

Delårsrapport januari-mars 2025

Kvartalet i korthet

Januari-mars 2025

- Hyresintäkterna ökade med 9,7 procent till 72,7 Mkr (66,3)
- Totala intäkter ökade med 0,7 procent till 82,3 Mkr (81,7)
- Driftnettot uppgick till 54,8 Mkr (57,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 20,6 Mkr (21,3)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurs-effekter uppgick till 23,0 Mkr (26,2), och per aktie uppgick till 0,26 kr (0,35)
- Periodens resultat ökade till 11,9 Mkr (-9,2), och per aktie ökade till 0,13 kr (-0,12)
- Positiv nettouthyrning om 1,1 Mkr (12,0)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en minskning av verkligt värde om -6,3 Mkr (-35,2)
- Substansvärde EPRA NRV uppgick till 2 751,1 Mkr (2 754,6) och per aktie till 31,1 kr (31,1)
- Fastighetsvärdet ökade med 8,3 procent till 5 086,9 Mkr (4 696,8)

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

Finansiell översikt

Mkr	jan-mar	jan-mar	△ %	helår
	2025	2024		2024
Hyresintäkter	72,7	66,3	9,7%	275,0
Driftnetto ¹	54,8	57,5	-4,8%	229,7
Förvaltningsresultat	20,6	21,3	-3,1%	91,7
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	23,0	26,2	-12,3%	97,3
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,26	0,35	-26,2%	1,14
Periodens resultat	11,9	-9,2	/	18,5
Periodens resultat per aktie, kr	0,13	-0,12	/	0,22
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	92,5	-2,7%	91,5
Överskottsgrad, % ¹	75,4	86,8	-13,1%	83,5
Avkastning på eget kapital, %	0,5	-0,4	/	0,7
Substansvärde EPRA NRV	2 751,1	2 712,9	/	2 754,6
EPRA NRV per aktie, kr	31,1	30,7	/	31,1
Nettobelåningsgrad, %	44,2	41,3	/	40,8
Soliditet, %	48,8	52,2	/	51,9
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,0	2,2	/	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 jan-mar 2024 och 1,8 Mkr för helåret 2024.

Q1 2025

TOTALT DRIFTNETTO

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD

54,8 Mkr 90,0 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT
EXKL. VALUTA-
KURSEFFEKTER

FÖRVALTNINGSRESULTAT
EXKL. VALUTA-
KURSEFFEKT, PER AKTIE

23,0 Mkr 0,26 Kr

Väsentliga händelser

- Annehem tillträdde samhällsfastigheten Bryggan 2 i Malmö till ett underliggande fastighetsvärde om 440,0 Mkr

Långsiktighet i en föränderlig omvärld



"Med en diversifierad portfölj med attraktiva fastigheter, en stabil finansiell ställning samt ett engagerat team är jag positivt inställd till vår förmåga att långsiktigt kunna navigera mot våra mål på ett framgångsrikt sätt."

Sedan jag tillträdde som vd för Annehem 2022 har mitt fokus varit att skapa rätt förutsättningar för att de styrkor som Annehem har ska kunna komma till sin fulla rätt. Under 2024 kunde vi få flera viktiga pelare på plats. Med det betydelsefulla året i Annehems historia bakom oss har vi gått in i 2025 med ambitionen att kunna få full utväxling på det arbete som genomförts för att fortsätta vår tillväxtresa.

En viktig milstolpe i denna resa är att vi har vuxit beståndet genom ett tillträde av en kvalitativ fastighet i Malmö. Det är ett förvärv som är helt i linje med vår strategi: att växa och utöka vår fastighetsportfölj inom segmentet samhällsfastigheter i de tillväxtorter vi finns. Genom förvärvet stärker vi vår diversifiering i portföljen och adderar stabila hyresgäster samt långa hyresavtal. Fastigheten är byggd 2019, har en hög hållbarhetsprestanda och är certifierad enligt BREEAM Very Good. Ytterligare ett steg i resan är att vi, efter kvartalets utgång, tecknat ett nytt hyreskontrakt med vår befintliga hyresgäst Klippans kommun i Ljungbyhed Park. Det är ett tioårigt avtal som också innebär en investering i deras lokaler som 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.

Vi lever i en turbulent och oförutsägbart omvärld, vilket försämrar sikten för företag och bidrar till att investeringar skjuts på framtiden. Den kraftiga återhämtning som många bedömare prognostiserade skulle ta fart under 2025

kommer sannolikt bli svagare. Samtidigt är svensk ekonomi generellt sett stark och i fastighetssektorn ser vi positiva tecken på att allt fler företag åter lyfter fram kontoret som en viktig plats för samarbete, innovation och kulturbyggande, vilket bidrar till att driva kontorsmarknaden i rätt riktning.

I spåren av lågkonjunkturen har vi fortsatta utmaningar i framför allt Finland där landet uppvisar en svagare tillväxt än Sverige och där återhämtningen dröjer jämfört med den svenska marknaden. Som vi kommunicerade under förra året avflyttade ett mindre antal hyresgäster från vår finska fastighet, vilket har resulterat i en lägre uthyrningsgrad och minskat driftnetto under detta kvartal, jämfört med samma period föregående år. Vi arbetar mycket aktivt med uthyrningen i den högkvalitativa, moderna och hållbara kontorsfastighet som vi äger i Helsingfors. Vi har bland andra insatser under hösten 2024 genomfört ett varumärkesarbete där fastigheten numera går under namnet The Front. Hyresgäster erbjuds här ett modernt fullservicekoncept som tillgodoser alla behov i det moderna arbetslivet.

Jag är övertygad om att våra intensifierade åtgärder för att attrahera nya hyresgäster i Helsingfors långsiktigt kommer att ge resultat, men är samtidigt ödmjuk inför att det kommer att ta tid.



Bryggan 2, Limhamn

+10%

Stärkta hyresintäkter för kvartalet

5 087 Mkr

Fastighetsvärde vid kvartalets utgång

+1,1 Mkr

Nettouthyrning för kvartalet



Ledvolten, Nya Ulriksdal

Ökade hyresintäkter och positiv nettouthyrning

Vi levererade ökade hyresintäkter med cirka 10 procent till 72,7 Mkr (66,3) främst drivet av våra nya förvärv och nya hyreskontrakt. Förvaltningsresultatet, exklusive valutaeffekter, minskade med 12 procent till 23,0 Mkr (26,2), främst på grund av tidigare nämnda avflyttningar i Finland. Förvaltningsresultatet, exklusive valutaeffekter per aktie, minskade till 0,26 kr (0,35) på grund av att antalet aktier ökade i samband med nyemissionen som genomfördes i början av förra året.

Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 1,1 Mkr (12,0) där flera mindre uthyrningar främst bidrar. I spåren av den tuffare kontorsmarknaden har uthyrningsgraden sjunkit med 2,5 procentenheter till 90 procent jämfört med samma period föregående år. Det glädjer mig samtidigt att vi, i Sverige, där vi har majoriteten av vår fastighetsverksamhet ser en högre aktivitet i uthyrningen, framförallt i våra företagsparker. Ett positivt resultat av vår kundnära förvaltning.

Det vägda avkastningskravet för koncernen ligger i nivå med förra kvartalet. Vi ser dock en justering uppåt på avkastningskraven i Finland, men detta balanseras delvis av att värderingarna i Sverige har justerats något uppåt givet nya hyreskontrakt och ett något ökat inflationsantagande i kassaflödet framåt.

Klimatbokslut för 2024

Vi har under kvartalet för tredje året i rad genomfört vårt klimatbokslut enligt GHG-protokollet där vi ser en fortsatt positiv utveckling i vår datakvalitet, vilket stärker jämförbarheten över tid. Scope 3 är vårt absolut största CO₂e-avtryck som uppgår till 96 procent av

scope 1, 2 och 3 summerat. Under 2024 har scope 3 ökat markant där det enskilt största avtrycket är hänförligt till våra hyresgästanpassningar i företagsparkerna.

I scope 3 redovisas också utsläpp relaterat till hyresgästernas egen elanvändning och här kan vi konstatera en glädjande minskning på 12 procent jämfört med föregående år. Våra utsläpp kommer dock att öka i takt med att bolaget växer, men vi kommer fortsätta att arbeta med att vidta åtgärder för att långsiktigt minska våra utsläpp.

Under 2024 minskade vi fastighetsenergin med 4 procent jämfört med föregående år, vilket bekräftar effekten av våra energibesparande åtgärder så som utbyte av ventilationsaggregat och styrsystem. Energiintensiteten förbättrades med hela 5 procent under året och vi ser en särskilt god utveckling i våra företagsparker, men vi är inte nöjda där utan vi har en fortsatt förbättringspotential i hela beståndet och arbetar aktivt vidare.

Grön aktie på Nasdaq Stockholm

Under kvartalet gick vi också in i vårt fjärde år som grön aktie enligt Nasdaq Green Equity Designation. Märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av bolagets omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten genomför en betydande andel gröna investeringar. Resultatet av genomlysningen som utförs av S&P Global Ratings visar att 83 procent av vårt fastighetsvärde är grönt. Nasdaqs gröna märkning synliggör vårt åtagande i den hållbara omställningen och underlättar för

investorare att aktivt välja ett bolag som bidrar till att nå våra gemensamma klimatmål.

Långsiktighet i en föränderlig omvärld

Jag är ödmjuk inför den osäkerhet vi nu upplever i omvärlden och den påverkan det kan få på våra hyresgäster och vår verksamhet.

Det är dock viktigt att påpeka att fastighetssektorn i Norden, i förhållande till andra sektorer, präglas av stabila tillgångsvärden och kassaflöden. Min övertygelse är att vi under en längre tid framöver kommer att leva med oförutsägbarhet och för min del är det därför av högsta prioritet att vi i vår verksamhet fokuserar på det vi kan påverka. Att ha en nära relation med våra befintliga hyresgäster, att vara snabbfotade och lyhörda för deras behov, samt att ha ett gott samarbete med våra leverantörer. Det kommer att skapa värde på lång sikt, både för oss men framför allt för våra aktieägare.

Med en diversifierad portfölj med attraktiva fastigheter, en stabil finansiell ställning, samt ett engagerat team är jag positivt inställd till vår förmåga att långsiktigt kunna navigera mot våra mål på ett framgångsrikt sätt.

Ängelholm 5 maj 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. I mars uppgick KPIF till 2,3 procent och KPI till 0,5 procent. Denna utveckling, i kombination med försvagade konjunkturutsikter, bidrog till att Riksbanken vid sitt penningpolitiska möte i mars valde att lämna styrräntan oförändrad på 2,25 procent. Med nuvarande osäkerheter i omvärlden, ökad inflation, stigande arbetslöshet och volatila finansmarknader dämpas företagens investeringsvilja. Detta sammantaget med hushållens återhållsamma köpkraft är förutsättningar som Riksbanken behöver förhålla sig till vid nästa räntemöte i maj.

Fastighetstransaktionsmarknaden

I spåren av räntesänkningar och stabilare avkastningskrav har aktiviteten på fastighetstransaktionsmarknaden ökat under det första kvartalet av 2025. Jämfört med motsvarande period föregående år har volymerna stigit markant, särskilt i Sverige med tyngdpunkt på Stockholmsregion.

Transaktionsmarknaden domineras av större affärer, och det ökade antalet transaktioner signalerar att köpare och säljare i högre utsträckning når samsyn i sina prisnivåer.

I Norden som helhet har transaktionsvolymen per den 31 mars 2025 ökat med 46,0 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 både Sverige och Finland där efterfrågan på kontorslokaler på kort sikt försvagats. Dagens hyresgäster efterfrågar arbetsmiljöer som uppmuntrar till kreativitet, samarbete och social samvaro, samtidigt som en hög grad av flexibilitet med god tillgång till kollektivtrafik är en förutsättning för att locka medarbetarna till kontoret. 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 tillväxtstarka regioner, inte minst i huvudstäder där den strukturella attraktionskraften kvarstår.

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.

Land	Styrränta ¹	Transaktionsvolym	
		Inflation	(jan -mar) ⁴
Sverige	2,25%	0,5% ²	41,7 Mdkr
Finland/ECB	2,65%	0,5% ³	7,9 Mdkr

1) Trading Economics.

2) Avser KPI. SCB mars 2025.

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

4) Omräknat till SEK, avser fastighetstransaktionsvolym. Colliers Nordic Property Market Update April 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 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat om minst 20% per aktie ^{1,2}	-15,6%	2,6%	4,8%
Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10% per aktie	-24,5%	-6,6%	7,8%

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

HÅLLBARHETSMÅL

	Utfall per 31 mars 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)	41%	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.

Koncernens rapport över totalresultatet

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Hyresintäkter	72,7	66,3	275,0
Hyresintäkter	72,7	66,3	275,0
Övriga fastighetsintäkter	9,6	15,3	50,0
Totala intäkter	82,3	81,7	324,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-16,9	-16,4	-54,6
Underhållskostnader	-2,1	-1,5	-12,0
Fastighetsskatt	-3,8	-2,8	-13,4
Fastighetsadministration ¹	-4,6	-3,5	-15,2
Driftnetto	54,8	57,5	229,7
Centraladministration ¹	-8,2	-8,5	-36,2
Övriga rörelseintäkter	0,8	3,4	9,0
Övriga rörelsekostnader	-2,8	-3,2	-13,9
Ränteintäkter ²	0,8	0,7	7,0
Rätekostnader ²	-22,3	-23,8	-98,5
Övriga finansiella poster ³	-2,3	-4,8	-5,6
Förvaltningsresultat	20,6	21,3	91,7
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	-	-1,0
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-6,3	-35,2	-57,8
Värdeförändring i derivatinstrument	2,4	14,9	-11,5
Periodens resultat före skatt	16,8	1,1	21,4
Aktuell skatt	0,0	-0,3	-0,2
Uppskjuten skatt	-4,9	-10,0	-2,7
Periodens resultat	11,9	-9,2	18,5
Totalt antal utestående aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821
Totalt genomsnittligt antal aktier⁴	88 488 821	74 412 309	84 988 923
Resultat per aktie, kr⁴	0,13	-0,12	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 jan-mar 2024 och 1,8 Mkr för helåret 2024.

2) Ränteintäkter hänförliga till räntederivat har omklassificerats till rätekostnader. Jämnförelsesiffror har därmed omklassificerats med ett belopp uppgående till 9,0 Mkr för perioden jan-mars 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.

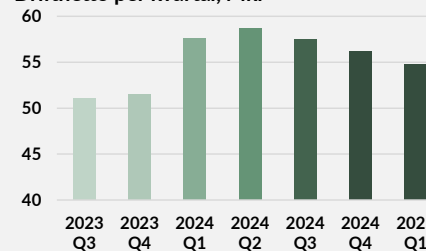
	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Mkr	2025	2024	2024
Periodens resultat	11,9	-9,2	18,5
Övrigt totalresultat			
Poster att omklassificera till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	-17,5	7,7	4,9
Summa övrigt totalresultat	-17,5	7,7	4,9
Periodens totalresultat	-5,6	-1,5	23,4

Resultatanalys

Perioden januari till mars

Hyresintäkterna uppgick till 72,7 Mkr (66,3), övriga fastighetsintäkter uppgick till 9,6 Mkr (15,3) och totala fastighetskostnaderna till -27,5 Mkr (-24,2), vilket innebär att driftnettot uppgick till 54,8 Mkr (57,5). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av hyresökningar genom de tillkommande fastigheterna Bryggan 2 och Partille Port bostäder, indexjusteringar samt nyuthyrningar.

Driftnetto per kvartal, Mkr



De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 9,6 Mkr (15,3), består av utdebiterade driftskostnader samt fastighetsskatt, intäkter från korttidsuthyrningar och utställda hyresgarantier för fastigheten The Corner. Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i The Corner (från 1 januari 2024) av säljaren. Denna garanti gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställandedatum. Hyresgarantin uppgick till 0,7 Mkr (1,9) och är lägre jämfört mot samma period föregående år och förklaras av en vakant yta som blev uthyrd under andra kvartalet 2024.

Driftskostnader uppgick till -16,9 Mkr (-16,4) vilket är en ökning mot föregående år och förklaras främst av de tillkommande fastigheterna. Fastighetsskatten uppgick till -3,8 Mkr (-2,8), ökningen förklaras av de tillkommande fastigheterna och nya taxeringsbeslut. Fastighetsadministration uppgick till -4,6 Mkr (-3,5) 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.

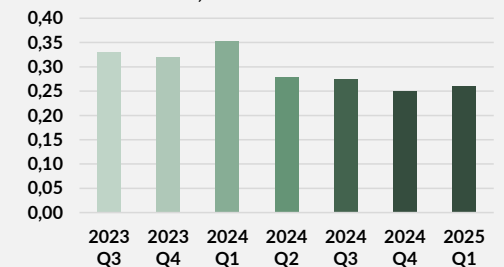
Förvaltningsresultatet uppgick till 20,6 Mkr (21,3) för perioden januari-mars 2025.

Rätekostnaderna uppgick till -22,3 Mkr (-23,8) vilket är en minskning mot föregående år trots utökad belåning för de tillkommande fastigheterna på grund av refinansieringen som gjordes i det fjärde kvartalet 2024 och utvecklingen på räntemarknaden. Övriga finansiella poster uppgick till -2,3 Mkr (-4,8) och består av valutakurseffekter om -9,7 Mkr (-4,7) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till 7,4 Mkr (2,5).

Effekten av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6,3 Mkr (-35,2) som främst beror på förändrade avkastningskrav. Effekten av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 2,4 Mkr (14,9).

Skatteeffekten för perioden uppgick till -4,9 Mkr (-10,3). 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 11,9 Mkr (-9,2).

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.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 086,9	4 688,7	4 696,8
Maskiner och inventarier	5,2	5,5	5,5
Derivatinstrument	24,0	46,9	22,7
Övriga anläggningstillgångar	1,6	1,6	1,6
Summa anläggningstillgångar	5 117,6	4 742,7	4 726,6
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	35,8	40,0	29,2
Likvida medel	189,7	181,3	279,5
Summa omsättningstillgångar	225,5	221,3	308,7
SUMMA TILLGÅNGAR	5 343,3	4 964,1	5 035,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 608,4	2 591,7	2 613,9
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	165,2	168,1	160,8
Långfristiga räntebärande skulder	2 438,0	2 063,9	2 197,9
Derivatinstrument	2,0	0,0	2,5
Övriga långfristiga skulder	1,8	1,9	2,1
Pensionsavsättningar	1,9	1,7	1,8
Summa långfristiga skulder	2 608,8	2 235,7	2 365,1
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder	0,0	0,1	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder	-	55,9	-
Övriga kortfristiga skulder	126,0	80,7	56,3
Summa kortfristiga skulder	126,0	136,7	56,3
Summa skulder	2 734,9	2 372,4	2 421,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 343,3	4 964,1	5 035,3

Koncernens rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Ingående balans eget kapital	2 613,9	2 302,3	2 302,3
Periodens resultat	11,9	-9,2	18,5
Övrigt totalresultat för perioden	-17,5	7,7	4,9
Periodens totalresultat	-5,6	-1,5	23,4
Företrädesemission	-	290,9	288,2
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 608,4	2 591,7	2 613,9

Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2025 till 5 086,9 Mkr (4 696,8). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2.

Under perioden januari-mars har Annehem Fastigheter förvärvat fastigheten Bryggan 2 till ett underliggande fastighetsvärde om 440,0 Mkr. Bolaget har investerat i befintliga fastigheter till ett belopp uppgående till 6,4 Mkr (71,2). Orealiserade värdeförändringar uppgår till totalt -6,3 Mkr (-57,8). Tillsammans med valutaomräkning för beståndet i Finland om -45,9 Mkr (28,7) så ökar fastighetsvärdet för perioden med 390,1 Mkr (284,1) Mkr, jämfört med 31 december 2024. Se tabell Sammanställning värdeutveckling på sida 12.

Bolagets eget kapital uppgick till 2 608,4 Mkr (2 613,9). Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 438,0 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	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Den löpande verksamheten¹			
Förvaltningsresultat	20,6	21,3	91,7
<i>Justeringar för:</i>			
Avskrivningar	0,2	0,2	0,4
Finansiella poster	21,6	23,1	91,5
Orealiserade valutakurseffekter	10,4	-8,0	-6,2
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0,7	0,9	-0,6
Erhållen ränta	0,7	0,7	6,7
Betald ränta	-17,8	-21,9	-91,8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	36,5	16,3	91,7
Rörelsefordringar	-6,7	-2,5	8,3
Rörelseskulder	64,5	-15,4	-43,1
Kassaflöde från löpande verksamhet	94,2	-1,5	56,9
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i befintliga fastigheter	-6,4	-35,7	-71,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-429,6	-254,4	-259,2
Investeringar i maskiner och inventarier	0,0	-	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-436,0	-290,1	-330,8
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande av lån	264,0	125,0	220,7
Amortering av lån	-2,5	-63,9	-75,9
Företträdesemission	-	292,5	289,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	261,5	353,6	434,6
Periodens kassaflöde	-80,2	61,9	160,7
Likvida medel vid periodens början	279,5	119,4	119,4
Kursdifferens i likvida medel	-9,6	0,0	-0,6
Likvida medel vid periodens slut	189,7	181,3	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 jan-mar 2024 uppgår justeringen till 2,0 Mkr och perioden jan-dec 2024 till 6,3 Mkr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 94,2 Mkr (-1,5). Förändringen beror på realiserade valutaeffekter, samt högre rörelseskulder och rörelsefordringar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -436,0 Mkr (-290,1) och avser förvärvet av Bryggan 2 om -429,6 Mkr och investeringar i befintligt bestånd om -6,4 Mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till 261,5 Mkr (353,6) och hänförs till den utökade belåningen i samband med förvärvet av Bryggan 2 om 264 Mkr samt amortering av koncernens kreditfacilitet om -2,5 Mkr (-63,9).

Kvartalets kassaflöde uppgick till -80,2 Mkr (61,9).

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

	jan-mar	jan-mar	helår
Mkr	2025	2024	2024
Intäkter	13,7	13,0	47,5
Administrationskostnader	-8,1	-10,0	-43,0
Rörelseresultat	5,6	3,1	4,5
Finansiella poster	31,3	25,9	120,8
Resultat efter finansiella poster	36,9	29,0	125,2
Bokslutsdispositioner	0,0	-	7,4
Resultat före skatt	36,9	29,0	132,7
Uppskjuten skatt	0,0	-0,3	8,5
Periodens resultat	36,9	28,7	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	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	1,0	1,6	1,1
Andelar i koncernbolag	136,4	116,1	136,4
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 488,5	2 291,3	2 470,5
Derivatinstrument	-	27,4	-
Uppskjutna skattefordringar	2,9	0,0	2,9
Övriga långfristiga tillgångar	1,5	1,4	1,5
Summa anläggningstillgångar	2 630,2	2 437,8	2 612,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	129,4	77,7	123,3
Övriga fordringar	2,4	5,9	2,7
Derivatinstrument	0,0	0,5	0,2
Kassa och bank	54,2	123,9	37,9
Summa omsättningstillgångar	186,1	208,0	164,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 816,3	2 645,8	2 776,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	288,7	291,0	288,7
Fritt eget kapital	2 359,2	2 208,4	2 322,3
Summa eget kapital	2 647,8	2 499,3	2 610,9
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,8	1,8	1,8
Avsättning för uppskjuten skatt	-	6,0	-
Summa avsättningar	1,8	7,7	1,8
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	0,5	-	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	150,0	118,8	150,0
Övriga kortfristiga skulder	16,2	19,9	13,7
Summa kortfristiga skulder	166,6	138,7	163,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 816,3	2 645,8	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 investeringsbeslut. Det gör vi genom hållbara förvärv, energieffektivisering, optimering av fastigheter och gröna förflyttningar i samarbete med hyresgäster. Vi engagerar oss i lokalsamhället och arbetar för att främja jämställdhet, mångfald och välbefinnande för alla våra anställda.

Höjdpunkter under kvartalet

Under det första kvartalet har vi arbetat med klimtbokslutet för 2024, samt att vi går in i vårt fjärde år som ett Nasdaq Green Equity Bolag.

Klimtbokslut

Klimtbokslutet har genomförts enligt GHG-protokollet och följer samma rapporteringsprinciper som föregående år. Vi ser en fortsatt positiv utveckling i våra rapporteringsprocesser och datakvalitet, vilket stärker både jämförbarheten och kontrollen – såväl under verksamhetsåret som över tid. Införandet av vårt nya energiuppföljningssystem förväntas ytterligare förbättra dessa områden framöver.

Under året har våra Scope 1-utsläpp fördubblats, främst på grund av påfyllnad av köldmedia – en händelse som inte sker årligen. Samtidigt är det glädjande att vi nu uppnått nollutsläpp från våra egna företagsbilar och maskiner, till följd av omställningen till elfordon och användningen av HVO100.

I årsredovisningen rapporterar vi Scope 2 både enligt market-based och location-based metoderna för att ge en heltäckande bild av våra indirekta utsläpp från inköpt energi. Den marknadsbaserade metoden speglar våra inköpsstrategier och den platsbaserade metoden visar den faktiska utsläppspåverkan i regionen. I illustrationen på nästkommande sida redovisar vi enbart market-based, med en ökning om 29 procent, främst till följd av ökad fjärrvärmeanvändning.

Scope 3-utsläppen har ökat markant under 2024, främst till följd av omfattande investeringar kopplade till två större förädlingsprojekt i Ljungbyhed Park och Valhall Park. Eftersom denna typ av större förädlingsprojekt inte sker årligen har de haft en särskilt stor påverkan på årets klimtbokslut. Samtidigt ser vi en glädjande minskning på 12 procent i utsläpp från hyresgästers elanvändning, vilket bekräftar att våra energieffektiviserande åtgärder ger resultat.

Sammanfattningsvis har 2024 präglats av ett antal större projekt, vilket medfört engångseffekter som påverkat våra utsläppsresultat. Trots dessa variationer fortsätter vi att stärka våra processer och vidta åtgärder för att långsiktigt minska våra utsläpp.

Vi går in i fjärde året som grön aktie på Nasdaq Stockholm

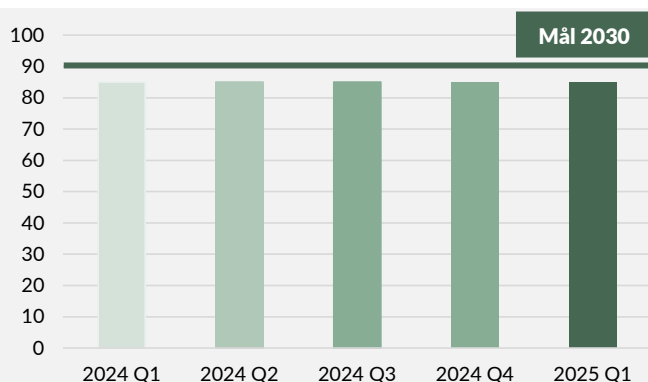
Annehem går in i sitt fjärde år som grön aktie på Nasdaq Stockholm. Märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av bolagets omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten genomför en betydande andel gröna investeringar.

S&P Global Ratings utför varje år en genomlysning av bolagets hållbarhetsarbete. Utfallet av genomlysningen 2024 visade att 73 procent av hyresvärdet samt 83 procent av det verkliga värdet på fastigheter är grönt.

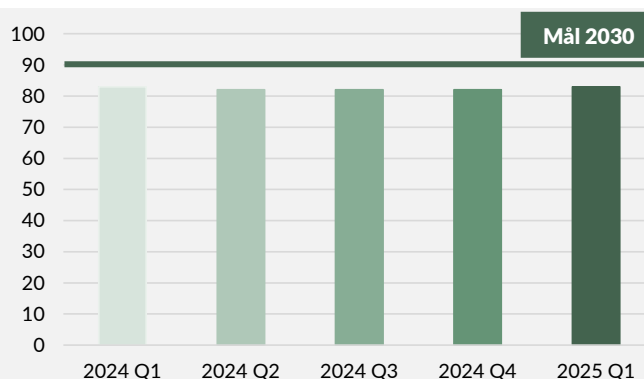
Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på [Annehems webbplats](#).



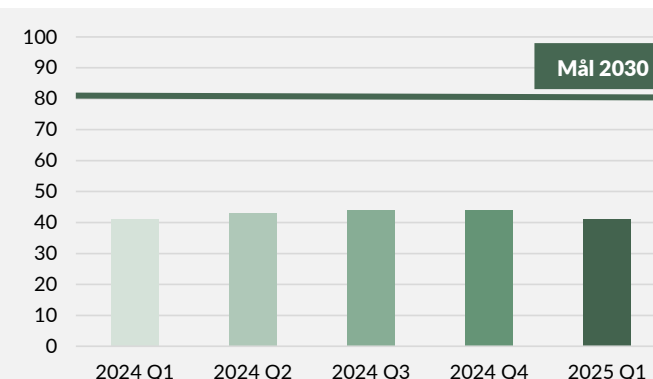
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning, %



Miljöcertifierat fastighetsvärde, %

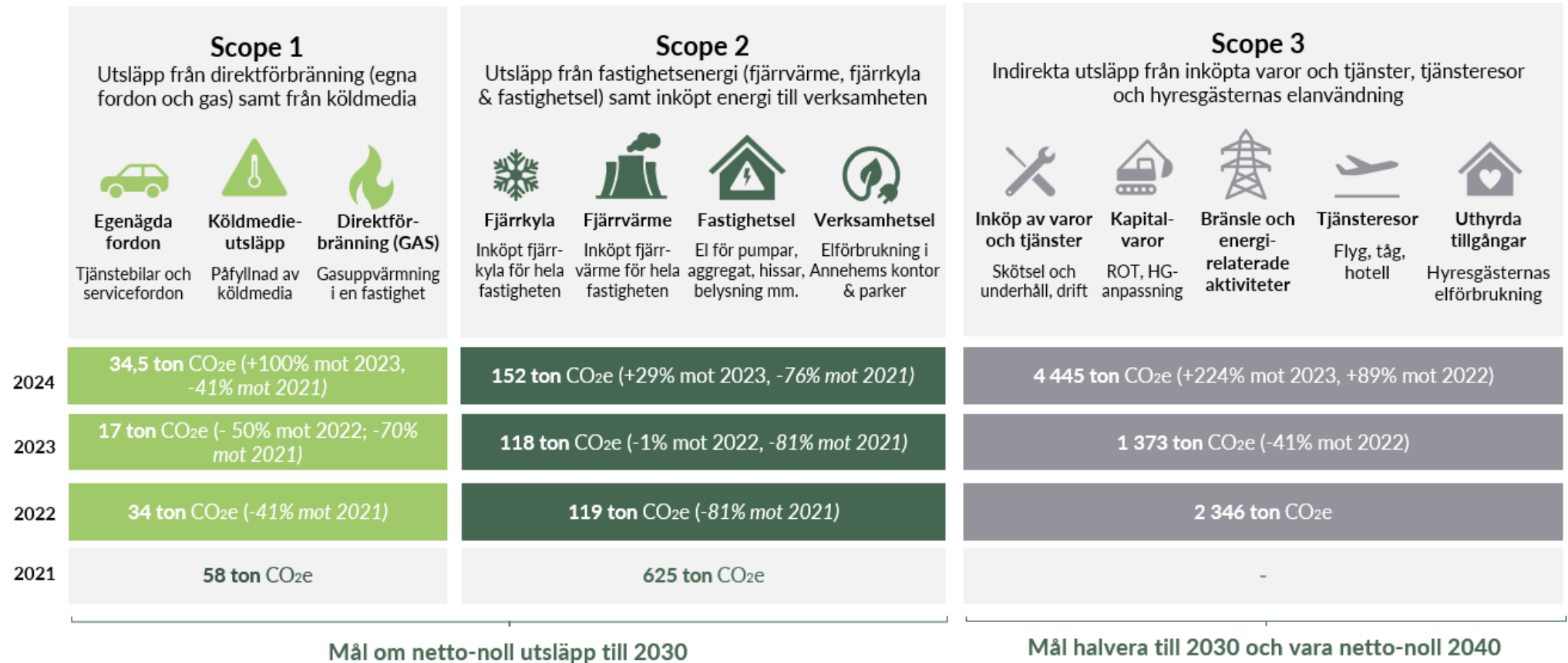


Intäkter från gröna hyresavtal, %¹⁾



1) Avser Sverige.

Klimatbokslut 2024



Fastigheter

Portföljöversikt

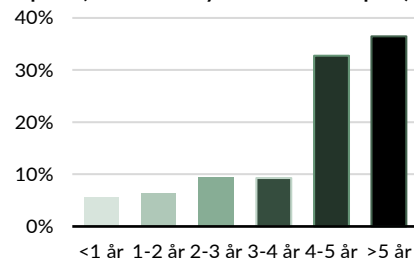
Annehem Fastigheter ägde fastigheter per den 31 mars 2025 till ett verkligt värde uppgående till 5 086,9 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består till övervägande del av moderna och hållbara kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

För kvartalet uppgick nettouthyrningen till 1,1 Mkr (12,0), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 6,0 Mkr (29,1) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 4,9 Mkr (17,1). Genomsnittlig återstående kontraktstid, exklusive bostäder, är 4,7 år per 31 mars 2025.

Fastighetsinvesteringar

Under perioden januari-mars tillträdde Annehem fastigheten Bryggan 2 till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 440,0 Mkr. Under perioden januari-mars 2025 gjordes investeringar i befintliga fastigheter om totalt 6,4 Mkr (71,2), där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Ljungbyhed Park och Valhall Park.

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



¹⁾ Exklusive bostadskontrakt.

Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	42,9	45,1
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	36,1	40,5
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	13,6	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	15,0	15,3
Carl Florman	Carl Florman 1	Malmö	3 259	7,0	7,0
The Corner	Hemvistet 2	Malmö	7 432	27,6	27,6
Partille Port bostäder	Partille 11:70	Partille	4 946	11,4	11,5
Bryggan	Bryggan 2	Malmö	7 600	23,8	26,3
The Front	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	51,4	69,5
Summa			214 550	320,6	356,3

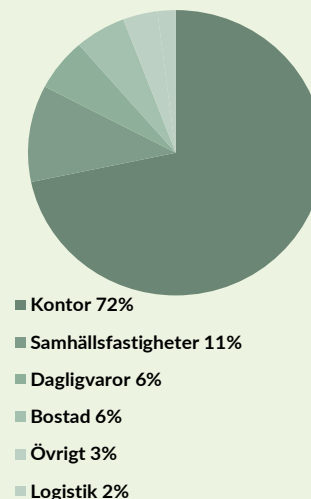
1) Med leasing avses tomträttsavtal uppgående till 2,0 Mkr till Kamaxeln.

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

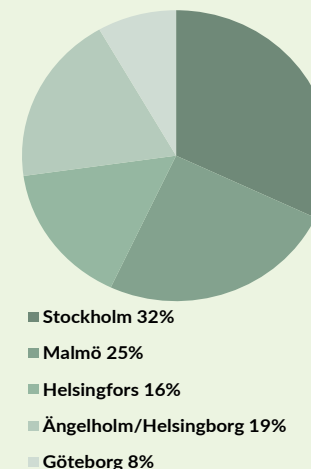
Transaktioner under året	Händelse	Ort	Datum	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Bryggan	Tillträde	Malmö	2025-02-18	7 600,0	26,3

Förändringar av fastighetsbeståndet	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Mkr	2025	2024	2024
Vid periodens ingång	4 696,8	4 412,7	4 412,7
Förvärvade fastigheter	435,9	241,4	242,0
Investeringar i befintliga fastigheter	6,4	35,7	71,2
Orealiserad värdeförändring	-6,3	-35,2	-57,8
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-45,9	34,1	28,7
Verkligt värde vid periodens utgång	5 086,9	4 688,7	4 696,8

Hyresintäkter per fastighetstyp



Fastighetsvärde per geografi



Fastighetsvärdering

Det verkliga värdet fastställs kvartalsvis i samarbete med bolagets anlitade externa fastighetsvärderingsinstitut. Minst en gång per år låter Annehem utföra fullständiga värderingar från externa fastighetsvärderingsinstitut för alla fastigheter i beståndet. De externa värderarna ska vara av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare, eller motsvarande nordiskt värderingsbolag. De externa värderingarna ska utföras i enlighet med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning.

Verkligt värde på fastigheterna för det första kvartalet baseras på interna värderingar, som utförts i samarbete med bolagets värderingsinstitut, med värdatedatum 31 mars 2025. Verkligt värde har under perioden januari-mars minskat med 6,3 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 mars 2025 uppgick till 5,31 procent (5,26 procent, 31 mars 2024).

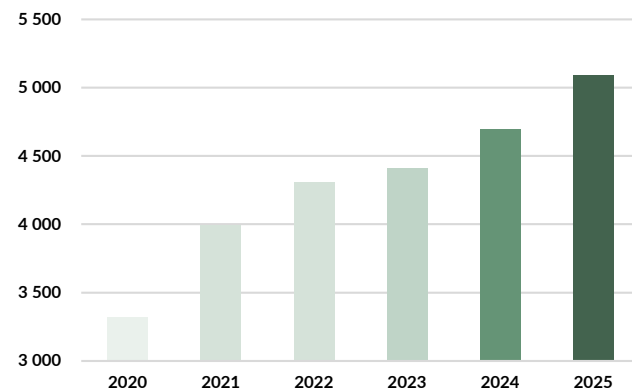
Under perioden januari-mars har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 6,4 Mkr. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Känslighetsanalys fastighetsbeståndet

Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 mars 2025 uppgick till 5,31 procent (5,26). Orealiserad värdeförändring på fastighetsbeståndet vid förändring av värderingsyield framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 0,25%	-191,6 / 205,5
+/- 0,50%	-371,1 / 427,0

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 april 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 31 mars 2025 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde eller frånträde efter den 31 mars är därmed inte inkluderade i beräkningen. Annehem Fastigheters resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller

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

Kommentarer till intjäningsförmågan

De totala intäkterna ökar med 7,6 procent jämfört med intjäningsförmågan per 31 december 2024. Den positiva utvecklingen av intäkterna förklaras främst av den tillkommande fastigheten Bryggan 2. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheten The Corner (från 1 januari 2024 till 31 december 2026) av säljaren. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Vid utgången av mars 2025 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,0 procent (92,5).

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2025-04-01
Hyresintäkter	295,9
Övriga fastighetsintäkter	44,2
Totala intäkter	340,2
Fastighetskostnader ¹	-94,7
Fastighetsskatt	-15,7
Driftnetto	229,7
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-4,2
Centraladministration ¹	-35,2
Finansnetto	-93,3
Förvaltningsresultat	97,1

1) 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 första kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 2 438,0 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 kvartalet uppgick till 2,1 gånger (2,1). Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,0 gånger (2,1). Nettobelåningsgraden i portföljen uppgick per 31 mars 2025 till 44,2 procent (40,8), vilket innebär att lånekoventanerna är uppfyllda.

Räntetäckningsgraden ligger något under målet som är 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 når målet om 2,2 gånger under kommande år.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen inklusive räntederivat uppgick till 2,30 år respektive 2,80 år. Momentan snittränta vid kvartalets utgång uppgick till 3,6 procent.

Finansiella nyckeltal

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Mkr			
Likvida medel	189,7	181,3	279,5
Skuldvolym	2 438,0	2 119,8	2 197,9
Volym räntederivat	1 582,4	1 558,2	1 494,7
Värde räntederivat	21,9	46,9	20,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,8	0,8
Nettobelåningsgrad, %	44,2	41,3	40,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,1
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,0	2,2	2,1
Snittränta, %	3,6	4,3	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,30	2,57	2,57
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,80	1,83	3,03

Förändring av lånestrukturen under perioden

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Mkr			
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	-0,1	-0,3
Amortering externa banklån	-2,5	-63,9	-75,9
Förändring upplåningsavgifter	-0,1	0,9	-1,3
Valutaeffekter	-21,4	21,6	18,4
Räntebärande skulder vid periodens utgång	2 438,0	2 119,8	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	1 328,1	-465,5	862,6	35,3%	-	-	-
1-2 år	245,0	-200,0	45,0	1,8%	-0,1%	574,6	23,5%
2-3 år	334,0	465,5	799,5	32,7%	1,8%	1 191,4	48,7%
3-4 år	330,0	-	330,0	13,5%	2,4%	379,0	15,5%
4-5 år ¹	207,9	-	207,9	8,5%	2,3%	300,0	12,3%
5-6 år	-	-	-	-	-	-	-
6-7 år	-	200,0	200,0	8,2%	-	-	-
Totalt vid periodens utgång	2 445,0	-	2 445,0	100%	1,6%	2 445,0	100%

1) Avser leasingsskuld för tomträttsavtal som anses vara evig. 2) Avtalad ränta framtidsstartade räntederivat uppgår till 2,17 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 för perioden januari-mars 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%	6,5/-6,5
+/- 2,0%	12,9/-12,9

Riskfaktorer

Risker i fastigheternas värde

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

Makroekonomiska risker

Bolagets verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer samt krig och kriser. Annehem Fastigheter bedriver verksamhet i Stockholm, Helsingfors, Malmö, Göteborg och Helsingborg/Ängelholm vilket är geografiska marknader som Bolaget anser, baserat på historiska data, är särskilt attraktiva. Annehem Fastigheter är följaktligen exponerat mot framför allt den regionalekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader och det finns en risk att dessa geografiska marknader inte utvecklas såsom Bolaget har förutsett eller såsom marknaderna historiskt har utvecklats vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning.

Miljörisker

Annehem Fastigheters verksamhet medför miljörisker och Bolaget omfattas av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Bolaget vid bristande efterlevnad. Även om Annehem Fastigheter kommer att utföra inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk för att miljöbestämmelserna inte efterlevdes av tidigare fastighetsägare, eller Annehem Fastigheter, eller att tidigare fastighetsägare eller verksamhetsutövare orsakat föroreningar. Se även avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen 2024.

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB ¹	21 130 923	23,9	49,8
Mats och Fredrik Paulsson med familjer	5 204 901	5,9	11,3
Volito AB	4 798 456	5,4	4,9
Mats Paulssonstiftelserna	6 340 596	7,2	3,5
Alcur Select	4 327 637	4,9	2,4
PriorNilsson Fonder	4 005 136	4,5	2,2
Peabs vinstandelsstiftelse	3 839 700	4,3	2,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 714 000	3,1	1,5
ODIN Fonder	2 695 368	3,1	1,5
UBS Switzerland AG	386 854	0,4	1,4
10 största ägare, summa	55 443 571	62,7	80,6
Övriga aktieägare	33 045 250	37,3	19,4
Totalt	88 488 821	100,0	100,0

1) Se vidare information i not 6.

Organisation och medarbetare

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

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 värderingsytielden per den 31 mars 2025 uppgick till 5,31 procent (5,31 procent, 31 december 2024). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Tillgångsförvärv

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar utan betydande processer fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Det verkliga värdet initialt inkluderar även villkorad köpeskilling Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Förändringar av bedömt värde av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt. Annehem redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten vid första värdering efter förvärvstidpunkten.

NOT 3 SEGMENT

Annehem Fastigheters verksamhet består av två rörelsesegment och är organisatoriskt uppdelat på två olika segment:

1. **Region Sverige**, inkluderar Stockholm, Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg
 2. **Region Övriga Norden**, inkluderar Helsingfors
- Stab, inkluderar moderbolag och holdingbolag inom koncernen, som ej är operativa bolag. Transaktioner inom Stab innefattar management fee samt andra administrationskostnader.

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

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

2024	jan-mar			
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hysesintäkter	52,2	14,2	-	66,3
Driftnetto ¹	44,8	12,7	-	57,5
Förvaltningsresultat	39,1	3,8	-21,5	21,3
Resultat före skatt	7,1	4,9	-10,9	1,1
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 773,6	915,1	-	4 688,7

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 jan-mar 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	jan-mar	jan-mar	helår
	2025	2024	2024
Fastighetsskatt	2,2	4,7	11,0
Hyresgarantier	0,7	1,9	5,8
Övriga fastighetsintäkter	6,7	8,8	33,2
Totalt övriga fastighetsintäkter	9,6	15,3	50,0

NOT 5 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

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

Koncernen innehar per 31 mars 2025 räntederivat i SEK och EUR, samt valutaterminer i EUR. Per 31 mars 2025 uppgick det positiva marknadsvärdet på räntederivat till 24,0 Mkr (46,5), det negativa marknadsvärdet på räntederivat uppgick till -1,5 Mkr (0,0) och valutaterminerna 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 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 31 mars 2025 mer än 50 procent av rösterna i Ekhaga Utveckling AB. Därutöver innehar Fredrik Paulsson per 31 mars 2025 0,86 procent av aktierna i Annehem. Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 31 mars 2025, genom sitt direkta och indirekta innehav över 50 procent av rösterna i Annehem.

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Mkr			
Förvärv av fastigheter	-	244,3	242,0
Kundfordringar	0,3	26,5	0,4
Leverantörsskulder	2,9	3,1	2,3
Försäljning	20,6	19,7	81,6
Kostnader/investeringar	-5,5	-21,3	-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 för jämförelseperioder innan första kvartalet 2024 motsvarande fondemissionselementet i föregående års företrädesemission.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Antal aktier			
A-aktier	10 295 986	10 295 986	10 295 986
B-aktier	78 192 835	78 192 835	78 192 835
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821
Totalt genomsnittligt antal aktier	88 488 821	74 412 309	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	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Valutaterminer	7,4	-10,4	-9,7
Valutaomräkning på interna lån	-9,7	5,6	4,1
Valutakurseffekter	-2,3	-4,8	-5,6

Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter per aktie

Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Förvaltningsresultat	20,6	21,3	91,7
Valutakurseffekter	2,3	4,8	5,6
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	23,0	26,2	97,3
Genomsnittligt antal aktier	88 488 821	74 412 309	84 988 923
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,26	0,35	1,14

Räntetäckningsgrad

Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Förvaltningsresultat	20,6	21,3	91,7
Återläggning:			
Räntenetto	21,6	23,1	91,4
Valutakurseffekter	2,3	4,8	5,6
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,1	2,1	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr baserat på rullande 12	2,0	2,2	2,1

Nettobelåningsgrad

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	2 438,0	2 119,8	2 197,9
Likvida medel	-189,7	-181,3	-279,5
Räntebärande skulder netto	2 248,3	1 938,5	1 918,4
Förvaltningsfastigheter	5 086,9	4 688,7	4 696,8
Nettobelåningsgrad, %	44,2%	41,3%	40,8%

Överskottsgrad

Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Förvaltningsresultat	20,6	21,3	91,7
Återläggning:			
Förvaltningskostnader	34,2	36,7	138,2
Driftnetto ¹	54,8	57,5	229,7
Hyresintäkter	72,7	66,3	275,0
Överskottsgrad, %	75,4%	86,8%	83,5%

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

Avkastning på eget kapital

Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	11,9	-9,2	18,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 608,4	2 591,7	2 613,9
Avkastning på eget kapital, %	0,5%	-0,4%	0,7%

Flerårsöversikt nyckeltal

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hyresintäkter	72,7	66,3	275,0	247,2	217,9	187,8
Driftnetto ¹	54,8	57,5	229,7	209,7	181,3	155,8
Förvaltningsresultat	20,6	21,3	91,7	90,5	74,2	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	23,0	26,2	97,3	92,7	90,5	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr ²	0,26	0,35	1,14	1,35	1,32	1,25
Periodens resultat	11,9	-9,2	18,5	-200,6	207,3	209,7
Periodens resultat per aktie, kr ²	0,13	-0,12	0,22	-2,92	3,01	3,05
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	92,5	91,5	94,9	95,8	94,0
Överskottsgrad, % ¹	75,4	86,8	83,5	84,8	83,2	83,0
Avkastning på eget kapital, %	0,5	-0,4	0,7	-8,7	8,3	9,2
EPRA NRV per aktie, kr	31,1	30,7	31,1	41,2	44,1	40,9
Nettobelåningsgrad, %	44,2	41,3	40,8	43,4	38,3	38,3
Soliditet, %	48,8	52,2	51,9	49,9	53,4	53,9
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,0	2,2	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 0,5 Mkr för perioden jan-mar 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.

Hyresintäkter like-for-like

Mkr	Hyresintäkter
Jan-mar 2024	66,3
Hyresjustering / nyuthyrning / vakans	0,7
Valutajustering	0,1
Jämförbart bestånd 2025	67,1
Förvärv	5,6
Jan-mar 2025	72,7

EPRA nyckeltal

Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Annehem skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan. EPRA NRV är det långsiktiga substansvärdet och utgår från balansräkningen med justering av poster som ej innebär en utbetalning i närtid, såsom goodwill, finansiella derivat, 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 fastighetstransaktioner. Då Annehem inte har någon goodwill samt har ett långsiktigt investeringsperspektiv medför det att värdet för NRV och NTA i Annehems fall blir detsamma.

EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Annehem har ingen goodwill) och värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EPRA NRV - Långsiktigt substansvärde			
Eget kapital enligt balansräkning	2 608,4	2 591,7	2 613,9
Återläggning			
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	165,2	168,1	160,8
Räntederivat	-22,5	-46,9	-20,1
EPRA NRV	2 751,1	2 712,9	2 754,6
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821
EPRA NRV, kr per aktie	31,1	30,7	31,1
EPRA NTA - Aktuellt substansvärde			
EPRA NRV	2 751,1	2 712,9	2 754,6
Återläggning:	-	-	-
EPRA NTA	2 751,1	2 712,9	2 754,6
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821
EPRA NTA, kr per aktie	31,1	30,7	31,1
EPRA NDV - Avyttringsvärde			
EPRA NTA	2 751,1	2 712,9	2 754,6
Återläggning:			
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	-165,2	-168,1	-160,8
Räntederivat	22,5	46,9	20,1
EPRA NDV	2 608,4	2 591,7	2 613,9
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	88 488 821	88 488 821
EPRA NDV, kr per aktie	29,5	29,3	29,5

EPRA Intjäning (EPRA Earnings)

EPRA intjäningstal är ett prestationsmått för fastighetsportföljen. EPRA intjäning baseras på resultaträkningen, justerad för resultat från intressebolag, värdeförändringar från förvaltningsfastigheter, värdeförändringar av marknadsvärdet för finansiella instrument samt övriga eventuella resultateffekter från fastighetsförsäljningar med tillhörande skattekostnader.

Mkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	helår 2024
Periodens resultat	11,9	-9,2	18,5
Återläggning:			
Värdeförändringar netto	3,9	20,3	68,2
Uppskjuten skatt	4,9	10,0	2,7
EPRA Intjäning	20,6	21,1	89,5
Totalt genomsnittligt antal aktier	88 488 821	74 412 309	84 988 923
EPRA Intjäning, kr per aktie	0,23	0,28	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 driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.

Förvaltningsresultat, exkl valutakurseffekter

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

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 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 5 maj 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 6 maj 2025 kl. 08.00 CEST.

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

Finansiell kalender

Årsstämma 2025	14 maj 2025
Halvårsrapport januari – juni 2025	17 juli 2025
Delårsrapport januari - september 2025	23 oktober 2025

Annehem Fastigheter AB
Org.nr: 559220-9083
Adress:
Drottning Kristinas Esplanad 12
170 67 Solna
info@annehem.se

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.

Kundnära och
långsiktigt hållbar
förvaltning

GÖTEBORG

ÄNGELHOLM/
HELSINGBORG SOMRÅDET

MALMÖ

STOCKHOLM

HELSINGFORS