 667,0	2 665,0	2 675,8
Summa eget kapital	2 667,7	2 665,8	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	0,0	0,4	0,2
Skulder till koncernföretag	203,6	150,1	203,6
Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder	13,5	8,8	12,7
Summa kortfristiga skulder	217,2	159,4	216,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 887,0	2 827,1	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.

Hållbar teknisk förvaltning

Vi har fortsatt det löpande arbetet med att optimera fastigheternas styrsystem för att säkerställa effektiv energianvändning, god inomhuskomfort och stabil drift. Genom löpande uppföljning och genomförande av både mindre och större driftåtgärder skapar vi såväl ekonomiska som miljömässiga värden.

I bostadsfastigheten Carl Florman har energiförbrukningen under januari–maj minskat med 0,4 procent jämfört med föregående år, trots en längre och kallare vinterperiod. Normalårskorrigerat motsvarar detta en minskning med cirka 12 procent. Vi har även analyserat effektbehovet i fastighetsbeståndet i Nya Ulriksdal, vilket möjliggjort en sänkning av abonnemangsnivåerna för fjärrkyla och därmed lägre energikostnader. Dessa insatser utgör en viktig del av vårt långsiktiga arbete för en hållbar teknisk förvaltning.

Healthy Place to Work utmärkelsen för andra gången

Våra medarbetare är en av Annehems viktigaste tillgångar och deras välbefinnande är en central del av vårt hållbarhetsarbete. Under kvartalet utsågs Annehem Fastigheter för andra gången till *Healthy Place to Work* av OneLab, som ett erkännande av vårt långsiktiga och systematiska arbete för hälsa och välmående på arbetsplatsen.

Framtidsmässan i Ljungbyhed Park

I slutet av maj arrangerades Framtidsmässan i Ljungbyhed Park, där omkring 700 elever i åldrarna 9–13 år deltog. Syftet med mässan är att väcka intresse för framtida yrkesval, särskilt inom teknik och samhällsviktiga funktioner. Tillsammans med bland andra polisen, räddningstjänsten, Försvarsmakten och Saab deltog Annehem för att bidra till att synliggöra fastighetsbranschen som en framtida karriärväg och stärka kopplingen mellan utbildning, näringsliv och samhälle.

Ljungbyheds Golfklubb tilldelas Svenska Golf förbundets natur- och miljöpris 2025

Ljungbyheds Golfklubb, som är belägen i Ljungbyhed Park, tilldelades Svenska Golf förbundets natur- och miljöpris 2025. Utmärkelsen uppmärksammar klubbens långsiktiga arbete inom naturvårdsprojektet LONA Ljung-bee-hed, som genomförts i samverkan med Naturvårdsverket och Annehem. Projektet har pågått under fem år med fokus på biologisk mångfald och hållbar markförvaltning. Utmärkelsen är ett kvitto på det långsiktiga arbete som bedrivs för att stärka områdets naturvärden och biologiska mångfald.

100 år av flygtradition i Ljungbyhed Park

Under kvartalet firades Ljungbyheds 100-årsjubileum – ett sekel präglad av flyghistoria, utbildning och innovation. Jubileet lockade många besökare och bjöd på flyguppvisningar, utställningar, föreläsningar och aktiviteter för hela familjen. Evenemanget lyfte områdets historiska betydelse samtidigt som det visade den utveckling, forskning och utbildningsverksamhet som präglar Ljungbyhed Park idag.

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



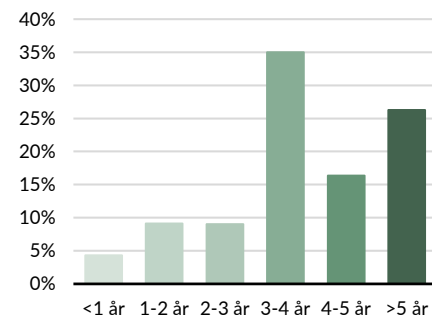
Fastigheter

Portföljöversikt

Annehem ägde fastigheter per den 30 juni 2026 till ett verkligt värde uppgående till 5 034,9 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 0,9 Mkr (2,8), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 6,0 Mkr (6,0) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 5,1 Mkr (3,2). För perioden januari-juni uppgick nettouthyrningen till 3,7 Mkr (3,8), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 14,5 Mkr (12,0) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 10,7 Mkr (8,2). Genomsnittlig återstående kontraktstid, exklusive bostäder, är 4,3 år per 30 juni 2026.

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



1) Exklusive bostadskontrakt

Fastighetsinvesteringar

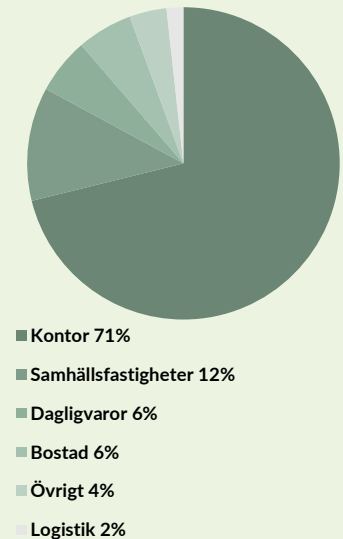
Under perioden januari-juni gjordes investeringar i befintliga fastigheter om totalt 11,5 Mkr (25,8), där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Ljungbyhed Park, Valhall Park och Hemvistet.

Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter,		Hyresvärde årsbasis, Mkr
				Mkr		
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	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 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	15,5		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
Summa			213 600	332,0		365,1

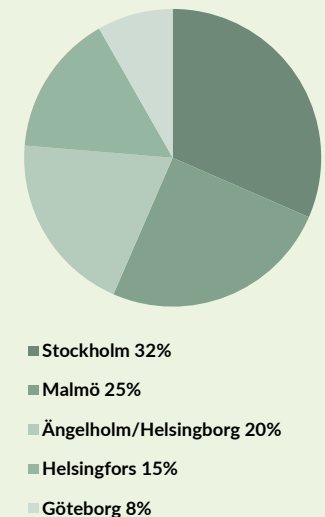
1) Fastigheten omfattar huvudsakligen parkeringshus (475 platser) samt därutöver kontorslokaler på 2 994 kvm.

Förändringar av fastighetsbeståndet	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Mkr					
Vid periodens ingång	5 030,1	5 086,9	5 020,3	4 696,8	4 696,8
Förvärvade fastigheter	-	-0,1	-	435,8	435,8
Avyttrade fastigheter	-	-	-	-	-19,0
Investeringar i befintliga fastigheter	5,7	19,4	11,5	25,8	47,5
Orealiserad värdeförändring	-10,8	-6,4	-14,8	-12,6	-93,2
Valutaomräkning bestånd i utlandet	9,9	21,5	17,8	-24,5	-47,5
Verkligt värde vid periodens utgång	5 034,9	5 121,2	5 034,9	5 121,2	5 020,3

Hyresintäkter per fastighetstyp



Fastighetsvärde per geografi



Fastighetsvärdering

Det verkliga värdet fastställs kvartalsvis i samarbete med bolagets anlitade 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 30 juni 2026 baseras på interna värderingar som utförts i samarbete med bolagets värderingsinstitut, med värdatedum 30 juni 2026. Verkligt värde har under perioden januari-juni ökat med 14,6 Mkr, vilket främst beror på en nedjustering i Finland, till följd av högre avkastningskrav, vilket har balanserats av positiva valutaeffekter samt en något positiv värdeförändring i Sverige, kopplat till uthyrningar i beståndet i Skåne.

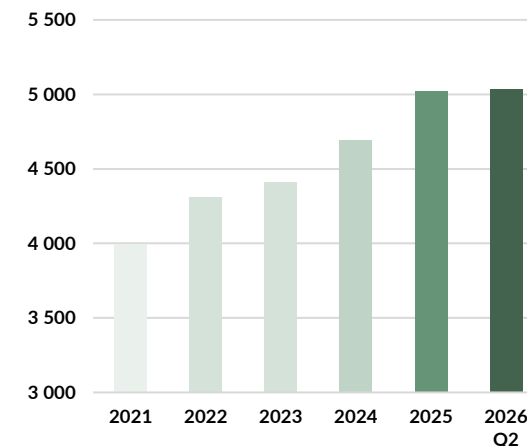
Under perioden januari-juni har Annehem dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 11,5 Mkr. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Känslighetsanalys fastighetsbeståndet

Den genomsnittliga värderingsyielden per den 30 juni 2026 uppgick till 5,34 procent (5,33). Orealiserad värdeförändring på fastighetsbeståndet vid förändring av värderingsyield framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 0,25%	-222,7 / 240,3
+/- 0,50%	-430,7 / 467,2

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 juli 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 juni 2026 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjänning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde eller frånträde efter den 30 juni 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 0,2 procent jämfört med intjäningsförmågan per 1 april 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.

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2026-07-01
Hyresintäkter	310,5
Övriga fastighetsintäkter	45,1
Totala intäkter	355,6
Fastighetskostnader	-96,8
Fastighetsskatt	-15,4
Driftnetto	243,4
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-4,1
Centraladministration	-35,6
Finansnetto	-85,4
Förvaltningsresultat	118,3

Finansiering

Vid utgången av det andra kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 2 470,8 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 2,3 gånger (2,3). Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,3 gånger (2,3). Nettobelåningsgraden i portföljen uppgick per 30 juni 2026 till 44,6 procent (44,8), vilket innebär att lånekoventanterna är uppfyllda.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen inklusive räntederivat uppgick till 2,6 år respektive 2,8 år. Momentan snittränta vid kvartalets utgång uppgick till 3,4 procent.

Finansiella nyckeltal

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Likvida medel	225,1	181,7	215,8
Skuldvolym	2 470,8	2 446,1	2 464,5
Volym räntederivat	1 781,9	1 788,4	1 781,8
Värde räntederivat	-1,2	-3,5	8,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,9	1,0
Nettobelåningsgrad, %	44,6	44,2	44,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad RTM, ggr	2,3	2,1	2,3
Snittränta, %	3,4	3,6	3,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	2,5	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,8	2,6	2,0

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	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	-	0,0	-1,8
Amortering externa banklån	-10,1	-5,3	-10,5
Förändring upplåningsavgifter	-4,0	0,4	2,2
Valutaeffekter	9,4	-10,9	-22,3
Räntebärande skulder vid periodens utgång	2 470,8	2 446,1	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	1 073,2	-300,0	773,2	31,2%	-	75,6	3,0%
1-2 år	570,4	-350,0	220,4	8,9%	2,1%	264,0	10,6%
2-3 år	100,0	350,0	450,0	18,1%	2,5%	1 343,9	54,2%
3-4 år	307,9	100,0	407,9	16,4%	2,2%	798,0	32,2%
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	2 481,5	-	2 481,5	100%	2,3%	2 481,5	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 juni 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%	6,3 / -6,3
+/- 2,0%	12,7 / -12,7

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 juni 2026	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB	35 363 214	40,0	42,6
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	1 342 649	1,5	0,9
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	1 044 129	1,2	0,7
Thomas Andersson	114 700	0,1	0,6
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	811 901	0,9	0,5
10 största ägare, summa	59 050 554	66,7	80,9
Övriga aktieägare	29 438 267	33,3	19,1
Totalt antal emitterade aktier	88 488 821	100,0	100,0
- varav eget innehav	4 586 282	5,2	3,0

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 aktieåterköps-program 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 juni 2026 hade Bolaget totalt återköpt 4 586 282 B-aktier till ett värde om 78,2 Mkr, vilket motsvarar 5,2 procent av samtliga emitterade aktier.

Organisation och medarbetare

Annehem Fastigheter hade i genomsnitt 16 heltidsanställda under det andra kvartalet 2026. Efter inkludering av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 19. För jämförelseperioden 2025 hade Annehem Fastigheter 16 heltidsanställda, samt en resurs 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

Halvårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS redovisningsstandards samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC tolkningsuttalanden. Denna halvårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Halvårsrapporten 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 halvårsrapporten.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av halvårsrapporten 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 juni 2026 uppgick till 5,34 procent (5,33 procent, 30 juni 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. 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:

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

apr-jun 2026	Övriga			
Mkr	Sverige	Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	65,3	10,5	-	75,8
Driftnetto	54,1	9,9	-	64,0
Förvaltningsresultat	39,5	5,8	-14,2	31,2
Resultat före skatt	30,9	-10,3	-25,1	-4,6
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	4 296,0	738,9	-	5 034,9

apr-jun 2025	Övriga			
Mkr	Sverige	Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	67,0	10,5	-	77,5
Driftnetto	55,4	9,8	-	65,3
Förvaltningsresultat	41,1	4,8	-13,9	32,0
Resultat före skatt	38,2	-12,0	-26,4	-0,3
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	4 312,0	809,2	-	5 121,2

jan-jun 2026	Övriga			
Mkr	Sverige	Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	132,3	20,8	-	153,1
Driftnetto	104,5	18,4	-	122,9
Förvaltningsresultat	75,7	10,1	-27,4	58,4
Resultat före skatt	90,0	-24,2	-30,4	35,4
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	4 296,0	738,9	-	5 034,9

jan-jun 2025	Övriga			
Mkr	Sverige	Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	128,7	21,5	-	150,2
Driftnetto	101,1	18,9	-	120,1
Förvaltningsresultat	72,6	8,2	-28,1	52,7
Resultat före skatt	103,3	-46,8	-39,9	16,5
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	4 312,0	809,2	-	5 121,2

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.

	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Mkr					
Fastighetsskatt	2,4	2,4	4,7	4,6	9,2
Hyresgarantier	0,4	0,6	0,7	1,3	2,6
Övriga fastighetsintäkter	10,3	10,7	19,3	17,4	32,5
Totalt övriga fastighetsintäkter	13,0	13,7	24,8	23,3	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. Derivatet används endast för ekonomiska säkringsändamål som en del av Annehem Fastigheters finanspolicy, och inte i spekulativa syften.

Koncernen innehar per 30 juni 2026 räntederivat i SEK och EUR, samt valutaterminer i EUR. Per 30 juni 2026 uppgick det positiva marknadsvärdet på räntederivat till 3,9 Mkr (11,6), det negativa marknadsvärdet på räntederivat uppgick till 5,1 Mkr (3,4). Det negativa värdet på valutaterminerna uppgick till 0,0 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 30 juni 2026 uppgick Annehems innehav av egna aktier till 4 586 282 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.

	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Aktier	7 295 986	10 295 986	7 295 986	10 295 986	10 295 986
B-aktier	76 606 553	78 192 835	76 606 553	78 192 835	76 814 606
Totalt antal utestående aktier	83 902 539	88 488 821	83 902 539	88 488 821	87 110 592
Totalt genomsnittligt antal aktier	83 985 894	88 488 821	85 155 695	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	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Valutaterminer	-3,5	-3,7	-1,9	3,7	7,8
Valutaomräkning på interna lån	4,6	4,7	2,6	-5,0	-10,4
Valutakurseffekter	1,0	1,1	0,6	-1,3	-2,6

Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter per aktie

Mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Förvaltningsresultat	31,2	32,0	58,4	52,7	108,6
Valutakurseffekter	-1,0	-1,1	-0,6	1,3	2,6
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	30,1	31,0	57,8	54,0	111,2
Genomsnittligt antal aktier	83 985 894	88 488 821	85 155 695	88 488 821	88 405 714
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,36	0,35	0,68	0,61	1,26

Räntetäckningsgrad

Mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Förvaltningsresultat	31,2	32,0	58,4	52,7	108,6
Återläggning:					
Räntenetto	22,5	23,8	44,2	45,3	88,8
Valutakurseffekter	-1,0	-1,1	-0,6	1,3	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad RTM, ggr	2,3	2,1	2,3	2,1	2,3

Soliditet

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Eget kapital	2 546,9	2 617,5	2 568,0
Totala tillgångar	5 307,2	5 350,5	5 287,3
Soliditet, %	48,0	48,9	48,6

Nettobelåningsgrad

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Räntebärande skulder	2 470,8	2 446,1	2 464,5
Likvida medel	-225,1	-181,7	-215,8
Räntebärande skulder netto	2 245,7	2 264,4	2 248,7
Förvaltningsfastigheter	5 034,9	5 121,2	5 020,3
Nettobelåningsgrad, %	44,6	44,2	44,8

Överskottsgrad

Mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Förvaltningsresultat	31,2	32,0	58,4	52,7	108,6
Återläggning:					
Förvaltningskostnader	32,8	33,3	64,5	67,5	132,1
Driftnetto	64,0	65,3	122,9	120,1	240,7
Hysesintäkter	75,8	77,5	153,1	150,2	301,6
Överskottsgrad, %	84,4	84,3	80,3	80,0	79,8

Avkastning på eget kapital

Mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-3,3	1,4	28,0	13,3	-4,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 546,9	2 617,5	2 546,9	2 617,5	2 568,0
Avkastning på eget kapital, %	-0,1	0,1	1,1	0,5	-0,2

Flerårsöversikt

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	153,1	150,2	301,6	275,0	247,2	217,9
Driftnetto	122,9	120,1	240,7	229,7	209,7	181,3
Förvaltningsresultat	58,4	52,7	108,6	91,7	90,5	74,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	57,8	54,0	111,2	97,3	92,7	90,5
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr ¹	0,68	0,61	1,26	1,14	1,35	1,32
Periodens resultat	28,0	13,3	-4,4	18,5	-200,6	207,3
Periodens resultat per aktie, kr ¹	0,33	0,15	-0,05	0,22	-2,92	3,01
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	89,8	90,7	91,5	94,9	95,8
Överskottsgrad, %	80,3	80,0	79,8	83,5	84,8	83,2
Avkastning på eget kapital, %	1,1	0,5	-0,2	0,7	-8,7	8,3
EPRA NRV per aktie, kr	32,44	31,47	31,29	31,13	41,19	44,11
Nettobelåningsgrad, %	44,6	44,2	44,8	40,8	43,4	38,3
Soliditet, %	48,0	48,9	48,6	51,9	49,9	53,4
Räntetäckningsgrad RTM, ggr	2,3	2,1	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) och värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
EPRA NRV - Långsiktigt substansvärde			
Eget kapital enligt balansräkning	2 546,9	2 617,5	2 568,0
Återläggning:			
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	173,5	163,6	166,1
Räntederivat	1,2	3,5	-8,2
EPRA NRV	2 721,6	2 784,6	2 725,8
Totalt utestående antal aktier	83 902 539	88 488 821	87 110 592
EPRA NRV, kr per aktie	32,44	31,47	31,29
EPRA NTA - Aktuell substansvärde			
EPRA NRV	2 721,6	2 784,6	2 725,8
Återläggning:			
EPRA NTA	2 721,6	2 784,6	2 725,8
Totalt utestående antal aktier	83 902 539	88 488 821	87 110 592
EPRA NTA, kr per aktie	32,44	31,47	31,29
EPRA NDV - Avyttringsvärde			
EPRA NTA	2 721,6	2 784,6	2 725,8
Återläggning:			
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	-173,5	-163,6	-166,1
Räntederivat	-1,2	-3,5	8,2
EPRA NDV	2 546,9	2 617,5	2 568,0
Totalt utestående antal aktier	83 902 539	88 488 821	87 110 592
EPRA NDV, kr per aktie	30,36	29,58	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	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	helår 2025
Periodens resultat	-3,3	1,4	28,0	13,3	-4,4
Återläggning:					
Värdeförändringar netto	35,3	36,0	22,9	32,4	105,4
Uppskjuten skatt	-1,3	-1,7	7,4	3,2	6,7
EPRA Intjäning	30,7	35,7	58,3	48,9	107,7
Genomsnittligt antal aktier	83 985 894	88 488 821	85 155 695	88 488 821	88 405 714
EPRA Intjäning, kr per aktie	0,37	0,40	0,68	0,55	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.

Styrelsen och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 16 juli 2026

Henrik Saxborn
Styrelseordförande

Pia Andersson
Styrelseledamot

Ludvig Paulsson
Styrelseledamot

Karin Ebbinghaus
Styrelseledamot

Lars Ljungälv
Styrelseledamot

Anders Hylén
Styrelseledamot

Monica Fallenius
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Annehem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruks förordning samt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 17 juli 2026 kl. 08.00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari – september 2026
Bokslutskommuniké 2026

29 oktober 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

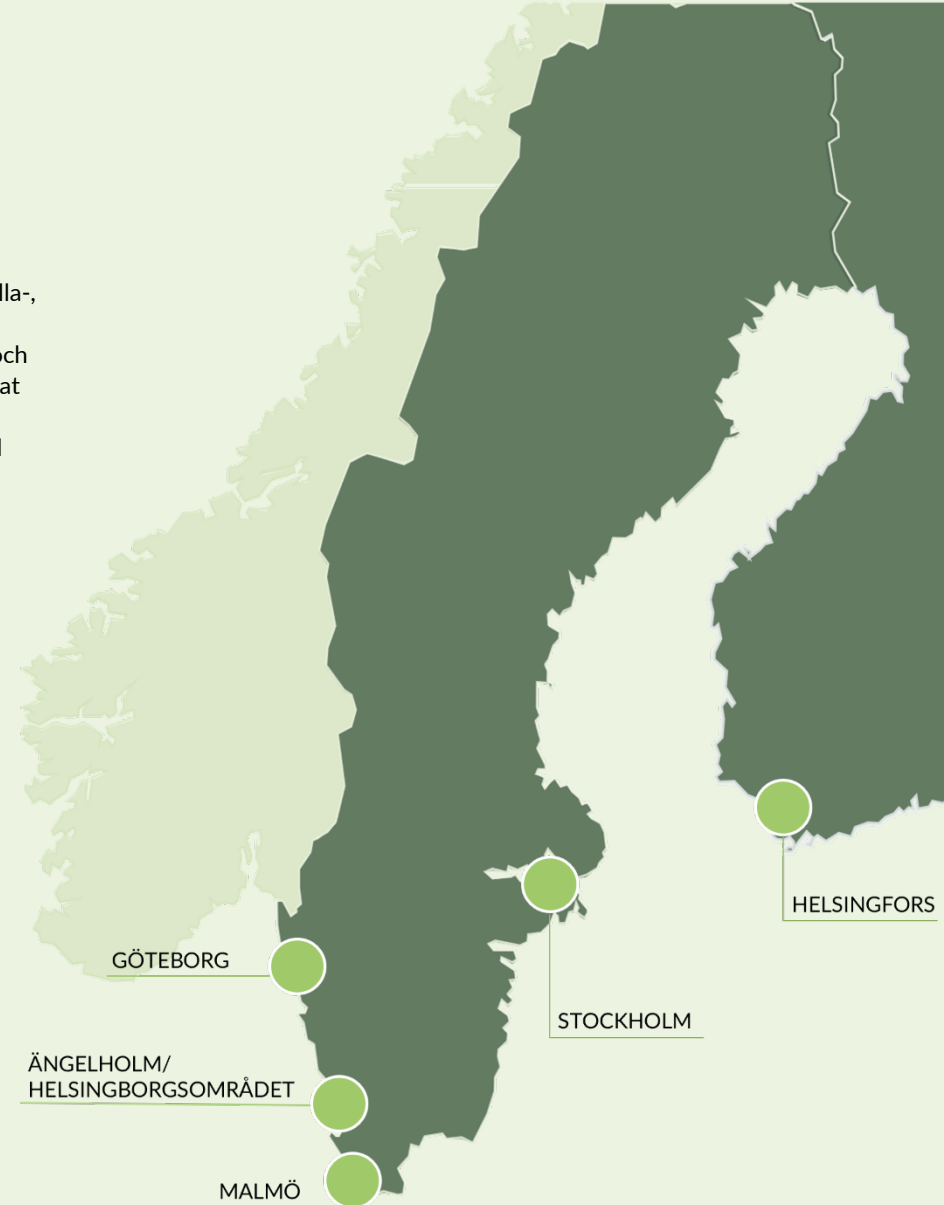
Vision

Vi ska vara det mest
hållbara fastighetsbolaget i
Norden.

Kontaktpersoner

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

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