

Halvårsrapport januari-juni 2025

Kvartalet i korthet

April - juni 2025

- Hyresintäkterna ökade med 10,2 procent till 77,5 Mkr (70,4)
- Totala intäkter ökade med 10,1 procent till 91,3 Mkr (82,9)
- Driftnettot ökade med 11,5 procent till 65,3 Mkr (58,6)
- Förvaltningsresultatet ökade med 29,2 procent till 32,0 Mkr (24,8)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter ökade med 25,4 procent till 31,0 Mkr (24,7), och per aktie ökade till 0,35 kr (0,28)
- Periodens resultat uppgick till 1,4 Mkr (13,6), och per aktie 0,02 kr (0,15)
- Positiv nettouthyrning om 2,8 Mkr (2,1)
- Fastighetsvärdet ökade med 9,0 procent till 5 121,1 Mkr (4 696,8)
- Annehem tecknade ett tioårigt hyresavtal med Klippans kommun i Ljungbyhed Park.

Väsentliga händelser

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-juni 2024 och för balansposter 31 december 2024.

Finansiell översikt

Mkr	apr-jun	apr-jun	△ %	jan-jun	jan-jun	△ %	helår
	2025	2024		2025	2024		2024
Hyresintäkter	77,5	70,4	10,2%	150,2	136,8	9,8%	275,0
Driftnetto ¹	65,3	58,6	11,5%	120,1	116,2	3,4%	229,7
Förvaltningsresultat	32,0	24,8	29,2%	52,7	46,1	14,3%	91,7
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	31,0	24,7	25,4%	54,0	50,9	6,0%	97,3
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,35	0,28	25,0%	0,61	0,62	-1,6%	1,14
Periodens resultat	1,4	13,6	/	13,3	4,4	/	18,5
Periodens resultat per aktie, kr	0,02	0,15	/	0,15	0,05	/	0,22
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	5 121,2	4 682,6	/	5 121,2	4 682,6	/	4 696,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	92,5	-3,0%	89,8	92,5	-3,0%	91,5
Överskottsgrad, % ¹	84,3	83,2	1,3%	80,0	84,9	-5,8%	83,5
Avkastning på eget kapital, %	0,1	0,5	/	0,5	0,2	/	0,7
Substansvärde EPRA NRV	2 784,6	2 726,3	/	2 784,6	2 726,3	/	2 754,6
EPRA NRV per aktie, kr	31,47	30,81	/	31,47	30,81	/	31,13
Nettobelåningsgrad, %	44,2	41,1	/	44,2	41,1	/	40,8
Soliditet, %	48,9	52,5	/	48,9	52,5	/	51,9
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	2,1	/	2,1	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 apr-jun 2024, 0,9 Mkr för perioden jan-jun 2024 och 1,8 Mkr för helåret 2024.

Q2 2025

DRIFTNETTO EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD

65,3 Mkr 89,8 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT
EXKL VALUTA-
KURSEFFEKTER FÖRVALTNINGSRESULTAT
EXKL. VALUTA-
KURSEFFEKT, PER AKTIE

31,0 Mkr 0,35 Kr

Januari – juni 2025

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 150,2 Mkr (136,8)
- Driftnettot ökade till 120,1 Mkr (116,2)
- Förvaltningsresultatet ökade till 52,7 Mkr (46,1)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter ökade till 54,0 Mkr (50,9), och per aktie uppgick till 0,61 kr (0,62)
- Periodens resultat ökade till 13,3 Mkr (4,4), och per aktie ökade till 0,15 kr (0,05)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 25,8 Mkr (71,2)
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -12,6 Mkr (-39,9)
- Substansvärde EPRA NRV ökade till 2 784,6 Mkr (2 754,6) och per aktie till 31,47 kr (31,13)

Starkt kvartal och stabilt halvår



"Jag är glad och stolt över att vi levererar ett rekordkvartal med ett förvaltningsresultat som ökade med 25 procent och ett ökat driftnetto om 12 procent."

Det känns mycket tillfredsställande att vi har gjort vårt bästa kvartal i bolagets historia samtidigt som vi fortsatt har haft en positiv nettouthyrning, trots en avvaktande marknad.

Rekordleverans och positiv nettouthyrning

Jag är glad och stolt att vi under kvartalet har levererat ett ökat förvaltningsresultat om 25 procent, exklusive valutakurseffekter, ökade hyresintäkter om cirka 10 procent och ett ökat driftnetto om 12 procent. Denna leverans är rekord för ett enskilt kvartal i Annehems historia och ett styrkebesked. Det är också ett stabilt halvår där vi även för perioden levererade ökade hyresintäkter med cirka 10 procent och för jämförbart bestånd med 3,3 procent.

Förvaltningsresultatet, exklusive valutakurseffekter, ökade med 6 procent för perioden. Förvärvade fastigheter och nyuthyrningar är de största anledningarna till det stärkta resultatet. Det kan även konstateras att den framgångsrika refinansieringen vi genomförde i slutet av förra året i kombination med lägre räntor också har stärkt förvaltningsresultatet. Våra räntekostnader är i paritet med samma period föregående år trots att vår belåning har ökat, främst på grund av förvärv.

Gällande fastighetsvärderingarna så har vi en justering uppåt på avkastningskraven i Finland, men detta balanseras delvis av att värderingarna i Sverige har justerats något uppåt givet nya hyreskontrakt och det vägda avkastningskravet för koncernen ligger i nivå med förra kvartalet.

Vi har under kvartalet haft en fortsatt hög uthyrningsaktivitet med en nettouthyrning som uppgick till 2,8 Mkr. Under kvartalet tecknade vi ett nytt hyreskontrakt med vår befintliga hyresgäst Klippans kommun i Ljungbyhed Park. Det är ett tioårigt avtal som också innebär en investering i lokalerna, vilka används både till deras gymnasiala och eftergymnasiala flygteknikerutbildning. Kommunen fördjupar genom detta sitt engagemang och närvaro i Ljungbyhed Park som är ett kluster för utbildning, forskning och utveckling på marken och i luften. Utöver avtalet med Klippans kommun, som var det största i kvartalet, har vårt uthyrningsteam fortsatt att leverera och vi har skrivit flera mindre hyreskontrakt spritt över beståndet. Som exempel vill jag nämna uthyrningen av två lokaler i vår relativt nytilträdde samhällsfastighet Bryggan 2 i Malmö, där båda lokalerna har varit vakanta sedan huset byggdes 2019.

Tillsammans med hyresgästerna gör vi skillnad

I nära samarbete med våra hyresgäster har vi under kvartalet genomfört ett flertal viktiga hållbarhetsinsatser i beståndet. Vi har bland annat avslutat initiativet Hus för Hus som resulterat i en lägre total energianvändning i fastigheten med 4 procent, vilket är ett fantastiskt bra resultat då det avsåg ett nybyggt hus. Vi är också glada för att ett av våra samarbeten har gett resultat genom att Ljungbyheds Golfklubb tilldelats ett hedersdiplom av WWF och Svenska Golf förbundet för arbetet med biologisk mångfald.



Bryggan 2, Limhamn

+25%

Starkt förvaltningsresultat
för kvartalet

5 121 Mkr

Fastighetsvärde vid
kvartalets utgång

+2,8 Mkr

Nettouthyrning för
kvartalet



Högruff blir ängsruff, Ljunghed Golfklubb

Konjunkturen ökar hyresgästernas osäkerhet

Den fortsatta oron i omvärlden med hög geo- och handelspolitisk osäkerhet sätter sina spår på olika sätt. Företagens dämpade investeringsvilja ser ut att kunna fördröja den ekonomiska återhämtningen i Sverige. Positivt är att den statliga förvaltningen ökar sina investeringar kopplat till totalförsvaret vilket gynnar bygg- och fastighetsmarknaden då investeringarna allokteras dit. Här ser vi intressanta möjligheter för bland annat Ljunghed Park.

Vi har en pågående lågkonjunktur, vilket har lett till högre arbetslöshet och i spåren av det en lägre efterfrågan på kontorslokaler varför vakanserna inom detta segment har ökat i storstadsregionerna i Sverige och Finland. Utöver det så noterar jag att företag generellt är osäkra på hur de ska nyttja sina kontorsytor både avseende utformning och effektivitet samt hur de kan attrahera sina medarbetare att i högre utsträckning arbeta från kontoret. Kontorsfastigheter med hög flexibilitet och variation, hög hållbarhetsprestanda och god tillgång till service kommer att stå sig bäst långsiktigt. Jag kan konstatera att majoriteten av våra fastigheter möter dessa kriterier och kommer att vara väl positionerade när kontorsefterfrågan normaliseras, vilket jag är övertygad om kommer ske när tillväxten sätter fart.

Ljusning på transaktionsmarknaden

Vi har sett fler fastighetstransaktioner på marknaden jämfört med samma kvartal föregående år. De senaste räntesänkningarna och förutsägbarheten för kapitalkostnaderna tillsammans med att köpare och säljare ytterligare har närmat sig varandra prismässigt ger goda förutsättningar för en fortsatt ökad transaktionsvolym under hösten. Jag kan konstatera att det finns fler objekt ute på marknaden för oss att ta ställning till och jag är positiv till att kunna växa beståndet framöver genom fler förvärv.

Med ett starkt kvartal och stabilt halvårsresultat i ryggen, är jag positiv till att vi har tagit ytterligare steg i riktning mot våra långsiktiga finansiella mål.

Avslutningsvis vill jag tacka mina medarbetare för deras driv och samarbete, våra hyresgäster och aktieägare för ert fortsatta förtroende och passar på att önska er en trevlig sommar!

Ängelholm 16 juli 2025

Monica Fallén

Marknad

Under inledningen av 2025 fortsatte de geopolitiska spänningarna att prägla omvärlden, inte minst till följd av en alltmer protektionistisk handelspolitik från USA. Förändrade förutsättningar för internationell handel har skapat volatilitet på finansmarknaderna och förväntas påverka exportberoende ekonomier negativt på sikt, inklusive Sverige. Samtidigt har Europa visat på ökad enighet och intensifierat arbetet för att stärka sin självförsörjningsgrad inom strategiska sektorer.

Kärninflationen (KPIF), som under 2024 låg under Riksbankens inflationsmål på 2 procent, har vänt uppåt. Samtidigt har inflationsutvecklingen under årets två första kvartal varit relativt stabil. I juni uppgick kärninflationen (KPIF) till 2,8 procent och KPI till 0,7 procent. Vid Riksbankens senaste möte i juni sänkes styrräntan med 0,25 procentenheter till 2,00 procent. Riksbankens ränteprognoz öppnar för ytterligare en sänkning under resterande del av året. Samtidigt är den framtida utvecklingen i Sverige fortsatt osäker till följd av geopolitiska konflikter, hämmad tillväxt och en hög arbetslöshet.

Fastighetstransaktionsmarknaden.

Förbättrade utsikter på den nordiska fastighetsmarknaden har lett till att aktiviteten på transaktionsmarknaden ökat under årets två första kvartal. Volymerna har stigit jämfört med motsvarande period föregående år, särskilt i Sverige med tyngdpunkt på Stockholmsregion. Transaktionsmarknaden fortsätter att domineras av större fastighetsaffärer, och det ökade antalet transaktioner tyder på att köpare och säljare i viss mån når samsyn kring prisnivåerna.

Land	Styrränta ¹	Inflation	Transaktionsvolym
			(apr-jun) ⁴
Sverige	2,00%	0,7% ²	75,6 Mdkr
Finland/ECB	2,15%	0,5% ³	20,0 Mdkr

1) Trading Economics.

2) Avser KPI. SCB juni 2025.

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

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

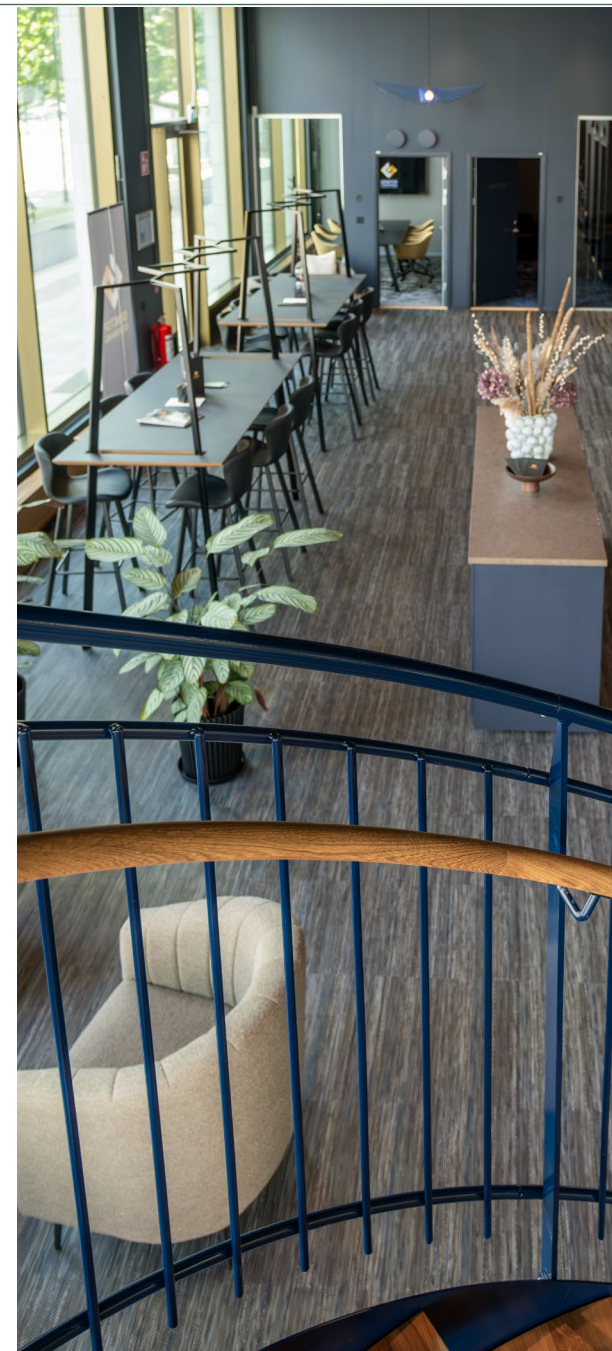
I Norden som helhet har transaktionsvolymen per den 30 juni 2025 ökat med 22,0¹ procent jämfört med samma period föregående år. Den ökade transaktionsaktiviteten ger samtidigt värderare mer data att utgå ifrån i sina marknadsvärderingar.

Hyresmarknaden

Den rådande lågkonjunkturen 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. Samtidigt har också hyresgästernas behov förändrats i grunden. Dagens arbetsplatser förväntas främja 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. På längre sikt bedöms efterfrågan vara fortsatt stabil i tillväxtregioner, särskilt i huvudstäder där den strukturella attraktionskraften är en stark drivkraft.

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.

1) Exklusive transaktionsvolym för Danmark



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 juni 2025 ³	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat om minst 20% per aktie ^{1,2}	-1,6%	-15,6%	2,6%	4,8%
Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10% per aktie	2,1%	-24,5%	-6,6%	7,8%
Risk och utdelning	Utfall per 30 juni 2025	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger 55%	44,2%	40,8%	43,4%	38,3%
Långsiktig räntetäckningsgrad som överstiger 2,2 gånger RTM	2,1x	2,1x	2,2x	2,7x
Utdelningspolicy	I huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål			

HÅLLBARHETSMÅL

	Utfall per 30 juni 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%	83%	82%	82%	76%
Intäkter från gröna hyresavtal 80% (avser Sverige)	45%	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 7.

3) Jämfört med samma period föregående år.

Koncernens rapport över totalresultatet

Mkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Hysesintäkter	77,5	70,4	150,2	136,8	275,0
Övriga fastighetsintäkter	13,7	12,5	23,3	27,8	50,0
Totala intäkter	91,3	82,9	173,5	164,6	324,9
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-14,1	-13,1	-31,0	-29,5	-54,6
Underhållskostnader	-3,1	-4,0	-5,2	-5,5	-12,0
Fastighetsskatt	-4,1	-3,6	-7,9	-6,4	-13,4
Fastighetsadministration ¹	-4,6	-3,6	-9,2	-7,0	-15,2
Driftnetto	65,3	58,6	120,1	116,2	229,7
Centraladministration ¹	-10,2	-10,0	-18,4	-18,6	-36,2
Övriga rörelseintäkter	1,1	0,6	1,9	4,0	9,0
Övriga rörelsekostnader	-1,5	-1,9	-4,3	-5,1	-13,9
Ränteintäkter ²	0,3	0,5	1,1	1,2	7,0
Räntekostnader ²	-24,0	-23,1	-46,4	-46,8	-98,5
Övriga finansiella poster ³	1,1	0,1	-1,3	-4,8	-5,6
Förvaltningsresultat	32,0	24,8	52,7	46,1	91,7
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	-1,0	-	-1,0	-1,0
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-6,4	-4,7	-12,6	-39,9	-57,8
Värdeförändring i derivatinstrument	-25,9	-11,2	-23,5	3,7	-11,5
Periodens resultat före skatt	-0,3	7,9	16,5	8,9	21,4
Aktuell skatt	-	-0,3	0,0	-0,5	-0,2
Uppskjuten skatt	1,7	6,0	-3,2	-4,0	-2,7
Periodens resultat	1,4	13,6	13,3	4,4	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	81 450 565	84 988 923
Resultat per aktie, kr⁴	0,02	0,15	0,15	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 apr-juni 2024, 0,9 Mkr för perioden jan-jun 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 9,1 Mkr för perioden apr-jun 2024, 18,2 Mkr för perioden jan-jun 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 utspädningsseffekt.

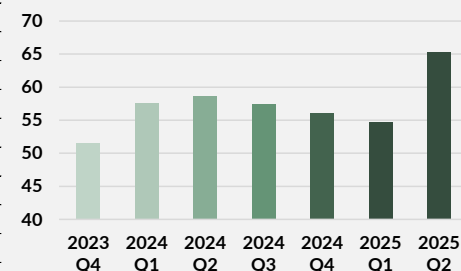
Mkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Periodens resultat	1,4	13,6	13,3	4,4	18,5
Övrigt totalresultat					
<i>Poster att omklassificera till resultaträkningen</i>					
Omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	7,8	-2,9	-9,7	4,8	4,9
Summa övrigt totalresultat	7,8	-2,9	-9,7	4,8	4,9
Periodens totalresultat	9,2	10,7	3,6	9,2	23,4

Resultatanalys

Perioden april till juni

Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 77,5 Mkr (70,4), övriga fastighetsintäkter uppgick till 13,7 Mkr (12,5) och totala fastighetskostnaderna uppgick till -25,9 Mkr (-24,3), vilket innebär att driftnettot ökar till 65,3 Mkr (58,6). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av ökade hyresintäkter genom den tillkommande fastigheten Bryggan 2, nyuthyrningar samt avräkningar av mediakostnader.

Driftnetto per kvartal, Mkr



De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 13,7 Mkr (12,5), består av utdebiterade driftskostnader samt fastighetsskatt, intäkter från korttidsuthyrningar och utställd hyresgaranti för fastigheten The Corner. Hyresgarantin uppgick till 0,6 Mkr (1,7) och är lägre jämfört med samma period föregående år och förklaras av en vakant yta som blev uthyrd under andra kvartalet 2024.

Driftskostnaderna uppgick till -14,1 Mkr (-13,1) vilket är en ökning mot föregående år och förklaras främst av de tillkommande fastigheterna. Fastighetsskatten uppgick till -4,1 Mkr (-3,6), ökningen förklaras av de tillkommande fastigheterna och nya taxeringsbeslut.

Fastighetsadministration uppgick till -4,6 Mkr (-3,6) och ökade på grund av kostnader relaterade till omstrukturerings av personal samt omklassificering av kostnader för system för fastighetsadministration från raden central-administration till fastighets-administration.

Förvaltningsresultatet uppgick till 32,0 Mkr (24,8) för perioden april-juni 2025.

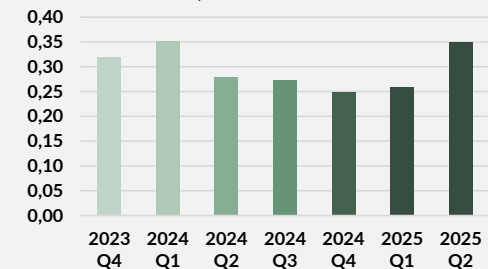
Räntekostnaderna uppgick till -24,0 Mkr (-23,1) vilket är en ökning mot föregående år och härleds till de tillkommande fastigheterna. Övriga finansiella poster uppgick till 1,1 Mkr (0,1) och består av valutakurseffekter om 4,7 Mkr (-2,0) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -3,6 Mkr (2,1).

Effekten av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6,4 Mkr (-4,7) som främst beror på förändrade avkastningskrav. Effekten av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -25,9 Mkr (-11,2).

Skatteeffekten för perioden uppgick till 1,7 Mkr (5,7) och består till största del av uppskjuten skatt på värdeförändringen i fastighetsbeståndet samt värdering av räntederivat till verkligt värde

Periodens resultat uppgick till 1,4 Mkr (13,6).

Förvaltningsresultat per aktie, per kvartal exkl valutakurseffekter, Kr¹



1) Under första kvartalet 2024 genomfördes en nyemission vilket påverkar jämförbarheten mot tidigare kvartal, se not 7 för mer information.

Perioden januari till juni

Hyresintäkterna uppgick till 150,2 Mkr (136,8), övriga fastighetsintäkter uppgick till 23,3 Mkr (27,8) och totala fastighetskostnaderna till -53,4 Mkr (-48,4), vilket innebär att driftnettot ökade till 120,1 Mkr (116,2). 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 mot samma period föregående år förklaras även av nyuthyrningar i befintligt bestånd och hyresjustering för indexreglerade hyresavtal. Hyresintäkterna ökade med 3,3 procent för jämförbart bestånd för perioden.

Hyresintäkter like-for-like

Mkr	Hyresintäkter
Jan-jun 2024	136,8
Hyresjustering/nyuthyrning/uppsägningar	5,1
Valutajustering	-0,6
Jämförbart bestånd 2025	141,3
Förvärv	8,9
Jan-jun 2025	150,2

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 23,3 Mkr (27,8), består av utdebiterade driftskostnader samt fastighetsskatt, intäkter från korttidsuthyrningar och utställd hyresgaranti för fastigheten The Corner. Hyresgarantin har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i The Corner (från 1 januari 2024) av säljaren. Denna garanti gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställande-datum. Hyresgarantin uppgick till 1,3 Mkr (3,6) och är lägre jämfört mot samma period föregående år vilket hänförs till en uthyrning av en tidigare vakant yta i The Corner.

Driftskostnaderna uppgick till -31,0 Mkr (-29,5) och ökar mot föregående år till följd av de fastigheterna som tillförts portföljen. Fastighetsskatten ökar till -7,9 Mkr (-6,4) och förklaras främst av de tillkommande fastigheterna och nya taxeringsbeslut.

Fastighetsadministration uppgick till -9,2 Mkr (-7,0) och ökade på grund av kostnader relaterade till omstrukturering av personal samt omklassificering av kostnader relaterade till system för fastighetsadministration från raden centraladministration till fastighetsadministration.

Förvaltningsresultatet uppgick till 52,7 Mkr (46,1) för perioden januari-juni.

Räntekostnaderna uppgick till -46,4 Mkr (-46,8) och ligger på samma nivå som föregående år trots utökad belåning för de tillkommande fastigheterna. Effekten har vägts upp genom den refinansiering som gjordes i det fjärde kvartalet 2024 samt de lägre styrräntorna. Övriga finansiella poster uppgick till -1,3 Mkr (-4,8) och består av valutakurseffekter om -5,0 Mkr (3,5) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till 3,7 Mkr (-8,3).

Effekter av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -12,6 Mkr (-39,9). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -23,5 Mkr (3,7). Skatteeffekten för perioden uppgick till -3,2 Mkr (-4,5). 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 13,3 Mkr (4,4).



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 121,2	4 682,6	4 696,8
Maskiner och inventarier	6,8	5,7	5,5
Derivatinstrument	2,5	37,6	22,5
Övriga anläggningstillgångar	1,6	1,6	1,6
Summa anläggningstillgångar	5 132,2	4 727,5	4 726,4
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	36,5	41,7	29,2
Derivatinstrument	-	-	0,2
Likvida medel	181,7	181,1	279,5
Summa omsättningstillgångar	218,2	222,7	308,9
SUMMA TILLGÅNGAR	5 350,5	4 950,2	5 035,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 617,5	2 599,6	2 613,9
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	163,6	161,9	160,8
Långfristiga räntebärande skulder	2 322,4	2 052,1	2 197,9
Derivatinstrument	6,0	2,3	2,5
Övriga långfristiga skulder	1,9	1,9	2,1
Pensionsavsättningar	1,9	1,8	1,8
Summa långfristiga skulder	2 495,7	2 220,0	2 365,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	123,7	55,9	-
Derivatinstrument	0,4	-	-
Övriga kortfristiga skulder	113,2	74,7	56,3
Summa kortfristiga skulder	237,3	130,6	56,3
Summa skulder	2 733,0	2 350,6	2 421,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 350,5	4 950,2	5 035,3

Koncernens rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Ingående balans eget kapital	2 613,9	2 302,3	2 302,3
Periodens resultat	13,3	4,4	18,5
Övrigt totalresultat för perioden	-9,7	4,8	4,9
Periodens totalresultat	3,6	9,2	23,4
Företrädesemission	-	288,2	288,2
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 617,5	2 599,6	2 613,9

Balansräkning

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2025 till 5 121,2 Mkr (4 696,8). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtten i fastigheten Kamaxeln 2.

Under perioden januari-juni 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 25,8 Mkr (71,2). Vidare uppgick orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till totalt -12,6 Mkr (-57,8). Tillsammans med valutaomräkning för beståndet i Finland om -24,5 Mkr (28,7) ökade fastighetsvärdet för perioden med 424,4 Mkr (284,1) Mkr, jämfört med 31 dec 2024. Se tabell Sammanställning värdeutveckling på sida 12.

Bolagets eget kapital uppgick till 2 617,5 Mkr (2 613,9). Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 446,1 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	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Den löpande verksamheten¹					
Förvaltningsresultat	32,0	24,8	52,7	46,1	91,7
<i>Justeringar för:</i>					
Avskrivningar	0,1	0,1	0,3	0,3	0,4
Finansiella poster	23,8	22,5	45,3	45,6	91,5
Orealiserade valutakurseffekter	-4,8	2,5	5,6	-5,4	-6,2
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0,9	0,8	1,6	1,7	-0,6
Erhållen ränta	0,4	0,5	1,1	1,2	6,7
Betald ränta	-22,6	-19,2	-40,4	-41,1	-91,8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	29,7	32,0	66,2	48,4	91,7
Rörelsefordringar	-0,6	-1,7	-7,4	-4,2	8,3
Rörelseskulder	-17,8	-8,1	46,7	-23,7	-43,1
Kassaflöde från löpande verksamhet	11,3	22,2	105,5	20,6	56,9
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i befintliga fastigheter	-19,4	-11,7	-25,8	-47,5	-71,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,1	-4,3	-429,5	-258,7	-259,2
Investeringar i maskiner och inventarier	-1,9	-0,2	-1,9	-0,2	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21,2	-16,2	-457,2	-306,4	-330,8
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande av lån	-	-	264,0	125,0	220,7
Amortering av lån	-2,8	-3,8	-5,3	-67,7	-75,9
Företrädesemission	-	-2,7	-	289,8	289,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,8	-6,5	258,7	347,1	434,6
Periodens kassaflöde	-12,7	-0,8	-92,9	61,2	160,7
Likvida medel vid periodens början	189,7	181,3	279,5	119,4	119,4
Kursdifferens i likvida medel	4,7	0,5	-4,9	0,5	-0,6
Likvida medel vid periodens slut	181,7	181,1	181,7	181,1	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 apr-jun 2024 uppgår justeringen till 3,6 Mkr, för perioden jan-jun 5,8 Mkr och perioden jan-dec 2024 till 6,3 Mkr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 11,3 Mkr (22,2). Förändringen beror på realiserade valutaeffekter, samt högre rörelseskulder. För perioden januari-juni uppgick motsvarande belopp till 105,6 Mkr (20,6).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -21,3 Mkr (-16,2) och avser investeringar i befintligt bestånd om -19,4 Mkr samt investeringar i maskiner och inventarier om -1,9 Mkr (-0,2). För perioden januari-juni uppgick motsvarande belopp till -457,3 och avser förvärvet av Bryggan 2 om -429,6 Mkr och investeringar i befintligt bestånd om -25,8 Mkr samt investeringar i maskiner och inventarier om -1,9 Mkr (-0,2).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till -2,8 Mkr och avser amortering av koncernens räntebärande skulder. Motsvarande siffra för perioden januari-juni uppgick till 258,7 Mkr (347,1) och hänförs till den utökade belåningen i samband med förvärvet av Bryggan 2 om 264,0 Mkr (125,0) samt amortering av koncernens räntebärande skulder om -5,3 Mkr (-67,7).

Kvartalets kassaflöde uppgick till -12,7 Mkr (-0,8), där motsvarande siffra för perioden januari-juni uppgick till -92,9 Mkr (61,2).

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Intäkter	9,2	10,5	22,9	23,5	47,5
Administrationskostnader	-10,4	-10,9	-18,5	-20,8	-43,0
Rörelseresultat	-1,2	-0,4	4,4	2,7	4,5
Finansiella poster	19,2	36,2	50,5	62,2	120,8
Resultat efter finansiella poster	18,0	35,9	54,9	64,9	125,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	7,4
Resultat före skatt	18,0	35,9	54,9	64,9	132,7
Uppskjuten skatt	-	0,9	-	0,5	8,5
Periodens resultat	18,0	36,7	54,9	65,4	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	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	0,9	1,7	1,1
Andelar i koncernbolag	134,7	116,1	136,4
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 501,9	2 316,2	2 470,5
Derivatinstrument	-	24,1	-
Uppskjutna skattefordringar	2,9	0,0	2,9
Övriga långfristiga tillgångar	1,5	1,4	1,5
Summa anläggningstillgångar	2 641,9	2 459,4	2 612,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	141,8	88,4	123,3
Övriga fordringar	2,3	5,1	2,7
Derivatinstrument	-	-	0,2
Kassa och bank	41,0	118,7	37,9
Summa omsättningstillgångar	185,2	212,3	164,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 827,1	2 671,7	2 776,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	288,7	288,7	288,7
Fritt eget kapital	2 377,2	2 245,1	2 322,3
Summa eget kapital	2 665,8	2 533,7	2 610,9
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,9	1,8	1,8
Avsättning för uppskjuten skatt	-	5,1	-
Summa avsättningar	1,9	6,9	1,8
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	0,4	-	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	150,1	118,5	150,0
Övriga kortfristiga skulder	8,8	11,6	13,7
Summa kortfristiga skulder	159,4	130,2	163,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 827,1	2 671,7	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

Energieffektivisering – Hus för Hus 2024–2025

Inom ramen för projektet Hus för Hus 2024–2025 har vi genomfört en riktad insats i en av våra fastigheter från 2019. Genom analys av ritningar, driftinställningar och styrsystem kunde vi genomföra flera optimeringar, bland annat justering av värmekurva, ventilation och temperaturstyrning. Arbetet skedde i nära samarbete med hyresgästen och utan att påverka inomhusklimatet negativt. Under mätperioden november 2024 till april 2025 minskade den köpta värmen med 14 procent, elanvändningen med 2 procent och den totala energianvändningen med 4 procent.

Fler fastigheter med solceller

Antalet fastigheter med solceller har ökat från fyra till fem under

kvartalet. Det senaste tillskottet är Sadelplatsen 4 i Nya Ulriksdal och är ett viktigt steg i vår långsiktiga satsning på förnybar energi och minskad klimatpåverkan i beståndet.

Samarbete för biologisk mångfald

Ljungbyheds Golfklubb tilldelades under kvartalet ett hedersdiplom av WWF och Svenska Golf förbundet för sitt arbete med att främja biologisk mångfald inom initiativet *Gör golfen vildare*. Annehem är stolt sponsor till projektet, där delar av golfbanan omvandlats till blomrika miljöer för pollinatörer som bin och fjärilar.

Framtidssfokus i Ljungbyhed Park

Annehem deltog och välkomnade till två viktiga evenemang i Ljungbyhed Park – Framtidsmässan och Campusdagen. Syftet var att väcka nyfikenhet, inspirera unga och synliggöra framtidens utbildnings- och yrkesmöjligheter. Vid Framtidsmässan fick över 1 100 högstadiel elever möta representanter från skolor, myndigheter och teknikföretag för att utforska olika yrkesvägar. Samtidigt arrangerade Region Skåne ett program för studie- och yrkesvägledare, där Annehem deltog tillsammans med bland andra Lunds universitet och SAAB. Campusdagen samlade närmare 2 000 besökare och visade upp det breda utbildningsutbudet i området – från gymnasienivå till yrkeshögskola och universitetsutbildningar. Genom att skapa

mötesplatser mellan ungdomar, utbildningsaktörer och näringsliv bidrar evenemangen till att bygga framtidens kompetens och stärka Ljungbyhed Parks roll som kunskapsnav.

Framtidspris blir framtidssatsningar

Annehem tilldelades i december 2024 en delad andraplats i Sparbanken Skånes Framtidspris. Prissumman om 50 000 kr har donerats till sociala initiativ för barn och unga i våra företagsparker. En del av prispengarna har tidigare använts till Skånes Änglars julfirande i Ljungbyhed Park. Under det andra kvartalet har de nyttjats till att stötta fotbollsskola i Ljungbyhed samt golfundervisning för högstadiel elever i samarbete med Ljungbyheds Golfklubb, ett initiativ som främjar rörelseglädje, gemenskap och nya fritidsintressen.

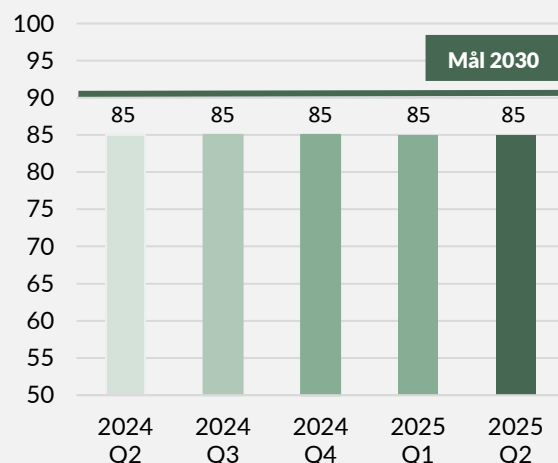
Trygghetsvandring i Nya Ulriksdal

Annehems hållbarhetschef och fastighetsförvaltare deltog i en trygghetsvandring i Nya Ulriksdal tillsammans med Solna stad, lokalpolisen och andra aktörer. Syftet var att proaktivt identifiera platser som kan upplevas som otrygga och diskutera förbättringar i den fysiska miljön för att skapa en trygg och trivsamt stadsdel för alla som bor och verkar där.

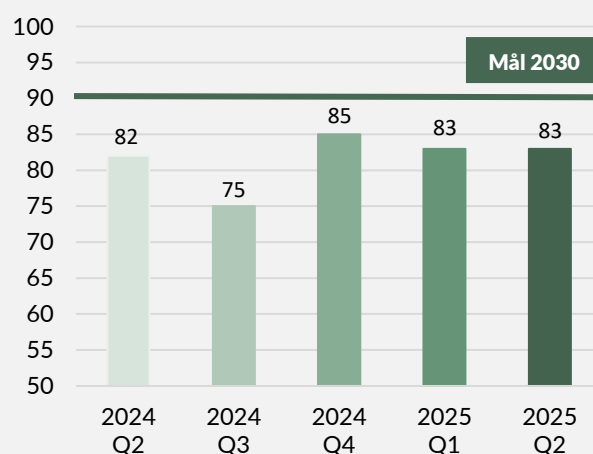
Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på [Annehems webbplats](#)



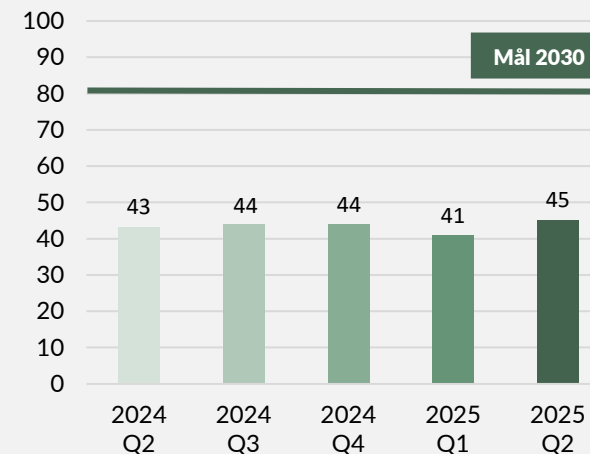
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning, %



Miljöcertifierat fastighetsvärde, %



Intäkter från gröna hyresavtal, %¹



¹) Avser Sverige.

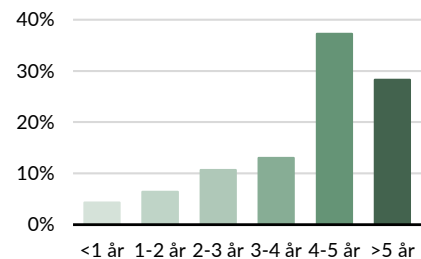
Fastigheter

Portföljöversikt

Annehem ägde fastigheter per den 30 juni 2025 till ett verkligt värde uppgående till 5 121,2 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 2,8 Mkr (2,1), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 6,0 Mkr (3,9) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 3,2 Mkr (1,8). För perioden januari-juni uppgick nettouthyrningen till 3,8 (14,1) fördelat på nytecknade avtal uppgående till 12,0 Mkr (33,0) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 8,2 Mkr (18,9). Genomsnittlig återstående kontraktstid, exklusive bostäder, är 4,8 år per 30 juni 2025.

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



1) Exklusive bostadskontrakt

Fastighetsinvesteringar

Under perioden januari-juni 2025 tillträdde Annehem fastigheten Bryggan 2 till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 440,0 Mkr. Under samma period gjordes investeringar i befintliga fastigheter om totalt 25,8 Mkr (47,5), 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	43,1	45,3
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	34,8	40,1
Kamaxeln 2	Kamaxeln 2 ¹	Malmö	950	1,7	1,7
Stenekullen 2	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	45,3	45,3
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ²	Stockholm	13 494	12,7	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	6,9	7,0
The Corner	Hemvistet 2	Malmö	7 432	27,6	27,6
Partille Port bostäder	Partille 11:70	Partille	4 946	11,6	11,6
Bryggan	Bryggan 2	Malmö	7 600	26,1	29,1
The Front	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	51,8	68,7
Summa			214 550	321,4	358,1

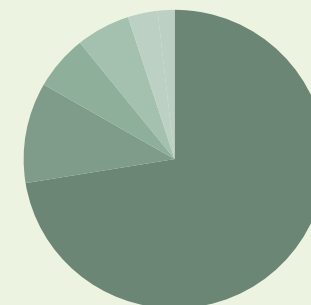
1) Med leasing avses tomträttsavtal uppgående till 2,0 Mkr till Kamaxeln.

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	7 600,0	29,1

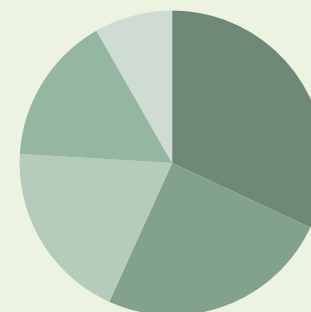
Förändringar av fastighetsbeståndet	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Mkr	2025	2024	2025	2024	2024
Vid periodens ingång	5 086,9	4 688,7	4 696,8	4 412,7	4 412,7
Förvärvade fastigheter	-0,1	-	435,8	241,4	242,0
Investeringar i befintliga fastigheter	19,4	11,7	25,8	47,5	71,2
Orealiserad värdeförändring	-6,4	-4,7	-12,6	-39,9	-57,8
Valutaomräkning bestånd i utlandet	21,5	-13,1	-24,5	20,9	28,7
Verkligt värde vid periodens utgång	5 121,2	4 682,6	5 121,2	4 682,6	4 696,8

Hyresintäkter per fastighetstyp



- Kontor 72%
- Samhällsfastigheter 11%
- Dagligvaror 6%
- Bostad 6%
- Övrigt 3%
- Logistik 2%

Fastighetsvärde per geografi



- Stockholm 32%
- Malmö 25%
- Ängelholm/Helsingborg 19%
- Helsingfors 16%
- 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 30 juni baseras på interna värderingar, som utförts i samarbete med bolagets värderingsinstitut, med värdatedum 30 juni 2025. Verkligt värde har under perioden januari-juni minskat med -12,6 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 30 juni 2025 uppgick till 5,33 procent (5,35 procent, 30 juni 2024).

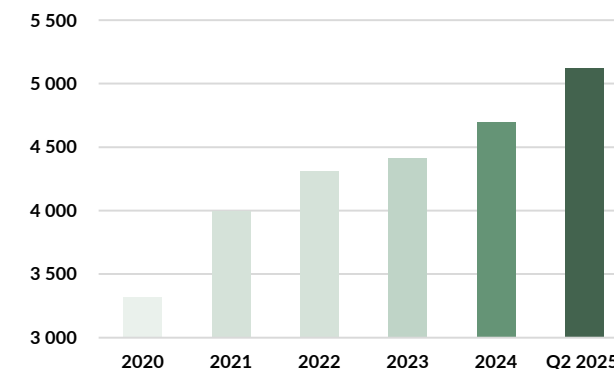
Under perioden januari-juni har Annehem dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 25,8 Mkr. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Känslighetsanalys fastighetsbeståndet

Den genomsnittliga värderingsyielden per den 30 juni 2025 uppgick till 5,33 procent (5,35). Orealiserad värdeförändring på fastighetsbeståndet vid förändring av värderingsyield framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 0,25%	-226,6 / 243,9
+/- 0,50%	-437,5/ 470,5

Utveckling fastighetsvärde, Mkr¹



1) Jämförelsetal avser 31 december för respektive år.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 juli 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 juni 2025 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har herefter. Transaktioner med tillträde eller frånträde efter den 30 juni är därmed inte inkluderade i beräkningen. Annehem Fastigheters resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar.

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

Kommentarer till intjäningsförmågan

De totala intäkterna ökar med 0,7 procent jämfört med intjäningsförmågan per 31 mars 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 juni 2025 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89,8 procent (92,5).

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2025-07-01
Hyresintäkter ¹	298,5
Övriga fastighetsintäkter ¹	44,1
Totala intäkter	342,6
Fastighetskostnader ²	-94,7
Fastighetsskatt	-15,7
Driftnetto	232,2
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-3,7
Centraladministration ²	-35,2
Finansnetto	-93,0
Förvaltningsresultat	100,3

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 på årsbasis.

Finansiering

Vid utgången av det andra kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 2 446,1 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.

Räntetäckningsgraden för perioden januari-juni uppgick till 2,2 gånger (2,1). Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,1 gånger (2,1). Nettobelåningsgraden i portföljen uppgick per 30 juni 2025 till 44,2 procent (41,1). Detta sammantaget innebär att lånekovenanterna är uppfyllda.

Räntetäckningsgraden RTM ligger något under målsättningen att långsiktigt ej understiga 2,2 gånger men i och med att räntan har sänkts under 2024 och att Annehem har refinansierat en stor andel av låneportföljen till betydligt bättre villkor finns det goda förutsättningar att Annehem uppnår en räntetäckningsgrad om 2,2 gånger under kommande år.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen inklusive räntederivat uppgick till 2,46 år (2,85) respektive 2,55 år (1,64). Momentan snittränta vid periodens utgång uppgick till 3,6 procent (4,2).

Finansiella nyckeltal

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Likvida medel	181,7	181,1	279,5
Skuldvolym	2 446,1	2 107,9	2 197,9
Volym räntederivat	1 788,4	1 553,1	1 494,7
Värde räntederivat	-3,5	35,3	20,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,8	0,8
Nettobelåningsgrad, %	44,2	41,1	40,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,1
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	2,1	2,1
Snittränta, %	3,6	4,2	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,46	2,85	2,57
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,55	1,64	3,03

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	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 leasingskuld	0,0	-0,2	-0,3
Amortering externa banklån	-5,3	-67,7	-75,9
Förändring upplåningsavgifter	0,4	1,1	-1,3
Valutaeffekter	-10,9	13,3	18,4
Räntebärande skulder vid periodens utgång	2 446,1	2 107,9	2 197,9

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Volym aktiva avtal, Mkr	Framtidsstartade räntederivat ² , Mkr	Räntebindning ³ , Mkr	Räntebindning, Andel	Snittränta i derivatportföljen ⁴ , Andel	Kapitalbindning ⁵ , Mkr	Kapitalbindning, Andel
inom ett år	1 135,8	-471,5	664,3	27,1%	-	123,7	5,0%
1-2 år	479,0	-200,0	279,0	11,4%	0,8%	450,6	18,4%
2-3 år	100,0	471,5	571,5	23,3%	2,3%	1 199,4	48,9%
3-4 år	430,0	-	430,0	17,5%	2,4%	379,0	15,5%
4-5 år ¹	307,9	-	307,9	12,6%	2,2%	300,0	12,2%
5-6 år	-	200,0	200,0	8,2%	-	-	-
6-7 år	-	-	-	-	-	-	-
Totalt vid periodens utgång	2 452,7	-	2 452,7	100%	1,8%	2 452,7	100%

1) Avser leasingskuld för tomträttsavtal som anses vara evig. 2) Avtalad ränta framtidsstartade räntederivat uppgår till 2,19 procent. 3) Inklusive räntederivat.

4) Exklusive framtidsstartade räntederivat 5) Kapitalbeloppet avser odiskonterade värden. I balansräkningen ingår upplåningsavgifter i räntebärande skulder.

Känslighetsanalys räntekostnader

Den genomsnittliga räntan per den 30 juni 2025 uppgick till 3,6 procent. Resultateffekten, för en 12-månaders räntekänslighet på befintlig låneportfölj, vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 1,0%	5,4/-5,4
+/- 2,0%	10,9/-10,9

Risikfaktorer

Risker i fastigheternas värde

Annehem Fastigheter är föremål för risker relaterade till värdoförändringar på och felaktiga värderingar av dess fastigheter. Annehem Fastigheters förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och realiserade samt orealiserade värdoförändringar 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 juni 2025	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB ¹	26 403 453	29,8	46,2
Mats Paulssonstiftelserna	6 975 596	7,9	14,5
Mats och Fredrik Paulsson med familjer	5 204 901	5,9	11,3
Alcur Select	4 786 203	5,4	2,6
PriorNilsson Fonder	4 006 957	4,5	2,2
Peabs vinstandelsstiftelse	3 839 700	4,3	2,1
ODIN Fonder	2 495 368	2,8	1,4
Carnegie Fonder AB	2 460 327	2,8	1,4
Cicero Fonder AB	2 011 836	2,3	1,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	1 973 340	2,2	1,1
10 största ägare, summa	60 157 681	68,0	83,9
Övriga aktieägare	28 331 140	32,0	16,1
Totalt	88 488 821	100,0	100,0

1) Se vidare information i not 6.

Organisation och medarbetare

Annehem Fastigheter hade i genomsnitt 16 heltidsanställda under det andra kvartalet 2025. Efter inkludering av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 18. För jämförelseperioden 2024 hade Annehem Fastigheter 16 heltidsanställda, samt en resurs på konsultbasis.

Granskning

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

Händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser att rapportera.

Noter

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

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

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Annehem följer löpande upp inflation, styrränta samt avkastningskrav, dessa antaganden ligger till grund för beräkningen av det verkliga värdet. Inflationsantagandet i värderingarna för kommande år är 2 procent. Den genomsnittliga värderingsytielden per den 30 juni 2025 uppgick till 5,33 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:

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

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

apr-jun 2024

Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	56,9	13,5	-	70,4
Driftnetto ¹	45,4	13,2	-	58,6
Förvaltningsresultat	39,8	4,1	-19,1	24,8
Resultat före skatt	47,3	-12,2	-27,2	7,9
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 796,6	886,0	-	4 682,6

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 apr-jun 2024.

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

jan-jun 2024

Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	109,1	27,7	-	136,8
Driftnetto ¹	90,4	25,9	-	116,2
Förvaltningsresultat	78,9	7,9	-40,6	46,1
Resultat före skatt	54,4	-7,3	-38,1	8,9
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 796,6	886,0	-	4 682,6

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 0,9 Mkr för perioden jan-jun 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	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Fastighetsskatt	2,4	1,7	4,6	6,4	11,0
Hyresgarantier	0,6	1,7	1,3	3,6	5,8
Övriga fastighetsintäkter	10,7	9,1	17,4	17,8	33,2
Totalt övriga fastighetsintäkter	13,7	12,5	23,3	27,8	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. Derivaten används endast för ekonomiska säkringsändamål som en del av Annehem Fastigheters finanspolicy, och inte i spekulativa syften.

Koncernen innehar per 30 juni 2025 räntederivat i SEK och EUR, samt valutaterminer i EUR. Per 30 juni 2025 uppgick det positiva marknadsvärdet på räntederivat till 2,5 Mkr (22,5) och det negativa marknadsvärdet på räntederivat uppgick till 6,0 Mkr (2,5). Det positiva värdet på valutaterminerna uppgick till 0,0 Mkr (0,2) och det negativa värdet på valutaterminerna uppgick till 0,4 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 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget är närstående till Peab AB, via bolagens gemensamma största aktieägare. Aktier innehas direkt och indirekt av Ekhaga Utveckling AB. Fredrik Paulsson kontrollerar per 30 juni 2025 mer än 50 procent av rösterna i Ekhaga Utveckling AB. Därutöver innehar Fredrik Paulsson per 30 juni 2025 0,86 procent av aktierna i Annehem. Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 30 juni 2025, genom sitt direkta och indirekta innehav över 50 procent av rösterna i Annehem.

Mkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Förvärv av fastigheter	-	-	-	241,4	242,0
Kundfordringar	1,9	0,3	1,9	0,3	0,4
Leverantörsskulder	2,9	2,2	2,9	2,2	2,3
Försäljning	20,6	21,5	41,2	41,2	81,6
Kostnader/investeringar	-17,5	-13,2	-23,0	-34,5	-50,9

NOT 7 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 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 förjämförelseperioder innan första kvartalet 2024 motsvarande fondemissionselementet i föregående års företrädesemission.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Antal aktier					
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	81 450 565	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.

Mkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Valutaterminer	-3,7	2,2	3,7	-8,3	-9,7
Valutaomräkning på interna lån	4,7	-2,1	-5,0	3,6	4,1
Valutakurseffekter	1,1	0,1	-1,3	-4,8	-5,6

Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter per aktie

Mkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Förvaltningsresultat	32,0	24,8	52,7	46,1	91,7
Valutakurseffekter	-1,1	-0,1	1,3	4,8	5,6
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	31,0	24,7	54,0	50,9	97,3
Genomsnittligt antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821	81 450 565	84 988 923
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,35	0,28	0,61	0,62	1,14

Räntetäckningsgrad

Mkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Förvaltningsresultat	32,0	24,8	52,7	46,1	91,7
Återläggning:					
Räntenetto	23,8	22,6	45,3	45,7	91,4
Valutakurseffekter	-1,1	-0,1	1,3	4,8	5,6
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,3	2,1	2,2	2,1	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr baserat på rullande 12	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1

Nettobelåningsgrad

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Räntebärande skulder	2 446,1	2 107,9	2 197,9
Likvida medel	-181,7	-181,1	-279,5
Räntebärande skulder netto	2 264,4	1 926,8	1 918,4
Förvaltningsfastigheter	5 121,2	4 682,6	4 696,8
Nettobelåningsgrad, %	44,2%	41,1%	40,8%

Överskottsgrad

Mkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Förvaltningsresultat	32,0	24,8	52,7	46,1	91,7
Återläggning:					
Förvaltningskostnader	33,3	33,8	67,5	70,1	138,2
Driftnetto ¹	65,3	58,6	120,1	116,2	229,7
Hysesintäkter	77,5	70,4	150,2	136,8	275,0
Överskottsgrad, %	84,3%	83,2%	80,0%	84,9%	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 apr-jun 2024, 0,9 Mkr för perioden jan-jun 2024 och 1,8 Mkr för helåret 2024.

Avkastning på eget kapital

Mkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,4	13,6	13,3	4,4	18,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 617,5	2 599,6	2 617,5	2 599,6	2 613,9
Avkastning på eget kapital, %	0,1%	0,5%	0,5%	0,2%	0,7%

Flerårsöversikt nyckeltal

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	150,2	136,8	275,0	247,2	217,9	187,8
Driftnetto ¹	120,1	116,2	229,7	209,7	181,3	155,8
Förvaltningsresultat	52,7	46,1	91,7	90,5	74,2	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	54,0	50,9	97,3	92,7	90,5	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr ²	0,61	0,62	1,14	1,35	1,32	1,25
Periodens resultat	13,3	4,4	18,5	-200,6	207,3	209,7
Periodens resultat per aktie, kr ²	0,15	0,05	0,22	-2,92	3,01	3,05
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	92,5	91,5	94,9	95,8	94,0
Överskottsgrad, % ¹	80,0	84,9	83,5	84,8	83,2	83,0
Avkastning på eget kapital, %	0,5	0,2	0,7	-8,7	8,3	9,2
EPRA NRV per aktie, kr	31,47	30,81	31,13	41,19	44,11	40,93
Nettobelåningsgrad, %	44,2	41,1	40,8	43,4	38,3	38,3
Soliditet, %	48,9	52,5	51,9	49,9	53,4	53,9
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	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 0,9 Mkr för perioden jan-jun 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 marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighets-transaktioner. 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	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EPRA NRV - Långsiktigt substansvärde			
Eget kapital enligt balansräkning	2 617,5	2 599,6	2 613,9
Återläggning:			
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	163,6	161,9	160,8
Räntederivat	3,5	-35,3	-20,1
EPRA NRV	2 784,6	2 726,2	2 754,6
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821
EPRA NRV, kr per aktie	31,47	30,81	31,13
EPRA NTA - Aktuellt substansvärde			
EPRA NRV	2 784,6	2 726,2	2 754,6
Återläggning:			
EPRA NTA	2 784,6	2 726,2	2 754,6
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821
EPRA NTA, kr per aktie	31,47	30,81	31,13
EPRA NDV - Avyttringsvärde			
EPRA NTA	2 784,6	2 726,2	2 754,6
Återläggning:			
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	-163,6	-161,9	-160,8
Räntederivat	-3,5	35,3	20,1
EPRA NDV	2 617,5	2 599,6	2 613,9
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821
EPRA NDV, kr per aktie	29,58	29,38	29,54

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	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	helår 2024
Periodens resultat	1,4	13,6	13,3	4,4	18,5
Återläggning:					
Värdeförändringar netto	36,0	13,7	32,4	44,5	68,2
Uppskjuten skatt	-1,7	-6,0	3,2	4,0	2,7
EPRA Intjäning	35,71	21,34	48,95	52,92	89,47
Genomsnittligt antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821	81 450 565	84 988 923
EPRA Intjäning, kr per aktie	0,40	0,24	0,55	0,65	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 tomträtt.

Fastighetens verkliga värde

Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat, exkl valutakurseffekter

Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive valutakurseffekter med tillägg för förvaltnings- och administrations-kostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltnings-fastigheter 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, istället för eget kapital.

Nettobelåningsgrad

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

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

Nettouthyrning¹

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Räntebärande skulder

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

Styrelsen och verkställande direktörens försäkrar

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

Ängelholm den 16 juli 2025

Henrik Saxborn
Styrelseordförande

Pia Andersson
Styrelseledamot

Jesper Göransson
Styrelseledamot

Karin Ebbinghaus
Styrelseledamot

Lars Ljungälv
Styrelseledamot

Anders Hylén
Styrelseledamot

Monica Fallenius
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Annehem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning samt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 17 juli 2025 kl. 08.00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari – september 2025	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké januari - december 2025	12 februari 2026
Årsredovisning 2025	Mars 2026
Delårsrapport januari – mars 2026	7 maj 2026
Halvårsrapport januari – juni 2026	17 juli 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/
HELSINGBORG SOMRÅDET

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