

Delårsrapport januari-september 2025

Kvartalet i korthet

Juli - september 2025

- Hyresintäkterna ökade med 7,8 procent till 75,3 Mkr (69,8)
- Totala intäkter ökade med 6,4 procent till 85,4 Mkr (80,3)
- Driftnettot ökade med 7,7 procent till 61,8 Mkr (57,4)
- Förvaltningsresultatet ökade med 31,3 procent till 31,0 Mkr (23,6)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter ökade med 29,0 procent till 31,3 Mkr (24,3), och per aktie ökade till 0,35 kr (0,27)
- Periodens resultat uppgick till -19,3 Mkr (-22,6), och per aktie -0,22 kr (-0,26)
- Positiv nettouthyrning om 2,4 Mkr (-0,9)
- Fastighetsvärdet ökade med 7,8 procent till 5 064,7 Mkr (4 696,8)

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

Finansiell översikt

Mkr	jul-sep	jul-sep	△ %	jan-sep	jan-sep	△ %	helår
	2025	2024		2025	2024		
Hyresintäkter	75,3	69,8	7,8%	225,5	206,5	9,2%	275,0
Totala intäkter	85,4	80,3	6,4%	258,9	244,9	5,7%	324,9
Driftnetto ¹	61,8	57,4	7,7%	182,0	173,6	4,8%	229,7
Förvaltningsresultat	31,0	23,6	31,3%	83,7	69,7	20,0%	91,7
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	31,3	24,3	29,0%	85,3	75,0	13,8%	97,3
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,35	0,27	31,2%	0,96	0,90	7,2%	1,14
Periodens resultat	-19,3	-22,6	/	-6,0	-18,2	/	18,5
Periodens resultat per aktie, kr	-0,22	-0,26	/	-0,07	-0,22	/	0,22
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	5 064,7	4 674,5	/	5 064,7	4 674,5	/	4 696,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,1	91,7	-1,8%	90,1	91,7	-1,8%	91,5
Överskottsgrad, % ¹	82,1	82,3	-0,2%	80,7	84,1	-4,1%	83,5
Avkastning på eget kapital, %	-0,7	-0,9	/	-0,2	-0,7	/	0,7
Substansvärde EPRA NRV	2 752,0	2 733,6	/	2 752,0	2 733,6	/	2 754,6
EPRA NRV per aktie, kr	31,10	30,89	/	31,10	30,89	/	31,13
Nettobelåningsgrad, %	44,3	40,4	/	44,3	40,4	/	40,8
Soliditet, %	48,9	52,1	/	48,9	52,1	/	51,9
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,2	2,1	/	2,2	2,1	/	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 jul-sep 2024, 1,4 Mkr för perioden jan-sep 2024 och 1,8 Mkr för helåret 2024.

Januari - september 2025

DRIFTNETTO

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD

182,0 Mkr 90,1 %

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

0,96 kr 31,10 kr

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 225,5 Mkr (206,5)
- Driftnettot ökade till 182,0 Mkr (173,6)
- Förvaltningsresultatet ökade till 83,7 Mkr (69,7)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter ökade till 85,3 Mkr (75,0), och per aktie uppgick till 0,96 kr (0,90)
- Periodens resultat ökade till -6,0 Mkr (-18,2), och per aktie ökade till -0,07 kr (-0,22)
- Positiv nettouthyrning om 6,2 Mkr (13,2)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 36,8 Mkr (53,6)
- Orealiserade värdetförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -73,8 Mkr (-56,1)
- Substansvärde EPRA NRV uppgick till 2 752,0 Mkr (2 754,6) och per aktie till 31,10 kr (31,13)

Stark leverans och fortsatt värdeskapande



"Annehem levererar ytterligare ett starkt kvartal där förvaltningsresultat, exklusive valutakurseffekter, per aktie ökade med 31 procent jämfört med samma kvartal föregående år."

Annehem visar på fortsatt stark leveransförmåga och värdeskapande i en fastighetsmarknad i återhämtning.

Rekordtillväxt i förvaltningsresultatet

Det är med stor tillfredsställelse jag konstaterar att Annehem levererar ytterligare ett starkt kvartal där förvaltningsresultat, exklusive valutakurseffekter, per aktie ökade med 31,2 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Det är framför allt tillskott av förvärvade fastigheter och nya hyreskontrakt som står för det största bidraget till denna ökning, men vi ser även lägre räntekostnader och ett ökat driftnetto som bidrar positivt. Hyresintäkterna ökade med 7,8 procent för kvartalet också främst drivet av förvärvade fastigheter. Driftnettot ökade med 7,7 procent för kvartalet, vilket visar på fortsatt god operationell effektivitet i fastighetsverksamheten.

Vi levererar också en stabil period, där förvaltningsresultatet exklusive valutakurseffekter per aktie förbättrades med 7,2 procent. Här ser vi att våra nyförvärvade fastigheter och nyuthyrningar är de främsta drivkrafterna till den positiva förflyttningen. Våra hyresintäkter i jämförbart bestånd har för perioden ökat med 2,0 procent, ett resultat av indexjusteringar och nya hyreskontrakt. Vår nuvarande snittränta för låneportföljen är betydligt lägre än motsvarande period föregående år och uppgick vid kvartalets utgång till 3,5 procent, en sänkning med 60 punkter från 4,1 procent. Av detta utgjorde en marginalförbättring om 39 punkter, en av flera positiva effekter från den refinansiering vi genomförde under föregående år.

Trots ett fortsatt avvaktande marknadsläge har vår kundnära förvaltning lyckats skapa värden, inte minst genom många mindre uthyrningar framför allt i våra företagsparker. Under kvartalet hade vi en positiv nettouthyrning om 2,4 Mkr, och för perioden 6,2 Mkr.

Under kvartalet har fastighetsvärdet för hela portföljen minskat med strax över 1 procent. Det är olika faktorer som bidrar, avkastningskraven för våra fastigheter i Solna och Helsingfors har ökat med 10 punkter, men effekten motverkas delvis av de värdeskapande investeringar i befintligt bestånd som vi genomfört främst i Ljungbyhed Park. Det är ett kvitto på att våra satsningar för att etablera en långsiktig och stabil kundbas, ger resultat både i form av högre hyresintäkter och förbättrad värdering. Värderingsyielden för hela portföljen uppgick till 5,34 procent.

Förutsättningar finns för återhämtning

Marknadsläget är i stort sett oförändrat mot föregående kvartal, men förutsättningarna för hushållen att öka sin konsumtion har förbättrats genom både Riksbankens senaste räntesänkning och regeringens budgetstimulanser. Detta i kombination med låg inflation gör att jag är positiv till att de ekonomiska hjulen i samhället kommer att snurra lättare under det kommande halvåret. När konjunkturen vänder uppåt, kommer det också att märkas på kontorsmarknaden.



+31%

Starkt förvaltningsresultat
exkl. valutakurseffekter för
kvartalet, per aktie

5 065 Mkr

Fastighetsvärde vid
kvartalets utgång

+2,4 Mkr

Nettouthyrning för
kvartalet

I dagsläget är efterfrågan generellt sett svag i våra storstäder, men jag är övertygad om att marknaden återhämtar sig och att efterfrågan främst kommer att riktas mot högkvalitativa, hållbara och effektiva kontor. Det är ett segment där Annehem är väl positionerat.

Vi noterar också en ökad efterfrågan på byggnader och mark som kan stödja totalförsvarets satsningar och här är Ljungbyhed Park en utmärkt plats. I den framtidsinriktade parken erbjuder vi en unik infrastruktur för verksamheter med särskilda krav både på marken och i luften. Vi fungerar som en aktiv samarbetspartner och möjliggörare för att skapa utrymme för dessa etableringar och här finns stora möjligheter framåt.

Värdeskapande bortom siffrorna

Jag är stolt över att vi också fortsätter att leverera på områden bortom de finansiella resultaten. För oss handlar framgång lika mycket om relationer, kvalitet och långsiktighet. Ett tydligt bevis på det är att vårt färskna NKI-resultat (Nöjd Kund Index) har förbättrats med två enheter till 81, vilket förutom nöjdare hyresgäster också innebär att vi tilldelats guldmedalj i klassen medelstora bolag. Det är ett fint erkännande av det dagliga arbetet vårt team gör för att skapa värde för våra hyresgäster.

Vidare har vi tilldelats en Gold Award från EPRA för vår finansiella rapportering. Det är ett kvitto på att vi håller hög kvalitet och transparens i vår kommunikation med marknaden, vilket stärker jämförbarheten mellan bolag i sektorn.

God fundamenta ger förutsättningar för tillväxt

Vi är nu inne i årets sista kvartal och jag kan konstatera att vi med en tydlig strategi, bra momentum och starka fundamenta förflyttar oss i riktning mot våra långsiktiga finansiella mål. Vi fortsätter att aktivt söka och utvärdera nyförvärv, investeringar i eget bestånd och andra initiativ för att skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Jag vill avsluta med att tacka mina medarbetare för det arbete de gör varje dag, våra aktieägare för fortsatt förtroende och inte minst våra hyresgäster som ser oss som de möjliggörare vi är.

Ängelholm 22 oktober 2025

Monica Fallenius



Marknad

Årets tredje kvartal har präglats av en fortsatt osäker omvärldsbild i spåren av Rysslands pågående invasion av Ukraina och handelspolitiska åtgärder som vidtagits av USA. Dessa faktorer har fortsatt att skapa volatilitet på finansmarknaderna och dämpat företagets investeringsvilja. Samtidigt syns tecken på en stabilisering i omvärldsekonomin, och flera centralbanker lättar successivt på sina penningpolitiska åtstramningar för att påskynda återhämtningen.

Kärninflationen (KPIF) i Sverige ligger fortsatt över Riksbankens inflationsmål om 2 procent. I september uppgick kärninflationen (KPIF) till 3,1 procent och KPI till 0,9 procent. Vid Riksbankens senaste möte i september sänkes styrräntan med 0,25 procentenheter till 1,75 procent. Riksbankens bedömning är att styrräntan kommer att ligga kvar på denna nivå under en tid framöver, förutsatt att inflations- och konjunkturutsikterna står sig. Den framtida utvecklingen i Sverige är fortsatt osäker och det finns faktorer som kan leda till en annan utformning av penningpolitiken framöver, däribland geopolitiska konflikter, hämmande tillväxt och en hög arbetslöshet.

Fastighetstransaktionsmarknaden.

Den nordiska fastighetstransaktionsmarknaden återhämtar sig successivt i takt med att de makroekonomiska utsikterna förbättras. Under årets tre första kvartal har transaktionsaktiviteten ökat jämfört med motsvarande period föregående år, särskilt i Sverige med tyngdpunkt på Stockholmsregionen som står för 40,0 procent av den totala volymen i landet. Efterfrågan inom de olika fastighetssegmenten är fragmenterad och lägena spelar en avgörande roll. Samtidigt tyder det ökade antalet transaktioner på att köpare och säljare i viss mån når samsyn kring prisnivåerna.

Land	Styrränta ¹	Inflation	Transaktionsvolym
			(jul-sep) ⁴
Sverige	1,75%	0,9% ²	35,5 Mdkr
Finland/ECB	2,15%	0,5% ³	7,8 Mdkr

1) Trading Economics.

2) Avser KPI. SCB September 2025.

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

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

I Norden som helhet har transaktionsvolymen per den 30 september 2025 ökat med 31,0 procent jämfört med samma period föregående år. Den ökade transaktionsaktiviteten ger samtidigt fastighetsvärderare mer data att utgå ifrån i sina marknadsvärderingar.

Hyresmarknaden

Lågkonjunkturen är fortsatt utdragen och påverkar företag i både Sverige och Finland, vilket på kort sikt har lett till en dämpad efterfrågan på kontorslokaler. Den låga sysselsättningsgraden har lett till ökade vakanser och pressade hyror på den nordiska fastighetsmarknaden. På längre sikt bedöms efterfrågan vara fortsatt stabil i tillväxtregioner, särskilt i huvudstäder där den strukturella attraktionskraften är en stark drivkraft. Samtidigt har hyresgästernas behov förändrats under de senaste åren. På dagens arbetsplatser efterfrågas ytor som främjar kreativitet, samarbete och social interaktivitet, kombinerat med en hög grad av flexibilitet med god tillgång till kollektivtrafik. För att möta denna utveckling behöver fastighetsägare idag vara lyhörda och innovativa i förvaltningen för att i samverkan med hyresgäster hitta framtidsanpassade kontorslösningar.

Fastighetsbolag med kommersiella fastigheter har till viss del kunnat kompensera sina kostnadsökningar under 2024 genom de indexklausuler som förekommer i hyreskontrakten. Bostadsmarknaden visar samtidigt på motståndskraft, där fastighetsägarnas hyresjusteringar överstiger inflationen med god marginal under 2025.



Våra långsiktiga mål

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

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

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

FINANSIELLA MÅL

Tillväxt och avkastning	Utfall per 30 sep 2025	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat om minst 20% per aktie ^{1,2,3}	7,2%	-15,6%	2,6%	4,8%
Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10% per aktie	-0,1%	-24,5%	-6,6%	7,8%

Risk och utdelning	Utfall per 30 sep 2025	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger 55%	44,3%	40,8%	43,4%	38,3%
Långsiktig räntetäckningsgrad som överstiger 2,2 gånger RTM	2,2x	2,1x	2,2x	2,7x
Utdelningspolicy	I huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål			

HÅLLBARHETSMÅL

	Utfall per 30 sep 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)	46%	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	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	helår 2024
Hysesintäkter	75,3	69,8	225,5	206,5	275,0
Övriga fastighetsintäkter	10,1	10,6	33,4	38,4	50,0
Totala intäkter	85,4	80,3	258,9	244,9	324,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-11,7	-10,8	-42,7	-40,3	-54,6
Underhållskostnader	-3,4	-4,1	-8,7	-9,6	-12,0
Fastighetsskatt	-4,1	-4,2	-12,0	-10,6	-13,4
Fastighetsadministration ¹	-4,4	-3,8	-13,6	-10,8	-15,2
Driftnetto	61,8	57,4	182,0	173,6	229,7
Centraladministration ¹	-6,8	-6,5	-25,2	-25,1	-36,2
Övriga rörelseintäkter	0,8	0,7	2,7	4,7	9,0
Övriga rörelsekostnader	-1,7	-2,1	-6,1	-7,2	-13,9
Ränteutgifter ²	0,3	0,5	1,3	1,7	7,0
Räntekostnader ²	-23,0	-25,8	-69,4	-72,7	-98,5
Övriga finansiella poster ³	-0,4	-0,6	-1,7	-5,3	-5,6
Förvaltningsresultat	31,0	23,6	83,7	69,7	91,7
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	-	-	-1,0	-1,0
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-61,2	-16,2	-73,8	-56,1	-57,8
Värdeförändring i derivatinstrument	6,5	-36,4	-17,1	-32,7	-11,5
Periodens resultat före skatt	-23,8	-29,0	-7,3	-20,1	21,4
Aktuell skatt	-	0,5	0,0	0,0	-0,2
Uppskjuten skatt	4,5	5,9	1,3	1,9	-2,7
Periodens resultat	-19,3	-22,6	-6,0	-18,2	18,5
Totalt antal utestående aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821	88 488 821	88 488 821
Totalt genomsnittligt antal aktier⁴	88 488 821	88 488 821	88 488 821	83 813 775	84 988 923
Resultat per aktie, kr⁴	-0,22	-0,26	-0,07	-0,22	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 jul-sep 2024, 1,4 Mkr för perioden jan-sep 2024 och 1,8 Mkr för helåret 2024.

2) Ränteutgifter hänförliga till räntederivat har omklassificerats till räntekostnader. Jämförelsesiffror har därmed omklassificerats med ett belopp uppgående till 7,5 Mkr för perioden jul-sep 2024, 25,7 Mkr för perioden jan-sep 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 utspädnings effekt.

Mkr	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	helår 2024
Periodens resultat	-19,3	-22,6	-6,0	-18,2	18,5
Övrigt totalresultat					
Poster att omklassificera till resultaträkningen					
Omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	-2,3	-0,7	-12,0	4,1	4,9
Summa övrigt totalresultat	-2,3	-0,7	-12,0	4,1	4,9
Periodens totalresultat	-21,6	-23,3	-18,0	-14,1	23,4

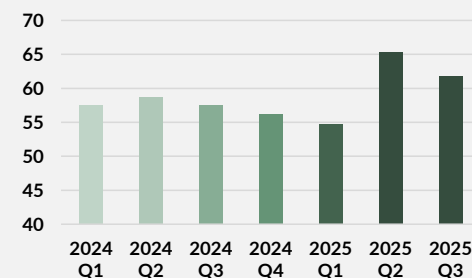
Resultatanalys

Perioden juli till september

Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 75,3 Mkr (69,8), de övriga fastighetsintäkterna uppgick till 10,1 Mkr (10,6) och de totala fastighetskostnaderna uppgick till -23,6 Mkr (-22,9), vilket innebär att driftnettot ökade till 61,8 Mkr (57,4).

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 10,1 Mkr (10,6), består av utdebiterade driftskostnader och fastighetsskatt, intäkter från korttidsuthyrningar och ersättning från mottagen hyresgaranti för fastigheten The Corner. Hyresgarantin uppgick till 0,7 Mkr (1,1) och är lägre jämfört med samma period föregående år och förklaras av ersättningen för rabatter på hyreskontrakten där rabatten var högre under tredje kvartalet 2024.

Driftskostnaderna uppgick till -11,7 Mkr (-10,8) vilket är en ökning mot föregående år och förklaras främst av de tillkommande fastigheterna. Fastighetsskatten uppgick till -4,1 Mkr (-4,2).

Fastighetsadministration uppgick till -4,4 Mkr (-3,8) och ökade på grund av kostnader relaterade till omstrukturering av personal samt omklassificering av kostnader för system för

fastighetsadministration från raden centraladministration till fastighetsadministration.

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 -0,4 Mkr (-0,6) och består av valutaomräkningar på interna lån om -1,6 Mkr (-1,1) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till 1,2 Mkr (0,6).

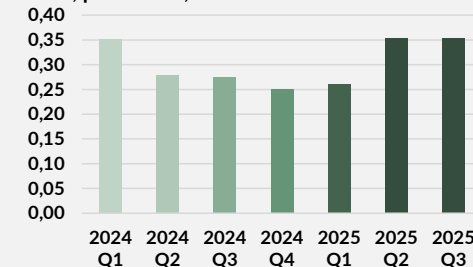
Förvaltningsresultatet uppgick till 31,0 Mkr (23,6) för perioden juli-september 2025.

Effekten av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -61,2 Mkr (-16,2) som främst beror på förändrade avkastningskrav. Effekten av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 6,5 Mkr (-36,4).

Skatteeffekten för perioden uppgick till 4,5 Mkr (6,4) och består till största del av uppskjuten skatt på värdeförändringen i fastighetsbeståndet samt värdering av räntederivat till verkligt värde.

Periodens resultat uppgick till -19,3 Mkr (-22,6).

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 mer information.

Perioden januari till september

Hyresintäkterna uppgick till 225,5 Mkr (206,5), övriga fastighetsintäkter uppgick till 33,4 Mkr (38,4) och de totala fastighetskostnaderna till -77,0 Mkr (-71,3), vilket innebär att driftnettot ökade till 182,0 Mkr (173,6). 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 första kvartalet 2024. Ökningen jämfört med samma period föregående år förklaras även av nyuthyrningar i befintligt bestånd och hyresjustering för indexreglerade hyresavtal. Hyresintäkterna ökade med 2,0 procent för jämförbart bestånd för perioden.

Hyresintäkter jämförbart bestånd

Mkr	Hyresintäkter
Jan-sep 2024	206,5
Hyresjustering/nyuthyrning	5,0
Valutajustering	-0,9
Jämförbart bestånd 2025	210,6
Förvärv	14,9
Jan-sep 2025	225,5

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 33,4 Mkr (38,4), 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 utställande-datum. Hyresgarantin uppgick till 2,0 Mkr (4,7) och är lägre jämfört med samma period föregående år vilket till största del hänförs till en uthyrning av en tidigare vakant yta i The Corner.

Driftskostnaderna uppgick till -42,7 Mkr (-40,3) och ökade mot föregående år till följd av de fastigheter som tillförts portföljen. Fastighets-skatten ökade till -12,0 Mkr (-10,6) och förklaras främst av de tillkommande fastigheterna och nya taxeringsbeslut.

Fastighetsadministration uppgick till -13,6 Mkr (-10,8) 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 83,7 Mkr (69,7) för perioden januari-september.

Räntekostnaderna uppgick till -69,4 Mkr (-72,7) 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, samt de nu lägre styrräntorna. Övriga finansiella poster uppgick till -1,7 Mkr (-5,3) och består av valutaomräkningar på interna lån om -6,7 Mkr (2,4) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till 5,0 Mkr (-7,7).

Effekter av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -73,8 Mkr (-56,1). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -17,1 Mkr (-32,7). Skatteeffekten för perioden uppgick till 1,3 Mkr (1,9). 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 -6,0 Mkr (-18,2).



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 064,7	4 674,5	4 696,8
Maskiner och inventarier	6,3	5,5	5,5
Derivatinstrument	8,2	17,2	22,5
Övriga anläggningstillgångar	2,1	1,6	1,6
Summa anläggningstillgångar	5 081,2	4 698,8	4 726,4
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	29,8	36,4	29,2
Derivatinstrument	-	-	0,2
Likvida medel	195,5	212,4	279,5
Summa omsättningstillgångar	225,3	248,8	308,9
SUMMA TILLGÅNGAR	5 306,6	4 947,6	5 035,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 596,0	2 576,4	2 613,9
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	159,1	155,9	160,8
Långfristiga räntebärande skulder	2 317,8	2 102,3	2 197,9
Derivatinstrument	5,2	18,3	2,5
Övriga långfristiga skulder	2,0	1,9	2,1
Pensionsavsättningar	1,9	1,8	1,8
Summa långfristiga skulder	2 486,0	2 280,2	2 365,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	123,4	-	-
Derivatinstrument	0,5	0,5	-
Övriga kortfristiga skulder	100,8	90,5	56,3
Summa kortfristiga skulder	224,7	91,0	56,3
Summa skulder	2 710,6	2 371,2	2 421,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 306,6	4 947,6	5 035,3

Koncernens rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Ingående balans eget kapital	2 613,9	2 302,3	2 302,3
Periodens resultat	-6,0	-18,2	18,5
Övrigt totalresultat för perioden	-12,0	4,1	4,9
Periodens totalresultat	-18,0	-14,1	23,4
Företrädesemission	-	288,2	288,2
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 596,0	2 576,4	2 613,9

Balansräkning

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2025 till 5 064,7 Mkr (4 696,8). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtten i fastigheten Kamaxeln 2.

Under perioden januari-september förvärvade Annehem fastigheten Bryggan 2 till ett underliggande fastighetsvärde om 440,0 Mkr. Annehem har också investerat i befintliga fastigheter till ett belopp uppgående till 36,8 Mkr (71,2). Vidare uppgick orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till totalt -73,8 Mkr (-57,8). Tillsammans med valutaomräkning för beståndet i Finland, om -30,9 Mkr (28,7), ökade fastighetsvärdet för perioden med 367,9 Mkr (284,1), jämfört med 31 december 2024. Se tabell "Förändringar av fastighetsbeståndet" på sida 12.

Bolagets eget kapital uppgick till 2 596,0 Mkr (2 613,9). Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 441,2 Mkr (2 197,9), varav 1,8 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträtten i Kamaxeln 2. Under första kvartalet tillträdde Annehem fastigheten Bryggan 2 och tog därmed upp ny finansiering uppgående till 264,0 Mkr. För mer information om bolagets finansieringssituation, se avsnittet Finansiering på sida 14.

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	helår 2024
Den löpande verksamheten¹					
Förvaltningsresultat	31,0	23,6	83,7	69,7	91,7
<i>Justeringar för:</i>					
Avskrivningar	0,1	0,1	0,4	0,4	0,4
Finansiella poster	22,8	25,3	68,1	71,0	91,5
Orealiserade valutakurseffekter	1,7	1,6	7,3	-3,8	-6,2
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-0,3	1,5	1,3	3,2	-0,6
Erhållen ränta	0,3	0,5	1,4	1,6	6,7
Betald ränta	-22,4	-20,4	-62,8	-61,5	-91,8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	33,1	32,1	99,3	80,6	91,7
Rörelsefordringar	8,8	5,3	1,4	1,1	8,3
Rörelseskulder	-13,5	10,7	33,2	-13,1	-43,1
Kassaflöde från löpande verksamhet	28,4	48,1	133,9	68,6	56,9
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i befintliga fastigheter	-11,0	-6,0	-36,8	-53,6	-71,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3,8	-6,3	-433,3	-265,0	-259,2
Investeringar i maskiner och inventarier	0,0	-0,2	-1,9	-0,4	-0,4
Kapitaltillskott i Joint Venture	-0,2	-	-0,2	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15,0	-12,6	-472,2	-319,0	-330,8
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande av lån	-	-	264,0	125,0	220,7
Amortering av lån	-2,6	-4,1	-7,9	-71,8	-75,9
Företrädesemission	-	0,0	-	289,8	289,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,6	-4,1	256,1	343,0	434,6
Periodens kassaflöde	10,9	31,4	-82,0	92,6	160,7
Likvida medel vid periodens början	181,7	181,3	279,5	119,4	119,4
Kursdifferens i likvida medel	2,9	-0,1	-2,0	0,4	-0,6
Likvida medel vid periodens slut	195,5	212,4	195,5	212,4	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 jul-sep 2024 uppgår justeringen till 5,3 Mkr, för perioden jan-sep 2024 11,1 Mkr och perioden jan-dec 2024 till 6,3 Mkr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 28,4 Mkr (48,1). Förändringen beror på realiserade valutaeffekter, samt lägre rörelseskulder. För perioden januari-september uppgick motsvarande belopp till 133,9 Mkr (68,6).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -15,0 Mkr (-12,6) och avser investeringar i befintligt bestånd om -11,0 Mkr (-6,0), förvärvskostnader tillhörande Bryggan om -3,8 Mkr (-6,3) samt tillskott i Joint Venture om -0,2 Mkr. För perioden januari-september uppgick motsvarande belopp till -472,2 Mkr (-319,0) och avser investeringar i befintligt bestånd om -36,8 Mkr (-53,6), förvärvet av Bryggan 2 om -433,3 Mkr (-265,0) samt investeringar i maskiner och inventarier om -1,9 Mkr (-0,4) och tillskott till Joint Venture om -0,2.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till -2,6 Mkr (-4,1) och avser amortering av koncernens räntebärande skulder. Motsvarande siffra för perioden januari-september uppgick till 256,1 Mkr (343,0) och hänförs till den ökade belåningen i samband med förvärvet av Bryggan 2 om 264,0 Mkr (125,0) samt amortering av koncernens räntebärande skulder om -7,9 Mkr (-71,8).

Kvartalets kassaflöde uppgick till 10,9 Mkr (31,4), där motsvarande siffra för perioden januari-september uppgick till -82,0 Mkr (92,6).

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	helår 2024
Intäkter	10,2	11,4	33,1	35,0	47,5
Administrationskostnader	-7,1	-7,2	-25,6	-28,0	-43,0
Rörelseresultat	3,1	4,2	7,5	6,9	4,5
Finansiella poster	24,3	26,7	74,8	88,8	120,8
Resultat efter finansiella poster	27,4	30,9	82,3	95,8	125,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	7,4
Resultat före skatt	27,4	30,9	82,3	95,8	132,7
Uppskjuten skatt	-	2,5	-	3,0	8,5
Periodens resultat	27,4	33,4	82,3	98,8	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.

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	0,8	1,3	1,1
Andelar i koncernbolag	133,2	116,1	136,4
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 515,6	2 335,5	2 470,5
Derivatinstrument	-	15,3	-
Uppskjutna skattefordringar	2,9	-	2,9
Övriga långfristiga tillgångar	1,6	1,4	1,5
Summa anläggningstillgångar	2 654,0	2 469,6	2 612,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	152,2	103,8	123,3
Övriga fordringar	1,4	5,8	2,7
Derivatinstrument	-	-	0,2
Kassa och bank	50,3	129,5	37,9
Summa omsättningstillgångar	203,9	239,1	164,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 857,9	2 708,7	2 776,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	288,7	288,7	288,7
Fritt eget kapital	2 404,6	2 278,5	2 322,3
Summa eget kapital	2 693,2	2 567,1	2 610,9
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,9	1,8	1,8
Avsättning för uppskjuten skatt	-	2,6	-
Summa avsättningar	1,9	4,4	1,8
Långfristiga skulder			
Derivatinstrument	-	4,1	-
Summa långfristiga skulder	-	4,1	-
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	0,5	0,4	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	150,0	118,5	150,0
Övriga kortfristiga skulder	12,3	14,0	13,7
Summa kortfristiga skulder	162,8	133,0	163,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 857,9	2 708,7	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

Förbättrade hållbarhetsratings

Annehem utvärderas löpande av externa aktörer inom hållbarhet och bolagsstyrning. Under kvartalet erhöll Annehem betyget "Low Risk" i Morningstar Sustainalytics ESG Risk Rating, med en förbättrad poäng från 22,3 till 15,1. Bedömningen mäter ett företags exponering för och hantering av miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade (ESG) risker, och resultatet bekräftar Annehems fortsatta framsteg i att integrera hållbarhet i verksamheten och i riskhanteringsarbetet.

Annehem deltar även i S&P Global Corporate Sustainability Assessment (CSA), en omfattande utvärdering av hållbarhetsprestationer inom miljö, sociala frågor och bolagsstyrning. I årets bedömning uppnådde Annehem en poäng på 28 av 100, vilket motsvarar branschgenomsnittet.

Resultatet visar på en stadig förbättring över tid och ger värdefull vägledning i det fortsatta arbetet med att utveckla hållbarhetsstrategin och fokusera insatser där de har störst effekt.

ERPA BPR Gold Award

Annehem har mottagit EPRA (European Public Real Estate Association) BPR Gold Award för sin finansiella rapportering. Bland 16 svenska EPRA-medlemmar var det endast tre bolag som erhöll "Gold" i år. Utöver det, så var Annehem det enda bolaget som uppmärksammades med priset "Most Improved". EPRA Best Practices Recommendations (BPRs) tillhandahåller standardiserade definitioner för centrala finansiella nyckeltal inom fastighetsbranschen, såsom EPRA Earnings, NRV, NTA och NDV. Nyckeltalen säkerställer transparens och jämförbarhet mellan bolag i sektorn.

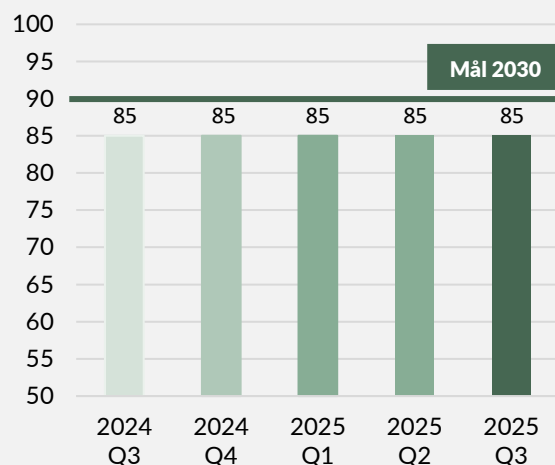
Antagen Antikorruptionspolicy

Som en del av Annehems kontinuerliga arbete med att stärka bolagsstyrningen har vi under kvartalet antagit en antikorruptionspolicy. Policyn utgör ett centralt verktyg i bolagets governance-ramverk och syftar till att säkerställa hög affärsetik, transparens och förtroende i hela verksamheten. Genom tydliga riktlinjer för att förebygga, upptäcka och hantera korruption, bidrar policyn till att minska risker och stödja en ansvarsfull och hållbar affärskultur.

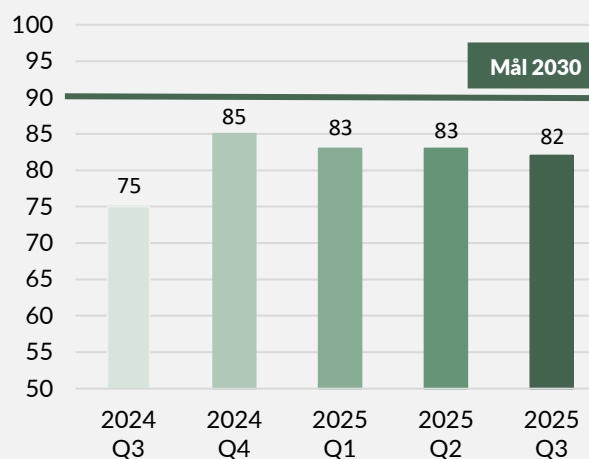


Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på [Annehems webbplats](#)

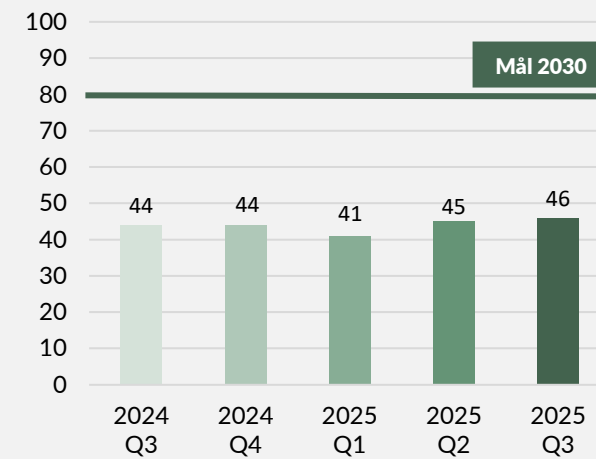
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning, %



Miljöcertifierat fastighetsvärde, %



Intäkter från gröna hyresavtal, %¹



1) Avser Sverige.

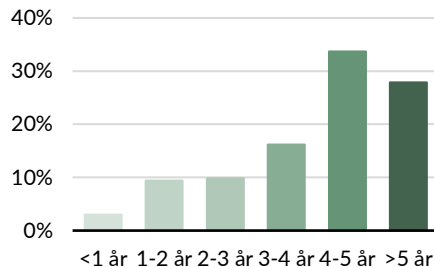
Fastigheter

Portföljöversikt

Annehem ägde fastigheter per den 30 september 2025 till ett verkligt värde uppgående till 5 064,7 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består till övervägande del av moderna och hållbara kommersiella-, samhälls- och bostads-fastigheter.

För kvartalet uppgick nettouthyrningen till 2,4 Mkr (-0,9), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 3,5 Mkr (8,8) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 1,1 Mkr (9,7). För perioden januari-september uppgick netto-uthyrningen till 6,2 Mkr (13,2) fördelat på nytecknade avtal uppgående till 15,5 Mkr (41,8) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 9,3 Mkr (28,6). Genomsnittlig återstående kontraktstid, exklusive bostäder, är 4,8 år per 30 september 2025.

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



1) Exklusive bostadskontrakt

Fastighetsinvesteringar

Under perioden januari-september tillträdde Annehem fastigheten Bryggan 2 till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 440,0 Mkr. Under samma period gjordes investeringar i befintliga fastigheter om totalt 36,8 Mkr (53,6), där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Ljungbyhed Park och Valhall Park.

Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter,	
				Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	43,5	45,6
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	36,4	41,0
Kamaxeln 2	Kamaxeln 2 ¹	Malmö	950	1,7	1,7
Stenekullen 2	Stenekullen 2	Malmö	4 937	13,8	15,1
Jupiter 11	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	9,7	10,6
Ulriksdals Center	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	45,3	45,3
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ²	Stockholm	13 494	12,4	19,6
Ledvolten	Solna Ledvolten 1	Stockholm	4 268	15,5	15,5
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	5,7	5,7
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	15,1	15,3
Carl Florman	Carl Florman 1	Malmö	3 259	6,7	7,0
The Corner	Hemvistet 2	Malmö	7 432	27,6	27,6
Partille Port bostäder	Partille 11:70	Partille	4 946	11,4	11,6
Bryggan	Bryggan 2	Malmö	7 600	26,3	29,1
The Front	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	52,7	68,8
Summa			214 550	323,7	359,5

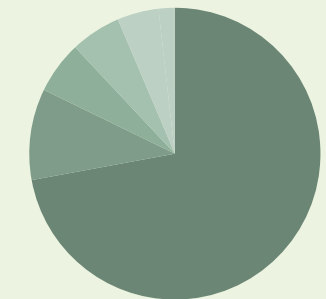
1) Med leasing avses tomträttsavtal uppgående till 2,0 Mkr till Kamaxeln.

2) 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	29,1

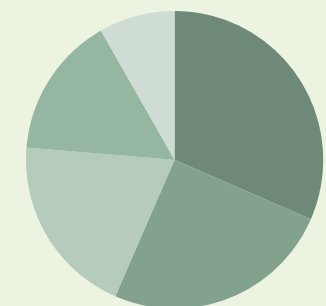
Förändringar av fastighetsbeståndet Mkr	jul-sep		jan-sep		helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Vid periodens ingång	5 121,2	4 682,6	4 696,8	4 412,7	4 412,7
Förvärvade fastigheter	-	6,4	435,8	247,8	242,0
Investeringar i befintliga fastigheter	11,0	6,1	36,8	53,6	71,2
Orealiserad värdeförändring	-61,2	-16,2	-73,8	-56,1	-57,8
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-6,4	-4,5	-30,9	16,4	28,7
Verkligt värde vid periodens utgång	5 064,7	4 674,5	5 064,7	4 674,5	4 696,8

Hyresintäkter per fastighetstyp



- Kontor 72%
- Samhällsfastigheter 10%
- Dagligvaror 6%
- Bostad 6%
- Övrigt 4%
- Logistik 2%

Fastighetsvärde per geografi



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

Fastighetsvärdering

Det verkliga värdet fastställs kvartalsvis i samarbete med bolagets anlitade externa fastighetsvärderingsinstitut. Minst en gång per år låter Annhem 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 september baseras på externa värderingar med värdatedum 30 september 2025. Verkligt värde har under perioden januari-september minskat med -73,8 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 30 september 2025 uppgick till 5,34 procent (5,31 procent, 30 september 2024).

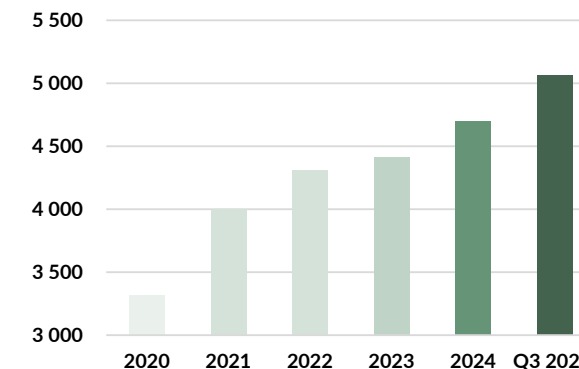
Under perioden januari-september har Annhem dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 36,8 Mkr. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Känslighetsanalys fastighetsbeståndet

Den genomsnittliga värderingsyielden per den 30 september 2025 uppgick till 5,34 procent (5,31). Orealiserad värdeförändring på fastighetsbeståndet vid förändring av värderingsyield framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 0,25%	-223,4 / 240,6
+/- 0,50%	-431,2/ 463,9

Utveckling fastighetsvärde, Mkr¹



1) Jämförelsetal avser 31 december för respektive år.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Annhem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 oktober 2025. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrader, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 30 september 2025 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annhem Fastigheter har herefter. Transaktioner med tillträde eller frånträde efter den 30 september är därmed inte inkluderade i beräkningen. Annhem Fastigheters resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar.

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

Kommentarer till intjäningsförmågan

De totala intäkterna ökar med 0,8 procent jämfört med intjäningsförmågan per 30 juni 2025. Den positiva utvecklingen av intäkterna förklaras av nyuthyrningar. Hyresgaranti har ställts ut för vakanta ytor i fastigheten The Corner (från 1 januari 2024 till 31 december 2026) av säljaren. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Vid utgången av september 2025 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,1 procent (91,7).

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2025-10-01
Hyresintäkter ¹	300,9
Övriga fastighetsintäkter ¹	44,3
Totala intäkter	345,2
Fastighetskostnader ²	-93,6
Fastighetsskatt	-15,7
Driftnetto	236,0
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-3,7
Centraladministration ²	-35,2
Finansnetto	-91,3
Förvaltningsresultat	105,8

1) Från och med delårsrapporten för jan-mar 2025 ändrade Annhem 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 på årsbasis.

Finansiering

Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 2 441,2 Mkr (2 197,9), vilka har ökat mot föregående år på grund av finansiering av tillkommande förvärv. De räntebärande skulderna består uteslutande av lån i bank och alla är säkerställda.

Den momentana räntetäckningsgraden för perioden januari-september uppgick till 2,3 gånger (2,1). Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,2 gånger (2,1) och ligger i linje med Annehems målsättning. Nettobelåningsgraden i portföljen uppgick per 30 september 2025 till 44,3 procent (40,8). Detta sammantaget innebär att lånekovenanterna är uppfyllda.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen inklusive räntederivat uppgick till 2,42 år (2,67) respektive 2,30 år (1,39). Momentan snittränta vid periodens utgång uppgick till 3,5 procent (4,1).

Finansiella nyckeltal

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Likvida medel	195,5	212,4	279,5
Skuldvolym	2 441,2	2 102,3	2 197,9
Volym räntederivat	1 786,6	1 551,3	1 494,7
Värde räntederivat	3,0	-1,2	20,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,8	0,8
Nettobelåningsgrad, %	44,3	40,4	40,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,1
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,2	2,1	2,1
Snittränta, %	3,5	4,1	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,42	2,67	2,57
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,30	1,39	3,03

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Räntebärande skulder vid periodens ingång	2 197,9	2 036,3	2 036,3
Upptagna externa banklån	264,0	125,0	220,7
Förändring leasingsskuld	0,0	-0,3	-0,3
Amortering externa banklån	-7,9	-71,8	-75,9
Förändring upplåningsavgifter	1,3	2,6	-1,3
Valutaeffekter	-14,1	10,5	18,4
Räntebärande skulder vid periodens utgång	2 441,2	2 102,3	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	1 130,1	-469,7	660,4	27,0%	-	123,4	5,0%
1-2 år	479,0	-300,0	179,0	7,3%	0,8%	450,6	18,4%
2-3 år	100,0	469,7	569,7	23,3%	2,3%	1 194,0	48,8%
3-4 år	487,9	-	487,9	19,9%	2,4%	379,0	15,5%
4-5 år	250,0	100,0	350,0	14,3%	2,1%	300,0	12,3%
5-6 år	-	200,0	200,0	8,2%	-	-	-
6-7 år	-	-	-	-	-	-	-
Totalt vid periodens utgång	2 447,0	-	2 447,0	100%	1,8%	2 447,0	100%

1) Genomsnittlig avtalad ränta framtidsstartade swappar uppgår till 2,21%.

2) Inklusive räntederivat.

3) Exklusive framtidsstartade swappar.

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

Känslighetsanalys räntekostnader

Den genomsnittliga räntan per den 30 september 2025 uppgick till 3,5 procent. Resultateffekten, för en 12-månaders räntekänslighet på befintlig låneportfölj, vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 1,0%	5,5/-5,5
+/- 2,0%	10,9/-10,9

Risikfaktorer

Risker i fastigheternas värde

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

Makroekonomiska risker

Bolagets verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer samt krig och kriser. Annehem Fastigheter bedriver verksamhet i Stockholm, Helsingfors, Malmö, Göteborg och Helsingborg/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.

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning per 30 sep 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 Select	4 829 390	5,5	2,7
PriorNilsson Fonder	3 851 054	4,4	2,1
Peabs vinstandelsstiftelse	3 839 700	4,3	2,1
ODIN Fonder	2 495 368	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	60 836 519	68,7	84,3
Övriga aktieägare	27 652 302	31,3	15,7
Totalt	88 488 821	100,0	100,0

Organisation och medarbetare

Annehem Fastigheter hade i genomsnitt 16 heltidsanställda under det tredje 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.

Händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser att rapportera.

Granskningsrapport

Revisorns rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport.

Till styrelsen i Annhem Fastigheter AB (publ)

Org. nr 559220-9083

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Annhem Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 22 oktober 2025

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

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 Interpretations. 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 30 september 2025 uppgick till 5,34 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 köpeskillning. 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.

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.

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

jul-sep 2024

Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	56,9	12,9	-	69,8
Driftnetto ¹	45,0	12,3	-	57,4
Förvaltningsresultat	43,9	2,4	-22,6	23,6
Resultat före skatt	22,5	-3,0	-48,5	-29,0
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 797,6	876,9	-	4 674,5

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 jul-sep 2024.

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

jan-sep 2024

Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	165,9	40,6	-	206,5
Driftnetto ¹	135,4	38,2	-	173,6
Förvaltningsresultat	122,7	10,3	-63,2	69,7
Resultat före skatt	76,9	-10,3	-86,6	-20,1
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 797,6	876,9	-	4 674,5

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 1,4 Mkr för perioden jan-sep 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.

	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	helår 2024
Mkr					
Fastighetsskatt	2,4	2,5	7,0	8,9	11,0
Hyresgarantier	0,7	1,1	2,0	4,7	5,8
Övriga fastighetsintäkter	7,1	7,0	24,4	24,8	33,2
Totalt övriga fastighetsintäkter	10,1	10,6	33,4	38,4	50,0

NOT 5 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

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

Koncernen innehar per 30 september 2025 räntederivat i SEK och EUR, samt valutaterminer i EUR. Per 30 september 2025 uppgick det positiva marknadsvärdet på räntederivat till 8,2 Mkr (17,2), det negativa marknadsvärdet på räntederivat uppgick till 5,2 Mkr (18,3). Det positiva värdet på valutaterminerna uppgick till 0,0 Mkr (0,0) och det negativa värdet på valutaterminerna uppgick till 0,5 Mkr (0,5).

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 kronor till 749 999,99 kronor och det totala antalet aktier i Annhem 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 Annhem 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.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Antal					
A-aktier	10 295 986	10 295 986	10 295 986	10 295 986	10 295 986
B-aktier	78 192 835	78 192 835	78 192 835	78 192 835	78 192 835
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821	88 488 821	88 488 821
Totalt genomsnittligt antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821	83 813 775	84 988 923

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.

	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Mkr					
Valutaterminer	1,2	0,6	5,0	-7,7	-9,7
Valutaomräkning på interna lån	-1,6	-1,1	-6,7	2,4	4,1
Valutakurseffekter	-0,4	-0,6	-1,7	-5,3	-5,6

Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter per aktie

	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Mkr					
Förvaltningsresultat	31,0	23,6	83,7	69,7	91,7
Valutakurseffekter	0,4	0,6	1,7	5,3	5,6
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	31,3	24,3	85,3	75,0	97,3
Genomsnittligt antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821	83 813 775	84 988 923
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,35	0,27	0,96	0,90	1,14

Räntetäckningsgrad

	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Mkr					
Förvaltningsresultat	31,0	23,6	83,7	69,7	91,7
Återläggning:					
Räntenetto	22,8	25,4	68,1	71,0	91,4
Valutakurseffekter	0,4	0,6	1,7	5,3	5,6
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,4	2,0	2,3	2,1	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr baserat på rullande 12	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1

Soliditet

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Eget kapital	2 596,0	2 576,4	2 613,9
Totala tillgångar	5 306,6	4 947,6	5 035,3
Soliditet, %	48,9%	52,1%	51,9%

Nettobelåningsgrad

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Räntebärande skulder	2 441,2	2 102,3	2 197,9
Likvida medel	-195,5	-212,4	-279,5
Räntebärande skulder netto	2 245,7	1 889,9	1 918,4
Förvaltningsfastigheter	5 064,7	4 674,5	4 696,8
Nettobelåningsgrad, %	44,3%	40,4%	40,8%

Överskottsgrad

	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Mkr					
Förvaltningsresultat	31,0	23,6	83,7	69,7	91,7
Återläggning:					
Förvaltningskostnader	30,8	33,8	98,3	103,9	138,2
Driftnetto ¹	61,8	57,4	182,0	173,6	229,7
Hyresintäkter	75,3	69,8	225,5	206,5	275,0
Överskottsgrad, %	82,1%	82,3%	80,7%	84,1%	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 jul-sep 2024, 1,4 Mkr för perioden jan-sep 2024 och 1,8 Mkr för helåret 2024.

Avkastning på eget kapital

	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Mkr					
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-19,3	-22,6	-6,0	-18,2	18,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 596,0	2 576,4	2 596,0	2 576,4	2 613,9
Avkastning på eget kapital, %	-0,7%	-0,9%	-0,2%	-0,7%	0,7%

Flerårsöversikt nyckeltal

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	225,5	206,5	275,0	247,2	217,9	187,8
Driftnetto ¹	182,0	173,6	229,7	209,7	181,3	155,8
Förvaltningsresultat	83,7	69,7	91,7	90,5	74,2	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	85,3	75,0	97,3	92,7	90,5	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr ²	0,96	0,90	1,14	1,35	1,32	1,25
Periodens resultat	-6,0	-18,2	18,5	-200,6	207,3	209,7
Periodens resultat per aktie, kr ²	-0,07	-0,22	0,22	-2,92	3,01	3,05
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,1	91,7	91,5	94,9	95,8	94,0
Överskottsgrad, % ¹	80,7	84,1	83,5	84,8	83,2	83,0
Avkastning på eget kapital, %	-0,2	-0,7	0,7	-8,7	8,3	9,2
EPRA NRV per aktie, kr	31,10	30,89	31,13	41,19	44,11	40,93
Nettobelåningsgrad, %	44,3	40,4	40,8	43,4	38,3	38,3
Soliditet, %	48,9	52,1	51,9	49,9	53,4	53,9
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,2	2,1	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 1,4 Mkr för perioden jan-sep 2024 och 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.

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 omsättnings-hastigheten 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, uppskjuten skatteskuld samt värdejusteringar på förvaltningsfastigheter. 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 marknads-värderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Annehem inte har någon goodwill samt har ett långsiktigt investerings-perspektiv medför det att värdet för NRV och NTA i Annehems fall blir detsamma. EPRA NDV är substans-värdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Annehem har ingen goodwill) och värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EPRA NRV - Långsiktigt substansvärde			
Eget kapital enligt balansräkning	2 596,0	2 576,4	2 613,9
Återläggning:			
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	159,1	155,9	160,8
Räntederivat	-3,0	1,2	-20,1
EPRA NRV	2 752,0	2 733,6	2 754,6
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821
EPRA NRV, kr per aktie	31,10	30,89	31,13
EPRA NTA - Aktuellt substansvärde			
EPRA NRV	2 752,0	2 733,6	2 754,6
Återläggning:			
EPRA NTA	2 752,0	2 733,6	2 754,6
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821
EPRA NTA, kr per aktie	31,10	30,89	31,13
EPRA NDV - Avyttringsvärde			
EPRA NTA	2 752,0	2 733,6	2 754,6
Återläggning:			
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	-159,1	-155,9	-160,8
Räntederivat	3,0	-1,2	20,1
EPRA NDV	2 596,0	2 576,5	2 613,9
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821
EPRA NDV, kr per aktie	29,34	29,12	29,54

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.

	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
Mkr	2025	2024	2025	2024	2024
Periodens resultat	-19,2	-22,6	-6,0	-18,2	18,5
Återläggning:					
Värdeförändringar netto	54,8	52,6	91,6	88,4	68,2
Uppskjuten skatt	-4,5	-5,9	-1,3	-1,9	2,7
EPRA Intjäning	31,09	24,10	84,33	68,27	89,47
Genomsnittligt antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821	83 813 775	84 988 923
EPRA Intjäning, kr per aktie	0,35	0,27	0,95	0,81	1,05

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat för perioden i relation till eget kapital för perioden.

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

Bruttohyra

Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.

Direktavkastning

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 uthyrningsgrad¹

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

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

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomtträtt.

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. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.

Förvaltningsresultat, exkl valutakurseffekter

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

GHG-protokollet

Greenhouse Gas Protocol. Ledande standard för klimatrapportering

Hyresintäkt

Hyresintäkt efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresvärde¹

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.

Långsiktigt substansvärde EPRA NRV

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning. Syfte: Långsiktigt substansvärde är ett mått som skall spegla det långsiktiga värdet på ett fastighetsbestånd, i stället för eget kapital.

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.

Nettouthyrning¹

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 leasingkulder) samt koncernkonto.

Räntetäckningsgrad

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

Räntenetto

Nettot mellan räntekostnader på räntebärande skulder och ränteintäkter på räntederivat.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.

Soliditet

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

Uthyrningsbar yta

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

Underliggande fastighetsvärde

Avtalat transaktionspris för fastigheten.

Vakanshyra

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

Verkställande direktörens försäkran

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

Ängelholm den 22 oktober 2025

Monica Fallenius
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Annehem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2025 kl. 08.00 CEST.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari - december 2025	12 februari 2026
Årsredovisning 2025	Mars 2026
Delårsrapport januari - mars 2026	7 maj 2026
Årsstämma 2026	13 maj 2026
Halvårsrapport januari - juni 2026	17 juli 2026
Delårsrapport januari - september 2026	29 oktober 2026

Vi är Annehem

Annehem är ett fastighetsbolag i tillväxt. Vi skapar attraktiva och långsiktigt hållbara fastigheter där våra hyresgäster utvecklas och trivs. Vi förvaltar ett diversifierat bestånd som innefattar moderna och miljöcertifierade kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i nordiska tillväxtorter samt två företagsparker med en total yta om 214 550 kvm.

Värderingar

Professionella – Engagerade
Långsiktiga – Möjliggörare

Vision

Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

Kundnära och
långsiktigt hållbar
förvaltning

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