

Bokslutskommuniké januari-december 2025

Kvartalet i korthet

Oktober - december 2025

- Hyresintäkterna ökade med 11,2 procent till 76,1 Mkr (68,4)
- Totala intäkter ökade med 8,7 procent till 87,0 Mkr (80,0)
- Driftnettot ökade med 4,6 procent till 58,7 Mkr (56,1)
- Förvaltningsresultatet ökade med 13,2 procent till 24,9 Mkr (22,0)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurs-effekter ökade med 15,8 procent till 25,8 Mkr (22,3), och per aktie ökade med 16,3 procent till 0,29 kr (0,25)¹
- Periodens resultat uppgick till 1,6 Mkr (36,7) och per aktie 0,02 kr (0,41)¹
- Positiv nettouthyrning om 2,0 Mkr (2,1)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 10,7 Mkr (17,6)
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -19,4 Mkr (-1,7)

1) Före och efter utspädning.

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter motsvarande period 2024 och för balansposter 31 december 2024.

Finansiell översikt

Mkr	okt-dec	okt-dec	△%	helår	helår	△%
	2025	2024		2025	2024	
Hyresintäkter	76,1	68,4	11,2%	301,6	275,0	9,7%
Totala intäkter	87,0	80,0	8,7%	345,9	324,9	6,5%
Driftnetto ¹	58,7	56,1	4,6%	240,7	229,7	4,8%
Förvaltningsresultat	24,9	22,0	13,2%	108,6	91,7	18,3%
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	25,8	22,3	15,8%	111,2	97,3	14,3%
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,29	0,25	16,3%	1,26	1,14	10,3%
Periodens resultat	1,6	36,7	/	-4,4	18,5	/
Periodens resultat per aktie, kr	0,02	0,41	/	-0,05	0,22	/
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	5 020,3	4 696,8	/	5 020,3	4 696,8	/
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7	91,5	-0,8%	90,7	91,5	-0,8%
Överskottsgrad, % ¹	77,2	82,1	-5,9%	79,8	83,5	-4,4%
Avkastning på eget kapital, %	0,1	1,4	/	-0,2	0,7	/
Substansvärde EPRA NRV	2 725,8	2 754,6	/	2 725,8	2 754,6	/
EPRA NRV per aktie, kr	31,29	31,13	/	31,29	31,13	/
Nettobelåningsgrad, %	44,8	40,8	/	44,8	40,8	/
Soliditet, %	48,6	51,9	/	48,6	51,9	/
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,3	2,1	/	2,3	2,1	/

1) Kostnader relaterade till system för fastighetsadministration har omklassificerats från raden centraladministration till fastighetsadministration. Jämförelsesiffror har därför uppdaterats och omklassificerats med ett belopp uppgående till 0,5 Mkr för perioden okt-dec 2024 och 1,8 Mkr för helåret 2024.

Väsentliga händelser

- Styrelsen i Annehem beslutade om att inleda återköp av B-aktier, under perioden fram till nästa årsstämma, motsvarande högst 3 procent av det totala antalet aktier i Bolaget.

Januari - december 2025

DRIFTNETTO

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD

240,7 Mkr 90,7 %

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

1,26 kr 31,29 kr

- Hyresintäkterna för perioden ökade med 9,7 procent till 301,6 Mkr (275,0)
- Totala intäkter ökade med 6,5 procent till 345,9 Mkr (324,9)
- Driftnettot ökade med 4,8 procent till 240,7 Mkr (229,7)
- Förvaltningsresultatet ökade med 18,3 procent till 108,6 Mkr (91,7)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter ökade med 14,3 procent till 111,2 Mkr (97,3) och per aktie ökade med 10,3 procent till 1,26 kr (1,14)¹
- Periodens resultat uppgick till -4,4 Mkr (18,5) och per aktie till -0,05 kr (0,22)¹
- Positiv nettouthyrning om 8,2 Mkr (15,3)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 47,5 Mkr (71,2)
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -93,2 Mkr (-57,8)
- Substansvärde EPRA NRV uppgick till 2 725,8 Mkr (2 754,6) och per aktie till 31,29 kr (31,13)

1) Före och efter utspädning.

God operationell styrka och fortsatt tillväxt



"Annehem har visat på fortsatt god operationell styrka och för kvartalet ökade förvaltningsresultatet per aktie, exklusive valutakurseffekter med 16,3 procent jämfört med samma kvartal föregående år."

Annehem avslutade ett starkt 2025 med god tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, i riktning mot våra finansiella mål. Det är ett resultat av ett starkt engagemang från organisationen och gediget arbete i den dagliga verksamheten, i en omvärld präglad av betydande geopolitisk oro och en världsordning i förändring.

Tillfredsställande tillväxt i förvaltningsresultatet

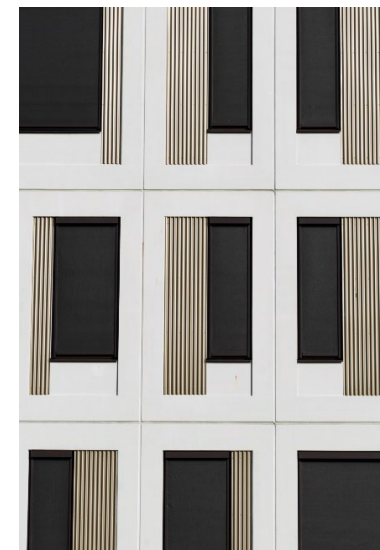
Annehem har visat på fortsatt god operationell styrka och för kvartalet ökade förvaltningsresultatet per aktie, exklusive valutakurseffekter, med 16,3 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen hänförs främst till tillskott från förvärvade fastigheter, men även till nya hyreskontrakt och lägre räntekostnader. Hyresintäkterna ökade med 11,2 procent för kvartalet, främst drivet av nyförvärvade fastigheter och nyuthyrningar.

För helåret 2025 levererade vi en stabil ökning i förvaltningsresultatet, exklusive valutakurseffekter, per aktie om 10,3 procent. Sett till det totala förvaltningsresultatet, exklusive valutakurseffekter, var ökningen 14,3 procent och uppgick till 111,2 Mkr (97,3). Jag är sammantaget nöjd med Annehems prestation i förhållande till de finansiella mål som reviderades inför 2025, även om vi inte når hela vägen till våra tillväxtmål. Annehem är på rätt väg och jag är positiv till vår förmåga att kunna nå målen under kommande år.

Hyresintäkterna ökade med 9,7 procent för helåret till 301,6 Mkr (275,0) och driftnettot ökade med 4,8 procent till 240,7 Mkr (229,7). Driftnettot ökade under perioden, trots underliggande negativa effekter från betydande kostnadsökningar och minskade hyresintäkter från vårt bestånd i Finland. Prishöjningar på bland annat fjärrvärme och vatten har varit kraftiga och betydligt högre än inflationen. Därtill har avflyttningar från vår finska fastighet påverkat driftnettot för perioden negativt. Den positiva effekten på driftnettot förklaras framför allt av förvärvet av Bryggan 2 i början av året samt ett framgångsrikt förädlingsarbete i den svenska portföljen, som fortsatt att utvecklas starkt.

Positiv nettouthyrning samtliga kvartal

Jag kan glädjande konstatera att vi med kvartalets nettouthyrning om 2,0 Mkr haft positiv nettouthyrning varje kvartal under året. Nettouthyrningen för helåret uppgick därmed till 8,2 Mkr. Det är ett styrkebesked där det dagliga förvaltningsarbetet gett resultat i en uthyrningsmarknad som generellt sett fortsatt är i återhämtning. Högst aktivitet har vi haft i framför allt Skåne, där organisationen lyckats väl med uthyrning och förädling av det befintliga beståndet tillsammans med våra hyresgäster genom anpassning av lokaler för deras utökade verksamheter.



+16 %

Starkt förvaltningsresultat
exkl. valutakurseffekter för
kvartalet, per aktie

5 020 Mkr

Fastighetsvärde vid
kvartalets utgång

+2 Mkr

Nettouthyrning för
kvartalet

Lägre snittränta och ökad flexibilitet

Den lyckade refinansieringen som genomfördes i slutet av förra året i kombination med lägre styrränta har stärkt Annehems finansiella position, vilket syns inte minst genom att våra räntekostnader för helåret 2025 var 6 procent lägre än helåret 2024, trots att vår skuldvolym ökat med 12 procent sedan dess. Sett till den årliga besparingen av den lägre kreditmarginalen så uppgår den till cirka 7,4 Mkr. Refinansieringen har dessutom bidragit till ökad flexibilitet i samband med framtida finansiering. Vi är endast bankfinansierade och ser att den finansieringen fortsatt är konkurrenskraftig jämfört med exempelvis kapitalmarknaden. Samtidigt utesluter vi inte att kapitalmarknaden kan bli ett finansieringsalternativ för oss längre fram, givet att rätt förutsättningar råder.

Mindre förändring i portföljen

Under kvartalet har fastighetsvärdet för hela portföljen minskat med strax under 1 procent. Det är olika faktorer som bidrar. Dels har vi sålt en mindre fastighet, Kamaxeln 2, i Malmö, dels har vi gjort ytterligare en mindre nedskrivning av vår fastighet i Helsingfors till följd av en högre långsiktig vakansgrad i en fortsatt utmanande kontorsmarknad i Finland. Försäljningen av fastigheten Kamaxeln 2 var främst drivet av att renodla beståndet och fokusera på fastigheter som ligger i linje med vår långsiktiga strategi och våra hållbarhetskrav.

Aktieåterköpsprogram för långsiktigt aktieägarvärde

Styrelsen beslutade i december att inleda ett aktieåterköpsprogram om maximalt 3 procent av bolagets totala antal aktier. Ett beslut som i dagsläget är rationellt utifrån att optimera aktieägarvärdet. Detta kapitalallokeringsalternativ i kombination med investeringar i fastighetsförvärv och befintligt bestånd skapar fortsatta möjligheter till lönsam och hållbar tillväxt samt långsiktigt aktieägarvärde.

Förändring i ledningen

I slutet av året fick jag beskedet att bolagets CFO, Adela Colakovic, valt att gå vidare i sin karriär och utveckling. Jag önskar henne stort lycka till i sina nya utmaningar framåt sommaren. Rekrytering av ersättare pågår.

Goda förutsättningar inför nästa fas

Blickar jag nu framåt är jag optimistisk trots den globala oförutsägbarheten. Sverige är på god väg ut ur lågkonjunkturen, hushållen väntas få finanspolitiska stimulanser som kommer att gynna konsumtionen och sysselsättningsgraden ökar succesivt. Sammantaget förbättrar detta förutsättningarna för företagen att växa och på sikt även efterfrågan på högkvalitativa, hållbara kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. Det är ett segment som Annehem är väl positionerad i.

I december firade vi Annehems femårsjubileum som noterat bolag. Det gjorde vi tillsammans med personal och besökare i samband med Jul i Parken i Valhall Park. Jag vill avsluta med att tacka våra hyresgäster och aktieägare för det förtroende ni visat oss, och mina medarbetare och samarbetspartners för ert fantastiska arbete.

Ängelholm 11 februari 2026

Monica Fallenius



Marknad

Årets fjärde kvartal har fortsatt att präglas av en osäker omvärldsbild, där Rysslands invasion av Ukraina tillsammans med handelspolitiska åtgärder från USA fortfarande påverkar de globala finansmarknaderna och företagens investeringsvilja negativt. Parallellt har vissa centralbanker fortsatt att lätta på sin penningpolitik för att främja en snabbare återhämtning.

I Sverige har inflationen fallit ytterligare under hösten och närmast sig Riksbankens mål på 2 procent. I december 2025 uppgick KPIF till 2,1 procent och KPI till 0,3 procent. Inflationsutfallet tyder på ett fortsatt avtagande inflationstryck vid årets slut.

Efter en längre period av mildare penningpolitik valde Riksbanken vid sitt senaste möte i december att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent. Riksbanken signalerar att räntan väntas vara oförändrad framöver om inte konjunktur- och inflationsutsikterna förändras väsentligt. Svensk ekonomi har visat på styrka under året med en god BNP-tillväxt för helåret.

Fastighetstransaktionsmarknaden

Den nordiska fastighetstransaktionsmarknaden fortsätter att återhämta sig i takt med förbättrade makroekonomiska utsikter och ett förbättrat marknadssentiment. Under 2025 uppgick den totala fastighetstransaktionsvolymen i Norden till 375,1 Mdkr, vilket innebär en ökning med 28 procent jämfört med samma period föregående år. Den största delen av ökningen hänförs sig till andra halvåret, medan volymerna var något lägre under första halvåret.

Land	Styrränta ¹	Inflation	Transaktionsvolym
			(jan-dec) ⁴
Sverige	1,75%	0,3% ²	172,4 Mdkr
Finland/ECB	2,15%	0,2% ³	47,6 Mdkr

1) Trading Economics.

2) Avser KPI. SCB December 2025.

3) Avser KPI. Colliers Nordic Property Market Update January 2025.

4) Omräknat till SEK, avser fastighetstransaktionsvolym. Colliers Nordic Property Market Update January 2025

En stor del av totalvolymen i Norden hänförs sig till Sverige, som stod för 46 procent under året. Efterfrågan inom olika fastighetssegment är fortfarande fragmenterad och platsrelaterad, men det ökade antalet transaktioner indikerar att köpare och säljare allt oftare når samsyn om prisnivåer.

Hyresmarknaden

Konjunkturläget har påverkat hyresmarknaden i både Sverige och Finland. I Finland är efterfrågan på kontorslokaler svag och utbudet stort, oavsett geografi. Den svaga ekonomiska tillväxten i landet väntas bidra till en gradvis återhämtning i kontorsmarknaden på sikt. I Sverige har vi under de senaste åren sett en vakansökning inom kontorssegmentet, främst till följd av en svagare arbetsmarknad, men också 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. För 2026 bedöms hyresökningarna bli i paritet med föregående år, främst till följd av att inflationen nu har stabiliserats.



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 2025	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat om minst 20% per aktie ^{1,2,3}	10,3%	-15,6%	2,6%	4,8%
Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10% per aktie	0,5%	-24,5%	-6,6%	7,8%

Risk och utdelning	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger 55%	44,8%	40,8%	43,4%	38,3%
Långsiktig räntetäckningsgrad som överstiger 2,2 gånger RTM	2,3x	2,1x	2,2x	2,7x
Utdelningspolicy	I huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål			

HÅLLBARHETSMÅL

	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning 90%	85%	85%	75%	81%
Miljöcertifierat fastighetsvärde 90%	82%	82%	82%	76%
Intäkter från gröna hyresavtal 80% (avser Sverige)	48%	44%	35%	27%

1) Exklusive valutakurseffekter.

2) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för jämförelseperioder mellan 2022-2023 motsvarande fondemissionselementet i föregående års företrädesemission, för mer information se not 6.

3) Jämfört med samma period föregående år.

Koncernens rapport över totalresultatet

Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Hysesintäkter	76,1	68,4	301,6	275,0
Övriga fastighetsintäkter	10,9	11,6	44,3	50,0
Totala intäkter	87,0	80,0	345,9	324,9
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-14,4	-14,3	-57,1	-54,6
Underhållskostnader	-5,7	-2,4	-14,3	-12,0
Fastighetsskatt	-2,9	-2,8	-14,9	-13,4
Fastighetsadministration ¹	-5,2	-4,5	-18,8	-15,2
Driftnetto	58,7	56,1	240,7	229,7
Centraladministration ¹	-11,2	-11,0	-36,4	-36,2
Övriga rörelseintäkter	2,4	4,3	5,1	9,0
Övriga rörelsekostnader	-3,4	-6,7	-9,4	-13,9
Ränteintäkter ²	2,3	5,4	3,6	7,1
Räntekostnader ²	-23,0	-25,8	-92,4	-98,5
Övriga finansiella poster ³	-0,9	-0,3	-2,6	-5,6
Förvaltningsresultat	24,9	22,0	108,6	91,7
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-1,2	-	-1,2	-1,0
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-19,4	-1,7	-93,2	-57,8
Värdeförändring i derivatinstrument	5,2	21,2	-11,8	-11,5
Periodens resultat före skatt	9,6	41,5	2,3	21,4
Aktuell skatt	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Uppskjuten skatt	-8,0	-4,6	-6,7	-2,7
Periodens resultat	1,6	36,7	-4,4	18,5
Totalt antal utestående aktier	87 110 592	88 488 821	87 110 592	88 488 821
Totalt genomsnittligt antal aktier⁴	88 159 102	88 488 821	88 405 714	84 988 923
Resultat per aktie, kr⁴	0,02	0,41	-0,05	0,22

1) Kostnader relaterade till system för fastighetsadministration har omklassificerats från raden centraladministration till fastighetsadministration. Jämförelsesiffror har därför uppdaterats och omklassificerats med ett belopp uppgående till 0,5 Mkr för perioden okt-dec 2024 och 1,8 Mkr för helåret 2024.

2) Ränteintäkter hänförliga till räntederivat har omklassificerats till räntekostnader. Jämförelsesiffror har därmed omklassificerats med ett belopp uppgående till 5,7 Mkr för perioden okt-dec 2024 och 31,4 Mkr för helåret 2024.

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

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

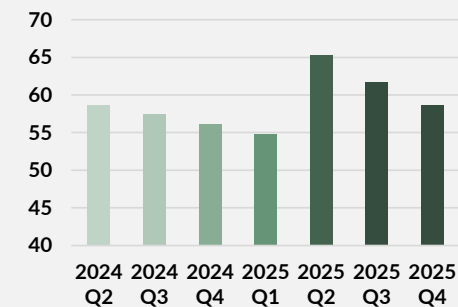
Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Periodens resultat	1,6	36,7	-4,4	18,5
Övrigt totalresultat				
Poster att omklassificera till resultaträkningen				
Omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	-5,8	0,8	-17,8	4,9
Summa övrigt totalresultat	-5,8	0,8	-17,8	4,9
Periodens totalresultat	-4,2	37,5	-22,2	23,4

Resultatanalys

Perioden oktober till december

Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 76,1 Mkr (68,4). Den positiva utvecklingen av hysesintäkterna, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av den tillkommande fastigheten Bryggan 2 samt nyuthyrningar.

Driftnetto per kvartal, Mkr



De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 10,9 Mkr (11,6), består av utdebiterade driftskostnader och fastighetsskatt, intäkter från korttidsuthyrningar och ersättning från mottagen hyresgaranti avseende fastigheten The Corner. Hyresgarantin uppgick till 0,6 Mkr (1,1) vilket är lägre jämfört med samma period föregående år och förklaras dels av en nyuthyrning i fastigheten under fjärde kvartalet, dels ersättningen för rabatter på hyreskontrakten där rabatten var högre under fjärde kvartalet 2024.

Driftskostnaderna ökar marginellt mot föregående år och uppgick till -14,4 Mkr (-14,3) trots tillkommande fastigheter, på grund av lägre mediakostnader på grund av ett mildt kvartal. Fastighetsskatten uppgick till -2,9 Mkr (-2,8). Under det fjärde kvartalet har vi fått ett positivt beslut gällande omprövning av tidigare års fastighetstaxeringar vilket har lett till en återbetalning av fastighetsskatt om 0,6 Mkr. Fastighetsadministration uppgick till -5,2 Mkr (-4,5) och ökade på grund av kostnader relaterade till bland annat omstrukturering av personal.

Räntekostnaderna uppgick till -23,0 Mkr (-25,8) vilket är en minskning mot föregående år, trots utökad belåning, vilket härleds till lägre styrränta samt kreditmarginaler. Övriga finansiella poster uppgick till -0,9 Mkr (-0,3) och består av valutaomräkningar på interna lån om -3,7 Mkr (1,7) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till 2,8 Mkr (-2,0).

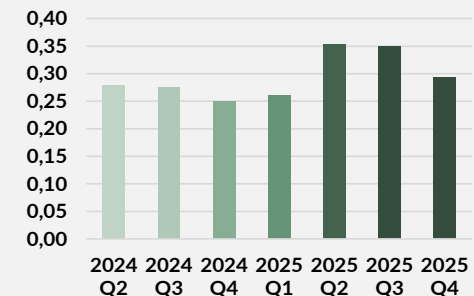
Förvaltningsresultatet uppgick till 24,9 Mkr (22,0) för perioden oktober-december 2025.

Effekten av de realiserade värdeförändringar som uppgick till -1,2 Mkr avser försäljningen av fastigheten Kamaxeln 2. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -19,4 Mkr (-1,7) som främst beror på förändrade avkastningskrav. Effekten av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 5,2 Mkr (21,2).

Skatteeffekten för perioden uppgick till -8,0 Mkr (-4,8) 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 1,6 Mkr (36,7).

Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, per kvartal, kr¹



1) Under första kvartalet 2024 genomfördes en nyemission vilket påverkar jämförbarheten mot tidigare kvartal, se not 6 för information.

Perioden januari till december

Hyresintäkterna uppgick till 301,6 Mkr (275,0), övriga fastighetsintäkter uppgick till 44,3 Mkr (50,0) och de totala fastighetskostnaderna till -105,2 Mkr (-95,2), vilket innebär att driftnettot ökade till 240,7 Mkr (229,7). Den positiva utvecklingen av hyresintäkterna består främst av de tillkommande fastigheterna Bryggan 2 som förvärvades under första kvartalet i år och Partille bostäder som förvärvades i slutet av det första kvartalet 2024. Ökningen jämfört med samma period föregående år förklaras även av nyuthyrningar i befintligt bestånd och hyresjustering för index-reglerade hyresavtal. Hyresintäkterna ökade med 2,1 procent för jämförbart bestånd för perioden.

Hyresintäkter jämförbart bestånd

Mkr	Hyresintäkter
Jan-dec 2024	275,0
Hyresjustering/nyuthyrning	7,1
Valutajustering	-1,4
Jämförbart bestånd 2025	280,6
Förvärv	21,0
Jan-dec 2025	301,6

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 44,3 Mkr (50,0), består av utdebiterade driftskostnader samt fastighetsskatt, intäkter från korttidsuthyrningar och ersättning från mottagen 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 utställandedatum. Hyresgarantin uppgick till 2,6 Mkr (5,8) och är lägre jämfört med samma period föregående år vilket till största del hänförs till uthyrningen av tidigare vakanta ytor i The Corner.

Driftskostnaderna uppgick till -57,1 Mkr (-54,6) och ökade mot föregående år till följd av de fastigheter som tillförts portföljen. Fastighetsskatten ökade till -14,9 Mkr (-13,4) och förklaras främst av de tillkommande fastigheterna samt nya taxeringsbeslut.

Fastighetsadministration uppgick till -18,8 Mkr (-15,2) och ökade främst på grund av kostnader relaterade till omstrukturering av personal. Det har även gjorts en omklassificering av kostnader relaterade till system för fastighetsadministration från raden centraladministration till fastighetsadministration. Jämförelsetal är omräknade.

Förvaltningsresultatet uppgick till 108,6 Mkr (91,7) för perioden januari-december.

Räntekostnaderna uppgick till -92,4 Mkr (-98,5) och minskade trots utökad belåning för de tillkommande fastigheterna. Detta beror dels på sänkta kreditmarginaler i samband med refinansieringen som gjordes i det fjärde kvartalet 2024, dels de nu lägre styrräntorna. Övriga finansiella poster uppgick till -2,6 Mkr (-5,6) och består av valutaomräkningar på interna lån om -10,4 Mkr (4,1) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till 7,8 Mkr (-9,7).

Effekter av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1,2 Mkr (-1,0) och avser försäljningen av fastigheten Kamaxeln 2. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -93,2 Mkr (-57,8) som främst beror på förändrade avkastningskrav. Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -11,8 Mkr (-11,5). Skatteeffekten för perioden uppgick till -6,7 Mkr (-2,9). 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 -4,4 Mkr (18,5).



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	5 020,3	4 696,8
Maskiner och inventarier	5,8	5,5
Derivatinstrument	11,6	22,5
Övriga anläggningstillgångar	1,9	1,6
Summa anläggningstillgångar	5 039,6	4 726,4
Omsättningstillgångar		
Övriga fordringar	31,9	29,2
Derivatinstrument	-	0,2
Likvida medel	215,8	279,5
Summa omsättningstillgångar	247,6	308,9
SUMMA TILLGÅNGAR	5 287,3	5 035,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 568,0	2 613,9
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	166,1	160,8
Långfristiga räntebärande skulder	1 966,4	2 197,9
Derivatinstrument	3,4	2,5
Övriga långfristiga skulder	2,0	2,1
Pensionsavsättningar	2,0	1,8
Summa långfristiga skulder	2 139,8	2 365,1
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	498,1	-
Derivatinstrument	0,2	-
Övriga kortfristiga skulder	81,1	56,3
Summa kortfristiga skulder	579,5	56,3
Summa skulder	2 719,3	2 421,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 287,3	5 035,3

Balansräkning

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2025 till 5 020,3 Mkr (4 696,8).

Under perioden januari-december förvärvade Annehem fastigheten Bryggan 2 till ett underliggande fastighetsvärde om 440,0 Mkr. Under det fjärde kvartalet avyttrade Annehem fastigheten Kamaxeln 2 till ett värde av 19,0 Mkr. Annehem har också investerat i befintliga fastigheter till ett belopp uppgående till 47,5 Mkr (71,2). Vidare uppgick orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till totalt -93,2 Mkr (-57,8). Tillsammans med valutaomräkning för beståndet i Finland, om -47,5 Mkr (28,7), ökade fastighetsvärdet för perioden med 323,5 Mkr (284,1), jämfört med 31 december 2024. Se tabell "Förändringar av fastighetsbeståndet" på sida 12.

Bolagets eget kapital uppgick till 2 568,0 Mkr (2 613,9). Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 464,5 Mkr (2 197,9). Under första kvartalet tillträdde Annehem fastigheten Bryggan 2 och tog därmed upp ny finansiering uppgående till 264,0 Mkr. Under fjärde kvartalet utökade Annehem belåningen med ytterligare 35,0 Mkr. För mer information om bolagets finansieringssituation, se avsnittet Finansiering på sida 14.

Koncernens rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans eget kapital	2 613,9	2 302,3
Periodens resultat	-4,4	18,5
Övrigt totalresultat för perioden	-17,8	4,9
Periodens totalresultat	-22,2	23,4
Företrädesemission	-	288,2
Återköp av egna aktier	-23,8	-
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 568,0	2 613,9

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Den löpande verksamheten¹				
Förvaltningsresultat	24,9	22,0	108,6	91,7
<i>Justeringar för:</i>				
Avskrivningar	0,0	0,0	0,4	0,4
Finansiella poster	20,8	20,4	88,8	91,5
Orealiserade valutakurseffekter	3,5	-2,3	10,8	-6,2
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	1,9	-3,8	3,3	-0,6
Erhållen ränta	2,3	5,1	3,6	6,7
Betald ränta	-22,2	-30,3	-85,0	-91,8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	31,1	11,1	130,4	91,7
Rörelsefordringar	-2,1	7,2	-0,6	8,3
Rörelseskulder	-20,3	-29,9	12,8	-43,1
Kassaflöde från löpande verksamhet	8,7	-11,6	142,6	56,9
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-10,7	-17,6	-47,5	-71,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	5,8	-433,3	-259,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	15,2	-	15,2	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-	0,0	-1,9	-0,4
Kapitaltillskott i Joint Venture	-	-	-0,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4,5	-11,9	-467,7	-330,8
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande av lån	35,0	95,7	299,0	220,7
Amortering av lån	-2,6	-4,1	-10,5	-75,9
Företrädesemission	-	0,0	-	289,8
Återköp av egna aktier	-23,8	-	-23,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8,6	91,6	264,7	434,6
Periodens kassaflöde	21,7	68,1	-60,4	160,7
Likvida medel vid periodens början	195,5	212,4	279,5	119,4
Kursdifferens i likvida medel	-1,4	-1,0	-3,3	-0,6
Likvida medel vid periodens slut	215,8	279,5	215,8	279,5

1) Kassaflödets uppställning har justerats vilket har medfört att jämförelsesiffror för tidigare perioder har omfördelats inom den löpande verksamheten från rörelseskulder till finansiella poster och erhållen/betald ränta. För perioden okt-dec 2024 uppgår justeringen till 4,9 Mkr och för helår 2024 till 6,3 Mkr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 8,7 Mkr (-11,6). För perioden januari-december uppgick motsvarande belopp till 142,6 Mkr (56,9).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till 4,5 Mkr (-11,9) och avser investeringar i befintligt bestånd om -10,7 Mkr (-17,6), samt avyttringen av fastigheten Kamaxeln 2 om 15,2 Mkr. För perioden januari-december uppgick motsvarande belopp till -467,7 Mkr (-330,8) och avser investeringar i befintligt bestånd om -47,5 Mkr (-71,2), förvärvet av Bryggan 2 om -433,3 Mkr (-259,2), avyttringen av Kamaxeln 2 om 15,2 Mkr, investeringar i maskiner och inventarier om -1,9 Mkr (-0,4) samt tillskott till Joint Venture om -0,2 Mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till 8,6 Mkr (91,6) och avser utökad belåning om 35,0 Mkr (95,7), amortering av koncernens räntebärande skulder om -2,6 Mkr (-4,1) samt återköp av egna aktier om -23,8 Mkr. Motsvarande siffra för perioden januari-december uppgick till 264,7 Mkr (434,6) och hänförs till den utökade belåningen som uppgick till 299,0 Mkr (220,7) i samband med förvärvet av Bryggan 2 samt utökade belåning under fjärde kvartalet, amortering av koncernens räntebärande skulder om -10,5 Mkr (-75,9) och återköp av egna aktier om -23,8 Mkr.

Kvartalets kassaflöde uppgick till 21,7 Mkr (68,1), där motsvarande siffra för perioden januari-december uppgick till -60,4 Mkr (160,7).

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Intäkter	11,9	12,5	45,0	47,5
Administrationskostnader	-12,9	-15,0	-38,5	-43,0
Rörelseresultat	-1,0	-2,5	6,5	4,5
Finansiella poster	24,7	32,0	99,5	120,8
Resultat efter finansiella poster	23,7	29,4	106,0	125,2
Bokslutsdispositioner	-19,0	7,4	-19,0	7,4
Resultat före skatt	4,6	36,9	87,0	132,7
Uppskjuten skatt	2,5	5,5	2,5	8,5
Periodens resultat	7,2	42,4	89,5	141,2

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	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Övriga anläggningstillgångar	0,7	1,1
Andelar i koncernbolag	144,7	136,4
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 548,2	2 470,5
Uppskjutna skattefordringar	5,4	2,9
Övriga långfristiga tillgångar	1,6	1,5
Summa anläggningstillgångar	2 700,6	2 612,4
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	164,6	123,3
Övriga fordringar	2,6	2,7
Derivatinstrument	-	0,2
Kassa och bank	27,3	37,9
Summa omsättningstillgångar	194,5	164,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 895,1	2 776,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	288,7	288,7
Fritt eget kapital	2 387,9	2 322,3
Summa eget kapital	2 676,6	2 610,9
Avsättningar		
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	2,0	1,8
Avsättning för uppskjuten skatt	-	-
Summa avsättningar	2,0	1,8
Kortfristiga skulder		
Derivatinstrument	0,2	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	203,6	150,0
Övriga kortfristiga skulder	12,7	13,7
Summa kortfristiga skulder	216,5	163,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 895,1	2 776,3

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.

Händelser under kvartalet

Initiativ för energieffektivisering

HusFörHus-säsongen pågår mellan 1 november och 30 april och innebär ett särskilt fokus på energibesparande åtgärder under vinterperioden. Under årets säsong prioriteras en av bolagets bostadsfastigheter med stor potential att minska både energikostnader och miljöpåverkan. Arbetet omfattar analys och optimering av fastighetens styrsystem för att säkerställa effektiv energianvändning, jämn inomhustemperatur och god komfort för hyresgästerna. Genom att identifiera och genomföra både mindre och större åtgärder kan vi åstadkomma både ekonomiska och miljömässiga vinster. Insatserna är en viktig del i vårt långsiktiga arbete för hållbar förvaltning, där kontinuerlig förbättring och lärande i den dagliga verksamheten är centralt.

Återbruk och cirkulära initiativ

Annehem har under året tagit ett första steg mot etableringen av en lokal återbrukshubb i Ängelholm, i samarbete med Backahill AB.

Syftet är att skapa en gemensam resurs för fastighetsägare och byggtreparörer där återbruk och återanvändning av byggmaterial kan öka samtidigt som avfall minskar.

Konceptet har utvecklats under drygt ett år och presenterats för branschkollegor under hösten. Ambitionen är att driva hubben som en medlemsägd förening med fysisk etablering i Valhall Park. Genom samverkan kan aktörer tillsammans bidra till ökat återbruk, minskat avfall och långsiktig miljönytta. Hubben ska även fungera som en mötesplats för erfarenhetsutbyte och gemensam utveckling av mer hållbara arbetssätt i branschen.

Kund- och medarbetarnöjdhet

Under kvartalet mottog Annehem pris för högst kundnöjdhet i segmentet medelstora bolag i CFI Group Nordics Fastighetsbarometer Kontor. Bolaget uppnådde ett Nöjd Kund Index (NKI) på 81 (79), vilket är en positiv förflyttning som speglar hyresgästernas uppskattning av våra lokaler, service och förvaltning. Utmärkelsen bekräftar det nära samarbetet med hyresgäster och det engagerade arbete som organisationen utför dagligen.

Medarbetarengagemanget är fortsatt högt med ett Nöjd Medarbetar Index (NMI) på 81 (85), trots en mindre nedgång jämfört med föregående år. Resultatet visar på hög trivsel, förtroende för ledarskapet och motivation bland medarbetarna, vilket utgör en viktig grund för bolagets långsiktiga utveckling och förmåga att leverera hög kvalitet i verksamheten.

Social hållbarhet och lokalt engagemang

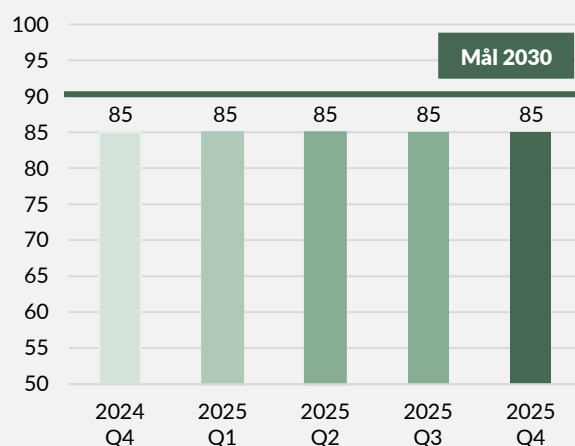
Social hållbarhet är ett prioriterat område i Annehems arbete. Under kvartalet arrangerades en trafiksäkerhetsdag på Ljungbyheds Motorbana för entreprenörer, kunder och samarbetspartners. Deltagarna fick praktisk träning i halkkörning, teknikbanor och undanmanövrar under ledning av erfarna instruktörer.

Vidare arrangerades inför första advent Jul i Parken i Valhall Park tillsammans med våra hyresgäster och Destination Valhall Park. Evenemanget hölls för andra året i rad och är en del av Annehems arbete med att skapa en levande mötesplats och bidra till social samverkan i området. Denna typ av aktivitet är viktig för att bygga relationer och bidrar till att stärka bolagets engagemang lokalt.

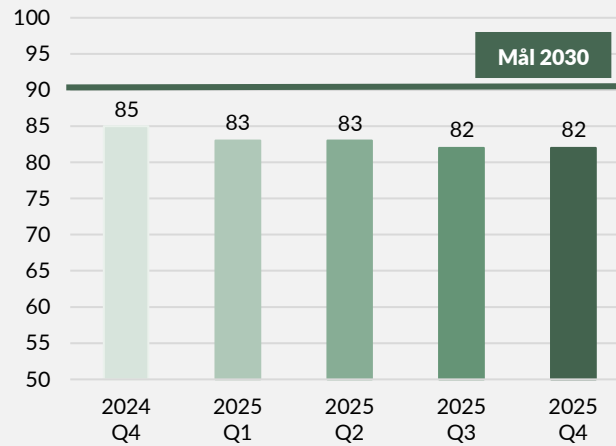


Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på [Annehems webbplats](#)

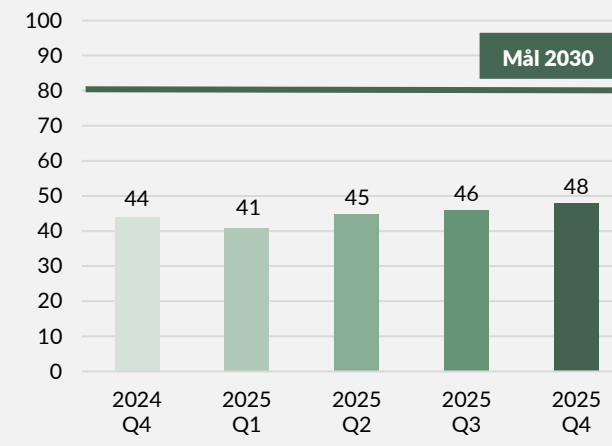
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning, %



Miljöcertifierat fastighetsvärde, %



Intäkter från gröna hyresavtal, %¹



1) Avser Sverige.

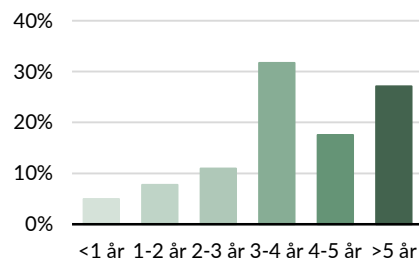
Fastigheter

Portföljöversikt

Annehem ägde fastigheter per den 31 december 2025 till ett verkligt värde uppgående till 5 020,3 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består till övervägande del av moderna och hållbara kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

För kvartalet uppgick nettouthyrningen till 2,0 Mkr (2,1), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 4,8 Mkr (8,2) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 2,8 Mkr (6,2). För perioden januari-december uppgick netto-uthyrningen till 8,2 Mkr (15,3) fördelat på nytecknade avtal uppgående till 20,4 Mkr (50,0) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 12,2 Mkr (34,8). Genomsnittlig återstående kontraktstid, exklusive bostäder, är 4,5 år per 31 december 2025.

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



1) Exklusive bostadskontrakt

Fastighetsinvesteringar

Under perioden januari-december tillträdde Annehem fastigheten Bryggan 2 till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 440,0 Mkr. Under samma period gjordes investeringar i befintliga fastigheter om totalt 47,5 Mkr (71,2), där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Ljungbyhed Park och Valhall Park.

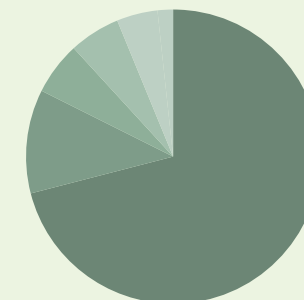
Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter,	Hyresvärde
				Mkr	årsbasis, Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	44,4	46,3
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	40,0	44,7
The Gate	Stenekullen 2	Malmö	4 937	13,9	15,1
Jupiter 11	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	9,7	10,6
Ulriksdals Center	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	45,7	45,7
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ¹	Stockholm	13 494	12,6	19,8
Ledvolten	Solna Ledvolten 1	Stockholm	4 268	15,5	15,5
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	5,7	5,7
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	15,2	15,3
Carl Florman	Carl Florman 1	Malmö	3 259	6,9	7,0
The Corner	Hemvistet 2	Malmö	7 432	27,9	28,0
Partille Port Bostäder	Partille 11:70	Partille	4 946	11,5	11,6
Bryggan	Bryggan 2	Malmö	7 600	27,2	29,5
The Front	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	53,7	68,9
Summa			213 600	329,9	363,7

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

Transaktioner under året	Händelse	Ort	Datum	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Bryggan 2	Tillträde	Malmö	2025-02-18	7 600	29,5
Kamaxeln 2	Frånträde	Malmö	2025-12-01	950	1,7

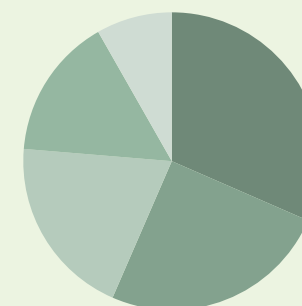
Förändringar av fastighetsbeståndet Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Vid periodens ingång	5 064,7	4 674,5	4 696,8	4 412,7
Förvärvade fastigheter	-	-5,8	435,8	242,0
Avyttrade fastigheter	-19,0	-	-19,0	-
Investeringar i befintliga fastigheter	10,7	17,6	47,5	71,2
Orealiserad värdeförändring	-19,4	-1,7	-93,2	-57,8
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-16,6	12,3	-47,5	28,7
Verkligt värde vid periodens utgång	5 020,3	4 696,8	5 020,3	4 696,8

Hyresintäkter per fastighetstyp



- Kontor 71%
- Samhällsfastigheter 11%
- Dagligvaror 6%
- Bostad 6%
- Övrigt 5%
- 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 december baseras på interna värderingar som utförts i samarbete med bolagets värderingsinstitut, med värdatedum 31 december 2025. Verkligt värde har under perioden januari-december minskat med -93,2 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav och förändrad långsiktig vakans. Den genomsnittliga värderingsyelden per den 31 december 2025 uppgick till 5,31 procent (5,31 procent, 31 december 2024).

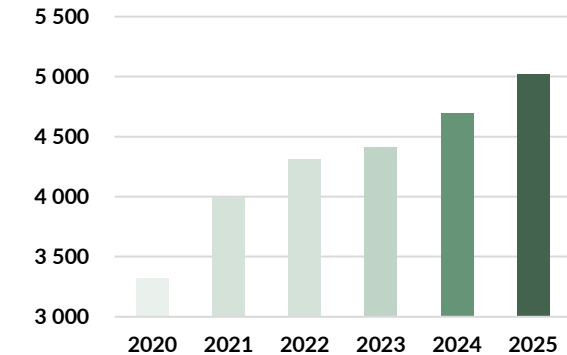
Under perioden januari-december har Annehem dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 47,5 Mkr. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Känslighetsanalys fastighetsbeståndet

Den genomsnittliga värderingsyelden per den 31 december 2025 uppgick till 5,31 procent (5,31). Orealiserad värdeförändring på fastighetsbeståndet vid förändring av värderingsyeld framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 0,25%	-223,1/ 240,3
+/- 0,50%	-429,8/ 465,7

Utveckling fastighetsvärde, Mkr



Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 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 december 2025 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde eller frånträde efter den 31 december 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 2,0 procent jämfört med intjäningsförmågan per 30 september 2025. Den positiva utvecklingen av intäkterna förklaras av nyuthyrningar samt indexjusteringar. 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 december 2025 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,7 procent (91,7).

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2026-01-01
Hyresintäkter ¹	306,9
Övriga fastighetsintäkter ¹	45,1
Totala intäkter	352,0
Fastighetskostnader ²	-94,8
Fastighetsskatt	-15,8
Driftnetto	241,4
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-4,1
Centraladministration ²	-34,6
Finansnetto	-90,5
Förvaltningsresultat	112,3

1) Från och med delårsrapporten för jan-mar 2025 ändrade Annehem presentationen av intäktsraderna i tabellen för aktuell intjäning, jämfört med uppställningen i tidigare publicerade rapporter.

2) Kostnader relaterade till system för fastighetsadministration har omklassificerats från raden centraladministration till fastighetsadministration, jämfört med aktuell intjäning per 2025-01-01 som avlämnades i Bokslutskommunikén för 2024. Kostnaden uppgår till 1,8 Mkr.

Finansiering

Vid utgången av det fjärde kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 2 464,5 Mkr (2 197,9), vilka har ökat mot föregående år på grund av finansiering av tillkommande förvärv och förtida refinansiering av belåningen av företagsparkerna där Annehem fått bättre villkor och utökad belåning om 35,0 Mkr för att främja investeringskapaciteten. De räntebärande skulderna består uteslutande av lån i bank och alla är säkerställda.

Den momentana räntetäckningsgraden för perioden januari-december uppgick till 2,3 gånger (2,1). Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,3 gånger (2,1) och ligger i linje med Annehems målsättning. Nettobelåningsgraden i portföljen uppgick per 31 december 2025 till 44,8 procent (40,8). Detta sammantaget innebär att lånekovenanterna är uppfyllda.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen inklusive räntederivat uppgick till 2,22 år (2,57) respektive 2,04 år (3,03). Momentan snittränta vid periodens utgång uppgick till 3,4 procent (3,6).

Finansiella nyckeltal

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel	215,8	279,5
Skuldvolym	2 464,5	2 197,9
Volym räntederivat	1 781,8	1 494,7
Värde räntederivat	8,2	20,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,8
Nettobelåningsgrad, %	44,8	40,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,3	2,1
Snittränta, %	3,4	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,22	2,57
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,04	3,03

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder vid periodens ingång	2 197,9	2 036,3
Upptagna externa banklån	299,0	220,7
Förändring leasingskuld	-1,8	-0,3
Amortering externa banklån	-10,5	-75,9
Förändring upplåningsavgifter	2,2	-1,3
Valutaeffekter	-22,3	18,4
Räntebärande skulder vid periodens utgång	2 464,5	2 197,9

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Volym aktiva avtal, Mkr	Framtidsstartade räntederivat ¹ , Mkr	Räntebindning ² , Mkr	Räntebindning, Andel	Snittränta i derivatportföljen ³ , Andel	Kapitalbindning ⁴ , Mkr	Kapitalbindning, Andel
inom ett år	933,6	-200,0	733,6	29,7%	-	498,1	20,0%
1-2 år	698,9	-100,0	598,9	24,2%	1,9%	995,1	40,0%
2-3 år	250,0	-	250,0	10,1%	2,1%	677,2	27,0%
3-4 år	487,9	-	487,9	19,7%	2,5%	300,0	12,0%
4-5 år	100,0	100,0	200,0	8,1%	2,2%	-	-
5-6 år	-	200,0	200,0	8,1%	-	-	-
6-7 år	-	-	-	-	-	-	-
Totalt vid periodens utgång	2 470,4	-	2 470,4	100%	2,1%	2 470,4	100%

1) Genomsnittlig avtalad ränta framtidsstartade swappar uppgår till 2,43%.

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 december 2025 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%	6,4/-6,4
+/- 2,0%	12,7/-12,7

Risikfaktorer

Risker i fastigheternas värde

Annehem Fastigheter är föremål för risker relaterade till värdedeförändringar på och felaktiga värderingar av dess fastigheter. Annehem Fastigheters förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och realiserade samt orealiserade värdedeförändringar 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 kommer att utföra inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk för att miljöbestämmelserna inte efterlevdes av tidigare fastighetsägare, eller Annehem Fastigheter, eller att tidigare fastighetsägare eller verksamhetsutövare orsakat föroreningar. Se även avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen 2024.

De risker som redogjorts för ovan avser även moderbolaget.

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning per 31 dec 2025	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB	28 750 668	32,5	47,5
Mats Paulssonstiftelserna	6 975 596	7,9	14,5
Mats och Fredrik Paulsson med familjer	5 204 901	5,9	11,3
Alcur Fonder AB	4 503 315	5,1	2,5
Peabs Vinstandelsstiftelse	3 839 700	4,3	2,1
PriorNilsson AB	3 093 618	3,5	1,7
ODIN Fonder	2 459 765	2,8	1,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	1 973 340	2,2	1,1
Cicero Fonder AB	1 756 175	2,0	1,0
Carnegie Fonder AB	1 160 327	1,3	0,6
10 största ägare, summa	59 717 405	67,5	83,7
Övriga aktieägare	28 771 416	32,5	16,3
Totalt antal emitterade aktier	88 488 821	100,0	100,0

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 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. Per den 31 december 2025 hade Bolaget återköpt 1 378 229 B-aktier till ett värde om 23,8 Mkr, vilket motsvarar 1,6 procent av samtliga emitterade aktier.

Organisation och medarbetare

Annehem Fastigheter hade i genomsnitt 17 heltidsanställda under det fjärde kvartalet 2025. Efter inkludering av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 18. För jämförelseperioden 2024 hade Annehem Fastigheter 16 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

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 31 december 2025 uppgick till 5,31 procent (5,31 procent, 31 december 2024). 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:

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.

I samband med refinansieringen, som gjordes under Q4 2024, omfördelades belåningen mellan Region Sverige och Region Övriga Norden. Belåningsgraden i Region Sverige ökade medan den minskade i Region Övriga Norden, vilket också återspeglas i förvaltningsresultatet för respektive region i följande tabeller.

okt-dec 2025				
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	65,5	10,6	-	76,1
Driftnetto	49,9	9,4	-0,6	58,7
Förvaltningsresultat	35,7	5,3	-16,1	24,9
Resultat före skatt	30,7	-7,2	-14,0	9,6
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	4 266,0	754,3	-	5 020,3

okt-dec 2024				
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	56,9	11,6	-	68,4
Driftnetto ¹	46,0	10,8	-0,8	56,1
Förvaltningsresultat	59,4	2,3	-39,7	22,0
Resultat före skatt	70,4	1,0	-29,9	41,5
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 808,7	888,1	-	4 696,8

1) Kostnader relaterade till system för fastighetsadministration har omklassificerats från raden centraladministration till fastighetsadministration. Jämförelsesiffror har därför uppdaterats och omklassificerats med ett belopp uppgående till 0,5 Mkr för perioden okt-dec 2024.

helår 2025				
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	258,6	43,0	-	301,6
Driftnetto	202,7	38,6	-0,6	240,7
Förvaltningsresultat	144,9	19,8	-56,1	108,6
Resultat före skatt	135,9	-68,9	-64,7	2,3
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	4 266,0	754,3	-	5 020,3

helår 2024				
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	222,8	52,2	-	275,0
Driftnetto ¹	181,5	49,1	-0,8	229,7
Förvaltningsresultat	182,1	12,6	-102,9	91,7
Resultat före skatt	147,3	-9,3	-116,5	21,4
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 808,7	888,1	-	4 696,8

1) Kostnader relaterade till system för fastighetsadministration har omklassificerats från raden centraladministration till fastighetsadministration. Jämförelsesiffror har därför uppdaterats och omklassificerats med ett belopp uppgående till 1,8 Mkr för helåret 2024.

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

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

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsskatt	2,2	2,1	9,2	11,0
Hyresgarantier	0,6	1,1	2,6	5,8
Övriga fastighetsintäkter	8,1	8,4	32,5	33,2
Totalt övriga fastighetsintäkter	10,9	11,6	44,3	50,0

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 december 2025 räntederivat i SEK och EUR, samt valutaterminer i EUR. Per 31 december 2025 uppgick det positiva marknadsvärdet på räntederivat till 11,6 Mkr (22,5), det negativa marknadsvärdet på räntederivat uppgick till 3,4 Mkr (2,5). Det positiva värdet på valutaterminerna uppgick till 0,0 Mkr (0,2) och det negativa värdet på valutaterminerna uppgick till 0,2 Mkr (0,0).

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 uppgår 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 föregående 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.

Flerårsöversikt

Mkr	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hyresintäkter	301,6	275,0	247,2	217,9	187,8
Driftnetto ¹	240,7	229,7	209,7	181,3	155,8
Förvaltningsresultat	108,6	91,7	90,5	74,2	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	111,2	97,3	92,7	90,5	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr ²	1,26	1,14	1,35	1,32	1,25
Periodens resultat	-4,4	18,5	-200,6	207,3	209,7
Periodens resultat per aktie, kr ²	-0,05	0,22	-2,92	3,01	3,05
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7	91,5	94,9	95,8	94,0
Överskottsgrad, % ¹	79,8	83,5	84,8	83,2	83,0
Avkastning på eget kapital, %	-0,2	0,7	-8,7	8,3	9,2
EPRA NRV per aktie, kr	31,29	31,13	41,19	44,11	40,93
Nettobelåningsgrad, %	44,8	40,8	43,4	38,3	38,3
Soliditet, %	48,6	51,9	49,9	53,4	53,9
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,3	2,1	2,2	2,7	3,0

1) Kostnader relaterade till system för fastighetsadministration har omklassificerats från raden centraladministration till fastighetsadministration. Jämförelsesiffror har därför uppdaterats och omklassificerats med ett belopp uppgående till 1,8 Mkr för helåret 2024.

2) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för jämförelseperioder mellan 2021–2023 motsvarande fondemissionselementet i föregående års företrädesemission.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

Antalet utestående aktier har justerats för de aktier som har återköpts under perioden. Per den 31 december 2025 uppgick Annehems innehav av egna aktier till 1 378 229 B-aktier. Det genomsnittliga antalet utestående aktier har beräknats som ett vägt genomsnitt under en viss period med hänsyn till återköpen.

	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Antal				
A-aktier	10 295 986	10 295 986	10 295 986	10 295 986
B-aktier	76 814 606	78 192 835	76 814 606	78 192 835
Totalt antal utestående aktier	87 110 592	88 488 821	87 110 592	88 488 821
Totalt genomsnittligt antal aktier	88 159 102	88 488 821	88 405 714	84 988 923
Totalt antal emitterade aktier	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.

	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Mkr				
Valutaterminer	2,8	-2,0	7,8	-9,7
Valutaomräkning på interna lån	-3,7	1,7	-10,4	4,1
Valutakurseffekter	-0,9	-0,3	-2,6	-5,6

Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter per aktie

	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Mkr				
Förvaltningsresultat	24,9	22,0	108,6	91,7
Valutakurseffekter	0,9	0,3	2,6	5,6
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	25,8	22,3	111,2	97,3
Genomsnittligt antal aktier	88 159 102	88 488 821	88 405 714	84 988 923
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,29	0,25	1,26	1,14

Räntetäckningsgrad

	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Mkr				
Förvaltningsresultat	24,9	22,0	108,6	91,7
Återläggning:				
Räntenetto	20,8	20,4	88,8	91,3
Valutakurseffekter	0,9	0,3	2,6	5,6
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,2	2,1	2,3	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr baserat på rullande 12	2,3	2,1	2,3	2,1

Soliditet

	2025-12-31	2024-12-31
Mkr		
Eget kapital	2 568,0	2 613,9
Totala tillgångar	5 287,3	5 035,3
Soliditet, %	48,6%	51,9%

Nettobelåningsgrad

	2025-12-31	2024-12-31
Mkr		
Räntebärande skulder	2 464,5	2 197,9
Likvida medel	-215,8	-279,5
Räntebärande skulder netto	2 248,7	1 918,4
Förvaltningsfastigheter	5 020,3	4 696,8
Nettobelåningsgrad, %	44,8%	40,8%

Överskottsgrad

	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Mkr				
Förvaltningsresultat	24,9	22,0	108,6	91,7
Återläggning:				
Förvaltningskostnader	33,8	34,1	132,1	138,1
Driftnetto ¹	58,7	56,1	240,7	229,7
Hyresintäkter	76,1	68,4	301,6	275,0
Överskottsgrad, %	77,2%	82,1%	79,8%	83,5%

1) Kostnader relaterade till system för fastighetsadministration har omklassificerats från raden centraladministration till fastighetsadministration. Jämförelsesiffror har därför uppdaterats och omklassificerats med ett belopp uppgående till 0,5 Mkr för perioden okt-dec 2024 och 1,8 Mkr för helåret 2024.

Avkastning på eget kapital

	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Mkr				
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,6	36,7	-4,4	18,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 568,0	2 613,9	2 568,0	2 613,9
Avkastning på eget kapital, %	0,1%	1,4%	-0,2%	0,7%

EPRA nyckeltal

Rapporteringsstandard

För att skapa möjligheten för intressenter och aktieägare att kunna jämföra och utvärdera Annehems verksamhet på ett mer transparent och korrekt sätt, rapporterar vi nyckeltal och information enligt EPRA BPRs (European Public Real Estate Association Best Practices Recommendations). Följande resultat-indikatorer har utarbetats i enlighet med bästa praxis som definierats av EPRA i dess senaste utgåva av Best Practices Recommendations Guidelines, BPRs. EPRA BPRs fokuserar på att göra boksluten för offentliga fastighetsbolag tydligare och mer jämförbara i hela Europa. För ytterligare information om EPRA, se www.epra.com. Uträkningar och nyckeltal är översatta till svenska. Standardiserade tabeller på originalspråket engelska återfinns i den engelska versionen av Annehems Bokslutskommuniké för 2025. Se definitioner vid varje 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	2025-12-31	2024-12-31
EPRA NRV - Långsiktigt substansvärde		
Eget kapital enligt balansräkning	2 568,0	2 613,9
Återläggning:		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	166,1	160,8
Räntederivat	-8,2	-20,1
EPRA NRV	2 725,8	2 754,6
Totalt utestående antal aktier	87 110 592	88 488 821
EPRA NRV, kr per aktie	31,29	31,13

EPRA NTA - Aktuellt substansvärde		
EPRA NRV	2 725,8	2 754,6
Återläggning:		
EPRA NTA	2 725,8	2 754,6
Totalt utestående antal aktier	87 110 592	88 488 821
EPRA NTA, kr per aktie	31,29	31,13

EPRA NDV - Avyttringsvärde		
EPRA NTA	2 725,8	2 754,6
Återläggning:		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	-166,1	-160,8
Räntederivat	8,2	20,1
EPRA NDV	2 568,0	2 613,9
Totalt utestående antal aktier	87 110 592	88 488 821
EPRA NDV, kr per aktie	29,48	29,54

EPRA vakans (EPRA Vacancy)

Estimerade marknadshyror (Estimated Market Rental Value – ERV) för vakanta ytor dividerat med estimerade marknadshyror för hela fastighetsportföljen.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Hyresvärde	363,7	331,0
Bedömt hyresvärde för vakanta lokaler	30,3	27,9
EPRA Vakansgrad	8,3%	8,4%

EPRA belåningsgrad (EPRA Loan To Value – LTV)

Räntebärande skulder exkluderat med likvida medel och nettot av rörelseskulder och rörelsetillgångar dividerat med portföljens fastighetsvärde och tillämpliga tillgångar. Nyckeltalet visar hur stor del av fastighetsbeståndet som är finansierat med skulder belyser refinansieringsrisken för bolaget. Det finns inga poster för JV-bolaget.

Mkr	helår 2025	helår 2024
Räntebärande skulder	2 464,5	2 197,9
Netto rörelseskulder ¹	49,2	27,1
Valutaterminer	0,2	-0,2
Likvida medel	-215,8	-279,5
Nettoskuld	2 298,2	1 945,3
Marknadsvärde fastigheter ²	5 020,3	4 696,8
Immateriella tillgångar	0,0	0,1
Totalt fastighetsvärde	5 020,4	4 696,9
EPRA LTV - Belåningsgrad	45,8%	41,4%

1) Innehåller leverantörsskulder, övriga kort- och långfristiga skulder, kundfordringar och övriga tillgångar, exkluderat finansiella tillgångar.

2) Inkluderar projektutveckling för JV-bolag, det finns i dagsläget ingen mark eller fastighet i JV-bolaget.

EPRA nettoavkastning (EPRA Net Initial Yield – NIY)

EPRAs nettoavkastning (NIY) mäter de årliga hyresintäkterna baserat på de kontanta betalningarna fram till balansdagen, minus ej vidarefaktureringsbara driftskostnader, dividerat med fastighetens marknadsvärde, ökat med uppskattade förvärvskostnader. EPRA "Topped-up" NIY utgår från EPRA NIY med justering för hyresrabatter på balansdagen.

Mkr	helår 2025	helår 2024
Förvaltningsfastigheter - helägda	5 020,3	4 696,8
Förvaltningsfastigheter - del av JV	0,3	0,1
Summa fastighetsportfölj	5 020,6	4 696,8
Exkludering projekt mark och byggnationer ¹	-0,3	-0,1
Uppskattade kostnader för köpare ²	13,9	13,5
Summa justerad fastighetsportfölj	5 034,2	4 710,2
12 månaders rullande hyresintäkter inklusive rabatter	329,9	303,1
Fastighetskostnader ³	-105,2	-93,3
Driftöverskott	224,7	209,8
Återläggning rabatter	3,5	1,3
"Topped-up" driftöverskott	228,2	211,1
EPRA NIY - Direktavkastning	4,5%	4,5%
EPRA "Topped-up" NIY - Direktavkastning	4,5%	4,5%

1) Avser projektutveckling för JV-bolag, det finns i dagsläget ingen mark eller fastighet i JV-bolaget.

2) Avser uppskattad stämpelskatt för de finska fastigheterna och uppskattad kostnad för mäklare vid försäljning.

3) Inga kostnader för JV-bolag föreligger.

EPRA Intjäning (EPRA Earnings)

EPRA intjäningsstal 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	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Periodens resultat	1,6	36,7	-4,4	18,5
Återläggning:				
Värdeförändringar netto	13,8	-20,1	105,4	68,2
Uppskjuten skatt	8,0	4,6	6,7	2,7
EPRA Intjäning	23,4	21,2	107,7	89,5
Genomsnittligt antal aktier	88 159 102	88 488 821	88 405 714	84 988 923
EPRA Intjäning, kr per aktie	0,27	0,24	1,22	1,05

EPRA Cost ratios - Kostnadskvot

Central administrationskostnad samt fastighetskostnader (inkluderat och exkluderat för direkta vakanskostnader), exklusive tomträttsavgälder, dividerat med bruttohyresintäkter. Inga rörelsekostnader kapitaliseras, förutom sådana som är direkt hänförliga till investeringar i förvaltningsfastigheter och som återfinns i EPRA CapEx.

Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Fastighetskostnader	-28,2	-24,0	-105,2	-93,3
Centraladministration	-11,2	-11,0	-36,4	-36,2
Andel av kostnader från JV-bolag	-	-	-0,1	-
Återföring: tomträttsavgäld	0,0	0,0	0,1	0,1
EPRA Kostnader (inklusive direkta vakanskostnader)	-39,4	-35,0	-141,7	-129,4
Direkta vakanskostnader	-	-	-	-
EPRA Kostnader (exklusive direkta vakanskostnader)	-39,4	-35,0	-141,7	-129,4
Hyresintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld	75,4	68,8	301,6	275,0
Totala hyresintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld	75,4	68,8	301,6	275,0
EPRA Kostnadskvot (inklusive direkta tomträttsavgälder)	52,3%	50,9%	47,0%	47,1%
EPRA Kostnadskvot (exklusive direkta tomträttsavgälder)	52,3%	50,9%	47,0%	47,1%

EPRA CapEx - Kapitalkostnader

Kapitaliserade kostnader för förvärv samt investeringar i förvaltningsfastigheter samt projekt avseende JV-bolag.

Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	helår 2025	helår 2024
Förvärv	-	-5,8	435,8	242,0
Projektutveckling				
Ombyggnationer ¹	10,7	17,6	47,4	71,1
Nybyggnationer ²	-		0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter				
Utan att addera uthyrbar yta	-	-	-	-
Adderar uthyrbar yta	-	-	-	-
Kapitaliserad ränta	-	-	-	-
Totala kapitalkostnader	10,7	11,8	483,3	313,2
Omvandling från periodiserat till likvida medel	-	-	-	-
Totala kapitalkostnader som likvida medel	10,7	11,8	483,3	313,2

1) Avser hyresgäst Anpassningar och färdigställande av ytor vid förvärv.

2) Avser projektutveckling för JV-bolag, det finns i dagsläget ingen mark eller fastighet i JV-bolaget.

EPRA Like-for-like rental growth - Tillväxt av hyresintäkter i jämförbart bestånd

Jämförelser av nettohyrestillväxt i jämförbar fastighetsportfölj som har varit konsekvent i drift och inte under utveckling, under de två senaste åren.

	helår 2025	helår 2024
Sverige	6,6%	9,3%
Övriga Norden	-17,9%	-8,9%
Totala hyresintäkter i jämförbart bestånd	2,0%	4,9%

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 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 valutakurseffekter 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 leasingkulder, 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 leasingkulld) samt koncernkonto.

Räntetäckningsgrad

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

Räntenetto¹

Nettot mellan räntekostnader på räntebärande skulder och ränteintäkter på räntederivat.

Soliditet

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

Uthyrningsbar yta²

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

Underliggande fastighetsvärde²

Avtalat transaktionspris för fastigheten.

Vakanshyra²

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

Valutakurseffekter

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

Överskottsgrad

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

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

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

Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 11 februari 2026

Monica Fallenius
Verkställande direktör

Finansiell kalender

Årsredovisning 2025, publiceras
på Bolagets webbplats
Delårsrapport januari – mars 2026
Årsstämma 2026
Halvårsrapport januari – juni 2026
Delårsrapport januari – september 2026

Mars 2026
7 maj 2026
13 maj 2026
17 juli 2026
29 oktober 2026

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.

Kundnära och
långsiktigt hållbar
förvaltning

Värderingar

Professionella – Engagerade
Långsiktiga – Möjliggörare

Vision

Vi ska vara det mest
hållbara fastighetsbolaget i
Norden.

GÖTEBORG

ÄNGELHOLM/
HELSINGBORGSSOMRÅDET

MALMÖ

STOCKHOLM

HELSINGFORS

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