



2025

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

ANNEHEM FASTIGHETER AB



Annehem

Vi är övertygade om
att morgondagens
hyresgäster är i
behov av mer än
bara lokaler.





ÄNGELHOLMSVÄGEN 29

Därför satsar vi på fastigheter som är flexibla, hållbara och skapade för att möta behoven från alla våra hyresgäster.

Innehåll

Inledning

- 5 Vi är Annehem
- 6 Året i korthet
- 7 VD har ordet
- 9 Tre skäl att investera i Annehem

Värdeskapande

- 11 Vision
- 12 Vårt värdeskapande
- 13 Våra långsiktiga mål
- 14 Hållbart värdeskapande

Marknad

- 16 Makroöversikt
- 16 Fastighetsmarknaden
- 18 Marknadstrender

Fastigheter

- 20 En framtidsinriktad fastighetsportfölj
- 21 Portföljen i siffor
- 22 Region Sverige
- 27 Region övriga Norden
- 29 Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

- 31 En värdeskapande förvaltningsverksamhet
- 32 Vårt arbete med kundförvaltning
- 33 Uthyrningen i fokus
- 34 Stark bas av stabila och långsiktiga hyresgäster
- 35 En effektiv teknisk förvaltning

Hållbarhet

- 37 Hållbarhetschef har ordet
- 38 Hållbarhetsstrategi och fokusområden
- 39 Från strategi till handling
- 40 Klimatbokslut
- 41 Hållbarhetsmål
- 42 Engagemang som skapar värde
- 43 Hållbarhetsstyrning
- 44 Hållbarhetsratings och transparens

Bolagsstyrning

- 46 Ordförande har ordet
- 48 Bolagsstyrningsrapport
- 54 Styrelse
- 55 Ledning

Finansiell information

- 57 Finansiering
- 58 Annehem-aktien
- 59 Risker och riskhantering
- 63 Ekonomisk utveckling och händelser under året
- 65 Finansiella rapporter
- 71 Noter
- 88 Finansiella nyckeltal
- 89 EPRA nyckeltal
- 91 Underskrifter
- 92 Revisionsberättelse
- 95 Övrigt

Introduktion till förvaltningsberättelsen

Förvaltningsberättelsen är integrerad i årsredovisningen och de olika delarna återfinns på nedan angivna sidor.

Strategi, mål och måluppfyllelse

Mer information finns på sidorna 12-13.

Bolagsstyrningsrapport

Mer information finns på sidorna 45-55.

Aktien

Mer information finns på sida 58.

Risker och riskhantering

Mer information finns på sidorna 59-62.

Ekonomisk information

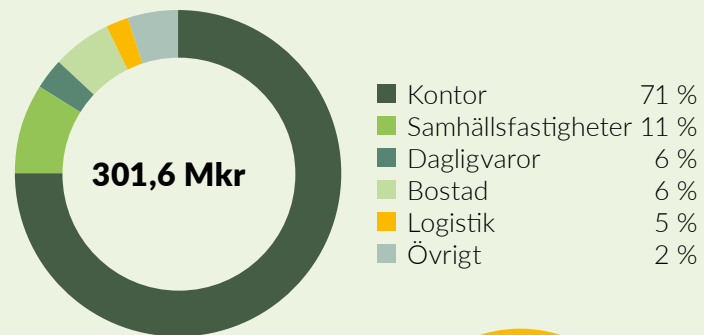
Mer information finns på sidorna 63-64.

Den reviderade årsredovisningen för Annehem Fastigheter AB (publ), 559220-9083, består av förvaltningsberättelsen och de tillhörande finansiella rapporterna på sidorna 65-87 och 91.

Vi är Annehem

Annehem är ett långsiktigt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar hållbara kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i de nordiska tillväxt-regionerna Stockholm, Skåne, Göteborg och Helsingfors. Vårt fastighetsbestånd är diversifierat och omfattar moderna och miljöcertifierade fastigheter samt två företagsparker med en total yta om 213 600 kvm.

Hyresintäkter per fastighetstyp



GÖTEBORG, 8 %

ÄNGELHOLM/
HELSINGBORGSOMRÅDET, 20 %

MALMÖ, 25 %

HELSINGFORS, 15 %

STOCKHOLM, 32 %

Procenttalen i kartan visar fördelningen av fastighetsvärde per geografi.



Inledning

Vi är Annehem

Året i korthet

VD har ordet

Tre skäl att investera i Annehem

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Året i korthet

Förlängt hyresavtal med Ljungbyheds Motorbana

I januari 2025 förlängde och utökade Annehem framgångsrikt hyresavtalet med Ljungbyheds Motorbana i Ljungbyhed Park. Det nya avtalet sträcker sig över fyra år och omfattar totalt 2 600 kvm. Avtalet innebär att Ljungbyhed Park i ännu högre grad kommer att fungera som en viktig plats för polisens utbildningar.

Förvärv av modern samhällsfastighet

I februari 2025 tillträdde Annehem Bryggan 2, en modern samhällsfastighet med hög hållbarhetsprofil, belägen i det expansiva bostadsområdet Limhamn i Malmö. Fastigheten, som innehåller lokaler för samhällsservice, dagligvaruhandel och parkeringshus med 350 platser, förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 440 Mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 7 600 kvm.

Tioårigt hyresavtal med Klippans kommun

I maj 2025 tecknade Annehem ett tioårigt hyresavtal med Klippans kommun i Ljungbyhed Park, som också är en av Annehems tio största hyresgäster. Det nya avtalet omfattar cirka 4 000 kvm och inkluderade en modernisering och energieffektivisering av hyresgästens lokaler för att skapa en modern utbildningsmiljö för kommunens Flygteknikcenter.

Avyttring av lättindustrifastighet

I november 2025 avyttrade Annehem lättindustrifastigheten Kamaxeln 2 i Malmö till ett underliggande fastighetsvärde om 17,5 Mkr, för att renodla beståndet i linje med bolagets strategi. Affären gav ett mindre likviditetstillskott, vilket stärker bolagets kapacitet för fortsatta förvärv och expansion.

Beslut om att inleda återköp av aktier

I december 2025 beslutade styrelsen i Annehem att inleda återköp av B-aktier om högst tre procent av bolagets totala antal aktier, fram till nästa årsstämma. Programmet slutfördes i februari 2026.

Händelser efter årets slut

Beslut om ytterligare återköpsprogram

I februari 2026 beslutade styrelsen att inleda ett nytt aktieåterköpsprogram, i likhet med det föregående, fram till nästa årsstämma.

Annehem utser ny CFO

I februari 2026 utsågs Christian Fredefors till ny CFO för bolaget. Han efterträder Adela Colakovic, som tidigare meddelat att hon lämnar bolaget för ett annat uppdrag. Christian Fredefors tillträder den 18 maj 2026 och kommer att ingå i koncernledningen.

10,3 %

Tillväxt i förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie

0,5 %

Tillväxt i EPRA NRV per aktie

2,3 ggr

Räntetäckningsgrad (RTM)



Inledning

- Vi är Annehem
- Året i korthet
- VD har ordet
- Tre skäl att investera i Annehem

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

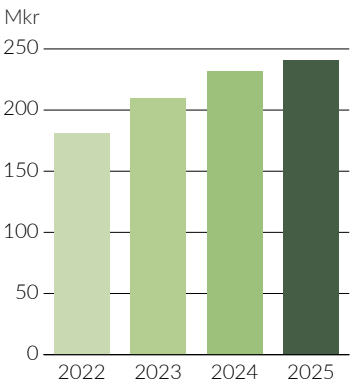
Finansiell information

Nyckeltal	2025	2024
Hyresintäkter, Mkr	301,6	275,0
Driftnetto, Mkr ¹⁾	240,7	229,7
Förvaltningsresultat, Mkr	108,6	91,7
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, Mkr	111,2	97,3
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	1,26	1,14
Periodens resultat, Mkr	-4,4	18,5
Periodens resultat per aktie, kr	-0,05	0,22
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7	91,5
Överskottsgrad, % ¹⁾	79,8	83,5
Avkastning på eget kapital, %	-0,2	0,7
EPRA NRV per aktie, kr	31,29	31,13
Nettobelåningsgrad, %	44,8	40,8
Soliditet, %	48,6	51,9
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,3	2,1
Andel av fastighetsbeståndet som är hållbart ²⁾ , %	85,0	85,0

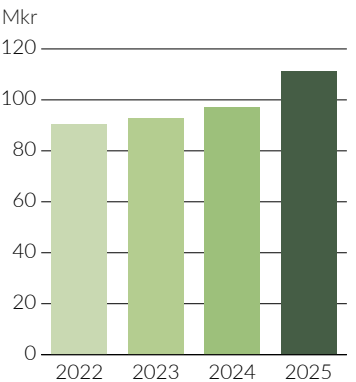
¹⁾ Kostnader relaterade till system för fastighetsadministration har omklassificerats från raden centraladministration till fastighetsadministration. Jämförelsesiffror har därför uppdaterats och omklassificerats med ett belopp uppgående till 1,8 Mkr för helår 2024.

²⁾ Enligt EUs taxonomiförordning i verkligt värde.

Driftnetto



Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter



God leveransförmåga i en föränderlig omvärld

2025 blev ett år präglat av geopolitisk osäkerhet och ekonomisk återhämtning. I detta marknadsläge har Annehem visat prov på resiliens och god leveransförmåga. Vi har flyttat fram våra positioner inom flera områden: finansiellt genom god tillväxt i flera nyckeltal, operationellt genom positiv nettouthyrning samtliga kvartal och affärsmässigt genom ett nytt samhällsfastighetsförvärv samt investeringar i befintligt bestånd med god avkastning.

Den konjunkturåterhämtning i Sverige, som många bedömare prognostiserade för 2025, dröjde. Men i början av 2026 ser utgångsläget annorlunda ut. En kombination av lägre inflation, sjunkande räntor och ekonomiska stimulanser kommer sannolikt skapa bättre förutsättningar för både företag och hushåll att öka sina investeringar och konsumtion. Den nordiska fastighetsmarknaden, med Sverige i spetsen, präglas samtidigt av optimism med stöd av lägre finansieringskostnader, ökad transaktionsaktivitet och en hyresmarknad i återhämtning.

God operationell styrka och solida helårsresultat

2025 var ett år där Annehems operationella styrka gav goda resultat. Hyresintäkterna ökade med 9,7 procent för helåret till 301,6 Mkr (275,0) och driftnettot ökade med 4,8 procent till 240,7 Mkr (229,7). Utvecklingen drevs främst av förvärvet av samhällsfastigheten Bryggan 2 i början

av året samt ett framgångsrikt förädlingsarbete i den svenska portföljen, som fortsatt att utvecklas starkt. Vi åstadkommer detta trots underliggande negativa effekter från betydande driftrelaterade kostnadsökningar och minskade hyresintäkter från vårt bestånd i Finland till följd av tidigare avflyttningar.

Förvaltningsresultatet, exklusive valutakurseffekter, ökade med 14,3 procent och uppgick till 111,2 Mkr (97,3). Även förvaltningsresultatet per aktie, exklusive valutakurseffekter, ökade stabilt med 10,3 procent.

2025 var första året med våra reviderade finansiella mål och jag är sammantaget nöjd med Annehems prestation. Även om vi inte når hela vägen till våra tillväxtmål, har vi gjort en stark förflyttning jämfört med föregående år. Jag är övertygad om att vi är på rätt väg och ser positivt på vår långsiktiga förmåga att nå målen.

Inledning

Vi är Annehem

Året i korthet

VD har ordet

Tre skäl att investera i Annehem

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

”2025 var ett år där Annehems operationella styrka gav goda resultat.”

Monica Fallenius
VD

Stärkt finansiell position och flexibilitet

Under året har vi dragit stor nytta av refinansieringen som genomfördes i slutet av 2024, och som i kombination med lägre styrränta stärkt Annehems finansiella position. Räntekostnaderna minskade med 6 procent under året jämfört med 2024 trots att skuldvolymen ökade med 12 procent. Refinansieringen har även bidragit till ökad flexibilitet inför framtida finansiering, då vi arbetar med bilaterala avtal med tre separata banker i stället för som tidigare ett bankkonsortium.

Att Annehem uteslutande är bankfinansierat skapar trygghet och har bidragit till vår stabilitet under de senaste åren. Vi bedömer att den finansieringsformen, för oss, är fortsatt konkurrenskraftig jämfört med kapitalmarknaden.

Fortsatta aktieåterköp för att optimera aktieägarvärdet

Styrelsen i Annehem beslutade mot slutet av året att inleda ett aktieåterköpsprogram om maximalt 3 procent av bolagets totala antal aktier. Återköpsprogrammet slutfördes i början av 2026 varpå ett nytt program inleddes i likhet med det föregående. Beslutet är rationellt beaktat den aktuella börskursen och vår bedömning är att det, tillsammans med fastighetsförvärv och investeringar i befintligt bestånd, kommer att optimera det långsiktiga aktieägarvärdet.

Positiv nettouthyrning och hög kundnöjdhet

Jag är stolt över att Annehem, trots en återhämtande hyresmarknad, uppnådde positiv nettouthyrning varje kvartal under året. För 2025 uppgick nettouthyrningen till 8,2 Mkr. Utfallet får ses som ett tydligt kvitto att förvaltningsorganisationen kontinuerligt levererar och skapar värde i det dagliga arbetet. Högst aktivitet har vi haft i Skåne, där vi lyckats väl med uthyrning och förädling av det befintliga beståndet tillsammans med

våra hyresgäster genom anpassning av lokaler för deras utökade verksamheter.

Vår kundnära och tillgängliga förvaltning bidrar till att stärka hyresgästernas nöjdhet vilket syns i vårt NKI-resultat (Nöjd Kund Index) för 2025, vilket förbättrades med två enheter till 81. Det gav oss också guldmedalj i klassen medelstora bolag för vår starka prestation.

Hållbarhet och gröna investeringar

Vi har en fortsatt hög hållbarhetsprestanda i beståndet och vid utgången av 2025 hade 83 procent av portföljen minst energiklass B och 82 procent var miljöcertifierat. Vi arbetar kontinuerligt med att optimera, underhålla och förädla våra fastigheter för att säkerställa långsiktigt värde.

Hållbarhet är en viktig drivkraft som genomsyrar både våra investeringar och vårt dagliga arbete. Samtidigt vill jag betona att våra hållbarhetsrelaterade investeringar måste ha en affärsmässig grund, där både vi och våra hyresgäster ser ett tydligt värde.

Vårt klimatboksutslut för 2025 visar en tydlig förflyttning jämfört med föregående år, där vi minskar de totala utsläppen med 69 procent (market-based). Vi ser samtidigt en fortsatt positiv utveckling i den operativa verksamheten genom en minskad förbrukning av fastighetsenergi med cirka 1 procent jämfört med föregående år. Därutöver har vi under året även utökat vår egen produktion av förnybar energi och har nu solcellsanläggningar i sex fastigheter, med fler planerade där förutsättningarna är goda.

Glädjande är också att andelen gröna hyresavtal i Region Sverige har ökat från 44 till 48 procent. Det visar att våra hyresgäster delar vår ambition och att vi tillsammans tar steg mot en mer hållbar fastighetssektor.



Optimistisk inför framtiden

När jag blickar framåt känner jag optimism. Sverige är på väg ut ur lågkonjunkturen, vilket gradvis förbättrar förutsättningarna för ökad konsumtion och för företag att växa. På sikt bedömer jag att detta kommer att stärka efterfrågan på högkvalitativa och hållbara kontorslokaler i goda lägen, vilket är ett segment där Annehem är väl positionerat.

Därtill har vi fortsatt betydande potential att realisera i våra företagsparker, där vi utvecklar och förädlar fastigheter i takt med hyresgästernas växande behov. Vi har även god kapacitet för ytterligare investeringar och avser att växa i de geografier vi redan är etablerade för att uppnå förvaltningseffektivitet. Tillväxten ska ske med bibehållen finansiell stabilitet och genom selektiva förvärv som uppfyller våra investerings-

kriterier avseende lönsamhet, läge, flexibilitet och hållbarhet.

Sammantaget är Annehem väl rustat för att ta vara på de möjligheter som ligger framför oss. Jag vill rikta ett stort tack till våra hyresgäster och aktieägare för ert förtroende, och till mina medarbetare för ert fantastiska arbete. Jag ser fram emot att fortsätta Annehems tillväxtresa tillsammans med er.

Monica Fallenius
VD

Inledning

Vi är Annehem

Året i korthet

VD har ordet

Tre skäl att investera i Annehem

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Tre skäl att investera i Annehem

Med en tydlig strategi, starkt kassaflöde, god finansiell stabilitet och starka ägare skapar Annehem långsiktigt aktieägarvärde.



Inledning

Vi är Annehem

Året i korthet

VD har ordet

Tre skäl att investera i Annehem

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

1

Högkvalitativ och hållbar fastighetsportfölj

Annehem's fastighetsportfölj består av hållbara fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen i nordiska tillväxtregioner samt två företagsparker med god framtidspotential. Fastighetsportföljen är diversifierad och består av utvalda objekt inom kontors-, samhälls-, logistik- och bostadssegmenten.

Miljöcertifierat fastighetsvärde

82 %

Fastighetsvärde med minst energiklass B

83 %

2

En värdeskapande förvaltningsmodell

Annehem tillför värden genom aktiv förvaltning och arbetar för att långsiktigt öka värdet på fastigheterna genom effektiv uthyrning, god kostnadskontroll och förädling av lokalerna. Bolaget bygger långsiktiga kundrelationer och arbetar nära hyresgästerna för att möta deras behov och stödja dem i deras affär. Det lägger grunden för ett uthålligt driftnetto och långa hyresavtal.

Tillväxt i driftnetto sedan börsnoteringen

209 %

Genomsnittlig avtalslängd

4,5 år

3

Stabil finansiell ställning möjliggör hållbar och lönsam tillväxt

Annehem har ett tydligt fokus på att använda kapitalet som verksamheten genererar för att växa på egna meriter med nya förvärv och värdeskapande investeringar i befintligt bestånd. Bolagets portföljstrategi säkerställer kvalitet och skapar förutsättningar för långsiktigt god riskjusterad avkastning samt stabila kassaflöden. Bolaget har låg belåningsgrad, är endast bankfinansierade och har en hög andel grön finansiering.

Belåningsgrad

45 %

Grön finansiering för hela låneportföljen

83 %

Värdeskapande

Inledning

Värdeskapande

Vision

Vårt värdeskapande

Våra långsiktiga mål

Hållbart värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Inledning

Värdeskapande

Vision

Vårt värdeskapande

Våra långsiktiga mål

Hållbart värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Vision

Vi ska 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 våra anställda.

Vårt värdeskapande

Annehem's affärsidé är att äga, förvalta och utveckla hållbara kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i nordiska tillväxtregioner med goda kommunikationer. Genom en kundnära förvaltning bygger vi långsiktiga relationer och värden.



Inledning

Värdeskapande

Vision

Vårt värdeskapande

Våra långsiktiga mål

Hållbart värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

VÅR STRATEGI

Annehem's strategi syftar till att optimera den långsiktiga avkastningen till bolagets aktieägare. Vi har tre områden som är vägledande för verksamheten och som tillsammans bidrar till att bygga ett lönsamt, hållbart och motståndskraftigt fastighetsbolag.

Förvalta och utveckla ett hållbart och modernt fastighetsbestånd

Ett bestånd av moderna, miljöcertifierade fastigheter i lägen med goda kommunikationer i nordiska tillväxtområden attraherar långsiktiga och stabila hyresgäster. Kundnära förvaltning och kontinuerlig förädling av beståndet säkerställer och ökar värdet på fastigheterna samt förbättrar hållbarhetsprestandan över tid.

Diversifierad portfölj för att skapa riskspridning över tid

En diversifierad fastighetsportfölj med kontorsfastigheter som kompletteras av logistik- och samhällsfastigheter samt bostäder i de geografiska områden där bolaget redan är etablerat, skapar god riskjusterad avkastning och stärker vår motståndskraft över konjunkturcykler.

Skapa hållbar och lönsam tillväxt genom finansiell stabilitet

En solid finansiell bas med starkt kassaflöde, hög soliditet och låg belåningsgrad skapar utrymme för tillväxt. Hållbara och noggrant utvalda förvärv samt investeringar i befintligt bestånd stärker portföljen och skapar lönsamhet över tid.

VÅR AFFÄRSMODELL

Annehem's affärsmodell illustrerar hur vi operativt omsätter strategin för att nå våra långsiktiga mål. Affärsmodellen bygger på en utarbetad process där vårt arbete med förvärv, förädling och utveckling samt kundnära förvaltning samverkar med varandra. Hållbarheten är den röda tråden i varje steg och finansiering är förutsättningen.



Förvärv

- Identifiera nya investeringar i geografier där bolaget redan är etablerat.
- Förvärva kontor, logistik, samhällsfastigheter och bostäder.
- Förvärv av fastigheter med hög hållbarhetsprofil eller tydlig utvecklingspotential.



Förädling och utveckling

- Värdeskapande förädlingsinsatser i beståndet som ökar attraktionskraften.
- Utveckla beståndet tillsammans med hyresgäster genom anpassningar och gemensamma initiativ.
- Utnyttja befintliga byggrätter för att skapa nya projekt och synliggöra värden.



Kundnära förvaltning

- Etablera långsiktiga relationer med befintliga och nya hyresgäster.
- Skapa mervärde och behovsanpassade lösningar för ökad kundnöjdhet och lojalitet.
- Säkerställa stabila kassaflöden genom långa och indexerade hyresavtal samt en effektiv och hållbar drift med fokus på kostnadskontroll.

FINANSIELLT OCH HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

Finansiering och hållbarhet

Våra långsiktiga mål

Annehem har utmanande långsiktiga mål som tydliggör bolagets riktning och ambitioner, både vad gäller hållbarhet och tillväxt framåt.

Finansiella mål

Tillväxt och avkastning	Utfall 2025	Utfall 2024
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat om minst 20 % per aktie ¹⁾	10,3 %	-15,6 %
Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10 % per aktie	0,5 %	-24,5 %

Risk och utdelning	Utfall 2025	Utfall 2024
Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger 55 %	44,8 %	40,8 %
Långsiktig räntetäckningsgrad som överstiger 2,2 gånger	2,3 x	2,1 x

Utdelningspolicy	I huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål	
------------------	--	--

1) Exklusive valutakurseffekter. I mars 2024 genomförde bolaget en offensiv nyemission i samband med ett förvärv, som innebar en utspädningsseffekt av aktierna jämfört med tidigare år.

Hållbarhetsmål

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



Inledning

Värdeskapande

- Vision
- Vårt värdeskapande
- Våra långsiktiga mål
- Hållbart värdeskapande

Marknad

Fastigheter

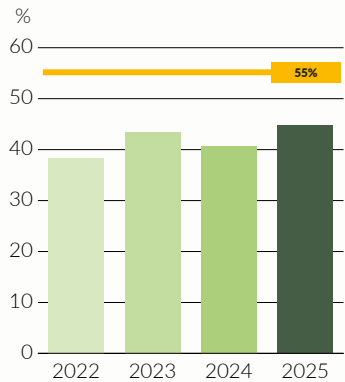
Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

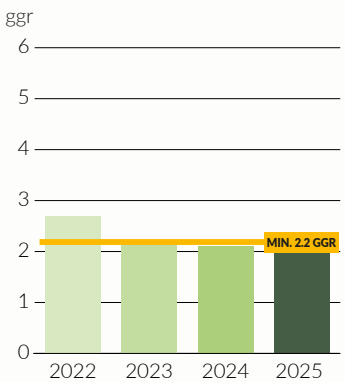
Bolagsstyrning

Finansiell information

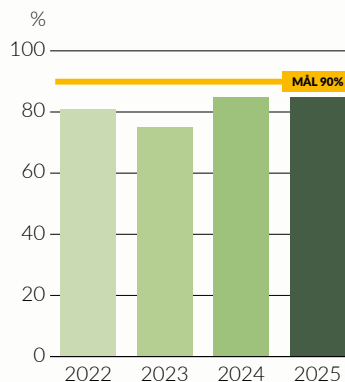
Nettobelåningsgrad över tid



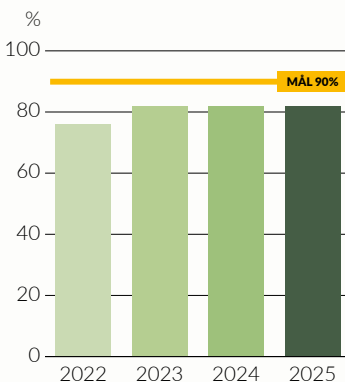
Räntetäckningsgrad långsiktig (RTM)



Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning



Miljöcertifierat fastighetsvärde



Hållbart värdeskapande



Ett hållbart värdeskapande för oss innebär att förena långsiktig ekonomisk tillväxt med ansvar för miljö, människor och god bolagsstyrning. Annehem arbetar med miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade frågor som en integrerad del av verksamheten och det utgör grunden för hur vi skapar mervärde och stabil avkastning. Vårt arbete tar utgångspunkt i vår vision att vara Nordens mest hållbara fastighetsbolag.



Miljö

Genom att investera långsiktigt i våra fastigheter och utveckla vår förvaltnings- och driftsorganisation skapar vi förutsättningar för både hållbara och ekonomiska förbättringar. Effektivare energianvändning, smarta tekniska lösningar och ett proaktivt förvaltningsarbete möjliggör sänkta kostnader och samtidigt höjd kvalitet för våra hyresgäster. Dessa insatser minskar vår miljöpåverkan och stärker fastigheternas värde över tid utan att kompromissa med hyresgästupplevelsen.

Socialt

Vårt hållbarhetsarbete har en tydlig social förankring. Vi strävar efter att skapa lokala värden genom trygga miljöer, bygga nära relationer med lokalsamhällen och finnas tillgängliga för våra hyresgäster. Social hållbarhet handlar för oss om att förstå behov och skapa långsiktiga förutsättningar för människor och företag att trivas och utvecklas.

Styrning

Vi arbetar kontinuerligt med att säkerställa en ansvarsfull och transparent bolagsstyrning. Tydliga processer, hög integritet och en öppen dialog med kunder, investerare, ägare och medarbetare är avgörande för att bygga förtroende och säkerställa en stabil och hållbar utveckling av bolaget.

Initiativ 2025

Under 2025 har vårt hållbarhetsarbete fortsatt att ge konkreta resultat, både i miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade frågor. Här presenteras ett urval av initiativ som visar hur vi i praktiken arbetar mot vår vision.

Hållbar miljö och energieffektivisering

- Inom ramen för projektet Hus för Hus optimerades en fastighet från 2019 med justeringar av värmekurva, ventilation och temperaturstyrning, vilket gav 14 procent mindre köpt värme, 2 procent minskad elanvändning och 4 procent total energibesparing.
- Även det äldre beståndet effektiviseras kontinuerligt. I Ljungbyhed Park har armaturer, portar och ventilation uppgraderats i olika byggnader. Åtgärder som bland annat lett till 36 procent lägre fjärrvärmeförbrukning hos vår hyresgäst som bedriver restaurangverksamhet.
- Antalet fastigheter med solceller har ökat från fem till sex, där Sadelplatsen 4 i Nya Ulriksdal bidrar till en ökad andel förnybar energi.
- Annehem är stolt sponsor till Ljungbyheds Golfklubbs arbete med biologisk mångfald, där delar av golfbanan utvecklats till blomrika miljöer som gynnar pollinerande insekter.

Socialt engagemang och lokala initiativ

- Framtidsmässan och Campusdagen i Ljungbyhed Park lockade tillsammans över 3 000 ungdomar och besökare, och bidrog till att inspirera kring framtidens utbildnings- och yrkesmöjligheter.
- Prissumman från Sparbanken Skånes Framtidspris, som Annehem erhöll i slutet av 2024, har under 2025 donerats till barn- och ungdomsinitiativ, bland annat fotbollsskola, golfundervisning och Skånes Änglars arbete med utsatta barn.
- I samarbete med Destination Valhall Park har vi arrangerat Påsk- och Jul i Parken.

Ansvarsfull styrning

- Under året förbättrades vår poäng i Morningstar Sustainability ESG Risk Rating från 22,3 till 15,1.
- Vi deltog i S&P Global Corporate Sustainability Assessment där vi uppnådde ett resultat i nivå med branschgenomsnittet.
- Under året mottog vi European Public Real Estate Association BPR Gold Award för vår transparenta finansiella rapportering.
- För att säkerställa hög affäretik och förtroende i verksamheten antogs under året en antikorrupsionspolicy.

Inledning

Värdeskapande

Vision

Vårt värdeskapande

Våra långsiktiga mål

Hållbart värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Marknad



Inledning

Värdeskapande

Marknad

- Makroöversikt
- Fastighetsmarknaden
- Marknadstrender

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Goda förutsättningar för en starkare fastighetsmarknad

Efter en längre period av lågkonjunktur visar den svenska ekonomin tydliga tecken på återhämtning, medan utvecklingen i Finland fortsatt är svagare. I Sverige har lägre inflation och sjunkande räntor skapat bättre förutsättningar för både företag och hushåll att öka sina investeringar och konsumtion. Den svenska fastighetsmarknaden präglas av ökad optimism med stöd av lägre finansieringskostnader, en starkare transaktionsmarknad och en hyresmarknad i återhämtning.

Makroöversikt

Under året har de geopolitiska orosmolnen, kopplade till Rysslands invasion av Ukraina och de handelspolitiska spänningarna mellan USA och omvärlden fortsatt. Det rådande omvärldsläget har satt ett tydligare fokus på Europas försvarsindustri och kontinentens behov av ökad självförsörjning inom energi, logistik och säkerhet. Nato står fortsatt högt på agendan, där Sverige formellt blev en medlemsstat i mars 2024, vilket gör att alla nordiska länder nu ingår i alliansen. Inträdet i Nato bedöms medföra omfattande investeringar som kan stimulera den svenska ekonomin. Medlemsländerna väntas senast 2035 avsätta minst 5 procent av BNP till försvarsutgifter, enligt Regeringen 2025.

Efter en period av svag ekonomisk tillväxt och åtstramande penningpolitik, syns nu tecken på återhämtning. Den svenska ekonomin har visat sig särskilt motståndskraftig med en tillväxt på årsbasis om 1,5 procent enligt SCB 2026. I både Sverige och Europa har styrräntan sänkts ett antal gånger. Vid utgången av 2025 låg styr-

räntan i Sverige på 1,75 procent, medan ECB:s styrränta som gäller i Finland var 2,15 procent. Vid utgången av 2025 låg inflationen enligt KPI i Sverige på 0,3 procent, och i Finland på 0,2 procent, enligt Trading Economics 2026.

Fastighetsmarknaden

Ränteläget är av stor betydelse för utvecklingen på den nordiska fastighetsmarknaden, där lägre och mer stabila räntor under året har stärkt finansieringsklimatet för fastighetsbolagen. Medan de senaste årens högränteläge ledde till en ökad efterfrågan på bankfinansiering, har ett förbättrat makroekonomiskt klimat ökat riskaptiten och bidragit till ett ökat intresse för obligationsmarknaden från både fastighetsbolagen och investerare. Bankfinansiering fortsätter samtidigt utgöra ett attraktivt och stabilt finansieringsalternativ för många aktörer, där den gröna komponenten i fastighetsportföljer utgör en viss konkurrensfördel i erhållandet av bättre finansieringsvillkor.

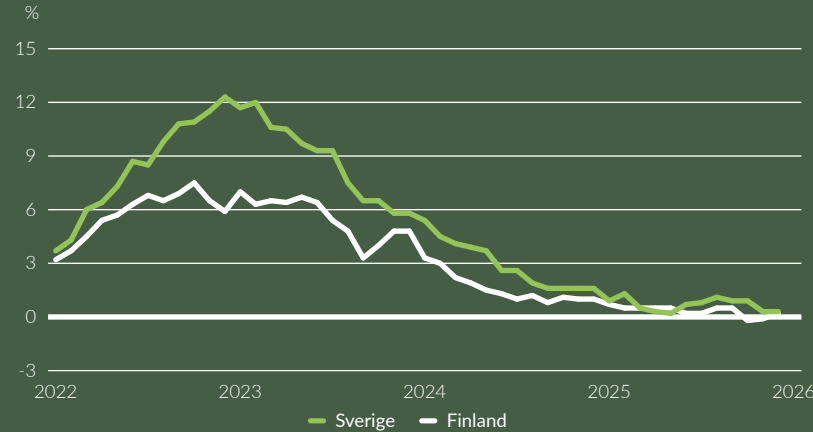
1,75 %

styrränta 31 dec 2025, Sverige

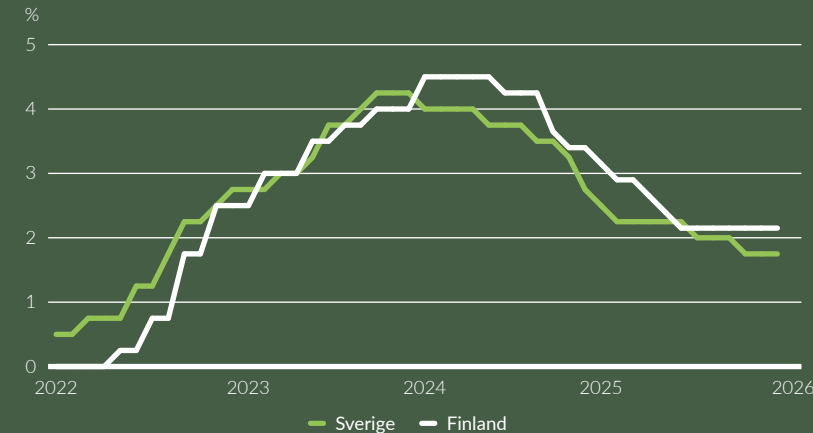
0,3 %

KPI 31 dec 2025, Sverige

Inflation i %, KPI



Styrränta i %



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Makroöversikt

Fastighetsmarknaden

Marknadstrender

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

” Jag är positiv till att samhällets ekonomiska förutsättningar successivt kommer att stärkas framöver. ”

Monica Fallenius VD, om marknadsläget

Konjunkturläget har påverkat hyresmarknaden i både Sverige och Finland. I Finland är efterfrågan på kontorslokaler svag och utbudet stort, främst i Helsingfors-området. Den svaga ekonomiska tillväxten i landet väntas bidra till en gradvis återhämtning i kontorsmarknaden på sikt. I Sverige har det under de senaste åren skett en vakansökning inom kontorssegmentet, främst till följd av en svagare arbetsmarknad, men även genom konsolidering av lokalytor och ökad konkurrens om hyresgäster.

Under kommande år bedöms efterfrågan vara fortsatt stabil i tillväxtregioner, särskilt i storstäder där den strukturella attraktionskraften är en stark drivkraft. Hyresgästernas behov har samtidigt förändrats. Efterfrågan är i högre grad inriktad mot flexibla och samarbetsfrämjande ytor med god tillgång till kollektivtrafik. Det ställer högre krav på fastighetsägare att vara lyhörda och innovativa i sin förvaltning för att möta dessa krav och möjliggöra framtidsanpassade kontorslösningar.

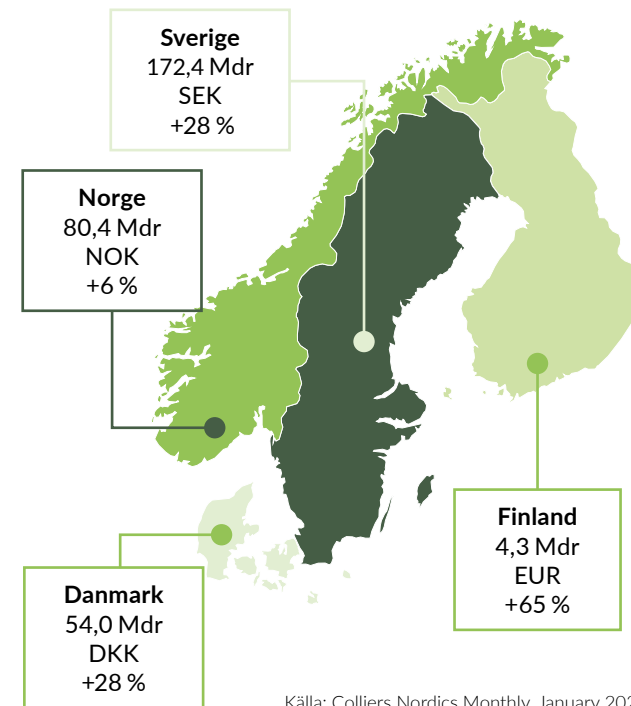
Fastighetsbolag med kommersiella fastigheter har till en begränsad del kunnat kompensera sina kostnadsökningar under 2025 genom indexklausuler i hyreskontrakten. På bostadsmarknaden översteg fastighetsägarnas hyresjusteringar inflationen under 2025.

Transaktionsmarknaden i Norden

Tillväxten på den nordiska fastighetstransaktionsmarknaden fortsatte under året till följd av ett förbättrat marknadssentiment. Enligt Colliers Nordics Monthly January 2026, uppgick transaktionsvolymen i Norden till 33,9 Mdr euro under 2025, vilket är en ökning med 28 procent jämför med föregående år. Den största delen av ökningen hänförs till andra halvåret, medan volymerna var något lägre under första halvåret. I Sverige ökade transaktionsvolymen med 28 procent, och i Finland med 65 procent, dock från låga nivåer, enligt Colliers Nordics Monthly January 2026. I Sverige ökade intresset från utländska investerare med tonvikt på bostadssektorn. Dessa stod för 33 procent av transaktionsvolymen under året, enligt Colliers Nordics Monthly January 2026.

Enligt Colliers Nordic Property Outlook 2026, stod bostäder för den största delen av den nordiska transaktionsvolymen om 29 procent, följt av samhällsfastigheter 17 procent och industri samt logistik 17 procent. Den ökade aktiviteten på fastighetstransaktionsmarknaden under året är ett tydligt tecken på att prisförväntningarna från köpare och säljare har närmat sig varandra, vilket i sin tur ger värderare bättre underlag för att fastställa marknadsvärden.

Transaktionsvolym i Norden 2025, utfall och procentuell årsförändring per land



Källa: Colliers Nordics Monthly, January 2026

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Makroöversikt

Fastighetsmarknaden

Marknadstrender

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Marknadstrender

Annehem verkar på den nordiska fastighetsmarknaden där både långsiktiga drivkrafter och nya behov formar utvecklingen. I år framträder särskilt hur kontorets roll har stärkts, hur totalförsvarets ökade satsningar driver fram nya behov av mark och lokaler samt hur kraven på lönsam hållbarhet sätter riktningen för efterfrågan och investeringsmöjligheterna i fastighetssektorn.

Kontorets roll förstärks

Kontorets roll i vår vardag har förstärkts efter en tid av förändring och nya förväntningar på arbetsplatsens funktion. Att öka kontorsnärvaron har varit prioriterad fråga bland många arbetsgivare, då distansarbete i allt för stor utsträckning försvårar samarbete, kreativitet, kunskapsöverföring, erfarenhetsbyte och social interaktion mellan medarbetare. Samtidigt har kontorets roll som bärare av företagskulturen blivit tydligare.

Affärsmöjligheter för Annehem

Idag utgör kontorsfastigheter tyngdpunkten i fastighetsportföljen och bolaget har en lång erfarenhet inom kontorssegmentet.

Annehem samarbetar med hyresgäster i förvaltningen för att vidareutveckla lokaler utifrån förändrade arbetsätt och behov, med ambitionen att tillhandahålla attraktiva och framtidsinriktade kontorsmiljöer. Merparten av bolagets kontorsfastigheter är moderna och utformade med hög flexibilitet, vilket underlättar anpassningar vid nyuthyrning, omförhandling och förändrade krav.

Totalförsvaret i fokus

Med Sverige som medlem i Nato, ökar behovet av mark och byggnader för logistik, beredskaps- och säkerhetsrelaterade funktioner inom totalförsvaret snabbt. För fastighetsägare med större och strategiska markinnehav öppnar utvecklingen för långsiktiga investeringar i samhällskritisk infrastruktur som stärker landets totalförvar.

Affärsmöjligheter för Annehem

Annehem är väl positionerat för att möta det ökade behovet av mark och faciliteter för logistik-, beredskaps- och säkerhetsrelaterade funktioner inom totalförsvaret. Bolaget äger Ljungbyhed Park, med tillgång till omfattande och strategiskt belägna markområden, vilket ger goda förutsättningar för framtida etableringar inom totalförsvaret.

Parkens unika infrastruktur som är anpassad för verksamheter med särskilda krav på både mark och luftrum, skapar attraktiva etableringsförutsättningar.

Lönsam hållbarhet

I en tid där rapporteringskraven kopplat till hållbarhetsarbetet är i omformning anser allt fler aktörer i sektorn att de hållbara satsningarna behöver vara lika mycket affär som ambition. Fokus riktas mot hållbarhetsinsatser som ger mätbar ekonomisk- och miljömässig effekt samt stärker fastigheternas attraktionskraft och värde över tid.

Affärsmöjligheter för Annehem

Annehem ser hållbarhetsarbetet som en integrerad del av affären. I en omvärld med ökade och förändrade rapporteringskrav fokuserar bolaget primärt på hållbarhetsinvesteringar som ger mätbar ekonomisk och miljömässig effekt samt stärker fastigheternas attraktivitet och konkurrenskraft över tid.

Genom olika satsningar inom klimat och energi, effektiv drift, cirkulära lösningar och starka hyresgästrelationer skapas affärsmöjligheter där hållbarhet och lönsamhet kan förenas.

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Makroöversikt

Fastighetsmarknaden

Marknadstrender

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Fastigheter



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

En framtidsinriktad fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information



En framtidsinriktad fastighetsportfölj

Annehem har en tydlig strategi att skapa en diversifierad fastighetsportfölj med hög hållbarhetspotential i starka tillväxtområden i Norden. Detta skapar goda förutsättningar för långsiktig riskspridning och en effektiv förvaltningsmodell.

Annehems bestånd är fokuserat till nordiska tillväxtregioner med goda kommunikationer till och från stadskärnorna. Urbaniseringen och den ekonomiska tillväxten bidrar till att stärka områdenas attraktivitet och långsiktiga potential.

Samtidigt driver ökade krav på hållbarhet och nya regleringar efterfrågan på fastigheter med hög hållbarhetsprestanda. För fastighetsbolag som möter dessa krav finns tydliga incitament; bättre finansieringsvillkor, lägre driftkostnader, starkare konkurrenskraft och längre hyreskontrakt. Ur ett aktieägarperspektiv blir också bolaget en mer attraktiv och långsiktig investering. Förutom de ekonomiska och affärsmässiga vinsterna, bidrar också detta arbete till att minimera påverkan på miljön och samhället.

Moderna och hållbara fastigheter

Annehems strategi återspeglar sig i bolagets befintliga bestånd som främst består av moderna och miljöcertifierade fastigheter av hög kvalitet, där 83 procent har minst energiklass B och 82 procent är miljöcertifierat.

Företagsparker med framtidspotential

I fastighetsbeståndet ingår även Valhall Park i Ängelholm och Ljungbyhed Park i Ljungbyhed med totalt 13 fastigheter på en yta om cirka 600 hektar med en mångfald av verksamheter inom både privat och offentlig sektor.

I parkerna är utvecklingsmöjligheterna stora både sett till de omfattande markområden som Annehem äger och den större andelen äldre byggnader med hög hållbarhetspotential. Annehem arbetar nära leverantörer i förvaltningen för att tillsammans med hyresgästerna förbättra hållbarhetsprestandan och bidra till en väsentlig hållbar förflyttning i denna del av fastighetsbeståndet. Under året genomförde Annehem bland annat större investeringar i Klippan kommuns lokaler i Ljungbyhed Park, vars långsiktiga närvaro är viktig för parkens utveckling.

Diversifieringen ger stabilitet

Idag utgör kontorsfastigheter basen i Annehems portfölj som kompletteras av utvalda logistik-, samhälls- och bostadsfastigheter. Annehem strävar efter att skapa ett större och mer diversifierat fastighetsbestånd med god riskjusterad avkastning samt hög finansiell stabilitet. Detta sker genom förvärv av utvalda objekt som uppfyller bolagets krav på lönsamhet, läge, flexibilitet och hållbarhet.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

En framtidsinriktad fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Portföljen i siffror

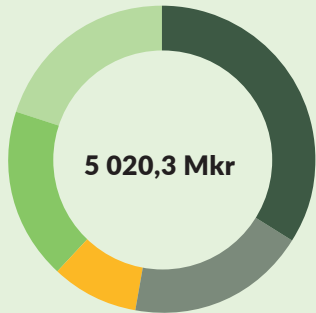
Vid utgången av 2025 bestod fastighetsportföljen av 27 fastigheter till ett värde av 5 020,3 Mkr och en total uthyrningsbar yta på 213 600 kvm. Det totala hyresvärdet per 31 december 2025 uppgick till 363,7 Mkr, varav 294,8 Mkr utgjordes av Region Sverige och 68,9 Mkr av Region Övriga Norden.

Den kontrakterade ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 90,7 procent. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden för fastighetsportföljen, exklusive bostäder, var 4,5 år. Bedömningen är att fastighetsbeståndets genomsnittligt viktade återstående kontraktstid är tillfredsställande och ger goda förutsättningar till fortsatt stabil tillväxt.

Förändringar i fastighetsportföljen

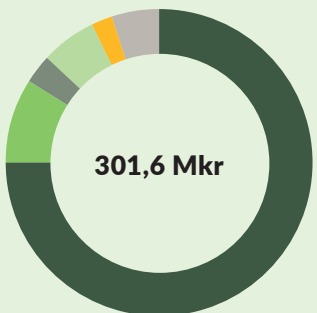
Under 2025 har Annehem genomfört två strategiska förändringar i fastighetsportföljen. I Region Sverige har Annehem stärkt sin diversifiering inom samhällssegmentet genom förvärvet av Bryggan 2, en modern samhällsfastighet med hög hållbarhetsprofil i Malmö. Vidare har bolaget avyttrat lättindustriefastigheten Kamaxeln 2 i Malmö. Avyttringen är i linje med bolagets långsiktiga strategi att fokusera på effektiva fastigheter med hög hållbarhetsprofil eller tydlig utvecklingspotential.

Fastighetsvärde per geografi



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

Hyresintäkter per fastighetstyp



Kontor	71 %
Samhällsfastigheter	11 %
Dagligvaror	6 %
Bostad	6 %
Logistik	5 %
Övrigt	2 %

85 %
av fastighetsvärdet är hållbart*

*Enligt EUs taxonomiförordning baserat på verkligt värde

90,7 %
ekonomisk uthyrningsgrad

Fastighetsöversikt inklusive hållbarhetsdata

Ort	Fastighetsbeteckning	Benämning	Yta kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde, årsbasis	Typ av lokal	Certifiering	Grön el	Energi klass	Taxonomi linjerat
Södertälje	Almnäs 5:28	Almnäs	2 158	5,7	5,7	Logistik	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Stockholm	Sadelplatsen 3	Ulriksdals Center	12 455	45,7	45,7	Kontor	Breeam good	Ja	B	Ja
Stockholm	Sadelplatsen 4 ¹	Sadelplatsen 4	13 494	12,6	19,8	Kontor/garage	Breeam in use very good	Ja	B	Ja
Stockholm	Solna Ledvolten 1	Ledvolten	4 268	15,5	15,5	Kontor	Breeam very good	Ja	B	Ja
Helsingfors	Ultimes I & II	The Front	17 015	53,7	68,9	Kontor/garage	Leed Platinum	Ja	B	Ja
Malmö	Stenekullen 2	The Gate	4 937	13,9	15,1	Kontor	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Malmö	Bryggan 2	Bryggan	7 600	27,2	29,5	Samhällsfastighet	Breeam Very Good	Ja	B	Ja
Malmö	Carl Florman 1	Carl Florman	3 259	6,9	7,0	Bostäder	Svanen	Ja	B	Ja
Malmö	Hemvistet 2	The Corner	7 432	27,9	28,0	Kontor	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Partille	Partille 11:60	Partille Port	6 431	15,2	15,3	Dagligvaror/Butik	Breeam in use very good	Ja	B	Ja
Partille	Partille 11:70	Partille Port Bostäder	4 946	11,5	11,6	Bostäder	Svanen	Ja	B	Ja
Helsingborg	Jupiter 11	Jupiter 11	4 807	9,7	10,6	Kontor	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Ängelholm	Barkåkra 50:3	Valhall Park	51 564	44,4	46,3	Företagspark	Ej certifierad	Ja	Blandat	Blandat
Ljungbyhed	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed Park	73 234	40,0	44,7	Företagspark	Ej certifierad	Ja	Blandat	Blandat
Summa			213 600	329,9	363,7					

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



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

En framtidsinriktad fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Region Sverige

Region Sverige omfattar fastigheter i Stockholm, Skåne och Göteborg. Fastigheterna i regionen utgörs av kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

De nordiska tillväxtområden där Annehem äger fastigheter attraherar stabila och långsiktiga hyresgäster. Fastigheterna återfinns i områden med goda kommunikationer och är utformade för att möta både dagens och morgondagens krav på hållbarhet, flexibilitet och effektivitet.

Stockholm

Fastigheterna i Stockholmsregionen finns i Nya Ulriksdal, Solna samt i Almnäs, Södertälje. Annehem äger tre fastigheter i Nya Ulriksdal som huvudsakligen utgörs av kontorslokaler, gym och parkering. Fastigheten i Almnäs är en logistikbyggnad.

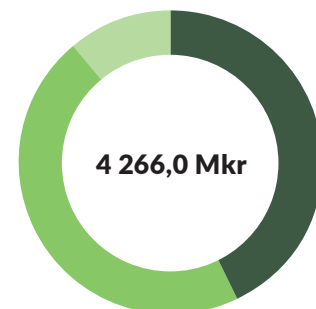
Skåne

Fastigheterna i Skåneregionen finns i Malmö, Ängelholm, Ljungbyhed och Helsingborg. Annehem äger fyra fastigheter i Malmö och en i Helsingborg som huvudsakligen består av kontor, samhällsfastigheter och bostäder. I Ängelholm och Ljungbyhed utgörs fastighetsbeståndet av de två företagsparkerna. Närheten mellan fastigheterna skapar förutsättningar för en sammanhållen och effektiv fastighetsförvaltning.

Göteborg

Fastigheterna i Göteborgsregionen återfinns i kommunen Partille. Annehem äger två fastigheter i Partille som huvudsakligen utgörs av bostäder, dagligvaruhandel, gym och restaurang.

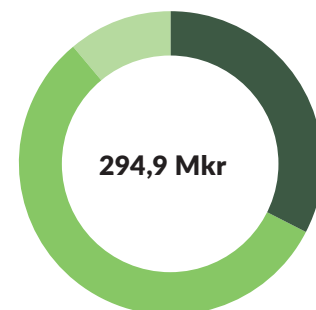
**Fastighetsvärde
per geografi**



Region Sverige

Stockholm	1 600,0 Mkr
Skåne	2 248,0 Mkr
Göteborg	418,0 Mkr

**Hyresvärde
per geografi**



Region Sverige

Stockholm	86,8 Mkr
Skåne	181,2 Mkr
Göteborg	26,9 Mkr

Att välja lägen med goda kommunikationsmöjligheter är en central del i Annehems strategi. Våra fastigheter i Nya Ulriksdal ligger i direkt anslutning till E4, E20 och E18 som smidigt tar dig till såväl centrala Stockholm som till Arlanda.

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

En framtidsinriktad fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Region Sverige

STOCKHOLM

Solna

Nya Ulriksdal i Solna är en expansiv stadsdel med goda kommunikationer som kännetecknas av en attraktiv miljö med närhet till såväl grönområden som till centrala Stockholm med både pendeltåg och bil. I området återfinns kontor, bostäder, gym, butiker, förskola, hotell och restauranger. I stadsdelen finns flera spännande framtidsprojekt där kontor och bostäder kommer att uppföras.



Ulriksdals center

Plats: Nya Ulriksdal, Solna
Byggnadsår: 2019
Fastighetstyp: Kontor
Area: 12 455 kvm
Miljöcertifiering: BREEAM Good

BREEAM®

Sadelplatsen 4

Plats: Nya Ulriksdal, Solna
Byggnadsår: 2020
Fastighetstyp: Kontor
Area: 13 494 kvm, 475 p-platser
Miljöcertifiering: BREEAM in-use

BREEAM®



Södertälje

Almnäs är ett logistiknav mellan Södertälje och Nykvarn. Området är idag en av Mellansveriges största industri- och logistikområden. Det strategiska läget med närhet till E20, E4, Södertälje hamn och järnvägsspår bidrar till en god och hållbar affär för logistikverksamheter.



Almnäs

Plats: Södertälje
Byggnadsår: 2022
Fastighetstyp: Logistik
Area: 2 158 kvm
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver

MILJÖ
BYGGNAD
SILVER

Ledvolten

Plats: Nya Ulriksdal, Solna
Byggnadsår: 2021
Fastighetstyp: Kontor
Area: 4 268 kvm
Miljöcertifiering: BREEAM Very Good

BREEAM®



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

En framtidsinriktad fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Region Sverige

SKÅNE

Malmö

Malmö är en växande storstad med god befolkningstillväxt i Öresundsregionen. Annehems fastighetsbestånd i Malmö är koncentrerat till tre stadsdelar; Limhamn, Hyllie och Johanneslust.

Limhamn är en expansiv stadsdel i sydvästra Malmö, som under de senaste decennierna har genomgått en snabb utveckling och förvandlats till en attraktiv plats för både boende och företag. Området ligger vid Öresund, vilket ger närhet till vattnet och en unik blandning av äldre hus, moderna lägenheter och industriella områden.

Hyllie är ett snabbt växande affärsdistrikt i Malmö, som kombinerar modern stadsbyggnad med grön och livskraftig miljö. Stadsdelen är strategiskt beläget nära Citytunnelns tågstation och med goda

förbindelser till Köpenhamn och Kastrup flygplats. Med ett brett utbud av handel, servicefaciliteter och bostäder är området attraktivt för både nationella och internationella hyresgäster. En planerad pendelstation i närheten kommer ytterligare att förbättra pendlingsmöjligheterna till och från Malmö.

Johanneslust, beläget i de östra delarna av Malmö, är ett attraktivt och rofyllt bostadsområde med utmärkta pendlingsmöjligheter och närhet till stadens centrala delar. Stadsdelen erbjuder ett brett utbud av bostäder, skolor, rekreationsområden, promenadstråk och motionsmöjligheter, vilket ytterligare stärker dess popularitet.



The Gate

Plats: Hyllie/Vintrie
Byggnadsår: 2020
Fastighetstyp: Kontor
Area: 4 937 kvm
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver



Carl Florman

Plats: Johanneslust
Byggnadsår: 2023
Fastighetstyp: Bostäder
Area: 3 259 kvm
Miljöcertifiering: Svanen



Bryggan

Plats: Limhamn
Byggnadsår: 2019
Fastighetstyp: Samhällsfastighet
Area: 7 600 kvm
Miljöcertifiering: BREEAM Very Good



The Corner

Plats: Hyllie
Byggnadsår: 2023
Fastighetstyp: Kontor
Area: 7 432 kvm
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

En framtidsinriktad fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Region Sverige

SKÅNE

Ängelholm, Ljungbyhed och Helsingborg

Företagsparkerna Valhall Park i Ängelholm och Ljungbyhed Park i Ljungbyhed består sammantaget av 13 fastigheter som i Annehems förvaltning har utvecklats väl. Valhall Park är en bred företagspark för utbildningsverksamheter, företag och rekreation med närhet till E6, tågförbindelser och flyg medan Ljungbyhed Park är ett framtidsinriktat kluster för utbildning, forskning och utveckling på marken och i luften baserat kring den befintliga flygplatsen. I parkerna erbjuder Annehem en unik infrastruktur för verksamheter med speciella krav, till exempel Lunds Tekniska Högskolas viktiga forskning och utveckling i den gröna omställningen av flyget i Ljungbyhed Park.

Annehem äger ytterligare markområden i anslutning till befintliga byggnader i parkerna om sammanlagt cirka 600 hektar. Bolaget bedömer att utvecklingspotentialen framåt för denna mark är god givet att den ligger i strategiskt kommunikativa lägen. Samtidigt finns goda möjligheter för vidareutveckling av befintliga fastigheterna på platserna.

Vid norra infarten till Helsingborg, ligger stadsdelen Ringstorp. Här finns fastigheten Jupiter 11 som är en modern kontorsfastighet med tillhörande gym. Fastigheten har ett bra kommunikationsläge med busshållplats utanför entrén, cykelväg och parkering.



Valhall Park

Plats: Ängelholm
Byggnadsår: E/T
Fastighetstyp: Företagspark
Area: 51 564 kvm
Miljöcertifiering: -



Ljungbyhed Park

Plats: Ljungbyhed
Byggnadsår: E/T
Fastighetstyp: Företagspark
Area: 73 234 kvm
Miljöcertifiering: -



Jupiter 11

Plats: Helsingborg
Byggnadsår: 2021
Fastighetstyp: Kontor
Area: 4 807 kvm
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

En framtidsinriktad fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Region Sverige

GÖTEBORG

Partille

Partille Port är en växande stadsdel i Partille, nordost om Göteborg, med stor framtidspotential. Området erbjuder en god variation av bostäder, arbetsplatser och handel samt ligger i direkt anslutning till Partille Arena. Dessutom finns närhet till natursköna omgivningar med vandringsleder och sjöar. Området har välutvecklade kommunikationer för bil, cykel, buss och tåg, vilket underlättar för både boende och besökare samt möjliggör snabb anslutning till centrala Göteborg.



Partille Bostäder

Plats: Partille
Byggnadsår: 2024
Fastighetstyp: Bostäder
Area: 4 946 kvm
Miljöcertifiering: Svanen



Just nu pågår ett omfattande byggprojekt i området, där en ny simhall, bostäder och butikslokaler etableras. Satsningen är en del av de långsiktiga utvecklingsplanerna för stadsdelen, som syftar till att stärka utbudet och anpassa infrastrukturen efter en växande befolkning.

Partille Port

Plats: Partille
Byggnadsår: 2019
Fastighetstyp: Handel
Area: 6 431 kvm
Miljöcertifiering: BREEAM in-Use Very Good

BREEAM®



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

En framtidsinriktad fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Region övriga Norden

Region Övriga Norden omfattar Finland och utgörs idag av två kontorsfastigheter i Helsingfors.

Helsingfors

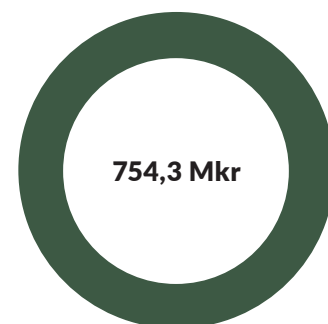
Annehems fastighetsbestånd i Helsingfors är koncentrerat till Sockenbacka, ett kontors- och industriområde utanför centrala Helsingfors med goda kommunikationer. Annehem äger här The Front, två högkvalitativa och moderna kontorsfastigheter med hög hållbarhetsprofil. Ett tillhörande parkeringshus med 475 platser förbinder de två fastigheterna.

Med sitt fullservicekoncept erbjuder The Front en samlad lösning för det moderna arbetslivet. Fastigheten är utformad för att kombinera funktionella arbetsmiljöer med serviceinslag som underlättar hyresgästernas vardag.

Hyresgästerna har tillgång till restaurang och café, bemannad reception samt tjänster såsom kemptvätt, biltvätt, massagemöjligheter och utlåning av cyklar. Genom att erbjuda servicefunktioner i direkt anslutning till arbetsplatsen skapas förutsättningar för en effektiv arbetsdag och minskat behov av externa ärenden.

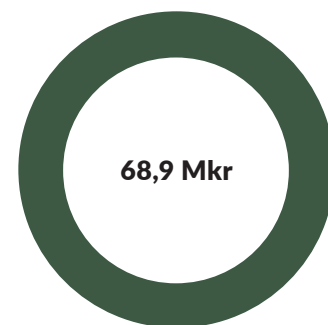
Under året har ett Wellness-rum tillförts fastigheten. Rummet kan användas både för möten och för återhämtning. Miljön är skogsinspirerad och utformad med inslag av doft, ljud och andra naturrelaterade element i syfte att skapa en lugn och avskild miljö som stödjer fokus och välbefinnande.

Fastighetsvärde per geografi



Region Övriga Norden
■ Helsingfors, 754,3 Mkr

Hyresvärde per geografi



Region Övriga Norden
■ Helsingfors, 68,9 Mkr

Att erbjuda flexibla kontorsytor som kan anpassas efter hyresgästernas olika behov är en självklarhet i dagens kontorsmiljöer. På bilden syns interiören från The Front.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

- En framtidsinriktad fastighetsportfölj
- Portföljen i siffror
- Region Sverige
- Region övriga Norden**
- Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Region övriga Norden

FINLAND

Helsingfors

Sockenbacka är ett kontors- och industriområde cirka 7 km utanför Helsingfors innerstad. The Front ligger intill en stor trafikrondell där kommunen planerar för ett större hälsocenter. Utanför fastigheten trafikerar en snabbspårvagn sedan hösten 2023, vilket ytterligare förbättrat det kommunikativa läget till centrala Helsingfors från fastigheten.



The Front

Plats: Helsingfors

Byggnadsår: 2016 och 2019

Fastighetstyp: Kontor

Area: 17 015 kvm

Miljöcertifiering: LEED Platinum



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

En framtidsinriktad fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Vår tillväxtplan

Annehems tillväxtplan är att växa lönsamt och hållbart med ett tydligt fokus på fastigheter med hög hållbarhetspotential främst i de tillväxtorter där vi finns. Vi strävar efter att komplettera fastighetsbeståndet för ökad diversifiering och riskspridning i portföljen.

Tillväxt framåt

Annehems finansiella mål tydliggör bolagets riktning och tillväxt framåt. Bolaget ska generera en årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie med 20 procent. Med fokus på kassaflöde och lönsamhet ska kapitalet som verksamheten genererar användas för att växa på egna meriter med nya förvärv och värdeskapande investeringar i befintligt bestånd. Tillväxtplanen stöds av långsiktiga relationer med befintliga och nya hyresgäster.

Alla förvärv har krav på en hög hållbarhetsprofil och ska främst ske i de geografier där bolaget redan finns för att stärka förvaltningseffektiviteten. Idag består huvuddelen av Annehems fastighetsportfölj av kontorsfastigheter. Bolagets strategi är att utöka andelen av andra fastighetstyper i portföljen såsom samhälls- och logistikfastigheter samt bostäder för ökad diversifiering och riskspridning.

Fastighet med avtal om förvärv

Logistik

Annhem och Peab har ett joint venture som avtalat om ett möjligt förvärv av 58 000 kvm byggklar mark i bolagsform från det kommunala bolaget Sundsvalls Logistik Park. Tillträdet äger rum när avtal tecknats med hyresgäst och bygglov erhållits.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

En framtidsinriktad fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

En värdeskapande förvaltningsverksamhet

Vårt arbete med kundförvaltning

Uthyrningen i fokus

Stark bas av stabila och
långsiktiga hyresgäster

En effektiv teknisk förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Hyresgäster & förvaltning

En värdeskapande förvaltningsverksamhet

Utgångspunkten för Annehems tillväxt är en lönsam fastighetsverksamhet som skapar nöjda hyresgäster, långa hyreskontrakt och uthålliga driftsnetton. Förvaltningsaffären är därför central i bolagets värdeskapande och möjliggör över tid nya investeringar och fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet.

Annehems förvaltningsverksamhet är uppdelad i kundförvaltning och teknisk förvaltning, två kompletterande delar som tillsammans säkerställer stabilitet och utveckling av verksamheten.

Kundförvaltning med hyresgästen i centrum

Kundförvaltningen fokuserar på att etablera och utveckla långsiktiga relationer med både befintliga och nya kunder. Genom en kundnära dialog och god förståelse för hyresgästernas verksamheter skapas mervärde i form av behovsanpassade lösningar som stärker kundnöjdhet och lojalitet.

En effektiv teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen säkerställer att Annehems fastigheter fungerar väl i vardagen och att de utvecklas långsiktigt. Genom en effektiv och strukturerad teknisk förvaltning skapas förutsättningar för stabil drift, god kostnadskontroll och fastigheter som behåller sin attraktivitet över tid.

Arbetet bidrar till att stärka driftsnetton, minska risker och skapa ett uthålligt värde i fastighetsportföljen, samtidigt som fastigheterna anpassas för framtida behov och krav.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

En värdeskapande förvaltningsverksamhet

Vårt arbete med kundförvaltning

Uthyrningen i fokus

Stark bas av stabila och långsiktiga hyresgäster

En effektiv teknisk förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Vårt arbete med kundförvaltning

Vår verksamhet utgår alltid från hyresgästen. Genom starka och långsiktiga relationer, trivsamma och utvecklande miljöer, hållbara och behovsanpassade lösningar samt kontinuerlig utvärdering och förbättring skapar vi nöjda hyresgäster.

Vi arbetar kontinuerligt med att skapa långsiktiga, personliga och affärsmässiga relationer med våra hyresgäster. Med en närvarande och tillgänglig förvaltningsorganisation är vi nära våra kunder i vardagen.

När fastigheter sköts väl och utvecklas med omtanke skapas platser som är trygga och inspirerande. Det leder till miljöer där hyresgäster trivs och där verksamheter kan utvecklas.

Genom nära samarbeten med hyresgäster skapar vi hållbara och behovsstyrda lösningar som stärker både våra kunder och vår egna fastighetsverksamhet.

Struktur, tydliga arbetssätt och regelbunden uppföljning är viktiga verktyg för en effektiv förvaltning. Därför arbetar vi systematiskt med att mäta kvalitet, service och drift för att tidigt fånga upp förbättringsbehov och säkerställa en jämn och hög leverans.

Ett viktigt verktyg för att åstadkomma detta är den årliga NKI-undersökningen, vars feedback och data vi nyttjar för kontinuerlig förbättring.

Över tid är det dessa komponenter som bygger verklig kundnöjdhet, vilket leder till hyresgäster som trivs, stannar och kan utvecklas över tid.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

En värdeskapande förvaltningsverksamhet

Vårt arbete med kundförvaltning

Uthyrningen i fokus

Stark bas av stabila och långsiktiga hyresgäster

En effektiv teknisk förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Uthyrningen i fokus

En väl fungerande uthyrningsverksamhet är ett av Annehems främsta verktyg för att utveckla fastighetsbeståndet. Genom kundnära relationer, anpassning och långsiktighet skapas förutsättningar för att både behålla befintliga och attrahera nya hyresgäster.

Marie Willstrand är kommersiell förvaltare på Annehem med ansvar för befintliga kundrelationer såväl som uthyrningsarbetet i bolagets moderna fastigheter. I sin roll utgör hon en viktig länk mellan hyresgäster, fastigheter och marknad. Hon arbetar kundnära och proaktivt med ett tydligt fokus på att bygga långsiktiga relationer genom både små och stora initiativ.

En kundnära strategi som ger resultat

– För mig handlar uthyrning i grunden om relationer. När man är nära sina hyresgäster och förstår deras verksamhet blir det också lättare att ligga steget före och möta förändrade behov. Jag vill tidigt kunna föreslå lösningar som är relevanta och arbeta långsiktigt snarare än reaktivt.

– Likaså är tillgänglighet alltid avgörande. Våra hyresgäster ska känna att det finns ett genuint engagemang, både i det lilla och i det stora. Genom löpande dialog, även när inget är akut, skapas förtroende och trygghet över tid.

Proaktiv marknadsföring och viktiga samarbeten

– Uthyrning sker inte av sig självt. Det kräver ett aktivt och strukturerat arbete där vi, i en konkurrensutsatt hyresmarknad, är tydliga med vad vi erbjuder och hur vi positionerar oss som fastighetsägare.



– För att stärka vår synlighet gentemot potentiella hyresgäster har vi bland annat satsat på digital marknadsföring. Även om effekten inte alltid syns direkt bidrar den till synlighet, igenkänning och närvaro på marknaden. Vi samarbetar även med lokalt utvalda mäklare i våra regioner, vilket stärker vår uthyrningsförmåga och ger bättre förutsättningar i varje affär.

En föränderlig marknad och kontorets roll

– Hyresmarknaden har varit avvaktande med hård konkurrens och relativt långa beslutsprocesser, men jag känner trots det av positiva signaler framåt.

– Vi befinner oss i en tid där arbetsplatsens roll är i förändring. Kontoret är viktigt för att bygga kultur, varumärke och gemenskap. Det är där kunskap överförs och relationer stärks, vilket ställer högre krav på hur lokaler utformas och används.



Långsiktigt samarbete med Carmeda

I Ledvolten 1 i Nya Ulriksdal bedriver Carmeda avancerad medicinteknisk produktion. Hyresavtalet har förlängts med en längre tidsperiod, ett resultat av nära dialog och god förståelse för hyresgästens verksamhet och långsiktiga behov.



Nytt hem till vårdverksamhet

I samhällsfastigheten Bryggan 2 i Limhamn, som tillträdde under 2025, har en lokal som varit vakant sedan fastigheten uppfördes 2019 fått en ny hyresgäst. Lokalen har anpassats till en modern hjärt- och kärlmottagning och stärker fastighetens befintliga bas av stabila och långsiktiga hyresgäster.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

En värdeskapande förvaltningsverksamhet

Vårt arbete med kundförvaltning

Uthyrningen i fokus

Stark bas av stabila och långsiktiga hyresgäster

En effektiv teknisk förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Stark bas av stabila och långsiktiga hyresgäster

Annehems hyresgäster finns inom kommersiell och offentlig verksamhet. Med en nära och engagerad förvaltning bygger vi starka relationer med våra hyresgäster och skapar förutsättningar för långa hyreskontrakt och en stabil intäktsbas.

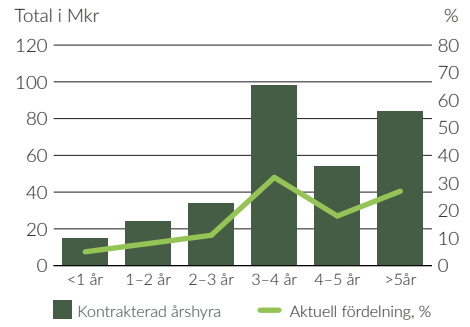
Hyresgästernas nöjdhet är en viktig indikator för oss och följs upp årligen som en del av vårt ständiga förbättringsarbete. Under 2025 uppnådde vi en Nöjd Kund Index (NKI) på 81, vilket innebär en tydlig förflyttning från 79 under 2024 och 74 under 2023 på en skala 0-100. Under 2025 erhöll Annehem även pris för Sveriges nöjdaste kontorshyresgäster i segmentet medelstora bolag enligt årets Fastighetsbarometer Kontor. Bolagets framgång bygger på att vara en möjliggörare som tillsammans med hyresgästerna utvecklar fastigheterna och verksamheterna de rymmer.

Översikt av de tio största hyresgästerna per 31 december 2025

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	%- andel	Antal kontrakt
Peab	105,6	29 %	31
Ängelholms kommun	17,4	5 %	12
Carmeda AB	14,4	4 %	2
Coop Väst AB	8,8	2 %	1
Klippans kommun	8,5	2 %	7
Coop Syd AB	8,4	2 %	1
Saab AB	7,8	2 %	2
Actic Sverige AB	7,3	2 %	3
ISS Finland	6,8	2 %	6
Genetor AB	6,0	2 %	3
Summa	190,8	53 %	68
Totalt	363,7		294

De tio största hyresgästerna utgör 53 procent av hyresvärdet. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden per 31 december 2025 uppgick till 5,0 år för de tio största hyresgästerna avseende hyresvärde och 4,5 år totalt, exklusive bostäder. Peab är Annehems största hyresgäst och utgjorde 29 procent av hyresvärdet per 31 december 2025.

Annehems kontraktsförfallostruktur per 31 december 2025¹⁾



¹⁾ Exklusive bostadskontrakt



- Inledning
- Värdeskapande
- Marknad
- Fastigheter
- Hyresgäster & förvaltning
 - En värdeskapande förvaltningsverksamhet
 - Vårt arbete med kundförvaltning
 - Uthyrningen i fokus
 - Stark bas av stabila och långsiktiga hyresgäster**
 - En effektiv teknisk förvaltning
- Hållbarhet
- Bolagsstyrning
- Finansiell information

En effektiv teknisk förvaltning

Annehem har en genomarbetad och långsiktig förvaltningsprocess där varje fastighet kontinuerligt optimeras för att skapa både hållbara och ekonomiska värden.

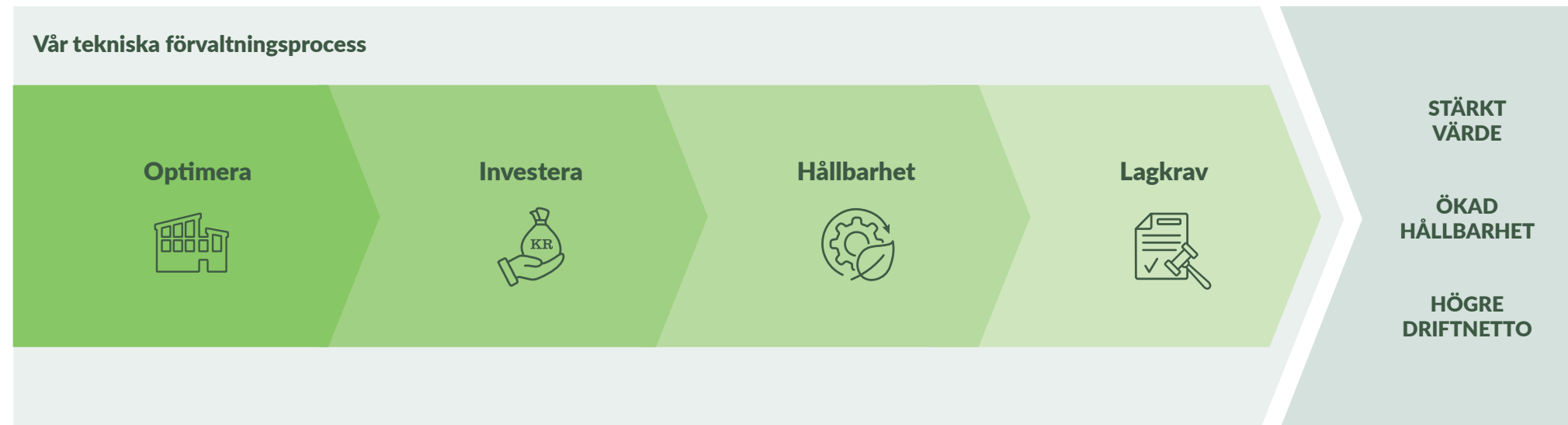
Genom aktiv uppföljning av energiprestanda, drift och tekniska system identifierar vi optimeringsmöjligheter och säkerställer att varje fastighet fungerar så effektivt som möjligt.

Där vi ser tydliga utvecklingsmöjligheter investerar vi i riktade åtgärder, exempelvis moderniseringar och energieffektiviseringar. Dessa investeringar driver både hållbar utveckling och långsiktig värdetillväxt.

Vårt arbete präglas av ett tydligt hållbarhetsfokus där vi successivt förflyttar och utvecklar fastigheterna mot lägre energianvändning, minskad klimatpåverkan och bättre prestanda över tid.

Samtidigt säkerställer vi att hela beståndet lever upp till gällande lagkrav och framtida regulatoriska förväntningar.

Genom denna systematiska process, från optimering till investering, med hållbarhet och lagkrav som drivkrafter, säkerställer och stärker vi fastigheternas långsiktiga värde samt skapar förutsättningar för god kostnadskontroll och högre driftnetto över tid.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

En värdeskapande förvaltningsverksamhet

Vårt arbete med kundförvaltning

Uthyrningen i fokus

Stark bas av stabila och långsiktiga hyresgäster

En effektiv teknisk förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbarhetschef har ordet

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Från strategi till handling

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsratings och transparens

Bolagsstyrning

Finansiell information

Hållbarhet



Hållbarhetschef har ordet

Långsiktigt hållbarhetsarbete i en föränderlig omvärld

Hållbarhetsarbetet i fastighetssektorn bedrivs idag i kontexten av en komplex omvärld präglad av förändrade krav och förväntningar. Under året har det återigen blivit tydligt att hållbarhet inte enbart handlar om regeluppfyllnad, utan framförallt om investeringar som skapar långsiktigt värde. På Annehem strävar vi efter att varje beslut ska bidra både till ett mer hållbart samhälle och till bolagets finansiella utveckling.

Klimat och energi står fortsatt i centrum för vår hållbarhetsstrategi och arbete. Under året har vi tagit fram en ny klimatfärdplan med ambitionen att ansöka om godkännande enligt Science Based Targets initiative (SBTi). Samtidigt har vi arbetat aktivt med driftoptimering genom rekrytering av en teknik- och driftansvarig samt genom fortsatt digitalisering av vår energidata. Antalet solcellsanläggningar i fastighetsbeståndet har ökat till sex. Sadelplatsen 4 i Nya Ulriksdal är ett tydligt exempel på hur investeringar i förnybar energi kan förena klimatnytta och lönsamhet. När vi minskar energikostnader och klimatpåverkan skapar vi värde för både bolaget och våra hyresgäster.

Under året har vi även lagt grunden för en återbrukshubb tillsammans med en annan lokal aktör i Ängelholm, med målet att möjliggöra effektivt materialåterbruk för fastighetsägare och byggtreprenörer. Genom att samarbeta kring återbruk kan vi både minska kostnader och öka miljönyttan. Framöver ser vi detta som en modell för hur cirkulära lösningar kan generera både ekonomiska och miljömässiga vinster, och samtidigt bygga starkare samarbeten i branschen.

Våra hyresgäster är kärnan i vår verksamhet. Det är därför glädjande att vårt NKI-resultat har ökat till 81 (79), vilket

speglar vårt fokus på kvalitet, trygghet och service. Socialt engagemang är en naturlig del av vår verksamhet och tar sig i uttryck i bland annat trygghetsvandringar, barn- och ungdomsevenemang i Ljungbyhed och aktiviteter i Ängelholm tillsammans med Destination Valhall Park. Parallellt har vi ett tydligt fokus på våra medarbetares välmående, vilket återspeglas i ett högt NMI-resultat på 81 (85).

God styrning och ett tydligt ansvarstagande är grundläggande för ett hållbart företagande. Under året har vi vidareutvecklat bolagsstyrningen genom att implementera en antikorrupsionspolicy och uppförandekod för leverantörer. Detta stärker transparens, förtroende och långsiktig stabilitet.

Året som har gått bekräftar att hållbarhet handlar om mer än lagstiftning – det handlar om långsiktighet, strategiska vägval och värdeskapande på flera nivåer. Vi fortsätter att integrera hållbarhet i varje del av verksamheten och ser fram emot att utveckla nya lösningar som gör skillnad – för våra hyresgäster, våra medarbetare, våra investerare och för samhället i stort.

Christin Hertzberg
Hållbarhetschef



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbarhetschef har ordet

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Från strategi till handling

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsratings och transparens

Bolagsstyrning

Finansiell information

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Hållbarhet är en integrerad del av Annehems affärsstrategi och värdeskapande som genomsyrar hela verksamheten – från förvärv och utveckling till förvaltning och grön finansiering. Genom långsiktig förvaltning, gröna investeringar och nära samarbete med hyresgäster och medarbetare bidrar Annehem aktivt till en hållbar omställning.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbarhetschef har ordet

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Från strategi till handling

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsratings och transparens

Bolagsstyrning

Finansiell information

VÅR HÅLLBARHETSSTRATEGI

Annehems hållbarhetsstrategi bottnar i bolagets vision, affärsstrategi och fokusområden. Hållbarhetsstrategin syftar till att säkerställa systematik i arbetet samt en tydlig koppling mellan hållbarhetsinsatser och affärsvärde för att möjliggöra långsiktig tillväxt.

Vårt långsiktiga hållbarhetsarbete och värdeskapande grundar sig i miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade frågor.

Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd

Genom långsiktiga investeringar, effektiv förvaltning och smarta tekniska lösningar utvecklar vi ett energieffektivt och hållbart fastighetsbestånd. Vårt proaktiva arbete bidrar till minskad miljöpåverkan, lägre driftkostnader och ökad kvalitet för våra hyresgäster, samtidigt som fastigheternas värde stärks över tid.

Nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer

Annehem skapar social hållbarhet genom trygga miljöer, nära dialog och långsiktiga relationer med våra hyresgäster och lokalsamhällen. Genom att förstå behov och vara en närvarande fastighetsägare bidrar vi till attraktiva platser där människor och verksamheter kan trivas och utvecklas.

Ansvarsfullt företagande och stark medarbetarkultur

Annehem bedriver verksamheten med hög integritet, tydliga styrprocesser och god transparens. Genom en öppen dialog, ansvarstagande ledarskap och en inkluderande medarbetarkultur bygger bolaget förtroende hos våra intressenter och skapar förutsättningar för en stabil och hållbar utveckling.

VÅRA FOKUSOMRÅDEN

Annehems hållbarhetsarbete är strukturerat kring sex fokusområden som är integrerade i bolagets interna processer och vägledande i våra externa samarbeten. Fokusområdena speglar de frågor som är mest väsentliga för Annehem och där vi har störst möjlighet till påverkan och att skapa långsiktigt värde.

1. Ett hållbart fastighetsbestånd

2. Optimering av energiförbrukning

3. Hjälpa hyresgäster att verka hållbart

4. Ansvarstagande

5. Nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer

6. Värna om varandra

HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

Från strategi till handling

Genom ett strukturerat och långsiktigt hållbarhetsarbete skapar vi värde för våra hyresgäster, ägare och samhället i stort.

Under 2024 genomförde Annehem en dubbel väsentlighetsanalys för att kartlägga bolagets påverkan på människor, samhälle och miljö samt hållbarhetsrelaterade affärsrisker och möjligheter. Analysen gav värdefulla insikter som vägleder våra prioriteringar framåt. Även utan krav på CSRD-rapportering har arbetet varit mycket nyttigt och stärker det långsiktiga hållbarhetsarbetet.

1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd (SDG 7, 8, 11, 12 & 13)

Vårt mål är att 90 procent av vårt fastighetsbestånd ska vara miljöcertifierat och taxonomilinjerat. Genom klimatanpassning, investeringar i energieffektiv teknik och digitala lösningar arbetar vi för att minska klimatpåverkan. Grön finansiering integrerar hållbarhet i våra ekonomiska beslut och stärker vårt långsiktiga arbete.

2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter (SDG 7, 8 & 13)

Vi minskar CO₂e-utsläpp genom energieffektivisering, egenproducerad förnybar energi och systematiskt arbete för att sänka energiförbrukningen. Detta leder till både lägre klimatpåverkan och ökad resurseffektivitet.

3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart (SDG 7, 11, 12 & 13)

Genom partnerskap med våra hyresgäster arbetar vi för att minska miljöpåverkan. Vi erbjuder gröna hyresavtal, mäter energiförbrukning och optimerar avfallsåtervinning för att skapa hållbara verksamheter.

Våra arbetssätt bidrar till flera av FN:s globala hållbarhetsmål (SDG) och Annehems långsiktiga klimatarbete. Under året har vi tagit fram en ny klimatfärdplan som tydliggör vår väg mot minskade utsläpp och klimatneutralitet. Klimatfärdplanen kommer att följas upp genom en ansökan till Science Based Targets initiative (SBTi) under 2026, som en del av bolagets fortsatta arbete för att säkerställa vetenskapligt förankrade klimatmål.

Annehem följer relevanta lagkrav och etablerade internationella riktlinjer och arbetar kontinuerligt med att utveckla processer, stärka vår affäretik och minska vår miljöpåverkan. Genom nära dialog med intressenter säkerställer vi ett ansvarsfullt och transparent företagande.

4. Vi tar ansvar (SDG 8, 11 & 13)

Vi säkerställer att våra leverantörer och partners arbetar hållbart och etiskt. Med årliga utbildningar och granskningar minskar vi klimatpåverkan från projekt och stärker regelefterlevnaden i hela vår verksamhet.

5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer (SDG 7, 8, 11, 12 & 13)

Genom att skapa nöjda och lojala hyresgäster minimerar vi onödiga ombyggnationer och anpassningar, vilket minimerar klimatpåverkan och främjar en hållbar fastighetsutveckling.

6. Vi värnar om varandra (SDG 8)

Vi bygger en inkluderande arbetsmiljö där medarbetare trivs och utvecklas. Genom att prioritera mångfald, jämställdhet och hälsa stärker vi grunden för långsiktig hållbar tillväxt.



Effektiv och grön energianvändning



Hållbar ekonomisk tillväxt



Hållbara städer och samhällen



Minskad mängd avfall



Minskad klimatpåverkan

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbarhetschef har ordet

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Från strategi till handling

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsratings och transparens

Bolagsstyrning

Finansiell information

Klimatbokslut

Klimatbokslutet för 2025 har genomförts i enlighet med GHG-protokollet och följer samma rapporteringsprinciper som föregående år. Annehem ser en fortsatt positiv utveckling i rapporteringsprocesser och i datakvalitet, vilket stärker jämförbarheten och kontrollen både under året och över tid. Under 2025 påbörjades implementeringen av ett nytt energiuppföljningssystem som successivt kommer att bidra med bättre översikt och mer detaljerade förbrukningsdata för våra fastigheter.

Scope 1

Utsläppen i Scope 1 har minskat med 74 procent jämfört med 2024. Minskningen beror nästan uteslutande på att ingen köldmedia har behövt fyllas på under året. Påfyllnad av köldmedia är dock cyklisk, vilket innebär att variationer kan uppstå mellan åren trots löpande tillsyn av anläggningarna.

Vi har fortsatt nollutsläpp från egna företagsbilar och maskiner genom omställningen till elfordon och användning av HVO100. Direktförbränningen av gas i fastigheten Kamaxeln 2 minskade i samband med försäljningen och frånträdet den 1 december 2025.

(kg CO ₂ e)	Beskrivning utsläpp	2025	2024	2023	2022
Scope 1: ¹	kg CO₂e	8 823	34 548	17 306	33 984
Egenägda fordon	Utsläpp från tjänstebilar och servicefordon	0	0	6 354	23 603
Köldmediautsläpp	Utsläpp i samband med påfyllnad av köldmedia	0	24 636	784	0
Direktförbränning	Utsläpp från gasuppvärmning i en av fastigheterna	8 823	9 912	10 168	10 381
Scope 2: Market based ²	kg CO₂e	188 741	151 754	117 608	119 411
Annehem verksamhetsel	El som används i Annehems verksamhet: i kontoren och företagsparkerna (gatubelysning mm.)	0	0	0	0
Fastighetsel	El som används flör att driva fastigheterna (pumpar, aggregat, hissar, belysning). Antar 3% vid tripple-net avtal	0	0	0	0
Fjärrvärme till fastigheten	Inköpt fjärrvärme för hela fastigheten	188 741	151 754	117 608	119 411
Fjärrkyla till fastigheten	Inköpt fjärrkyla för hela fastigheten	0	0	0	0
Scope 2: Location based ²	kg CO₂e	596 091	729 892	774 382	717 098
Annehem verksamhetsel	El som används i Annehems verksamhet: i kontoren och företagsparkerna (gatubelysning mm.)	27 266	45 819	32 520	34 109
Fastighetsel	El som används flör att driva fastigheterna (pumpar, aggregat, hissar, belysning). Antar 3% vid tripple-net avtal	122 677	190 900	176 583	190 163
Fjärrvärme till fastigheten	Inköpt fjärrvärme för hela fastigheten	446 148	493 173	565 279	492 826
Fjärrkyla till fastigheten	Inköpt fjärrkyla för hela fastigheten	0	0	0	0
Scope 3: ³	kg CO₂e	1 239 016	4 444 841	1 373 055	2 346 238
3-1 Inköpta varor och tjänster	Utsläpp från inköp av fastighetsrelaterade tjänster såsom: Skötsel och underhåll, drift och tekniska konsulter	418 632	13 976	7 003	4 870
3-2 Kapitalvaror	Utsläpp från större investeringar så som utsläpp från HG-anpassning, utbyggnad av laddstolpar och renoveringsprojekt i egen regi.	240 361	3 581 870	425 473	1 211 834
3-3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter ej täckta i Scope 2. Uppströms utsläpp för inköpt energi	121 179	272 637	287 555	321 650
3-6 Tjänsteresor	Utsläpp från resor i tjänsten. Inkluderar: Flyg, tåg, bil och hotellvistelser	7 669	20 490	19 223	70 393
3-13 Uthyrda tillgångar	Utsläpp från hyresgästernas elanvändning	451 175	555 868	633 801	737 491

¹⁾ Utsläpp från direktförbränning (egna fordon och gas) och köldmedia

²⁾ Utsläpp från fastighetsenergi och inköpt energi till verksamheten

³⁾ Indirekta utsläpp så som utsläpp från inköpta varor och tjänster, tjänsteresor och hyresgästernas elanvändning.

Den fullständiga effekten av denna avyttring kommer att synas i Scope 1 från och med 2026.

Scope 2

Annehem redovisar utsläppen i Scope 2 enligt både market-based och location-based metoden för att ge en heltäckande bild av utsläppen från inköpt energi.

Enligt market-based metoden ökade utsläppen med 24 procent jämfört med 2024. Ökningen beror inte på högre förbrukning, utan på att emissionsfaktorn från fjärrvärmeleverantören i Ängelholm har stigit.

Enligt location-based metoden minskade utsläppen med 18 procent jämfört med 2024. Minskningen förklaras av en större andel förnybar nordisk elmix i Sverige, förbättrade (lägre) emissionsfaktorer i Finland samt en faktisk minskning av vår totala energiförbrukning med cirka 1 procent.

Scope 3

Utsläppen i Scope 3 har minskat markant jämfört med 2024. Den främsta förklaringen är att färre och mindre omfattande förädlingsprojekt genomförts under året. Samtidigt har en metodförändring för förbättrad datainsamling och täckning medfört ökade redovisade utsläpp inom kategori Scope 3-1.

Även i Scope 3 syns tydliga effekter av en större andel förnybar nordisk elmix i Sverige samt förbättrade emissionsfaktorer i Finland, vilket bidrar till lägre utsläpp kopplade till energi. Hyresgästernas elanvändning är i nivå med föregående år och utsläppen från flygresor har minskat något, eftersom en del av utsläppen från tjänsteresor nu rapporteras i Scope 3-1.

Sammanfattning och framåtblick

Årets klimatbokslut präglas av färre förädlingsprojekt, inga påfyllnader av köldmedia samt lägre emissionsfaktorer i den nordiska elmixen i Sverige och förbättrade emissionsfaktorer i Finland. Tillsammans har dessa faktorer haft en betydande påverkan på utfallet i samtliga scope.

Under 2026 fortsätter arbetet med att utveckla energiuppföljningssystemet och stärka den hållbara förvaltningen genom förbättrade rutiner, processer och åtgärder med fokus på energieffektivisering och minskade utsläpp.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbarhetschef har ordet

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Från strategi till handling

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsratings och transparens

Bolagsstyrning

Finansiell information

Hållbarhetsmål

	Långsiktigt mål	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd					
Miljöcertifierat fastighetsvärde (andel)	90 %	>85 %	82 %	82 %	82 %
Fastighetsvärde som uppfyller taxonomin (andel)	90 %	>85 %	85 %	85 %	75 %
Grön finansiering (andel)	90 %	Mätning	83 %	83 %	87 %
Fastighetsvärde med klimat- och sårbarhetsanalys (andel)	90 %	>85 %	85 %	85 %	85 %
Fastighetsvärde med energiklass A och B		Mätning	83 %	82 %	82 %
2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter					
Fastighetsenergi (MWh)		Mätning	15 586	15 778	16 406
Intensitet Fastighetsenergi (kWh/kvm)	reducera 3 % per år	75	73	77	81
Egenproducerad förnybar energi (kWh/kvm)	3	Mätning	0,8	0,7	0,8
3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart					
Intensitet Hyresgästenergi (kWh/kvm)	–	Mätning	39	39	41
Gröna hyresavtal (andel av avtalsvärde)	80 %	>45 %	48 %	44 %	35 %
Hyresgästernas tillgång till avfallsåtervinning (andel)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Vattenanvändning (l/kvm)	reducera 1 % per år	271	309	274	315
4. Vi tar ansvar					
Utbildning i Annehems hållbarhetspolicy (inkl. CoC) (andel medarbetare)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Granskning av strategiska leverantörer (%)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Biologisk mångfald: Inventerade arter på våra fastigheter (antal) ¹	Inventera och möjliggöra för fler	Mätning	6	302	400
Andel fossilfritt drivmedel i servicebilar (%)	100 %	>90 %	100 %	100 %	85 %
Andel miljöklassade tjänstebilar (%)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer					
Nöjd kund index (index 0-100)	Över branschsnitt	>80	81	79	74
Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid (år)	Söka långsiktiga relationer	Mätning	4,5	4,5	4,2
6. Vi värnar om varandra					
Nöjda medarbetare, förtroendeindex (index 0-100)	>70	>70	81	85	81
Frisknärvaro (%)	>97 %	>97 %	99,3 %	99,3 %	99,3 %
Könsfördelning – styrelse (% kvinnor/män)	50 % ±10	50 % ±10	33 % 67 %	33 % 67 %	29 % 71 %
Könsfördelning – ledning (% kvinnor/män)	50 % ±10	50 % ±10	75 % 25 %	75 % 25 %	75 % 25 %
Könsfördelning – medarbetare (% kvinnor/män)	50 % ±10	50 % ±10	65 % 35 %	60 % 40 %	60 % 40 %
Upplevd inkludering (index 0-100)	Hög inkludering	Mätning	95	99	98

¹¹ Den omfattande inventeringen av arter i Ljungbyhed Park avslutades 2024. Under 2025 har endast sporadiska kontroller genomförts, vilket förklarar det låga antalet nyregistrerade arter.

Effektivisering och en hållbar förvaltning

Under 2025 tog vi ytterligare steg i utvecklingen mot en mer resurseffektiv och hållbar fastighetsförvaltning. Genom strukturerad uppföljning, teknisk optimering och nära dialog med våra hyresgäster stärker vi både miljöprestandan och affärsmässigheten i förvaltningen.

Under året minskade fastighetsenergiförbrukningen med cirka 1 procent jämfört med föregående år. Energiintensiteten förbättrades från 77 (2024) till 73 (2025), vilket motsvarar en minskning om 5 procent och överträffar vårt årliga reduktionsmål om 3 procent. Utvecklingen i våra företagsparker är fortsatt positiv. Vi genomför löpande effektiviseringsåtgärder i det äldre beståndet och många fastigheter uppvisar minskad energianvändning. Samtidigt har ett mindre antal objekt identifierats med tydligare förbättringsbehov. För dessa intensifieras nu arbetet genom riktade åtgärder och fördjupad hyresgästdialog. Sammantaget ser vi en fortsatt förbättringspotential i hela beståndet och arbetar aktivt vidare med effektiviseringsåtgärder och optimering. Under året har vi stärkt vår analysförmåga genom implementeringen av ett nytt energiuppföljningssystem, vilket kommer att ge oss ett bättre beslutsunderlag och möjliggöra mer träffsäkra åtgärder. Organisationen har även förstärkts med en ny teknik- och driftansvarig, vilket ytterligare ökar vår operativa kapacitet och kompetens inom energieffektivisering.

I takt med stigande fjärrvärmepriser under 2025 har arbetet med energieffektivisering blivit än mer affärskritiskt. Minskad energianvändning bidrar inte enbart till lägre klimatpåverkan, utan kan också leda till lägre mediakostnader eller i tider av högre priser till en mer begränsad kostnadsökning. Vi kommer att fortsätta att utveckla nya solcellsanläggningar där förutsättningarna är goda och har nu sex fastigheter med installerade solceller. Investeringarna bidrar långsiktigt till lägre och mer förutsägbara energikostnader, minskade utsläpp samt ett stärkt fastighetsvärde. Andelen gröna hyresavtal i Region Sverige ökade från 44 till 48 procent. Våra förvaltare erbjuder aktivt gröna hyresavtal i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar, vilket stärker relationen med hyresgästerna och skapar gemensamma incitament för ett strukturerat hållbarhetsarbete.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbarhetschef har ordet

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Från strategi till handling

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsratings och transparens

Bolagsstyrning

Finansiell information

Engagemang som skapar värde

För Annehem är social hållbarhet en central del av hållbarhetsstrategin och bolagets långsiktiga värdeskapande. Genom att agera enligt våra värdeord: professionellt, långsiktigt, engagerat och som möjliggörare strävar Annehem efter att skapa värde för bolagets medarbetare, hyresgäster, partners och samhällen där vi verkar. Vårt sociala arbete bygger på våra värdeord och fokusområden, där inkluderande arbetsmiljö, starka kundrelationer och lokalt engagemang är avgörande för att stärka både människor och verksamhet.

Medarbetare och arbetsmiljö

Som ett mindre bolag är en god arbetsmiljö grundläggande för vår framgång. Vi arbetar aktivt med mångfald och jämställdhet, särskilt vid rekrytering, utveckling och successionsplanering. Bolaget består av elva kvinnor och sex män, och ledningsgruppen består av tre kvinnor och en man. Annehem eftersträvar en jämn könsfördelning överlag. Styrelsen har fyra män och två kvinnor, och valberedningen arbetar för att uppnå en jämnare könsfördelning över tid.

Vi främjar en inkluderande kultur genom regelbundna medarbetarsamtal, möten och forum där alla medarbetare kan påverka och bidra till verksamheten och sin egen utveckling. Under 2025 uppgick vårt Nöjd Medarbetar Index (NMI)

till 81, en mindre nedgång från 85 föregående år, men fortsatt högt. Resultatet speglar hög trivsel, förtroende för ledarskapet och motivation bland medarbetarna, vilket är en viktig grund för bolagets långsiktiga utveckling och leveransförmåga.

Vi arbetar också aktivt för att främja hälsa och välbefinnande. Nyttjandegraden av friskvårdsbidraget uppgick till 78 procent, en ökning med 10 procent, och frisknärvaron var fortsatt hög på 99,3 procent. För att stödja en effektivare och mindre stressande arbetsvardag har vi påbörjat en digitaliseringsprocess som bland annat inkluderar utbildningar i verktyg som Teams, One-Note, ToDo och Planner. Vårt jämställdhetsindex låg på 95 av 100, vilket visar att våra medarbetare i stort sett upplever lika villkor oavsett kön, ålder, etnicitet eller funktionsvariation.

Kundrelationer och samhällsengagemang

Kundnöjdhet är en annan viktig del av vårt sociala ansvar. Under 2025 ökade vårt Nöjd Kund Index (NKI) till 81 (79), vilket bekräftar att vårt arbete med kundnära relationer ger resultat. Annehem belönades med pris för högst kundnöjdhet i segmentet medelstora bolag i CFI Group Nordics Fastighetsbarometer Kontor. Priset speglar hyresgästernas uppskattning av våra lokaler, service och förvaltning samt vårt dagliga engagemang för att skapa attraktiva och trygga miljöer.

Vi engagerar oss även i lokalsamhället. Under året deltog vi i Framtidsmässan och Campusdagen i Ljungbyhed Park, där över 3 000 elever och studenter fick möta utbildningsaktörer och näringsliv, inspireras och utforska framtida yrkesmöjligheter. Annehem tilldelades även en andraplats i Sparbanken Skånes Framtidspris 2024, vars prissumma har gått till sociala initiativ för barn och unga i våra företagsparker under året. Vi deltog därutöver i en trygghetsvandring i Nya Ulriksdal tillsammans med kommun, polis och andra aktörer, för att proaktivt säkra trygg miljöer.

Vi ser social hållbarhet som en långsiktig investering. Initiativ som trafiksäkerhetsdagar, Jul och Påsk i Parken i Valhall Park samt stöd till lokala sport- och fritidsaktiviteter stärker relationer, gemenskap och trivsel både internt och externt. Genom engagemang, inkluderande arbetsmiljö och nära dialog med hyresgäster och samhälle bidrar vi till att skapa värde för alla våra intressenter, i linje med Annehems övergripande hållbarhetsstrategi och fokusområden.

Professionella

Vi är pålitliga, affärsmässiga och spelar i samma lag.

Engagerade

Vi är tillgängliga, lyhörda och tar proaktivt initiativ.

Långsiktiga

Vi tar ansvar, agerar hållbart och skapar stabilitet.

Mojliggörare

Vi är hjälpsamma, anpassningsbara och hittar kreativa lösningar.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbarhetschef har ordet

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Från strategi till handling

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsratings och transparens

Bolagsstyrning

Finansiell information



Hållbarhetsstyrning

Ansvarsfull styrning och affärsetik

En stark och ansvarsfull bolagsstyrning är en grundförutsättning för Annehems långsiktiga värdeskapande. Våra värderingar – professionella, engagerade, långsiktiga och möjliggörare – utgör kärnan i vårt företagande och vägleder oss i våra beslut och vårt dagliga arbete. Genom hög integritet, tydliga processer och en kultur präglad av ansvarstagande skapar vi förtroende hos våra hyresgäster, ägare, investerare, medarbetare och samarbetspartners.

God affärsetik och regelefterlevnad är centrala delar av vår verksamhet. Vi har en tydlig nolltolerans mot korruption, mutor och oetiskt beteende, och arbetar systematiskt för att säkerställa öppenhet, transparens och ansvar i alla affärsrelationer. Genom ett ansvarsfullt förhållningssätt stärker vi vår motståndskraft mot risker och bidrar till en stabil och hållbar utveckling.

Ansvarsfullt företagande

För Annehem innebär ansvarsfullt företagande att bedriva verksamheten med respekt för människor, samhälle och miljö samt i enlighet med gällande lagar och regelverk. Vi strävar efter att fatta väl avvägda beslut som tar hänsyn till både affärsmässiga och hållbarhetsrelaterade aspekter samt våra intressenters förväntningar. Detta skapar långsiktig trygghet och stärker vår position som en pålitlig och ansvarstagande fastighetsägare.

Styrande ramverk, riktlinjer och policyer

Vårt styrningsramverk utgår från vår uppförandekod, som fungerar som vår etiska och moraliska kompass och tillämpas i hela organisationen. Koden betonar vikten av integritet, respekt för mänskliga rättigheter, rättvis konkurrens, hantering av intressekonflikter, korruptionsbekämpning samt efterlevnad av lagar och regler. Uppförandekoden är överordnad samtliga policyer inom bolaget.

Annehem har åtagit sig att respektera och stödja internationella standarder och riktlinjer, däribland FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s grundläggande konventioner.

Vårt policyramverk omfattar bland annat hållbarhetspolicy, informationssäkerhetspolicy, IT-policy, kommunikationspolicy samt uppförandekod för leverantörer. Under året antogs även en antikorrupsionspolicy som tydliggör vår nolltolerans mot alla former av mutor och otillbörliga förmåner. Policyn syftar till att förebygga, upptäcka och hantera oegentligheter samt skapa trygghet för medarbetare och affärspartners i hur olika situationer ska hanteras.

Samtliga policyer granskas och fastställs årligen av styrelsen, vilket säkerställer en stark förankring i bolagets högsta beslutande organ. Alla nyanställda tar del av uppförandekoden och personalhandboken i samband med anställning.

Utbildning och kompetensutveckling

Utbildning är en central del av vårt arbete med att förebygga risker och stärka efterlevnaden. Under året genomfördes utbildningar inom bland annat korruption och mutor, där praktiska exempel och diskussioner bidrog till ökad medvetenhet kring identifiering, hantering och rapportering av misstänkta oegentligheter.

Vidare genomfördes omfattande utbildning inom informations- och IT-säkerhet med fokus på skydd mot nätfiske, bedrägerier och informationsläckage samt ansvarsfull användning av AI-verktyg. För att ytterligare stärka kunskapen genomförs regelbundet korta e-learningutbildningar inom säkerhet, riskhantering och regelefterlevnad. Medarbetarna tilldelas, som en följd av dessa utbildningar, en medvetenhetsnivå, där 78 procent uppvisar hög eller normal nivå och

22 procent låg. Bolaget bedriver ett kontinuerligt arbete för att höja nivån hos medarbetare med låg medvetenhet till minst normal nivå.

Visselblåsarfunktion och öppenhetskultur

Vi värnar om en öppen och trygg företagskultur där medarbetare uppmuntras att lyfta frågor och misstänkta överträdelser utan rädsla för represalier. Misstänkta avvikelser kan rapporteras till närmaste chef, ledningen eller via vår externa visselblåsarfunktion genom WhistleB Whistleblowing Centre.

Tjänsten möjliggör anonym rapportering av misstänkta brott mot uppförandekoden, lagar eller interna regelverk samt allvarliga risker eller oegentligheter. Under 2025, såsom 2024, inkom inga (0) anmälningar.

Samverkan och medlemskap

Genom medlemskap i strategiska branschorganisationer stärker vi vår kompetens, trovärdighet och möjlighet att bidra till en hållbar utveckling inom fastighetssektorn. Vi deltar aktivt i nätverk och samarbeten för att dela erfarenheter, följa utvecklingen inom hållbarhet och vidareutveckla våra arbetssätt.

Annehem är medlem i:

- EPRA – European Public Real Estate Association
- Fastighetsägarna

Genom ett strukturerat styrningsarbete, kontinuerlig kompetensutveckling och en stark värdegrund skapar vi förutsättningar för ett ansvarsfullt företagande som bidrar till långsiktigt förtroende, stabilitet och hållbart värdeskapande.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbarhetschef har ordet

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Från strategi till handling

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsratings och transparens

Bolagsstyrning

Finansiell information

Hållbarhetsratings och transparens

Fjärde året som grön aktie

Annehem gick in i sitt fjärde år som grön aktie på Nasdaq Stockholm under 2025. Märkningen innebär att minst 50 procent av bolagets omsättning härrör från gröna aktiviteter samt att en betydande andel av investeringarna klassificeras som gröna enligt tillämpliga kriterier.

S&P Global Ratings genomför årligen en oberoende genomlysning av bolagets hållbarhetsarbete och gröna ramverk. Utfallet för 2024 visade att 73 procent av hyresvärdet samt 83 procent av fastigheternas verkliga värde klassificeras som grönt. Resultatet bekräftar den höga andelen hållbara tillgångar i portföljen och värdet av den strategiska inriktningen mot fastigheter med hög hållbarhetsprestanda.

Förbättrade hållbarhetsratings

Annehem utvärderas även av ledande ESG-analysaktörer som mäter företagets exponering för, samt hantering av miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade risker (ESG). Under året erhöll bolaget betyget Low Risk i Morningstar Sustainability ESG Risk Rating, med en förbättrad poäng från 22,3 till 15,1. Förbättringen visar på en starkt struktur för hållbarhetsstyrning och riskhantering.

Annehem deltar även i S&P Global Corporate Sustainability Assessment (CSA). I årets bedömning uppnådde Annehem en poäng om 28 av 100, i nivå med branschgenomsnittet. Resultatet ger ytterligare vägledning i det fortsatta arbetet med att utveckla hållbarhetsstrategi och prioritera insatser där de har störst effekt.

EPRA BPR Gold Award

Annehems fokus på transparens och jämförbarhet återspeglas även i den finansiella rapporteringen. Under året mottog bolaget European Public Real Estate Association BPR Gold Award. Bland 16 svenska EPRA-medlemmar var det endast tre bolag som erhöll utmärkelsen "Gold" 2025, och Annehem var dessutom det enda bolaget som uppmärksammades med priset "Most Improved".

EPRA Best Practices Recommendations (BPR) tillhandahåller standardiserade definitioner av centrala finansiella nyckeltal inom fastighetsbranschen, såsom EPRA Earnings, NRV, NTA och NDV. Genom att rapportera enligt dessa riktlinjer bidrar Annehem till ökad transparens och jämförbarhet inom sektorn (se sida 89-90).

EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR)

Som medlem i EPRA ombeds Annehem även att rapportera enligt EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), med målet att göra hållbarhetsrapporter inom branschen mer jämförbara, harmoniserade och transparenta. Rapporteringen omfattar miljö, sociala frågor och bolagsstyrning och publiceras i en separat rapport på Annehems webbplats senast den 31 maj 2026.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbarhetschef har ordet

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Från strategi till handling

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsratings och transparens

Bolagsstyrning

Finansiell information



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

Bolagsstyrning



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information



Ordförande har ordet

Annehem står på stadig grund

Att driva ett fastighetsbolag är inget trolleri. Det är ett gediget arbete som kräver långsiktighet, en tydlig strategi, en envishet och förmåga att omsätta visioner i handling, även när marknaden är utmanande. Annehem har på fem år mognat. Grundjobbet är gjort. Det är ordning och reda. Det är ambitiösa målsättningar. Och framför allt: det är en sammanhållen organisation och ledning som kontinuerligt levererar.

Tillväxtnål speglar ambitionen

Annehems mycket höga ambitioner speglas i de långsiktiga finansiella mål som reviderades inför 2025. Målen visar Annehems långsiktiga tillväxtförmåga och är satta för att kunna nås över tid, inte nödvändigtvis varje enskilt år.

Ordning och reda

Under 2025 visade Annehem att ambitionerna är på riktigt. Bolaget erhöll redan vid första försöket EPRA:s guldstatus för sin ekonomiska redovisning. Att nå den nivån är en bedrift som få bolag i Europa kan stoltsera med, och som visar på den kvalitet, transparens och struktur som präglar verksamheten och rapporteringen.

Kapitalallokering och återköp i fokus

Jag vill betona att fastighetsinvesteringar alltid kommer att vara Annehems dominerande kapitalplacering. Samtidigt behöver ett välskött fastighetsbolag kunna använda andra verktyg för att skapa aktieägarvärde när aktiemarknaden ger den möjligheten. Det var också skälet till beslutet att initiera ett aktieåterköpsprogram i slutet av året. I början av 2026 slutfördes detta aktieåterköpsprogram varpå styrelsen beslutade om ett nytt program i likhet med det föregående. Styrelsens bedömning är att aktien har handlats med en betydande rabatt i förhållande till bolagets substansvärde och framtida potential. Återköpen syftar till att ge Annehem möjlighet att anpassa kapitalstrukturen från tid till annan och möjliggöra finansiering av framtida affärer med egna aktier. Allt för att skapa långsiktigt aktieägarvärde.

En högkvalitativ portfölj med potential

Annehems styrka ligger i den osedvanligt högkvalitativa fastighetsportföljen, där varje objekt

är utvalt med omsorg. Portföljens diversifierade sammansättning och kvalitet möjliggör både stabila kassaflöden i en tuffare konjunktur och en långsiktig värdeutveckling. Under 2025 har Annehem ytterligare befäst sin position som en ambitiös aktör på fastighetsmarknaden, och fortsatt tillväxtresan genom värdeskapande investeringar i befintlig portfölj och ytterligare förvärv som utökar den befintliga portföljen av samhällsfastigheter.

Ett aktivt och engagerat styrelseår

Under 2025 har styrelsen visat ett stort engagemang och haft fokus på de strategiska frågor som bär bolaget framåt. Vi har totalt genomfört 20 sammanträden i styrelse och utskott, och året har präglats av ett högt tempo och gott samarbete med den operativa ledningen.

När vi nu blickar framåt gör vi det med tillförsikt. Internt har Annehem skapat stabilitet och genomförandekraft som gör bolaget redo för vad som än kommer. De största utmaningarna finns inte inom bolaget, utan i marknaden, konjunkturen och de yttre omständigheter som alla företag möter.

Jag vill rikta ett stort tack till ledningen och styrelsen för det arbete som har lagts ner under året. Det är tack vare er som Annehem står på en stadig grund, redo att leverera stabila resultat och värdetillväxt för aktieägarna.

Henrik Saxborn
Ordförande



” Jag vill betona att fastighetsinvesteringar alltid kommer att vara Annehems dominerande kapitalplacering. ”

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

Bolagsstyrningsrapport

Annehem Fastigheter AB är ett publikt svenskt aktiebolag. Bolagsstyrningen i Annehem syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan styrelsen och ledningen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. En sådan tydlig och transparent bolagsstyrning resulterar i att beslut kan fattas effektivt, vilket möjliggör för Annehem att agera snabbt när affärsmöjligheter ges. Bolagsstyrningsrapporten ger en översikt av Annehems bolagsstyrningssystem och inkluderar styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskrapportering avseende finansiell rapportering. Bolagsstyrningen i Annehem utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Annehem tillämpar och följer Koden. Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt principen "följ" eller "förklara").

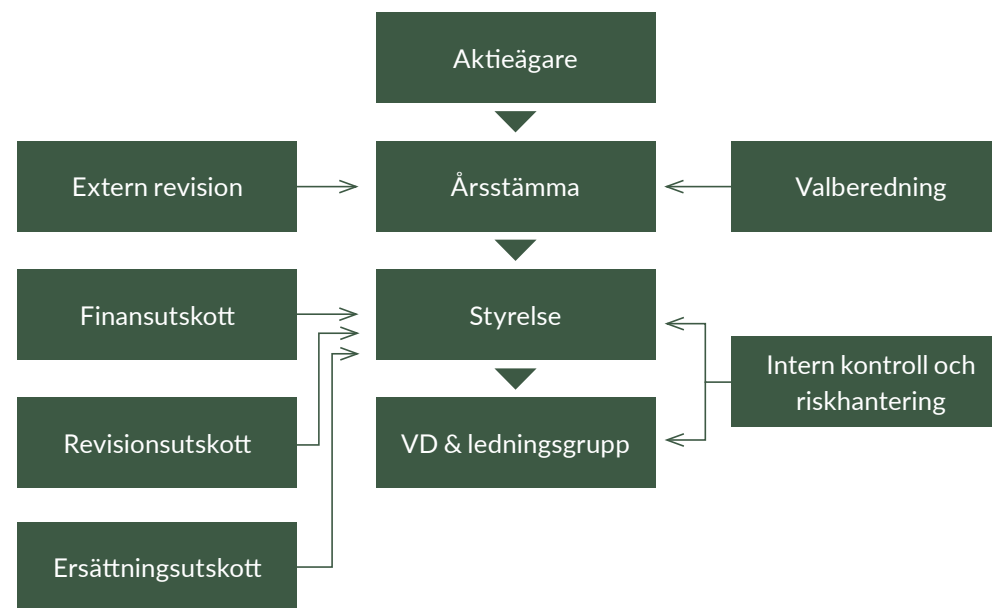
Externa regelverk

- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS-standard

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Firmateckning, attestordning och ekonomi-handbok
- Policy för information, informationssäkerhet, IR, insiderpolicy och uppförandekod
- Finans, värderings- och hållbarhetspolicy
- Policy för IT, intern kontroll och riskhantering
- Processer för intern kontroll och riskhantering med flera

Bolagsstyrning i Annehem



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

Bolagsordning

Bolagets firma är Annehem Fastigheter AB (publ). Bolaget har sitt säte i Ängelholm. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på annehem.se. Annehem följer Kodén.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Vid årsskiftet hade Annehem 23 915 aktieägare. I bolaget finns två aktieslag, aktier av serie A som berättigar innehavaren till 10 röster vid bolagsstämman och aktier av serie B som berättigar innehavaren till en röst vid bolagsstämman. Bolagets största aktieägare, Ekhaga Utveckling AB ägde 32,5 procent av kapitalet med 47,5 procent av rösterna. Mats Paulssonstiftelserna och Mats och Fredrik Paulsson med familjer, hamnar på plats två och tre på aktieägarlistan och äger 7,9 procent av kapitalet samt 14,5 procent av rösterna, respektive 5,9 procent av kapitalet samt 11,3 procent av rösterna. Se vidare på sida 58, Annehem-aktien.

BOLAGSSTÄMMA

Allmänt

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar

och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman. Aktieägare som önskar komma i kontakt med styrelsen kan göra detta genom att skicka ett mail till: ir@annehem.se.

ÅRSSTÄMMA 2025

Årsstämman 2025 hölls den 14 maj och genomfördes med fysisk närvaro av aktieägare och med möjlighet för aktieägare att utöva sin rösträtt genom förhandsröstning (poströstning). På årsstämman beslutades att genom omval utse Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén, och Lars Ljungälv till styrelseledamöter och att genom omval utse Henrik Saxborn till styrelseordförande.

Årsstämman beslutade även att styrelsearvode, inklusive ersättning för utskottsarbete, ska utgå om högst 1 490 000 kronor.

Årsstämman beslutade vidare att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av B-aktier i sådan utsträckning att det motsvarar en utspädning uppgående till högst 10 procent av det antal aktier som är utestående vid tidpunkten för årsstämmans beslut om bemyndigande,

räknat efter fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet.

Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om förvärv av högst så många egna B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om överlåtelse av egna B-aktier.

VALBEREDNING

Valberedningens uppgift är att inför årsstämman lämna förslag till beslut avseende bland annat stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelsearvoden, val av revisorer och revisionsarvode. Bolagsstämman 2025 beslöt att anta följande instruktion till valberedningen, vilken ska gälla tills vidare.

Principer för utnämning av valberedningen

Bolaget ska ha en valberedning bestående av en ledamot utsedd av envar av de tre till röstetalet största aktieägarna eller ägargrupperna, jämte styrelseordföranden. Valberedningen ska konstitueras baserat på aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per 31 augusti varje år och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget vid denna tidpunkt och styrelseordföranden som också kommer att kalla till valberedningens första möte.

Den ledamot som representerar den största aktieägaren ska utses till ordförande för valberedningen om inte valberedningen enhälligt utser någon annan. Om en eller flera av aktieägarna som har utsett representanter till valberedningen tidigare än tre månader före årsstämman inte längre ingår bland de tre största aktieägarna, ska representanter som utsetts av dessa aktieägare avgå, och de aktieägare som därefter tillhör de tre största aktieägarna kan utse sina representanter. Om en representant avgår ur valberedningen innan valberedningens arbete är avslutat och valberedningen anser det nödvändigt att ersätta honom eller henne, ska en sådan ersättningsrepresentant representera samma aktieägare eller, om aktieägaren inte längre är en av de största aktieägarna, den största aktieägaren i turordningen. Aktieägare som utsett representant

till ledamot i valberedningen har rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen. Ändringar i sammansättningen av valberedningen måste meddelas omgående.

Valberedningen ska arbeta fram följande förslag att förelägga årsstämman för beslut:

- förslag till stämмоordförande
- förslag till antal styrelseledamöter
- förslag till styrelseledamöter
- förslag till styrelseordförande
- förslag till styrelsearvoden med uppdelningen mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt ersättning för utskottsarbete
- förslag till revisorer
- förslag till arvode för bolagets revisorer
- och i den mån så anses erforderligt, förslag till ändringar i nuvarande instruktion för valberedningen.

Valberedningen ska i samband med sitt uppdrag i övrigt fullgöra de uppgifter som enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ankommer på valberedningen. Valberedningens sammansättning inför årsstämman ska normalt sett meddelas senast sex månader före stämman. Ersättning ska inte utgå till representanterna i valberedningen. Bolaget ska ersätta eventuella kostnader som valberedningen ådrar sig i sitt arbete, exempelvis kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Mandatperioden för valberedningen upphör när sammansättningen av den följande valberedningen har offentliggjorts.

Valberedningens sammansättning

Inför årsstämman 2026 i Annehem har följande aktieägarrepresentanter utsetts till ledamöter i valberedningen. Henrik Saxborn (styrelsens ordförande), Per Gullstrand (utsedd av Ekhaga Utveckling AB), Niclas Röken (utsedd av Alcur Fonder) samt Anders Sundström (utsedd av Mats Paulsson). Per Gullstrand har utsetts till valberedningens ordförande.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

STYRELSEN

Styrelsen är bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter, fortlöpande utvärdera bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Dessutom utser styrelsen bolagets verkställande direktör. Enligt Annehems bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre ledamöter och högst nio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna väljs årligen på bolagsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Annehems styrelse bestod vid slutet av 2025 av sex ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden och utan suppleanter. Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén och Lars Ljungälv omvaldes på årsstämman 14 maj 2025. Som ordförande omvaldes Henrik Saxborn. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför bolaget samt aktieinnehav i Annehem, se sida 54. Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på årsstämman 2025 återfinns i not 5, på sida 76.

Styrelsens arbete

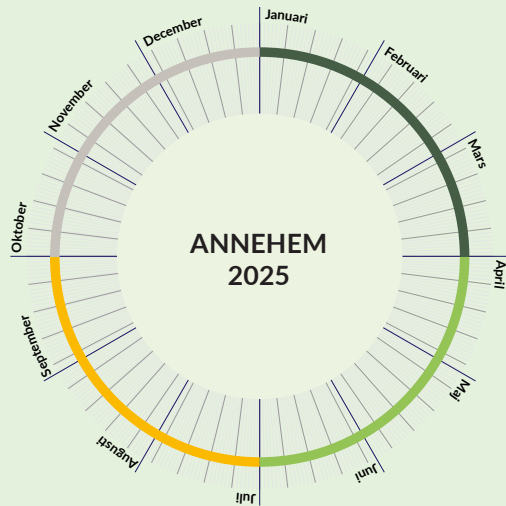
Annehems styrelse har under 2025 haft nio sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per kalenderår plus ett konstituerande styrelsemöte. Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinst-disposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i februari och mars, delårsbokslut i april, juli och oktober, strategi i augusti samt budget för nästkommande år vid december månads möte. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och eventuella försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres- och

OKTOBER/NOVEMBER/DECEMBER

- Fastställande av niomånadersrapport (vilken styrelsen ska tillse översiktligt granskas av revisor).
- Antagande av affärsplan på 3-5 år, (inkl. mål, aktiviteter och strategier på kort och medellång sikt).
- Genomgång av bolagets verksamhet och affärsplan.
- Fastställande av budget för kommande verksamhetsår.
- Genomgång av aktuell intjäningsförmåga för innevarande räkenskapsår.
- Utvärdering och, i förekommande fall, antagande av en finanspolicy samt övriga policydokument som det ankommer på styrelsen att anta.

JULI/AUGUSTI/SEPTEMBER

- Strategimöte.
- Fastställande av halvårsbokslut.
- Utvärdering av internkontroll.
- Utvärdering av bolagets risker och av intern kontroll i enlighet med av styrelsen godkänd Riskhanteringspolicy och Internkontrollpolicy.
- Utvärdering av behovet av en särskild granskningsfunktion (internrevision).



JANUARI/FEBRUARI/MARS

- Fastställande av årsbokslut och beslut om bokslutskommuniké.
- Frågor med anledning av bolagsstämma.
- Utvärdering av styrelsens arbete.
- Utvärdering av VD och dennes arbete samt fastställande av anställningsvillkor för VD (samt, om sådan utsetts, vice VD), ingen medlem av bolagets ledning får närvara vid mötet när bolagets VD utvärderas.

APRIL/MAJ/JUNI

- Fastställande av kvartalsrapport.
- Beslut om styrelseförsäkring.

fastighetsmarknad som kreditmarknad. Frågor om arbetsmiljö, incidentrapportering samt kundrelaterade frågeställningar hanteras regelbundet av styrelsen. Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2025 kan vidare nämnas företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation. Under 2025 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på följdverkningar och risker kopplat till konjunktur och omvärldsläge samt aktieägarvärde med mera. Styrelsen har även lagt ner tid på finansiering kopplat till förvärvsmöjligheter samt arbete kring bolagets hållbarhetsfrågor. Styrelsen har under 2025 genomfört en utvärdering av styrelsen och utskotten med hjälp av en extern part. Som en del av den årliga utvärderingsprocessen redovisas utfallet av utvärderingen för valberedningen.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet består av tre ledamöter: Karin Ebbinghaus, Anders Hylén och Lars Ljungälv med Lars Ljungälv som ordförande. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Dessutom ska det hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämman val av revisor. Under 2025 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten då ovanstående punkter behandlades.

Finansutskott

Finansutskottet består av tre ledamöter: Pia Andersson, Henrik Saxborn och Jesper Göransson med Henrik Saxborn som ordförande. Bolagets VD är föredragande i finansutskottet. Finansutskottet ska, utan att det påverkar styrel-

sens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda investeringar/försäljningar av fast egendom inför beslut i styrelsen samt tillse att finanspolicyn är uppdaterad och följs. Under 2025 har finansutskottet haft fyra möten.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två ledamöter: Henrik Saxborn och Lars Ljungälv med Henrik Saxborn som ordförande. Ersättningsutskottet har som uppgift att bereda beslut och beslutsunderlag i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för anställda, med fokus på lön och annan ersättning till VD och koncernledning. Ersättningsutskottets uppgifter, arbetssätt och rapporteringsskyldighet regleras närmare i arbetsordningen för ersättningsutskottet. Ersättningsutskottet har haft tre möten.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

Närvaro på sammanträden

Styrelseledamöterna var närvarande på styrelsemöten och utskottsmöten under 2025 enligt tabellen nedan.

Namn	Funktion	Tillträde styrelsen	Styrelsemöten	Finansutskott	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Henrik Saxborn	Ordförande	Maj 2022	9/9	4/4	-	3/3
Lars Ljungälv	Ledamot	Aug 2020	8/9	-	5/5	3/3
Karin Ebbinghaus	Ledamot	Aug 2021	8/9	-	5/5	-
Jesper Göransson	Ledamot	Mars 2020	9/9	4/4	-	-
Pia Andersson	Ledamot	Mars 2020	9/9	4/4	-	-
Anders Hylén	Ledamot	Mars 2020	9/9	-	5/5	-
Totalt antal möten			9	4	5	3

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning. Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 14 maj 2025 beslutades att det årliga arvode ska utgå

till styrelsens ordförande med 480 000 kr och till övriga ledamöter med 170 000 kronor, 40 000 kr till revionsutskottet samt 20 000 kronor till övriga utskotten. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen. Avtal rörande pensioner ska där så är möjligt baseras på fasta premier och formuleras i enlighet med de nivåer, praxis och kollektivavtal som gäller i Sverige. För VD gäller en uppsägningstid om sex månader och arbetsgivaren en uppsägningstid om tolv månader. För övriga ledande befattningshavare gäller antingen en uppsägningstid vid egen uppsägning om sex månader och från bolagets sida om nio månader. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden. Information om ersättning till verkställande direktören återfinns i Ersättningsrapporten på annhem.se.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för bolagets interna kontroll. Processer för hantering av verksamheten ska fastställas inom verksamhetsledningssystem. VD ansvarar för processtrukturen inom bolaget. Bolagets interna kontroll omfattar kontroll av bolagets och koncernens organisation, förfa-

rande och stödåtgärder. Bolagets huvudsakliga fokusområde i interna processer och tillhörande kontroller har sin utgångspunkt i bolagets riskbedömning som årligen revideras. Processer och kontrollmoment har tagits fram i nära samarbete med bolagets rådgivare, men är baserat på Annehems behov och är baserat på nuvarande branschpraxis inom den bransch som bolaget verkar. Bolagets målsättning är att säkerställa att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker, att bolagets och koncernens finansiella rapporter upprättas enligt lag och till lämplig redovisningssed, att bolagets tillgångar skyddas, samt att andra tillämpliga krav, regelverk och rekommendationer efterlevs. Bolagets system för intern kontroll är även avsett att övervaka att bolagets och koncernens policyer, principer och instruktioner efterlevs. Bolagets interna kontroll omfattar även analys av risker och uppföljning av införlivande informations- och affärssystem. Bolaget identifierar, bedömer och hanterar risker baserat på koncernens vision och mål. Riskbedömning av strategiska, compliance, verksamhet och finansiella risker utförs årligen av CFO. Då Annehem inte har någon egen internrevisionsenhet så granskar externrevisorerna även intern kontroll-rapporten, varefter riskbedömningen presenteras för revisionsutskottet och styrelsen. Självskattningsprocesser och definierade kontroller för respektive process utförs årligen och rapporteras till styrelsen. CFO ansvarar för självvärderingsprocessen och återrapporteringen av tidigare avvikelser eller uppdrag från styrelsen. Årets skattning gav vid handen att det föreligger en mycket god intern kontroll i bolaget.

REVISION

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisors-suppleanter. Bolagets revisor är KPMG AB, med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Dessa riktlinjer omfattar bolagets ledande befattningshavare som tillsammans utgör bolagets koncernledning. Riktlinjerna tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antogs av årsstämman 2021.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att äga och förvalta kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet och tydlig miljöprofil i lägen med goda kommunikationer i nordiska tillväxtområden. Genom en kundnära förvaltning bygger bolaget långsiktiga relationer och värden. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se sida 12 eller Annehems hemsida. En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 50 procent av den fasta årliga kontantlönen samt ej utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen. För VD ska pensionsförmåner, inklusive sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension för verkställande direktör ska uppgå till högst 35 procent av den fasta årliga kontantlönen. VDs pensionsålder är 67 år. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsåldern vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara premiebaserade med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för tolv månader. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella; exempelvis driftnetto, eller icke-finansiella, exempelvis medarbetarundersökningar eller kundnöjdhetsindex. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive genomförandet av dess hållbarhetsarbete, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska bedömas och fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till ledande befattningshavare såvitt styrelsen inte beslutar att verkställande direktör ska ansvara för bedömningen till ledande befattningshavare förutom denne själv. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och ersättning till övriga anställda i Annehem Fastigheter AB (publ) kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Dessa riktlinjer omfattar bolagets ledande befattningshavare som tillsammans utgör bolagets koncernledning. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar. Nedan ersättningsriktlinjer föreslås att antas av årsstämman 2026, och därmed ersätta nuvarande riktlinjer som antogs av årsstämman 2021.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att äga och förvalta kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet och tydlig miljöprofil i lägen med goda kommunikationer i nordiska tillväxtområden. Genom en kundnära förvaltning bygger bolaget långsiktiga relationer och värden. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se sida 12 eller Annehems hemsida. En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Formerna av ersättning m.m.

Totalersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast

görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 50 procent av den fasta årliga kontantlönen samt ej utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen. För VD ska pensionsförmåner, inklusive sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension för verkställande direktör ska uppgå till högst 35 procent av den fasta årliga kontantlönen. VDs pensionsålder är 67 år. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsåldern vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara premiebaserade med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för tolv månader. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella; exempelvis driftnetto, eller icke-finansiella, exempelvis medarbetarundersökningar eller kundnöjdhetsindex. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive genomförandet av dess hållbarhetsarbete, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information



långsiktiga utveckling. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska bedömas och fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen av rörlig kontantersättning till ledande befattningshavare såvitt styrelsen inte beslutar att verkställande direktör ska ansvara för bedömningen till ledande befattningshavare förutom denne själv. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavernas ersättning och övriga ersättning till övriga anställda i Annehem Fastigheter AB (publ) kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har ett ersättningsutskott. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid ersättningsutskottets behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjer och hur aktieägarnas synpunkter har beaktats

Förutom redaktionella ändringar är riktlinjerna för ersättning i allt väsentligt överensstämmande med de tidigare riktlinjerna. Bolaget har inte erhållit några materiella synpunkter på ersättningsriktlinjerna. Styrelsen bedömer att förändringarna avspeglar aktieägarnas allmänna intressen.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

Styrelse



HENRIK SAXBORN

Född 1964
Styrelseordförande sedan 23 maj 2023,
Ledamot sedan 2022

Utbildning: Civilingenjör Fastighetsekonomi/Lantmäteri KTH
Övriga nuvarande befattningar: Vice ordförande i PSP Swiss Property AG. Styrelseledamot i AP7, AMF Fastigheter och Stiftelsen Göteborgs Institut för samhällsansvar
Tidigare befattningar i urval: VD Castellum, partner och ledande befattningshavare NIAM
Aktieäggande i bolaget: 33 000 B-aktier
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



JESPER GÖRANSSON

Född 1971
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Magisterexamen nationalekonomi, Lunds universitet
Övriga nuvarande befattningar: VD och koncernchef i Peab AB
Tidigare befattningar i urval: Ekonomidirektör Peab
Aktieäggande i bolaget: 821 213 B-aktier och 11 815 B-aktier via närstående
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej



PIA ANDERSSON

Född 1961
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola
Övriga nuvarande befattningar: VD Varvstaden AB och styrelseledamot i Medicon Village Fastighets AB
Tidigare befattningar i urval: VD Annehem Bygg & Projekt AB och avdelningschef NCC Region Syd.
Aktieäggande i bolaget: 9 202 B-aktier, 1 436 553 A-aktier och 3 084 867 B-aktier via närstående
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej



ANDERS HYLÉN

Född 1963
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola
Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Hålsostaden Ängelholm AB, Dockan Exploatering AB, Fastighets AB ML 4, Kronodalen Utveckling AB
Tidigare befattningar i urval: Bostadsutvecklingschef, Peab Bostad
Aktieäggande i bolaget: 6 000 B-aktier
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



KARIN EBBINGHAUS

Född 1972
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Juristexamen, Lunds universitet. Executive MBA, Stockholm School of Economics
Övriga nuvarande befattningar: VD Elonroad, ordförande och styrelseledamot Wictor Family Office, styrelseledamot Oskarin Invest AB, styrelseledamot White Paper Advisors Sweden AB, styrelseledamot Elvägsbolaget i Lund AB
Tidigare befattningar i urval: Advokat Advokatfirman Vinge KB och Linklaters, investeringsförvaltare Almi Invest
Aktieäggande i bolaget: 0 aktier
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



LARS LJUNGÄLV

Född 1969
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Lunds universitet
Övriga nuvarande befattningar: VD och styrelsesuppleant i Bergendahl & Son Aktiebolag. Styrelseordförande i Svedab och Öresundsbro Konsortiet, styrelseledamot i Viva Wine Group AB, Byggmax Group AB, Ikano Bank AB (publ)
Tidigare befattningar i urval: Head of Large Corporates inom Swedbank samt andra ledande positioner inom Swedbank och Sparbankerna
Aktieäggande i bolaget: 22 500 B-aktier
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

Ledning



CHRISTIN HERTZBERG

Född 1981
Hållbarhetschef sedan augusti 2023.

Utbildning: Statsvetare, Kandidatexamen i internationella relationer, University of Plymouth, Storbritannien, Magisterexamen i internationella relationer, Durham University, Storbritannien.

Tidigare befattningar: Hållbarhetschef Catella AB, Hållbarhetschef MTG AB

Styrelseuppdrag: -

Aktieäggande i bolaget: 0 aktier

GUSTAV ERIKSSON

Född 1986
Fastighetschef sedan oktober 2022.
Anställd sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Linné Universitetet

Tidigare befattningar: Förvaltningschef Peab Fastighet, företagsrådgivare Swedbank.

Styrelseuppdrag: -

Aktieäggande i bolaget: 5 000 B-aktier

MONICA FALLENIOUS

Född 1972
Verkställande Direktör sedan augusti 2022.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Mittuniversitetet i Östersund

Tidigare befattningar: Fastighetsdirektör Svenska Handelsfastigheter, Affärsområdeschef Atrium Ljungberg och Fastighetschef Hemsö.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Korsbol koncernen och ScredTech AB.

Aktieäggande i bolaget: 64 000 B-aktier

ADELA COLAKOVIC

Född 1988
CFO sedan november 2023, dessförinnan
Koncernredovisningschef sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Södertörns högskola

Tidigare befattningar: Koncernredovisningsansvarig Ice Group ASA, koncernredovisningsekonome Boliden AB, financial controller Cision AB.

Styrelseuppdrag: -

Aktieäggande i bolaget: 1 500 B-aktier

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

Finansiell information

Innehåll

57	Finansiering
58	Annehem-aktien
59	Risker och riskhantering
63	Ekonomisk utveckling och händelser under året
65	Finansiella rapporter
71	Noter
88	Finansiella nyckeltal
89	EPRA nyckeltal
91	Underskrifter
92	Revisionsberättelse
95	Övrigt

Finansiering

Annehem är endast bankfinansierat och bedöms ha fortsatt god tillgång till finansiering i och med en stark balansräkning och en relativt låg belåningsgrad. Under året refinansierade bolaget cirka 17 procent av portföljen till lägre marginaler. I början av 2025 genomförde bolaget ett förvärv med finansiering till 60 procent av fastighetsvärdet för att utnyttja bolagets låga belåningsgrad och utöka bolagets framtida förvärvskapacitet.

Finanspolicy

Annehems finanspolicy syftar till att tydliggöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen. Policyn vägleder bolaget i att styra och hantera finansiella risker samt säkerställa god riskkontroll.

Skuldförvaltning

Skuldförvaltning syftar till att löpande säkerställa att bolaget, genom upplåning i bank och på kapitalmarknaden, har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv förvaltning. Relationerna med kreditgivare är av stor vikt för bolaget. Annehem strävar efter att i alla hänseenden vara en stabil och betrodd motpart genom att information till kreditgivare ska vara transparent, korrekt och lättillgänglig.

Kapitalstruktur per den 31 december 2025

Efter genomförda refinansieringsaktiviteter under 2024 har bolaget en god grund att stå på med flera starka finansieringspartners. Bolaget har bilaterala avtal med SEB, Handelsbanken, Sparbanken Skåne och Swedbank med ett totalt lånebelopp om 2,5 Mdkr, varav 34,7 MEUR. Ingen av kreditgivarna innehar mer än 50 procent av den totala skuldvolymen, i enlighet med Annehems finanspolicy.

Annehem strävar efter att i högsta möjliga mån finansiera fastighetsportföljen via gröna lån och per 31 december 2025 uppgick andelen grön finansiering 83,2 procent av totala skuldvolymen. Per 31 december 2025 uppgick Annehems totala skuldvolym till 2 464,5 Mkr med en snittränta på 3,4 procent, inklusive räntederivat.

Ränteriskhantering

Annehem har som policy att räntesäkra minst 60 procent av skuldvolymen och per 31 december 2025 uppgick den andelen till 72,3 procent. Annehem arbetar löpande med att se över räntesäkringsnivåer och att vara uppdaterad avseende ränteutvecklingen.

Kovenanter

Kreditavtalen innehåller sedvanliga utfästelser, åtaganden, finansiella åtaganden (däribland räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet).

Alla kovenanter var uppfyllda per 31 december 2025. Kovenanternas nivåer är att koncernens belåningsgrad ej ska överstiga 65 procent, räntetäckningsgrad ska ej understiga 1,7 ggr och soliditeten ska vara lägst 30 procent. Annehem har också ett finansiellt mål relaterat till räntetäckningsgraden, som är 2,2 gånger (RTM), vilket Annehem uppfyllde per 31 december 2025.

VÅRA FINANSIELLA MÅL

Risk och utdelning

Mål

Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger

≤ 55 %

Långsiktig räntetäckningsgrad (RTM) som överstiger

≥ 2,2 ggr

Utfall 2025

Nettobelåningsgrad

44,8 %

Räntetäckningsgrad

2,3 ggr

Utdelningspolicy

I huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

Annehem-aktien

Annehem Fastigheters B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm i Small Cap segmentet, med kortnamn ANNE-B. Annehem Fastigheter AB är sedan maj 2022 ett Designation Green Equity bolag på Nasdaq.

Kursutveckling och omsättning 2025

På den första handelsdagen för 2025, den 2 januari gjordes det sista avslutet i Annehem-aktien till 16,10 kronor per aktie. Sista betalkurs den 30 december var 17,56 kronor per aktie vilket, jämfört med stängningskursen den 2 januari, motsvarar en ökning med 9,1 procent. Stockholmsbörsen i sin helhet, OMX Stockholm PI, utvecklades med 9,5 procent under motsvarande period och fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate PI, minskade med 11,2 procent samma period. Mellan den 2 januari och 30 december omsattes Annehem-aktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av totalt 252,5 Mkr. I genomsnitt omsattes 60,6 tusen Annehem B-aktier per dag. Den genomsnittliga omsättningshastigheten uppgick till 18 procent på Nasdaq Stockholm.

Aktieägare och ägarstruktur

Per den 31 december 2025 hade Annehem Fastigheter 23 915 aktieägare, fördelat över svenska och utländska stiftelser, institutioner, och privata investerare. De tio största ägarna hade vid årets slut 67,5 procent av kapitalet och 83,7 procent av rösterna.

Antal aktier och aktiekapital

Antalet aktier i Annehem per den 31 december 2025 var 88 488 821 varav 10 295 986 A-aktier och 78 192 835 B-aktier. Varje B-aktie i Annehem berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje A-aktie berättigar innehavaren till tio röster. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Samtliga aktier i Annehem ger lika rätt till utdelning samt till tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rättigheterna förknippade med aktierna, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551). I början av 2024 genomförde Annehem en nyemission om cirka 300 Mkr, mer information om nyemissionen återfinns i not 18, sida 87.

Aktieåterköpsprogram

Vid årsstämman 2025 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie B upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier. Den 7 december 2025 beslutade styrelsen att utnyttja bemyndigandet från årsstämman och inleda återköp av B-aktier, under perioden fram till nästa årsstämma, motsvarande högst 3 procent av det totala antalet aktier i Bolaget. Per den 31 december 2025 hade Bolaget återköpt 1 378 229 B-aktier till ett värde om 23,8 Mkr, vilket motsvarar 1,6 procent av samtliga emitterade aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen möjlighet att anpassa kapitalstrukturen från tid till annan för att därigenom skapa ökat värde för Bolagets aktieägare samt att möjliggöra finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag med egna aktier. För mer information om aktiekapitalet, se not 12.

Utdelning och utdelningspolicy

I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål. Läs mer om tillväxtmålen på sida 13 i årsredovisningen.

Investerarkontakt

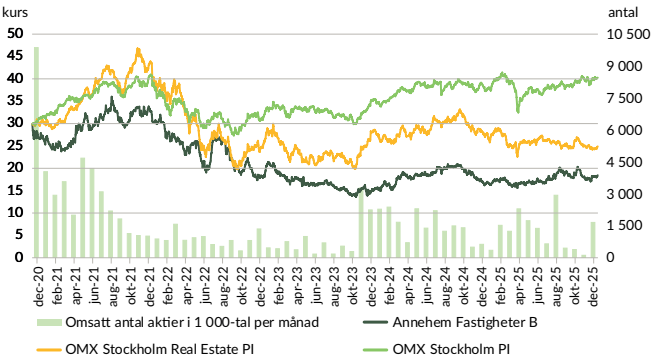
Monica Fallenius
VD
monica.fallenius@annehem.se
+46 (0)70 209 01 14
Alternativt till: ir@annehem.se

Adela Colakovic
CFO
adela.colakovic@annehem.se
+46 (0)73 251 47 09

Analytikertäckning

Analytiker som följt Annehem under 2025:
David Flemmich, Nordea Markets Information om analytiker som följer Annehem återfinns på vår hemsida, via följande länk:
<https://www.annehem.se/investerare/annehem-aktien/analytiker/>

Kursutveckling 2020-12-11 till 2025-12-31



De tio största aktieägarna, A- och B-aktier, per 2025-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Ekhaga utveckling AB	28 750 668	32,5	47,5
Mats Paulssonstiftelserna	6 975 596	7,9	14,5
Mats och Fredrik Paulsson med familjer	5 204 901	5,9	11,3
Alcur Fonder AB	4 503 315	5,1	2,5
Peabs vinstandelsstiftelse	3 839 700	4,3	2,1
PriorNilsson AB	3 093 618	3,5	1,7
ODIN Fonder	2 459 765	2,8	1,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	1 973 340	2,2	1,1
Cicero Fonder AB	1 756 175	2,0	1,0
Carnegie Fonder AB	1 160 327	1,3	0,6
Summa	59 717 405	67,5	83,7
Övriga aktieägare	28 771 416	32,5	16,3
Totalt antal emitterade aktier	88 488 821	100,0	100,0

Data per aktie	2025	2024
Aktiekurs vid årets slut, kr	17,6	15,9
Lägsta stängningskurs, kr	14,50 ¹	14,3
Högsta stängningskurs, kr	19,50 ²	20,1
Utveckling ANNE-B sedan börsnotering, %	-50,4	-55,2
Börsvärde vid årets slut, Mkr	1 554	1 403
Omsättningshastighet Nasdaq Stockholm, %	18	21
Resultat per aktie, kr ³	-0,05	0,22
Förvaltningsresultat per aktie, kr ³	1,26	1,14
EPRA NRV per aktie, kr	31,3	31,1
Antal emitterade B-aktier vid årets slut, st	78 192 835	78 192 835
Totalt antal aktieägare, st	23 915	26 229

¹⁾ (2025-04-09), ²⁾ (2025-10-24) Källa: Bloomberg, Euroclear och Nasdaq

³⁾ Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i 2024 års företrädesemission, för mer information se not 18.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

Risker och riskhantering

Koncernens affärsverksamhet är utsatt för risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Annehem har en hög riskmedvetenhet i organisationen och genom ett aktivt och förebyggande arbete begränsas och hanteras riskerna.

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till koncernens verksamhet, bransch och marknader. Den omfattar vidare operationella, legala och regulatoriska risker, samt risker kopplade till bolagsstyrning, skatterisker, finansiella risker.

Redogörelsen är baserad på information som är tillgänglig vid upprättandet av denna årsredovisning. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat.



Bransch och marknadsrelaterade risker

Annehems verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Annehem är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer	Annehems verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur- utveckling, nationell och regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer.	Annehem bedriver verksamhet i Stockholm, Helsingfors, Malmö, Helsingborg/Ängelholm och Göteborg vilket är geografiska marknader som Annehem anser, baserat på historiska data och prognoser, är särskilt attraktiva.
Krig i närområdet, leder till ny säkerhetsordning i närområdet	En ny säkerhetsordning ställer nya krav på näringslivet att bistå i den nationella beredskapsplaneringen.	Bygga vidare på befintlig krisberedskap och följa MSB mfl myndigheters rekommendationer som har bäring på vår verksamhet.
Kriser omfattar alla risker som uppstår i omvärlden som Annehem inte kan påverka och som är svåra att förutse	Kriser kan bestå av terrorist-, cyberattacker, extrema väder händelser, miljökatastrofer och informationssläckage.	Krisplaner, successionsordning för centrala funktioner, försäkringar, kontinuitetsplan för IT, tydliga riktlinjer för informationssäkerhet samt löpande utbildning av personalen. Bygga vidare på kunskapen kring klimatförändringarnas påverkan på vår verksamhet.
Behov av och efterfrågan på lokaler förändras	Marknaden för kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter förändras kontinuerligt i takt med att behov och efterfrågan förändras. Därutöver har coronapandemin haft inverkan på samhällsstrukturer och beteendemönster.	Annehem har flexibla, moderna och miljöanpassade lokaler i bra kommunikationslägen, som gör att vi kan möta förändrade krav från våra hyresgäster och marknaden i stort.



- Inledning
- Värdeskapande
- Marknad
- Fastigheter
- Hyresgäster & förvaltning
- Hållbarhet
- Bolagsstyrning
- Finansiell information
 - Finansiering
 - Annehem-aktien
 - Risker och riskhantering
 - Ekonomisk utveckling och händelser under året
 - Finansiella rapporter
 - Noter
 - Finansiella nyckeltal
 - EPRA nyckeltal
 - Underskrifter
 - Revisionsberättelse
 - Övrigt

Hyresintäkter och förvaltning

Annehem är etablerat i tillväxtregioner i Sverige och Finland. Områdena är valda utifrån att de har goda kommunikationer och ligger i tillväxtområden. Majoriteten av fastighetsvärdena utgörs av moderna, flexibla och miljöanpassade byggnader. Fastigheterna rymmer ett stort antal hyresgäster som hyr kontor och andra typer av lokaler. Spridningen i geografi, bransch, storlek och kategori ger stabilitet.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Minskade eller uteblivna hyresintäkter	Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller minskad uthyrningsgrad.	Annehem har långa kontrakt med värre-nommerade och stabila hyresgäster. Kontinuerlig omförhandling av kontrakt ger en god spridning av förfallen. Annehems bestånd återfinns på växande marknader samt i attraktiva lägen.
Kundförluster	Annehems risk ligger i att hyresgästen inte fullgör sina betalningar enligt hyreskontraktet.	Annehems förvaltare har en nära relation med hyresgästerna och fångar på så sätt upp eventuella problem på ett tidigt stadium. Vid uthyrningar så görs alltid en kreditprövning som vid behov kompletteras med säkerheter i form av garantier/depositioner eller dylikt.
Väsentligt ökade drift- och underhållskostnader	Ökade kostnader för bland annat media-kostnader till följd av extremt väder eller andra oförutsedda händelser som kan påverka kostnaden för fastighetsdrift och försäkringskostnaderna.	Annehem arbetar aktivt med att hålla drift- och underhållskostnaderna nere. En del av dessa kostnader står enligt hyresavtalet hyresgästen för, vilket minskar bolagets exponering.
Externa förvaltare i Finland	Att externa förvaltare inte fullgör sina plikter.	Löpande uppföljning och täta kontakter med de externa förvaltarna.
Behov av och efterfrågan på lokaler förändras	Marknaden för kommersiellafastigheter förändras kontinuerligt i takt med att behov och efterfrågan förändras. Fortsatt hybridarbete och långsam återgång till kontorsarbete påverkar behovet av kontorslokaler.	Annehem har till stor del moderna flexibla och anpassningsbara lokaler vilket gör att vi kan stötta våra hyres-gäster i deras förändringsarbete med att skapa nya behovsstyrda kontorslokaler.

Förvärv och investeringar

Annehem är ett tillväxtbolag och kommer att genomföra ytterligare förvärv, vilket är förenat med viss risk. Detsamma gäller för hyresgästanpassningar i form av om- och tillbyggnader. Felaktiga förvärvs- och investeringsbeslut utgör risk för ökade kostnader och därmed lägre avkastning på kapitalet. Exponeringen är begränsad i och med att Annehem till största del endast förvärvar fastigheter med hög uthyrningsgrad.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Förvärv och avyttringar	Riskerna utgörs bland annat av framtida hyresbortfall, miljöförhållanden och tekniska brister. Risk finns även för höjda skatter och juridiska tvister.	Förvärv sker i enlighet med vald strategi. Riskerna som tas är kända och begränsade. En grundlig due diligence genomförs alltid vid förvärv.
Investering i befintliga fastigheter samt ny-, om- och tillbyggnation	Risker i dessa investeringar består bland annat av kostnadsökningar, miljö- och arbetsmiljörisker. Att investeringen därför inte ger tänkt avkastning.	Investeringsbeslut tas i enlighet med bolagets strategiska plan och med genomarbetade beslutsunderlag. Ny-, till- eller ombyggnationer görs endast mot tecknade kontrakt med hyresgäster. Krav ställs på tecknade entreprenadavtal i första hand till fast pris.
Oförmåga att uppfylla bolagets tillväxtstrategi	Risken att bolaget inte finner lämpliga objekt eller inte kan få finansiering för objekten. Fastigheter inte kan förvärvas till tillfredställande eller godtagbara avkastningsnivåer.	Annehem arbetar ständigt med att hitta nya potentiella förvärv samt investe-ringsmöjligheter i befintligt bestånd för att på så sätt nå bolgets tillväxtmål.

Fastighetsvärden

Annehems fastigheter värderas till verkligt värde varje kvartal och orealiserade värdeförändringarna redovisas över resultatet. Värdet påverkas av ett flertal faktorer, fastighetspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader och marknadsspecifika så som direktavkastning (yield) och kalkylräntor. Marknadens avkastningskrav är en faktor som bolaget inte kan påverka. Genom portföljens diversifiering geografiskt och genom olika fastighetstyper, val av hyresgäster samt etablering på tillväxtorter minskar risken för kraftiga slag i fastighetsvärdet.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Lägre marknadsvärde på fastigheterna	Ökade vakanser, lägre driftnetto, högre räntor och högre avkastningskrav.	Annehem arbetar aktivt med respektive fastighet i syfte att minimera vakanser. Säkerställer att marknadshyra gäller i samband med omförhandlingar, samt att vidareutveckla fastigheten.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

Finansiering

Fastighetsförvärv och förvaltning är en kapitalintensiv verksamhet vilket gör bolaget utsatt för förändringar på kreditmarknaden, såsom räntenivåer och valutakursutveckling. Tillgången till finansiering via banker och kapitalmarknaden är av stor vikt för bolaget och förändringar i räntenivåer påverkar bolagets kassaflöde och resultat. Räntenivåerna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditgivarnas marginaler. Annehems finanspolicy hanterar bland annat nedanstående risker.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Finansierings- och refinansieringsrisk	Risk att finansiering inte kan erhållas eller endast till avsevärt ökade kostnader.	Annehem är i det långa perspektivet beroende av att kunna erhålla nya lån av kreditgivarna. För att minska denna risk så arbetar bolaget med flera banker. Annehem har en kapitalbindning på cirka 3 år.
Ränterisk	Räntekostnaden är en väsentlig kostnadspost för bolaget och en förändring av räntenivån har en betydande påverkan på resultatet.	För att begränsa exponeringen över tid räntesäkrar Annehem minst 60 procent av utestående krediter.
Valutarisk	Exponeringen återfinns i dagsläget i EUR och består av eget kapital, kassa i EUR samt interna lån i EUR.	En del av risken är hanterad genom att upplåning och hyresflöden sker i EUR. Resterande delen säkras via vautatater-miner.
Kovenantrisk	Villkoren för befintlig upplåning består av så kallade kovenanter avseende belåningsgrad, soliditet samt räntetäckningsgrad. Uppfylls inte dessa kan länekostnaderna öka alternativt lånet sägas upp.	Säkerställa att kovenantkraven kan uppfyllas genom att ha god marginal och tät uppföljning av verksamheten.
Motpartsrisk, banker	Motpartsrisk i bankmedel, upplåning och derivat avser framför allt bolagets upplåning hos affärsbankerna och avser att dessa inte kan fullgöra sina åtaganden om befintlig och ny finansiering av bolaget.	Annehems motpartsrisk hanteras genom att upplåning inte koncentreras till en bank utan fördelats på ett flertal banker med en bra rating.

Skatt

Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattning, ränteavdragsbegränsningarna, fastighetsskatt eller andra tillämpliga skatter har påverkan på bolagets resultat. Risk i felaktig tolkning eller tillämpning av lagar och regler gällande moms och skatt kan få konsekvenser för resultat och ställning. Skatt påverkar dessutom kalkylerna och kan få inverkan på värderingsberäkningar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Skattelagstiftning	Förändring av skattelagstiftningen såsom skattelagstiftning, företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Annehem har ett tydligt upplägg som är skattemässigt okomplicerat. Löpande dialog förs med expertis på området i respektive land.

Hållbarhetsrelaterade risker

Att identifiera och hantera hållbarhetsrelaterade risker är en central del av hållbarhetsarbetet inom Annehem. Risker som påverkar verksamheten kan även få betydande konsekvenser för kunder, leverantörer och andra intressenter. Bristande riskhantering kan leda till både direkta och indirekta negativa effekter på verksamheten och bolagets anseende.

Riskarbetet syftar till att systematiskt identifiera, analysera och utvärdera risker samt deras potentiella påverkan. För de mest väsentliga riskerna tas åtgärdsplaner fram för att förebygga och begränsa konsekvenser. Riskhantering är en kontinuerlig process eftersom verksamhetens förutsättningar förändras över tid. Ett viktigt fokusområde är att attrahera, behålla och utveckla medarbetare. Annehems humankapital och strukturkapital är centrala tillgångar, och en välmående organisation är avgörande för bolagets långsiktiga utveckling.

Klimatförändringar bedöms i nuläget inte utgöra en väsentlig risk på kort sikt. Däremot kan miljörisker kopplade till markföroreningar i befintliga och förvärvade fastigheter medföra ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Miljörisk kopplat till föroreningar	Kända föroreningar eller nya föroreningar är större än beräknat eller att nya föroreningar upptäcks.	De kända föroreningar som finns i Annehems bestånd ansvarar tidigare fastighetsägare för. Vid förvärv utförs en noggrann miljö-due dilligence.
Klimatförändringar och extremväder	Annehems verksamhet och resultat kan komma att påverkas av klimatförändringar såsom högre eller lägre temperaturer och ökad nederbörd. Vidare kan väderförhållanden såsom onormalt höga eller låga temperaturer, torka, storm och stora mängder regn eller snö medföra stora slitningar på fastigheterna inom Annehems bestånd, vilket kan medföra stora åtgärdskostnader.	I samband med förvärv av fastigheter, och löpande i befintligt bestånd, ser vi över dimensionering/kapacitet av dagvattenhantering och klimat-anläggningar. 2022 genomfördes en fördjudad risk- och sårbarhetsanalys för hela fastighetsbeståndet utifrån kända klimatscenarion och klimatperspektiven: temperatur, vatten, vind och jord. Denna process genomförs kontinuerligt vid nya förvärv.
Risk för försämrade relationer	Intressenter som inte arbetar i enlighet med Annehems uppförandekod och policy ramverk kan ha negativ inverkan på Annehems rykte och övriga relationer.	Kontinuerligt följa upp både nya och existerande intressenter för att säkerställa god sed.
Otrygga arbetsförhållanden	Bristande hälso- och säkerhetsrutiner kan påverka tryggheten för Annehems anställda.	Upprätthålla uppföljning av sjukskrivningar, medarbetarnöjdhet, hälsofrämjande samt visselblåsarfunktion.
Medarbetare	Annehems verksamhet utgörs av en relativt liten organisation vilket innebär en ökad känslighet.	Att vi arbetar utifrån upprättade policys, processer och rutiner, vilket gör oss mindre sårbara vid eventuellt skifte av personal.
Mutor och bestickning	Risk att anställd uppträder på ett sådant sätt som strider mot bolagets värderingar eller utnyttjar sin position inom bolaget på ett felaktigt sätt.	Annehem har nolltolerans mot hot, mutor, korruption och oetiskt beteende. Tydliga riktlinjer finns i uppförandekod och antikorrup-tions policy samt via extern visselblåsarfunktion.
Jämställdhet	Diskriminering.	Annehem motarbetar aktivt diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling. Riktlinjer för detta finns i bolagets uppförandekod, leverantörskod och hållbarhetspolicy.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

IT-stöd

Dagens utnyttjande av ny teknik gör att frågor om informationssäkerhet och IT-säkerhet lätt hamnar i centrum då nya risker och hot blir synliga och behöver hanteras. Arbetet med IT-säkerhet är centralt, vilket förstärks av aktuella lagar som omarbetas, till exempel GDPR, regulatoriska branschkrav samt krav från finansinspektionen. En viktig del av arbetet med IT-säkerhet handlar om att förstå olika hotbilder, hantera sannolikheter för att utsättas för skada samt att balansera kostnad för ett starkare skydd mot värdet av det man skyddar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
IT- och informationssäkerhet	Risken för att bolaget utsätts för en cyberattack, det vill säga ett elektroniskt angrepp mot informationssystem, teknisk infrastruktur, datornätverk eller persondatorer. En växande användning av mobila enheter som är uppkopplade mot bolagets nätverk gör att det finns fler angreppspunkter för en potentiell attack. En stor risk är att en användare omedvetet eller medvetet möjliggör ett intrång genom att lämna en väg in öppen eller klickar på en skadlig länk.	IT-funktionen är externt kontrakterad till ett IT-företag som är certifierat avseende IT- och informations-säkerhet. För att begränsa den mänskliga faktorn har bolaget högt ställda krav på processer och informationssäkerhet. För att verifiera att dessa processer efterlevs har ett DLP-system implementerats för uppföljning och kontroll. Personal utbildas och uppdateras regelbundet genom bland annat e-learning utbildningar.

Rapportering och intern kontroll

Annehems finansiella rapportering ska ge en rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning samt följa de lagar och redovisningsregler som är tillämpliga. En missvisande rapport kan innebära osäkerhet hos bolagets intressenter och potentiellt leda till negativ kurspåverkan eller ökade riskpremier. Risk finns att bristfälliga interna rutiner och/eller oegentligheter orsakar störningar eller skada i verksamheten.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Missvisande rapportering	Medvetna eller omedvetna fel i bolagets externa eller interna rapportering.	Annehem har en väl fungerande intern kontroll. Rapporteringsfunktionen utgörs av kompetent och erfaren personal som löpande följer utvecklingen av lagar, praxis och förändrade redovisningsregler. Bolaget har även infört en rad olika kontrollfunktioner för att minimera risken för brister i rapporteringen.



- Inledning
- Värdeskapande
- Marknad
- Fastigheter
- Hyresgäster & förvaltning
- Hållbarhet
- Bolagsstyrning
- Finansiell information
 - Finansiering
 - Annehem-aktien
 - Risker och riskhantering
 - Ekonomisk utveckling och händelser under året
 - Finansiella rapporter
 - Noter
 - Finansiella nyckeltal
 - EPRA nyckeltal
 - Underskrifter
 - Revisionsberättelse
 - Övrigt

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Styrelsen och verkställande direktören för Annehem Fastigheter AB (publ), org nr 559220-9083, med säte i Ängelholm, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2025. Annehem Fastigheter AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Annehem Fastigheter AB tillsammans med dess helägda dotterbolag benämns även Annehem eller koncernen. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten

Annehem Fastigheter AB (publ) är ett långsiktigt fastighetsbolag i tillväxt. Bolaget skall äga, utveckla och förvalta fastigheter långsiktigt. Annehem är inriktat på kommersiella kontorslokaler, samhällsfastigheter och bostäder. De valda marknaderna är Helsingfors, Stockholm, Malmö, Helsingborg/Ängelholm samt Göteborg. I dagsläget består fastighetsportföljen till största del av moderna, hållbara och flexibla kommersiella lokaler.

Moderbolaget

Moderbolaget Annehem Fastigheter AB (publ) har inget direktägande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande- och finansieringstjänster till dotterbolagen samt koncernledningen. Bolaget har säte i Ängelholm.

Organisation

Antal anställda per 31 december 2025 uppgick till 17. Inom organisationen finns funktioner inom fastighetsförvaltning, ekonomi samt verkställande direktör. Funktioner så som HR, IT, juridik och IR tillhandahålls av externa leverantörer. Koncernen har även externa förvaltningsorganisationer för fastigheterna i Finland. Annehems organisation utgörs av företagsledning som består av VD, CFO, hållbarhetschef, samt fastighetschef. För mer information kring ledande befattningshavare se not 5.

Fastighetsbestånd

Annehem Fastigheters bestånd av färdigställda fastigheter per den 31 december 2025 bestod av 27 fastigheter placerade i Helsingfors, Stockholm, Malmö, Helsingborg/Ängelholm samt Göteborg. Fastigheterna består av till övervägande del moderna, flexibla och hållbara kontors-, samhälls- och bostadsfastigheter. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av bolaget. Fastighetsvärdet uppgick till ett verkligt värde om 5 020,3 Mkr (4 696,8) och totala ytan uppgick till 213 600 kvm (206 950). Det totala hyresvärdet på årsbasis uppgick till 363,7 Mkr (331,0) och uthyrningsgraden till 90,7 procent (91,5).

Resultatutveckling under året

Hyresintäkterna uppgick till 301,6 Mkr (275,0), vilket är en ökning med 26,6 Mkr. Förändringen beror främst av hyresökningar genom indexjusteringar och nyuthyrningar samt den nya fastigheten Bryggan 2.

Driftnettot ökade till 240,7 Mkr (229,7). Förvaltningen gav en överskottsgrad på 79,8 procent (83,5), en avvikelse som till övervägande del beror på den ökade vakansgraden. Fastighetskostnader avser främst driftskostnader som värme, vatten, el och fastighetsskötsel och uppgick totalt till -105,2 Mkr (-95,2).

Förvaltningsresultatet uppgick till 108,6 Mkr (91,7). Räntekostnaderna har minskat under 2025 till -92,4 Mkr (-98,5) trots en högre belåningsnivå och förklaras av lägre kreditmarginaler i samband med genomförd refinansiering i slutet av 2024. Ränteintäkter uppgick till 3,6 Mkr (7,1). Övriga finansiella poster uppgick till -2,6 Mkr (-5,6).

Värdeförändringar i fastigheter uppgick totalt till -94,4 Mkr (-58,8) och beror främst på förändrade avkastningskrav och ökad långsiktig vakans.

Skatteeffekten för perioden uppgick till -6,7 Mkr (-2,9) och består till största del av

uppskjuten skatt på värdeförändringen i fastighetsbeståndet samt värdering av räntederivat till verkligt värde. Uppskjuten skatt utgörs främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat, samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader.

Periodens resultat uppgick till -4,4 Mkr (18,5).

Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2025 till 5 020,3 Mkr (4 696,8). Verkligt värde baseras på interna värderingar, som utförts i samarbete med bolagets värderingsinstitut, med värdedatum 31 december 2025. Minst en gång per år låter Annehem utföra fullständiga värderingar från externa fastighetsvärderingsinstitut för alla fastigheter i beståndet. Under året har Annehem förvärvat fastigheten Bryggan 2 i Malmö till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 440,0 Mkr, samt avyttrat fastigheten Kamaxeln 2 till ett underliggande fastighetsvärde om 17,5 Mkr. Under året har Annehem även genomfört investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 47,5 Mkr (71,2), per 31 december 2025. Värdet på fastigheterna i Finland har per 31 december 2025 påverkats negativt av EUR/SEK jämfört med 31 december 2024, vilket ger en total effekt på -47,5 Mkr (28,7).

Bolagets egna kapital uppgick till 2 568,0 Mkr (2 613,9).

Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 464,5 Mkr (2 197,9). Räntebärande skulder har ökat mot föregående år på grund av finansiering av tillkommande förvärv. Kreditmarginalen i låneportföljen uppgick till 1,6 procent per 31 december 2025.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten för året uppgick till 142,6 Mkr (56,9). Fastigheter förvärvades för 433,3 Mkr (259,2) och avser Bryggan 2 i Malmö.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -467,7 Mkr (-330,8). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick netto till 264,7 Mkr (434,6) vilket hänförs till upptaget lån relaterat till finansieringen av fastigheten Bryggan 2 om 299,0 Mkr och återbetalning av kortfristigt lån om 10,5 Mkr för The Corner samt amortering av koncernens kreditfacilitet.

Framtida utveckling

Bolagets övergripande mål är att växa med en årlig tillväxt med 20 procent på förvaltningsresultatet per aktie. Bolaget ska växa genom förvärv och investeringar i befintligt bestånd. Tillväxten ska ske med lönsamhet och bolaget ska samtidigt agera hållbart. Det huvudsakliga beståndet består av kontorsfastigheter och ska kompletteras över tid med övriga fastighetstyper så som samhällsfastigheter, logistik och bostäder. För information kring årets utfall av de finansiella målen se sida 13.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

Väsentliga händelser under året

- Annehem tillträdde samhällsfastigheten Bryggan 2 i Malmö till ett underliggande fastighetsvärde om 440,0 Mkr.
- I november 2025 avyttrade Annehem lättindustrifastigheten Kamaxeln 2 i Malmö till ett underliggande fastighetsvärde om 17,5 Mkr, för att renodla beståndet i linje med bolagets strategi.
- Annehem tecknade ett tioårigt hyresavtal med Klippans kommun i Ljungbyhed Park.
- Styrelsen i Annehem beslutade om att inleda återköp av B-aktier, under perioden fram till nästa årsstämma, motsvarande högst 3 procent av det totala antalet aktier i Bolaget.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	2 298 456 928
Överkursfond	287 863 987
Årets resultat	89 476 034
Totalt:	2 675 796 950

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande: Överförs i ny räkning 2 675 796 950 kr varav överkursfond 287 863 987 kr. Annehems utdelningspolicy är att återinvestera vinsterna för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål. Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker.



- Inledning
- Värdeskapande
- Marknad
- Fastigheter
- Hyresgäster & förvaltning
- Hållbarhet
- Bolagsstyrning
- Finansiell information
 - Finansiering
 - Annehem-aktien
 - Risker och riskhantering
 - Ekonomisk utveckling och händelser under året**
 - Finansiella rapporter
 - Noter
 - Finansiella nyckeltal
 - EPRA nyckeltal
 - Underskrifter
 - Revisionsberättelse
 - Övrigt

Finansiella rapporter



Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	3	301,6	275,0
Övriga fastighetsintäkter	3	44,3	50,0
Totala intäkter		345,9	324,9
<i>Fastighetskostnader</i>	4		
Driftskostnader		-57,1	-54,6
Underhållskostnader		-14,3	-12,0
Fastighetsskatt		-14,9	-13,4
Fastighetsadministration ¹⁾		-18,8	-15,2
Driftnetto		240,7	229,7
Centraladministration ¹⁾	4	-36,4	-36,2
Övriga rörelseintäkter	4	5,1	9,0
Övriga rörelsekostnader	4	-9,4	-13,9
Ränteintäkter ²⁾	13	3,6	7,1
Räntekostnader ²⁾	13	-92,4	-98,5
Övriga finansiella poster ³⁾	13	-2,6	-5,6
Förvaltningsresultat		108,6	91,7
Värdeförändring fastigheter, realiserad		-1,2	-1,0
Värdeförändring fastigheter, orealiserad		-93,2	-57,8
Värdeförändring i derivatinstrument, orealiserade		-11,8	-11,5
Resultat före skatt		2,3	21,4
Aktuell skatt	8	0,0	-0,2
Uppskjuten skatt	8	-6,7	-2,7
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-4,4	18,5
Totalt antal utestående antal aktier		87 110 592	88 488 821
Totalt genomsnittligt antal aktier ⁴⁾		88 405 714	84 988 923
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr ⁴⁾		-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 1,8 Mkr för helåret 2024.

²⁾ Ränteintäkter hänförliga till räntederivat har omklassificerats till räntekostnader. Jämförelsesiffror har därmed omklassificerats med ett belopp uppgående till 31,4 Mkr för helåret 2024.

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

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – Koncernen

Mkr	2025	2024
Årets resultat	-4,4	18,5
Övrigt totalresultat		
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>		
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-17,8	4,9
Summa övrigt totalresultat	-17,8	4,9
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-22,2	23,4

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annhem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter**
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0,0	0,1
Förvaltningsfastigheter	9	5 020,3	4 696,8
Maskiner och inventarier	10	5,8	5,5
Derivatinstrument	13	11,6	22,5
Övriga anläggningstillgångar		1,9	1,6
Summa anläggningstillgångar		5 039,6	4 726,4
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		4,3	2,3
Kortfristiga fordringar	11	27,6	26,9
Derivatinstrument	13	-	0,2
Likvida medel	13	215,8	279,5
Summa omsättningstillgångar		247,6	308,9
SUMMA TILLGÅNGAR		5 287,3	5 035,3

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,8	0,8
Övrigt tillskjutet kapital		2 074,8	2 074,8
Omräkningsreserv		10,4	28,2
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		481,9	510,1
Summa eget kapital	12	2 568,0	2 613,9
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	13	1 966,4	2 197,9
Derivatinstrument	13	3,4	2,5
Övriga långfristiga skulder		2,0	2,1
Uppskjutna skatteskulder	8	166,1	160,8
Pensionsavsättningar		2,0	1,8
Summa långfristiga skulder		2 139,8	2 365,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		498,1	-
Derivatinstrument		0,2	-
Leverantörsskulder och andra skulder		10,0	11,7
Aktuella skatteskulder		0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	14	71,1	44,6
Summa kortfristiga skulder		579,5	56,3
Summa skulder		2 719,3	2 421,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 287,3	5 035,3



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annehem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Rapport över förändringar av eget kapital – Koncernen

2024 Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024	0,5	1 786,9	23,3	491,6	2 302,3
Årets resultat	-	-	-	18,5	18,5
Övrigt totalresultat för året	-	-	4,9	-	4,9
Årets totalresultat	-	-	4,9	18,5	23,4
Transaktioner med koncernens ägare					
Nyemission	0,3	300,6	-	-	300,9
Kostnader nyemission	-	-12,7	-	-	-12,7
Utgående eget kapital 31 december 2024	0,8	2 074,8	28,2	510,1	2 613,9

2025 Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2025	0,8	2 074,8	28,2	510,1	2 613,9
Årets resultat	-	-	-	-4,4	-4,4
Övrigt totalresultat för året	-	-	-17,8	-	-17,8
Årets totalresultat	-	-	-17,8	-4,4	-22,2
Transaktioner med koncernens ägare					
Återköp av aktier	-	-	-	-23,8	-23,8
Utgående eget kapital 31 december 2025	0,8	2 074,8	10,4	481,9	2 568,0

Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	2025	2024
Den löpande verksamheten ¹⁾		
Förvaltningsresultat	108,6	91,7
Justeringar för:		
Avskrivningar	0,4	0,4
Finansiella poster	88,8	91,5
Orealiserade valutaeffekter	10,8	-6,2
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	3,3	-0,6
Betald inkomstskatt	0,0	0,0
Erhållen ränta	3,6	6,7
Betald ränta	-85,0	-91,8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	130,4	91,7
Förändringar i rörelsekapital		
Rörelseförändringar	-0,6	8,3
Rörelseskulder	12,8	-43,1
Kassaflöde från löpande verksamhet	142,6	56,9
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter	-47,5	-71,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-433,3	-259,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	15,2	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-1,9	-0,4
Kapitaltillskott i Joint Venture	-0,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-467,7	-330,8
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	299,0	220,7
Återbetalning av lån	-10,5	-75,9
Företrädesemission	0,0	289,8
Återköp av egna aktier	-23,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	264,7	434,6
Periodens kassaflöde		
Likvida medel vid periodens början	279,5	119,4
Kursdifferens i likvida medel	-3,3	-0,6
Likvida medel vid periodens slut	215,8	279,5

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



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annhem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Resultaträkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2025	2024
Intäkter		45,0	47,5
Administrationskostnader		-38,5	-43,0
Rörelseresultat		6,5	4,5
Resultat från finansiella poster			
Finansiella poster	13	99,5	120,8
Resultat efter finansiella poster		106,0	125,2
Bokslutsdispositioner			
		-19,0	7,4
Resultat före skatt		87,0	132,7
Uppskjuten skatt	8	2,5	8,5
Årets resultat ¹⁾		89,5	141,2

¹⁾ Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för totalresultat.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annhem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Balansräkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0,0	0,1
Maskiner och inventarier	10	0,6	1,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	15	144,7	136,4
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	17	2 548,2	2 470,5
Uppskjutna skattefordringar	8	5,4	2,9
Övriga långfristiga tillgångar		1,6	1,5
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 699,9	2 611,3
Summa anläggningstillgångar		2 700,6	2 612,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		164,6	123,3
Övriga fordringar	11	2,6	2,7
Derivatinstrument	13	0,0	0,2
Kassa och bank	13	27,3	37,9
Summa omsättningstillgångar		194,5	164,0
SUMMA TILLGÅNGAR		2 895,1	2 776,3

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,8	0,8
Fritt eget kapital			
Överkursfond		287,9	287,9
Balanserat resultat		2 298,5	2 181,1
Årets resultat		89,5	141,2
Summa eget kapital		2 676,6	2 610,9
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser		2,0	1,8
Summa avsättningar		2,0	1,8
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	13	0,2	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	7	203,6	150,0
Leverantörsskulder		1,5	1,7
Övriga kortfristiga skulder	14	11,2	12,0
Summa kortfristiga skulder		216,5	163,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 895,1	2 776,3



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annhem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Rapport över förändringar av eget kapital – Moderbolaget

2024 Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024	0,5	-	2 181,1	-	2 181,6
Årets resultat	-	-	-	141,2	141,2
Nyemission	0,3	300,6	-	-	300,9
Kostnader nyemission	-	-12,7	-	-	-12,7
Utgående eget kapital 31 december 2024	0,8	287,9	2 181,1	141,2	2 610,9

2025 Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2025	0,8	287,9	2 322,3	-	2 610,9
Årets resultat	-	-	-	89,5	89,5
Nyemission	-	-	-	-	-
Kostnader nyemission	-	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	-	-23,8	-	-23,8
Utgående eget kapital 31 december 2025	0,8	287,9	2 298,5	89,5	2 676,6

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för totalresultat.

Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Mkr	2025	2024
Resultat före skatt	87,0	132,7
Poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar ¹⁾	0,6	0,6
Orealiserade valutakurseffekter	0,7	9,8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	6,6	8,4
Erhållna räntor	0,8	19,4
Erlagda räntor	0,0	-1,2
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	95,7	169,6
Förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar	-41,2	-62,9
Rörelseskulder	36,6	-49,9
Kassaflöde från löpande verksamhet	91,2	56,8
Investeringsverksamheten		
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,2	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,2	0,0
Finansieringsverksamheten		
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-77,7	-336,5
Företrädesemission	0,0	289,8
Återköp av egna aktier	-23,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101,5	-46,7
Periodens kassaflöde	-10,5	10,1
Likvida medel vid periodens början	37,8	27,8
Likvida medel vid periodens slut	27,3	37,9

¹⁾ Poster som inte ingår i kassaflödet avser avskrivningar på maskiner och inventarier.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annhem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Noter

Not 1	Allmän information och redovisningsprinciper	72
Not 2	Uppskattningar och bedömningar	74
Not 3	Rörelsesegment	75
Not 4	Rörelsens kostnader	75
Not 5	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	76
Not 6	Revisionsarvoden	77
Not 7	Transaktioner med närstående	77
Not 8	Skatter	78
Not 9	Förvaltningsfastigheter	79
Not 10	Maskiner och inventarier	80
Not 11	Kortfristiga fordringar	80
Not 12	Aktiekapital	80
Not 13	Finansiella instrument	80
Not 14	Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86
Not 15	Andelar i koncernföretag	86
Not 16	Leasing	87
Not 17	Långfristiga fordringar hos dotterföretag	87
Not 18	Omräkningseffekter nyemission	87
Not 19	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	87
Not 20	Händelser efter periodens utgång	87
Not 21	Förslag till vinstdisposition	87

Noter

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Annehem Fastigheter AB, org.nr. 559220-9083 är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Ängelholm. Bolagets adress är Drottning Kristinas Esplanad 12, 170 67 Solna. Bolaget äger och förvaltar ett fastighetsbestånd om 27 fastigheter i Sverige och Finland. Bolagets aktie är sedan den 11 december 2020 noterad på Nasdaq Stockholm. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 25 mars 2026. Koncernens rapport över resultat och rapport över övrigt totalresultat och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 13 maj 2026.

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för upprättande av redovisningen Efterlevnad av lagstiftning och standarder

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av IFRS redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vissa ytterligare tilläggsupplysningar lämnas i enlighet med tillkommande krav i årsredovisningslagen och i Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Redovisningsprinciperna nedan har tillämpats konsekvent på samtliga redovisade perioder.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för koncernen. Samtliga belopp har avrundats till

närmaste miljon kronor med en decimal om inget annat anges.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Inga nya eller ändrade IFRS har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

I april 2024 publicerades IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements. Den nya standarden ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter from 1 januari 2027. Tidigare tillämpning är tillåten, men för företag inom EU krävs att standarden godkänns av EU, eller att ändringarna även är förenliga med IFRSredovisningsstandader som är godkända av EU. Nedan följer ett urval av de förändringar som kommer ske avseende Annehems finansiella rapporter. Resultaträkningen kommer att delas i tre kategorier - rörelse, investering och finansiering. Erhållna räntor kommer att presenteras i investeringsverksamheten. Upplysningar om MPM:er kommer att lämnas samlat i en not. För kassaflödet enligt den indirekta metoden kommer startpunkten fortsatt vara rörelseresultatet. Erhållna räntor och utdelningar kommer att presenteras i investeringsverksamheten medan betalda räntor och utdelningar kommer att presenteras i finansieringsverksamheten. Den fulla analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte avslutat.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

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 bety-

dande 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, se vidare avsnitt Skatter. Annehem redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet.

Hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet över hyresperioden. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår förutom lokalhyran även tilläggsdebitering avseende främst fastighetsskatt. Bland intäkter som klassificeras som fastighetsintäkter ingår annan tilläggsdebitering som exempelvis el, värme, vatten och fastighetsskötsel samt hyresgarantier. Fastighetsintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och fastighetsintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader består av både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet och utgörs av kostnader avseende drift, skötsel,

uthyrning, fastighetsadministration, fastighets-skatt och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, IT, marknadsaktiviteter, investerarrelationer, revisionsarvoden och finansiella rapporter ingår i central administration. I posten central administration ingår även avskrivning av övriga materiella anläggningstillgångar.

Pensioner

Koncernen innehar avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Enbart ett fåtal anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. I koncernen finns även pensionsavtal där koncernen har förvärvat kapitalförsäkringar som säkrats till förmån för anställda genom pantsättning.

Leasing – leasetagare

Annehem tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde har av koncernen definieras som avtal där den underliggande tillgången skulle kunna köpas för maximalt 50 000 kr och utgörs i koncernen till exempel av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden inom central administration.

Tomträtter

Koncernen innehar ett tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Leasingskulden värderas initialt baserat på tomträttsavgäldens fastställda storlek per inledningsdatumet diskonterat med den implicita räntan i avtalen, det vill säga avgäldsräntan. Nyttjanderättstillgångens värde sätts lika med leasingskulden justerat för eventuella förutbetalda tomträttsavgälder. Då tomträttsavtal anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren samtidigt som tomten har en evig nyttjandeperiod så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en räntekostnad. Leasingskulden värderas om i samband med att tomträttsavgälderna har blivit omförhandlade, för att reflektera den förändrade storleken på tomträttsavgälderna. Vid sådan omvärdering av leasingskulden justeras nyttjanderättstillgången med motsvarande belopp. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde som en del av förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som klassificeras som anläggningstillgångar vilka innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Värderingen bygger på diskonterade framtida kassaflöden där osäkerhet föreligger beträffande bedömningen av fram-

tida hyresintäkter, vakansgrader, driftskostnader, ränteutveckling samt direktavkastningskrav.

Minst en gång per år värderas samtliga fastigheter av externa oberoende värderingsinstitut. Koncernen genomför regelbundet interna värderingar av hela fastighetsbeståndet. De externa värderingarna används som avstämningsunderlag för de internt utförda värderingarna. De externa värderingarna är ledande för det fall det finns skillnader mellan den interna och externa värderingen. Samtliga fastighetsvärderingar utförs av värderare med adekvata kompetenser erforderliga för respektive fastighetstyp och geografisk marknad. Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av IPDs riktlinjer. Av dessa framgår bland annat att besiktning ska ske av samtliga fastigheter vid respektive värderingstillfälle med fördjupad besiktning vart tredje år. Interna värderingar upprättas vid var tids värderingspolicy. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till antingen fem eller tio år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter

hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv, försäljning eller aktiverade investeringsutgifter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av maskiner och inventarier. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Fordon och entreprenadmaskiner	5–10 år
Övriga maskiner och inventarier	3–10 år

Finansiella instrument

Klassificering och efterföljande värdering

Finansiella tillgångar inom Annehem, förutom derivattillgångar, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Samtliga finansiella skulder inom Annehem, förutom derivat, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Derivat värderas till verkligt värde via resultatet, om de inte har blivit identifierade som säkringsinstrument. Omvärdering av verkligt värde på räntederivaten redovisas på raden värdeförändring i derivatinstrument i koncernens resultaträkning. Verkligt värde omvärderingar på valutaterminer rapporteras på raden finansnetto i koncernens resultaträkning.

Nedskrivningar – förväntade kreditförluster

Förlustreserven för kundfordringar och leasingfordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Koncernen gör en individuell bedömning av förfallna kundfakturer vid beräk-

ninga av kundförlustreserven. Förlustprocent-satserna baseras på historiska erfarenheter och specifika förhållanden och förväntningar per rapportperiodens slut.

Koncernen bedömer att kreditrisken på en finansiell tillgång har ökat väsentligt om den är förfallen med mer än 30 dagar. Koncernen bedömer att en finansiell tillgång är i fallissemang när: det är osannolikt att låntagaren kommer betala hela sina kreditåtaganden till koncernen, utan att koncernen har regressrätt som att realisera en säkerhet (om någon sådan hålls); eller den finansiella tillgången är förfallen med mer än 90 dagar. Koncernen hanterar ett skuldinstrument som att det har låg kreditrisk när dess kreditbetyg motsvarar den globala definitionen av "investment grade", vilket bedömts som Baa3 eller högre för Moody's eller BBB- eller högre för Fitch Ratings och Standard & Poor's. Vid varje balansdag bedömer koncernen huruvida finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde är kreditförsämrade. En finansiell tillgång är kreditförsämrad när en eller flera händelser som har en negativ inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången har inträffat.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteutgifter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållna koncernbidrag samt erhållen och anteciperad utdelning.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader, som består av ränta och andra kostnader som är kopplade till finansieringen av bolaget, samt leasingkostnader och tomträttsavgälder. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Räntekuponen för räntederivat redovisas på raden finansnetto i koncernens resultaträkning.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader, som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, redovisas i Annehem enligt balansräkningsmetoden. Således finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I Annehem finns framför allt två poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter och obeskattade reserver. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, likaså på obeskattade reserver. Vid förändring av ovan nämnda poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Årets förvärv har redovisats som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS redovisningsstandarder som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultat- och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens schema, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Moderbolaget följer därmed samma principer som koncernen för redovisning av finansiella instrument.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av Annehem Fastigheters finansiella rapporter 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 av förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna årligen av externa oberoende värderare, enligt Koncernens 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). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent.

Klassificering av förvärv som tillgångsförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag klassificeras som tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning krävs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastigheter och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Annehems bolagsförvärv under 2025 och även dessförinnan omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för erhållen rabatt för uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

	Region Sverige		Region Övriga Norden		Stab		Koncern	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	258,6	222,8	43,0	52,2	-	-	301,6	275,0
Övriga fastighetsintäkter	31,5	35,2	12,8	14,8	-	-	44,3	50,0
Fastighetskostnader	-87,4	-76,5	-17,2	-17,9	-0,6	-0,8	-105,2	-95,2
Driftnetto	202,7	181,5	38,6	49,1	-0,6	-0,8	240,7	229,7
Central administration	-	-	-	-	-36,4	-36,2	-36,4	-36,2
Övriga rörelseintäkter	3,2	5,0	-	-	1,9	4,0	5,1	9,0
Övriga rörelsekostnader	-5,3	-7,5	-1,6	-2,0	-2,4	-4,2	-9,4	-13,8
Ränteintäkter	1,1	3,6	-	-	2,5	3,5	3,6	7,1
Räntekostnader	-56,8	-0,5	-16,9	-34,4	-18,7	-63,6	-92,4	-98,5
Övriga finansiella poster	-	-	-0,2	-	-2,4	-5,6	-2,6	-5,6
Förvaltningsresultat	144,8	182,1	19,8	12,6	-56,1	-102,9	108,6	91,7
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-1,2	-	-	-	-	-1,0	-1,2	-1,0
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-4,5	-35,8	-88,7	-21,9	-	-	-93,2	-57,8
Värdeförändring, derivatinstrument realiserade	-3,3	1,0	-	-	-8,6	-12,6	-11,8	-11,5
Resultat före skatt	135,8	147,3	-68,9	-9,3	-64,6	-116,5	2,3	21,4

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, region Sverige och region Övriga Norden (Finland). Stab inkluderar moderbolag och holdingbolag inom koncernen, som ej är operativa bolag. Transaktioner inom Stab innefattar management fee samt andra administrationskostnader.

Hysesintäkter relaterar till hyresavtal för uthyrning av Annehemkoncernens förvaltningsfastigheter.

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

Uppgifter per land, Mkr	Sverige		Finland	
	2025	2024	2025	2024
Externa intäkter	290,1	258,0	55,8	66,9
Förvaltningsfastigheter	4 266,0	3 808,7	754,3	888,1
varav årets investeringar	45,1	69,8	2,4	1,4
Maskiner och inventarier	5,8	5,5	-	-
varav årets investeringar	1,9	0,5	-	-

Koncernen har under 2025 redovisat intäkter från en kund (koncern) om totalt 121,3 Mkr (107,4), varav 27,5 Mkr (25,4) redovisas i Finland och 93,8 Mkr (82,0) redovisas i Sverige.

NOT 4 RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2025				2024			
	Region Sverige	Region övriga Norden	Stab	Totalt	Region Sverige	Region övriga Norden	Stab	Totalt
Driftskostnader	-46,0	-10,5	-0,6	-57,1	-43,0	-11,1	-0,5	-54,6
Underhåll	-12,0	-2,3	-	-14,3	-9,9	-2,1	-	-12,0
Fastighetsskatt	-10,5	-4,4	-	-14,9	-8,8	-4,6	-	-13,4
Direkta fastighetskostnader	-68,5	-17,2	-0,6	-86,3	-61,6	-17,9	-0,5	-80,0
Fastighetsadministration	-18,9	0,1	-	-18,8	-13,0	-	-0,4	-13,4
Totala fastighetskostnader	-87,4	-17,2	-0,6	-105,2	-74,7	-17,9	-0,8	-93,3

De största kostnadsposterna i driftskostnader avser direkta fastighetskostnader som el, värme, vatten, städning, fastighetsskötsel, snöröjning, trädgårdsskötsel och fastighetsförsäkring. Underhållskostnader avser löpande underhåll och planerat underhåll.

Centraladministration – per kostnadsslag

Koncernen, Mkr	2025	2024
Personalkostnader	-28,0	-28,6
Revisionsarvoden	-1,9	-1,9
Inhyrd personal	-1,1	-0,9
Övriga externa kostnader	-4,9	-6,1
Avskrivningar	-0,5	-0,5
Summa	-36,4	-38,0

I posten revisionarvoden ingår även arvoden för redovisningsrådgivning. För mer infomation om fördelning av revisionsarvode, se not 6. I övriga externa kostnader ingår kostnader för konsultarvoden och övriga externa tjänster. Avskrivningar är relaterade till maskiner och inventarier.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Antal anställda	2025	2024
Medelantalet anställda	17	16
kvinnor	11	10
män	6	6

All personal är anställd i Sverige, via moderbolaget Annehem Fastigheter AB.

Löner, arvoden och förmåner

Under 2025 hade koncernen 17 (16) anställda, varav alla anställda i moderbolaget.

Under 2025 hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter, varav 2 (2) kvinnor. Koncernens totala antal styrelseledamöter uppgick till 6 (6) varav 2 (2) var kvinnor. Arvode utgår endast till moderbolagets styrelse. Per 31 december 2025 hade koncernen 4 (4) ledande befattningshavare varav 3 (3) kvinnor.

Tkr	Löner och ersättningar		Sociala kostnader		Pensionskostnader		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Koncernen	17 340,0	17 247,0	6 846,0	6 945,0	2 856,0	3 598,0	27 041,0	27 790,0

Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. VD erhåller ej styrelsearvode. Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med ledande befattningshavare avses de personer som under året utgjort koncernledning. Koncernledningen utgörs vid årets utgång av fyra

Könsfördelning i företagsledningen		
Antal anställda	2025	2024
Moderbolaget		
Styrelsen	6	6
kvinnor	2	2
män	4	4
Övriga ledande befattningshavare	4	4
kvinnor	3	3
män	1	1
Koncernen totalt		
Styrelsen	6	6
kvinnor	2	2
män	4	4
Övriga ledande befattningshavare	4	4
kvinnor	3	3
män	1	1

personer inklusive VD. Samtliga i koncernledningen är anställda i Sverige. Fördelningen mellan grundlön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. För VD och ledande befattningshavare får den rörliga ersättningen maximalt uppgå till 50 procent av den fasta årliga grundlönen. Pensionsförmåner samt övriga förmåner till VD och andra ledande befattningshavare beaktas vid fastställande av fasta och rörliga ersättningar.

Ersättningar och övriga förmåner under året

Specifikation avseende ersättning till styrelsens ledamöter och ledande befattningshavare.

Tkr	Styrelsearvode/ grundlön		Rörlig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnader	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Styrelsen								
Henrik Saxborn	514,5	499,4	-	-	-	-	-	-
Jesper Göransson	188,1	183,1	-	-	-	-	-	-
Pia Andersson	188,2	183,1	-	-	-	-	-	-
Anders Hylén	188,2	175,7	-	-	-	-	-	-
Karin Ebbinghaus	188,2	183,1	-	-	-	-	-	-
Lars Ljungälv	208,2	203,1	-	-	-	-	-	-
Axel Granlund ¹⁾	-	74,5	-	-	-	-	-	-
Koncernledningen								
Monica Fallénius, VD	3 117,3	2 866,6	1 170,0	1 223,6	119,0	124,0	921,3	897,6
Övriga personer i koncernledningen ²⁾	3 422,7	5 089,5	640,7	703,6	342,9	403,2	734,8	1 533,7

1) Avgick i samband med stämman 2024.
2) Jan Egenäs uppbar ersättning till och med 2024-11-30.

Rörlig ersättning

För VD baserades den rörliga ersättningen för 2025 på koncernens förvaltningsresultat viktat 17 procent, driftnetto viktat 17 procent, 17 procent viktat för kWh per kvm, Nöjdmedarbetarindex (NMI) viktat 8 procent samt viktat 8 procent Nöjdkundindex (NKI). Samt 33 procent som baseras på individuella mål.

För övriga koncernledningen baserades den rörliga ersättningen för 2025 på koncernens förvaltningsresultat viktat 25 procent, driftnetto viktat 25 procent, 25 procent viktat för kWh per kvm, Nöjdmedarbetarindex (NMI) viktat 12,5 procent samt viktat 12,5 procent Nöjdkundindex (NKI).

Pensioner

VD har en premiebaserad pensionsplan baserad på ITP med en avsättning på 30 procent av 12,2 ggr månadslönen därtill tillkommer premie för ITPK egenpension och ITP grundförsäkring ("bottenplatta"). Pensionsåldern för VD är 67 år.

Övriga i ledningsgruppen har en ITP1 lösning. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,6 Mkr (0,7 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,00363 respektive 0,00340 procent (0,00853 respektive 0,00351). Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 167,0 procent (162,0).



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annehem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter**
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Not 5 fortsättning

Avgångsvederlag

För Verkställande direktör gäller vid egen uppsägning en uppsägningstid om sex månader och uppsägning från bolagets sida en uppsägningstid om tolv månader. För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning från den anställdes sida, och en uppsägningstid på nio månader vid uppsägning från bolagets sida. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden.

Berednings- och beslutsprocess

Information återfinns i bolagsstyrningsrapporten. Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 14 maj 2025 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 480 000 kronor och till övriga ledamöter med 170 000 kronor. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört. För ledamöter i styrelsens revisionsutskott utgår 40 000 per år, för ledamöter i finansutskottet samt ersättningsutskottet utgår i 20 000 kronor per år,

Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Annehem fastigheter har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Detta innebär att den anställda efter avslutad anställning hos Annehem Fastigheter har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningar och avkastning därpå tas ut som pension.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron för året uppgick till 0,7 procent (0,7). Det har inte varit någon långtidssjukfrånvaro under året.

NOT 6 REVISIONSARVODEN

Koncernen, Mkr	2025	2024
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,6	1,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	0,5
Total	1,9	1,9

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,5	1,1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	0,5
Total	1,8	1,6

NOT 7 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Transaktioner med dotterbolag		
Resultaträkning		
Management fee	42,8	43,6
Ränteintäkter	97,8	135,7
Total	140,6	179,3

Balansräkning		
Långfristiga fordringar	2 548,2	2 470,5
Kortfristiga fordringar	0,1	123,3
Total	2 548,3	2 593,8
Kortfristiga räntebärande skulder	203,6	150,0
Total	203,6	150,0

Transaktioner med dotterbolag är prissatta på marknadsmässiga villkor. För information om ersättning till ledande befattningshavare se koncernens Not 5 Anställda, personal och ersättningar till ledande befattningshavare.

Långfristiga fordringar hos koncernföretag avser lån till dotterföretag. Lånen löper med en fast ränta om 4,0 procent under hela 2025. All personal är anställd av Annehem Fastigheter AB, som i sin tur fakturerar ut tjänster till sina dotterbolag på marknadsmässiga villkor.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annehem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

NOT 8 SKATTER

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	0,0	-0,2	-	-
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6,7	-2,7	2,5	8,5
Total redovisad skattekostnad	-6,7	-2,9	2,5	8,5

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skatteskuld	166,1	160,8	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	-	5,4	2,9
Förändring netto	5,3	3,2	2,5	8,5
Specifikation av förändring av uppskjuten skatteskuld netto				
Förändring via resultaträkning avseende temporära skillnader	-6,7	-2,7	2,5	8,5
Total nettoförändring av uppskjuten skatteskuld	-6,7	3,2	2,5	8,5

De avdragsgilla temporära skillnaderna förfaller inte enligt rådande skatteregler. Uppskjuten skatteskuld hänför sig till verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Per 31 december 2025 fanns det i koncernen underskottsavdrag uppgående till ca 38,9 (12,9) Mkr. För 2025 är skattesatsen i Sverige 20,6 procent och för Finland är skattesatsen 20,0 procent. Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 10,6 Mkr (2021-2022) och de har ingen tidsbegränsning. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Avstämning av effektiv skatt

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	2,3	21,4	87,0	132,7
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-0,5	-4,4	-17,9	-27,3
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	0,5	0,2	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-1,8	-	-1,4	-0,7
Ej skattepliktiga intäkter	0,7	-	-	-
Erhållet negativt räntenetto	22,7	44,2	21,8	36,5
Lämnat negativt räntenetto	-29,1	-44,2	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-0,2	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-0,5	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	0,8	2,0	-	-
Redovisad effektiv skatt	-6,7	-2,9	2,5	8,5



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annhem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Specifikation av årets förändring, Mkr	2025	2024
Verkligt värde vid årets början	4 696,8	4 412,7
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	435,8	242,0
Investeringar i befintliga fastigheter	47,5	71,2
Avyttrade fastigheter	-19,0	-
Orealiserad värdeförändring	-93,2	-57,8
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-47,5	28,7
Verkligt värde vid årets slut	5 020,3	4 696,8

Specifikation av årets förändring, Mkr	Sverige		Övriga Norden	
	2025	2024	2025	2024
Verkligt värde vid årets början	3 808,7	3 532,8	888,1	879,9
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	435,8	242,0	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	45,1	69,8	2,4	1,4
Avyttrade fastigheter	-19,0	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	-4,5	-35,9	-88,7	-21,9
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-	-	-47,5	28,7
Verkligt värde vid årets slut	4 266,0	3 808,7	754,3	888,1
Varav företagsparker	862,0	808,0	-	-

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde och resultat, Mkr	Förändring	2025	2024
Förändring driftnetto	+/- 5%	+220/-220	+199/-199
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-263/+321	-245/+300
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,5%	-207/+185	-208/+219
Förändring diskonteringsränta restvärde	+/- 0,5%	-207/+185	-208/+219

Känslighetsanalysen visar känsligheten i Annehems fastighetsvärderingar för förändringar i driftnetto, avkastningskrav samt diskonteringsränta. Annehem har per den 31 december 2025 värderat förvaltningsfastigheterna till 5 020,3 Mkr (4 696,8) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent kan det verkliga värdet variera med cirka +/- 300 Mkr (300). Känslighetsanalysen är en förenklad bild då en faktor sällan rör sig isolerat utan olika antaganden påverkas av varandra avseende kassaflöde och avkastningskrav. Inflationsutvecklingen är en central faktor i värderingen. En högre inflation medför ökade hyresintäkter då merparten av Annehems hyresavtal är indexerade. Samtidigt tenderar hög inflation att leda till högre avkastningskrav på fastighetsmarknaden. Ett högre avkastningskrav innebär lägre nuvärden av framtida kassaflöden och därmed lägre fastighetsvärderingar. Nettoeffekten beror på relationen mellan hur snabbt intäkterna justeras genom indexering och hur snabbt avkastningskraven förändras i marknaden. Inflationen påverkar även kostnadssidan, men eftersom Annehem vida-refakturerar huvuddelen av driftkostnaderna till hyresgäster begränsas effekten på bolagets resultat. Driftnettot påverkas dessutom av faktorer såsom nytecknade eller uppsagda hyresavtal, förändrad uthyrningsgrad och hyresgästers betalningsförmåga. Dessa faktorer kan sammantaget få betydande påverkan på fastigheternas värdering.

Kalkylantaganden per segment, Mkr	Sverige		Övriga Norden		Varav företagsparker inom Syd	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Normaliserat driftnetto	217,8	194,3	39,7	40,7	53,3	51,6
Vakansgrad	0,1-10,4%	0,2-11,9%	9,0%	5,0%	4,9-10,4%	6,0-11,9%
Vakansgrad, viktad	4,1%	3,7%	9,0%	5,0%	6,7%	6,9%
Direktavkastning, viktad	5,3%	5,3%	5,1%	4,6%	7,0%	8,1%
Intervall direktavkastning	4,3-6,9%	4,3-7,7%	5,6%	5,4%	6,5-6,9%	6,5-7,7%
Diskonteringsränta	6,3-9,1%	6,3-9,8%	5,7%	7,4%	8,6-9,0%	8,6-9,8%
Diskonteringsränta restvärde	6,3-9,1%	6,3-9,8%	5,7%	7,4%	8,6-9,0%	8,6-9,8%
Diskonteringsränta, viktad	7,3%	7,3%	5,7%	7,4%	8,8%	9,0%
Diskonteringsränta restvärde, viktad	7,3%	7,3%	5,7%	7,4%	8,8%	9,0%

Skattemässiga restvärden, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	3 137,6	2 982,2

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i resultaträkningen. Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin i IFRS 13.

Värderingsteknik

Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar med värdatedum 31 december 2025 som utförts i samarbete med bolagets värderingsinstitut. Minst en gång per år låter Annehem utföra fullständiga värderingar från externa fastighetsvärderingsinstitut för alla fastigheter i beståndet. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortprismetod, utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, det vill säga en transaktionsbaserad metod. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som

sträcker sig mellan 10-20 år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader. Inflationsantagandet i värderingsmodellen är 1,5 procent för 2026 och 2,0 procent från år 2027 och framåt. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

Hyreskontrakt

Hyresintäkterna grundas på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Kontrakterad årshyra , Mkr	2025	2024
<1 år	293,5	252,1
1-2 år	271,1	230,9
2-3 år	236,1	210,4
3-4 år	193,6	186,9
4-5 år	103,9	150,1
>5 år	227,6	156,3
Total	1 325,8	1 186,7



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER

Koncernen, Mkr	2025	2024
Anskaffningar		
<i>Ingående balans</i>	26,3	25,8
Årets investeringar	1,9	0,5
<i>Utgående balans</i>	28,2	26,3
Avskrivningar		
<i>Ingående balans</i>	-20,8	-19,6
Årets avskrivningar	-1,6	-1,3
<i>Utgående balans</i>	-22,4	-20,8
Redovisat värde	5,8	5,5

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Anskaffningar		
<i>Ingående balans</i>	2,8	4,5
Årets investeringar	0,2	-
Omklassificeringar	-	-1,7
<i>Utgående balans</i>	3,0	2,8
Avskrivningar		
<i>Ingående balans</i>	-1,8	-1,3
Årets avskrivningar	-0,5	-0,5
<i>Utgående balans</i>	-2,3	-1,8
Redovisat värde	0,7	1,0

NOT 11 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2025	2024
Övriga kortfristiga fordringar	10,3	10,6
Förutbetalda försäkringar	1,7	1,3
Upplupen intäktsränta	1,1	3,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, övrigt	14,5	11,4
Total	27,6	26,9

Övriga kortfristiga fordringar utgörs huvudsakligen av skattekonto samt momsfordringar. Förutbetalda kostnader utgörs huvudsakligen av fastighetsskatt.

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Övriga kortfristiga fordringar	0,9	1,3
Förutbetalda försäkringar	0,5	0,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, övrigt	1,2	0,9
Total	2,6	2,7

NOT 12 AKTIEKAPITAL

Förändringar i aktiekapitalet

	Antal aktier	Aktiekapital, Mkr
<i>Antal aktier 1 januari 2025</i>	<i>88 488 821</i>	<i>0,8</i>
Återköp av egna aktier	- 1 378 229	-
Utgående antal aktier 31 december 2025	87 110 592	0,8

Aktierna fördelas på 10 295 986 A-aktier och 76 814 606 B-aktier. A-aktier berättigar innehavaren till tio röster på bolagstämman och B-aktier berättigare innehavaren till en röst på bolagstämman. Kvotvärde per aktie är cirka 0,009 kr.

NOT 13 FINANSIELLA INSTRUMENT

Verkligt värdehierarkin

Annehem lämnar upplysning om samtliga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utifrån en verkligt värdehierarki av tre nivåer. Till nivå ett hör instrument som är noterade och handlas på en aktiv marknad där identiska instrument handlas. Nivå två består av instrument som inte handlas på en aktiv marknad men där observerbara marknadsdata används som grund för värdering av instrumentet (antingen direkt eller indirekt). Till nivå tre hör instrument där värderingen till en väsentlig del baseras på icke observerbara marknadsdata. Bedömningarna har gjorts utifrån omständigheter och faktorer som råder kring

de olika instrumenten. Valutaterminer och ränteswappar har också klassificerats som nivå två, eftersom det finns observerbara marknadsdata som ligger till grund för värderingen. Vad gäller skulder till kreditinstitut anser Annehem att redovisat värde är en rimlig approximation av verkligt värde på grund av att det redovisade värdet har diskonterats med bedömda marknadsmässiga räntenivåer. Undantag från klassificering utifrån verkligt värdehierarkin görs för kundfordringar, likvida medel och leverantörsskulder där det redovisade värdet anses vara en lämplig uppskattning av det verkliga värdet.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annehem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter**
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Not 13 fortsättning

2025 Koncernen, Mkr	Värderings- hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
TILLGÅNGAR					
Finansiella anläggningstillgångar					
Derivatinstrument	2	-	11,6	11,6	11,6
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	3	4,3	-	-	4,3
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Kortfristiga fordringar	3	10,3	-	-	10,3
Likvida medel	3	215,8	-	-	215,8
Summa finansiella tillgångar		230,4	11,6	11,6	242,0
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	3	1 966,4	-	-	1 966,4
Derivatinstrument	2	-	3,4	3,4	3,4
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	3	498,1	-	-	498,1
Derivatinstrument	2	-	0,2	0,2	0,2
Leverantörsskulder	3	10,0	-	-	10,0
Övriga skulder	3	22,2	-	-	22,2
Summa finansiella skulder		2 496,7	3,6	3,6	2 500,3

2024 Koncernen, Mkr	Värderings- hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
TILLGÅNGAR					
Finansiella anläggningstillgångar					
Derivatinstrument	2	-	22,7	22,7	22,7
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	3	2,3	-	-	2,3
Derivatinstrument	2	-	0,2	0,2	0,2
Kortfristiga fordringar	3	10,6	-	-	10,6
Likvida medel	3	279,5	-	-	279,5
Summa finansiella tillgångar		292,4	22,7	22,7	315,1
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	3	2 197,9	-	-	2 197,9
Derivatinstrument	2	-	2,5	2,5	2,5
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	3	-	-	-	-
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Leverantörsskulder	3	11,7	-	-	11,7
Övriga skulder	3	25,0	-	-	25,0
Summa finansiella skulder		2 234,5	2,5	2,5	2 237,0

Finansiella instrument såsom kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, upp-
låning och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, varför det verkliga värdet bedöms
överstämma med redovisat värde. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2,
IFRS 13. Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt verkligt värdehierarkin
nivå 3.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

Not 13 fortsättning

2025 Moderbolaget, Mkr	Värderings- hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
TILLGÅNGAR					
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	3	2 548,2	-	-	2 548,2
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	3	164,6	-	-	164,6
Kortfristiga fordringar	3	0,9	-	-	0,9
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Kassa och bank	3	27,3	-	-	27,3
Summa finansiella tillgångar		2 741,0			2 741,0
SKULDER					
Kortfristiga skulder					
Derivatinstrument	2	-	0,2	-	0,2
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	3	203,6	-	-	203,6
Leverantörsskulder	3	1,5	-	-	1,5
Övriga skulder	3	4,3	-	-	4,3
Summa finansiella skulder		209,4	0,2		209,6

Ramverk för finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker.

- Kreditrisk

- Likviditetsrisk

- Marknadsrisk

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av CFO samt koncernens finansfunktion som finns inom moderbolaget. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera

negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker. CFO rapporterar löpande till VD samt koncernens finansutskott.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken är risken att koncernen kan få problem att fullgöra sina skyldigheter som är förknippade med finansiella skulder. Likviditetsprognos på kort och lång sikt upprättas löpande. En likviditetsprognos för kommande 12 månader ska upprättas månadsvis. Prognosen ska inkludera samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov och tillfälliga rörelsekapitalbehov så snart de är identifierade. Den konsoliderade likviditetsprognosen utgör basen för Annehems upplånings- eller placeringsbehov samt kontroll av Annehems totala likviditetssituation. Likviditetsbehovet i ett längre perspektiv ska beräknas årligen i samband med att den ekonomiska långtidsprognosen uppdateras.

2024 Moderbolaget, Mkr	Värderings- hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
TILLGÅNGAR					
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	3	2 470,5	-	-	2 470,5
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	3	123,3	-	-	123,3
Kortfristiga fordringar	3	1,3			1,3
Derivatinstrument	2	-	0,2	0,2	0,2
Kassa och bank	3	37,9	-	-	37,9
Summa finansiella tillgångar		2 633,0	0,2	0,2	2 633,2
SKULDER					
Kortfristiga skulder					
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Leverantörsskulder till koncernföretag	3	150,0	-	-	150,0
Leverantörsskulder	3	1,7	-	-	1,7
Övriga skulder	3	9,9	-	-	9,9
Summa finansiella skulder		161,6	-	-	161,6

En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa Annehems kortsiktiga betalningsförmåga. I likviditetsreserven räknas in obundna bankmedel, marknadsvärdet på placeringar som kan frigöras inom tre bankdagar samt outnyttjad del av bekräftade kreditlöften med en återstående löptid om minst 3 månader. Överskottslikviditet definieras som all likviditet utöver likviditetsreserven. I det fall det bedöms ekonomiskt fördelaktigt får överskottslikviditet, som alternativ till amortering av räntebärande extern skuld, placeras för att möta ett känt framtida finansieringsbehov. Även medel från upplåning som sker i förskott för senare finansiering får placeras.

Likviditetsrisk har en nära koppling till finansieringsrisk. Med finansierings- respektive refinansieringsrisk avses risken för att Annehem från tid till annan inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att finansiering inte kan förnyas vid utgången av

dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till väsentligt ökade kostnader eller för Annehem oförmånliga villkor.

Annehems kreditavtal med kreditinstitut innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Om Bolaget eller andra bolag inom Annehem bryter mot sina åtaganden eller finansiella förpliktelser i ett kreditavtal skulle det kunna leda till att krediten sägs upp till omedelbar betalning och att säkerheter tas i anspråk. Enligt Annehems kreditavtal har Annehem bland annat åtagit sig att Bolagets soliditet inte får understiga en bestämd nivå. Om en kredit sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i vissa kreditavtal medföra att även andra förpliktelser kan sägas upp till omedelbar betalning. Vidare kan en nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Annehems tillgång till finansiering begränsas och



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

Not 13 fortsättning

att Annehems möjligheter att refinansiera sina krediter försvinner. Om Annehem i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, inte har tillräcklig likviditet för att fullgöra sina förpliktelser eller möjlighet att refinansiera sina krediter eller endast kan refinansiera sina krediter till väsentligt ökade kostnader eller på för Annehem oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Annehems verksamhet, finansiella ställning.

I vissa av Annehems avtal, främst Annehems kreditavtal med kreditinstitut, finns det bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Bolaget eller annat bolag i Annehem. En sådan bestämmelse kan exempelvis ge kreditinstitut möjlighet att säga upp avtal för det fall någon eller några, andra än Annehems nuvarande största aktieägare, samt vissa till denna närstående, som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till aktier eller röster i Bolaget överstigande vissa procentuella tröskelvärden. Vid sådana förändringar i kontrollen kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Annehem, inträda som bland annat kan komma att påverka Annehems fortsatta finansiering. Om Annehems finansiering påverkas skulle det kunna leda till att Annehem

blir tvungen att avyttra fastigheter till oförmånliga priser samt, över tid, ha en negativ påverkan på Annehems intäkter, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning. Annehem har uppfyllt alla kovenanter för låneavtal per 31 december 2025. För de fall där kovenanter förekommer på underkoncernnivå är kovenantnivån densamma som för koncernen. Kovenanterna är knutna till merparten av koncernens räntebärande skulder, motsvarande 2 050,5 Mkr (1 858,0) per 31 december 2025.

Tillgänglig likviditet	2025-12-31	2024-12-31
Tillgängliga likvida medel	215,8	279,5
Likviditetsreserv	215,8	279,5

Företagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 2 500,3 Mkr (2 237,0), och förfallostruktur på skulden, med tillägg för ränteförfall, framgår av tabellen nedan. I balansräkningen ingår lånanskaffningskostnader i räntebärande skulder.

2025 Moderbolaget, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	> 5 år
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	SEK	-	203,6	203,6	-	-	-	-
Leverantörsskulder	SEK	-	1,5	1,5	-	-	-	-
Övriga skulder	SEK	-	11,2	11,2	-	-	-	-
Summa		-	216,3	216,3				

2024 Moderbolaget, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	> 5 år
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	SEK	-	150,0	150,0	-	-	-	-
Leverantörsskulder	SEK	-	1,7	1,7	-	-	-	-
Övriga skulder	SEK	-	9,9	9,9	-	-	-	-
Summa		-	161,6	161,6	-	-	-	-

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

2025 Koncernen, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	> 5 år
Banklån	SEK	2 095,4	2 095,4	508,2	620,4	666,7	300,0	-
Banklån	EUR	34,7	375,0	3,8	371,2	-	-	-
Ränta	SEK	196,5	196,5	69,3	64,8	32,7	27,0	2,7
Ränta	EUR	2,8	30,2	14,6	15,6	-	-	-
Leverantörsskulder	SEK	9,8	9,8	9,8	-	-	-	-
Leverantörsskulder	EUR	0,0	0,2	0,2	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	SEK	71,1	71,1	71,1	-	-	-	-
Summa			2 778,2	677,0	1 072,0	699,4	327,0	2,7

2024 Koncernen, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	> 5 år
Banklån	SEK	1 803,9	1 803,9	-	499,3	625,6	679,0	-
Banklån	EUR	35,0	401,1	-	-	401,1	-	-
Ränta	SEK	245,3	245,3	64,8	68,6	60,5	44,0	7,4
Ränta	EUR	5,3	60,4	12,3	23,4	24,7	-	-
Leverantörsskulder	SEK	11,7	11,7	11,7	-	-	-	-
Leverantörsskulder	EUR	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	SEK	44,6	44,6	44,6	-	-	-	-
Summa			2 567,0	133,4	591,3	1 111,9	723,0	7,4



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annhem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Not 13 fortsättning

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker och valutarisker.

Koncernens målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6–12 månader) endast ska påverka koncernens resultat och ställning marginellt. På längre sikt, kommer emellertid varaktiga förändringar i valutakurser och räntor få en påverkan på det konsoliderade resultatet.

Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk påverkar Annehem Fastigheter dels som löpande räntekostnader för lån och derivat, dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Annehem Fastigheters samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Annehem Fastigheter. Annehem Fastigheter är främst exponerad för ränterisk genom koncernens upplåning. Ränteriskstrategin utgörs av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Under året har Annehem inhandlat ränteswapar för att omvandla rörlig ränta till fast för att minska volatilitet i räntekostnaderna.

Känslighetsanalys – ränterisk

Genomslaget, beaktat räntederivat, på ränteintäkter och räntekostnader under kommande tolv månadersperiod vid en ränteuppgång/-nedgång på 1 procentenhet på balansdagen uppgår till +/- 6,4 Mkr (+/- 6,2 Mkr) givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

Valutarisk

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk. Koncernen är exponerad mot valutarisk på transaktioner i den meningen att det finns en blandning mellan valutorna i vilken försäljning, inköp, fordringar och skulder är noterade och respektive funktionell valuta i koncernbolagen. Den funktionella valutan för koncernbolagen är primärt i SEK och EUR. För att möta dessa valutarisker har koncernen aktivt valt att handla upp valutaterminer i EUR. Dock finns det vissa poster i EUR i ett svenskt dotterbolag vilka omräknas till SEK och valutaeffekterna bokförs i resultaträkningen. Skulder i dotterbolag uppgår till 2,6 MEUR (2,6). Transaktionerna är primärt gjorda i valutorna SEK samt EUR.

Annehem Fastigheter investerar i fastigheter utanför Sverige genom utländska dotterbolag. Investeringar i utländska valutor är exponerade för valutakursrisker till den del de inte är finansierade i lokal valuta. Investeringarna ska i så stor utsträckning som möjligt finansieras lokalt i dotterbolagen.

Känslighetsanalys – valutakursrisk

En 10 procent förstärkning av den svenska kronan gentemot EUR per 31 december 2025 skulle innebära en förändring av skulder på 2,8 Mkr (3,0). Känslighetsanalysen grundar sig på att alla andra faktorer (t ex räntan) förblir oförändrade. Samma förutsättningar tillämpades föregående år.

Kreditrisk i kundfordringar och leasingfordringar

Koncernen har upprättat en kreditpolicy enligt vilken varje ny kund individuellt analyseras för kreditvärdighet innan koncernens generella betalnings- och leveransvillkor erbjuds. Koncernens granskning omfattar externa kreditbetyg, om de finns tillgängliga, finansiella rapporter, information från kreditvärderingsinstitut, branschinformation och i vissa fall bankreferenser.

Annehem Fastigheter har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Peab är Annehem Fastigheters största hyresgäst och utgjorde, per 31 december 2025, 29,0 procent av hyresvärdet. Utöver detta finns det ingen enskild hyresgäst som utgjorde mer än 5 procent av hyresvärdet. De tio största kunderna (exkl. Peab) utgjorde 24,0 procent. Annehem Fastigheter tillämpar förskotts fakturering avseende sina hyresfordringar. Annehem Fastigheter tillämpar den förenklade metoden i IFRS 9 för beräkning av förväntade kreditförluster. Koncernens kreditförluster har historiskt varit mycket låga. Koncernens reserv för förväntade kreditförluster uppgår till 2,0 (1,0) Mkr.

Mkr	Redovisat värde	
	2025	2024
Ingående balans	1,0	0,5
Avsättning osäkra kundfordringar	1,0	0,5
Utgående balans	2,0	1,0

Se nedan kreditexponeringen för kundfordringar och leasingfordringar per geografisk region för respektive år.

Koncernen, Mkr	Redovisat värde	
	2025	2024
Sverige	4,0	3,4
Finland	0,3	0,0
Summa	4,3	3,4

Kreditrisk i likvida medel

För likvida medel är skandinaviska banker och finansiella institutioner motparter med rating om antingen minst A- (S&P) eller minst A3 (Moody's) eller annan motpart med rating om antingen minst A (S&P) eller minst A2 (Moody's).

Koncernen anser att likvida medel har låg kreditrisk baserat på motparternas externa kreditbetyg. Den förväntade kreditförlusten för likvida medel har bedömts som immateriella och därför ej redovisats.

Kreditrisk i finansiell verksamhet

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas dels genom nettingavtal/ISDA-avtal (International Swaps and Derivatives Association), dels genom en spridning i såväl finansieringskällor som kreditförfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande hanterad. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i balansräkningen.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annehem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Not 13 fortsättning

I nedan tabell redovisas finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal.

Koncernen, Mkr	2025		2024	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp	11,6	3,4	22,7	2,5
Belopp som omfattas av avtal om nettning	-3,4	-3,4	-2,5	-2,5
Nettobelopp efter avtal om nettning	8,2	-	20,2	-

Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten; samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande. Koncernens mål är att nettobelåningsgraden över tid inte ska överstiga 55 procent. Per 31 december 2025 uppgick nettobelåningsgraden till 44,8 procent, med endast bankfinansiering. Detta innebär att Annehem har en stabil finansiell ställning samtidigt som det finns utrymme i målsättningen att öka belåningsgraden ytterligare i samband med förvärv. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på nettobelåningsgraden följs löpande upp i den interna rapporteringen till ledningsgruppen och styrelsen och dess finansutskott.

Koncernen, Mkr	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	5 020,3	4 696,8
Nettobelåningsgrad		
Räntebärande skulder	2 464,5	2 197,9
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-215,8	-279,5
Nettoskuld	2 248,7	1 918,4
Nettobelåningsgrad % (Nettoskuld / Förvaltningsfastigheter) , %	44,8	40,8

Ökningen av nettobelåningsgraden beror främst på att Annehem har förvärvat ytterligare en fastighet under året som belånats till 60 procent, vilket lett till att räntebärande skulder har ökat.

Kassaflödet från den löpande verksamheten skall i huvudsak återinvesteras i verksamheten för att ta tillvara på affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen, Mkr	2025	2024
Ränteintäkter ¹	3,6	7,1
Räntekostnader ¹	-92,4	-98,5
Valutakurseffekter	-10,4	4,1
Värdeförändringar på valutaterminer	7,8	-9,7
Total	-91,4	-97,0

¹⁾ Ränteintäkter hänförliga till räntederivat har omklassificerats till räntekostnader. Jämförelsesiffror har därmed omklassificerats med ett belopp uppgående till 31,4 Mkr för helåret 2024.

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Ränteintäkter	0,8	16,0
Ränteintäkter, från koncernbolag	97,8	135,7
Räntekostnader	0,0	-1,1
Valutakurseffekter	-0,3	-0,1
Värdeförändringar på valutaterminer	7,8	-9,7
Värdeförändringar derivatinstrument	-	-11,8
Nedskrivning andelar dotterbolag	-6,6	-6,8
Total	99,5	122,2

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader avser finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via resultatet.

Räntebärande skulder

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till avsnittet Risker och riskhantering i denna årsredovisning.

Koncernen, Mkr	2025	2024
Leasingskulder, långfristiga	-	1,7
Lånanskaffningskostnader	-6,7	-8,9
Lån från kreditinstitut	2 471,2	2 205,0
varav kortfristiga räntebärande skulder	498,1	-
Total	2 464,5	2 197,9

Koncernens räntebärande skulder bestod per 31 december 2025 av externa låneaval i två valutor; SEK, och EUR. Låneavtalen löper med olika löptider med förfall mellan år 2026-2029. Ränta utgår på mellan 1,20 - 1,80 procent + Stibor/Euribor. Bolaget har uppfyllt samtliga lånevillkor under den aktuella perioderna.

Förändring av lånestrukturen under perioden

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



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annehem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

NOT 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2025	2024
Förutbetalda hyresintäkter	30,8	8,2
Externa tjänster	0,3	0,3
Upplupna räntekostnader	11,2	9,4
Upplupna personalkostnader	6,6	6,2
Övriga kortfristiga skulder	22,2	20,5
Total	71,1	44,6

Övriga kortfristiga skulder för koncernen inbegriper till största del upplupna kostnader relaterade till förskottsaviserade hyresintäkter.

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Externa tjänster	0,3	0,4
Upplupna personalkostnader	6,6	6,2
Övriga kortfristiga skulder	4,3	5,4
Total	11,2	12,0

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Bolag som ingår i koncernen

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Andel, %
Direktägda			
Annehem Holding 3 AB	559262-8506	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Holding 4 AB	559262-8548	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 1 AB	559311-5107	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 2 AB	559311-5115	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 3 AB	559311-5123	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 4 AB	559422-0948	Solna, Sverige	100 %
Annehem 5 AB	559422-0955	Solna, Sverige	100 %
Indirekt ägda			
Annehem Holding 2 AB	559230-7028	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Sadelplats Fastigheter 3 AB	556895-0116	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Sadelplats Fastigheter 4 AB	556916-2596	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Ledvolten 1 Fastigheter AB	559194-5570	Solna, Sverige	100 %
Annehem Invest Oy	1773022-9	Helsingfors, Finland	100 %
Ultimes I Ky	2568845-4	Helsingfors, Finland	100 %
Ultimes II Ky	2850052-5	Helsingfors, Finland	100 %
Ultimes Parking Ky	2568844-6	Helsingfors, Finland	100 %
Property Gardener Oy	2558819-7	Helsingfors, Finland	100 %
Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB	559220-9752	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehems Limhamn Bryggan 2 Fastigheter AB	556998-3264	Solna, Sverige	100 %
Annehem Partille Port 4 Fastigheter AB	556960-0280	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB	559034-8917	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Jupiter 11 Fastigheter AB	556892-3428	Solna, Sverige	100 %
Annehem Almnäs Fastigheter AB	559283-3627	Solna, Sverige	100 %
Annehems Valhall Park AB	556107-0003	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Syd Parker Holding Fastigheter AB	559230-6897	Ängelholm, Sverige	100 %
Ljungbyhed Park AB	556545-4294	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Johanneslust Fastigheter AB	559175-9773	Solna, Sverige	100 %
Annehem Hemvistet 2 Fastigheter AB	559076-5508	Solna, Sverige	100 %
Annehem Partille Port 11:70 Fastigheter AB	559265-7992	Solna, Sverige	100 %

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Ingående balans för året	136,4	116,1
Aktieägartillskott	8,3	20,3
Utgående balans vid årets slut	144,7	136,4



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annehem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

NOT 16 LEASING

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Icke uppsägningsbara leasebetalningar

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Inom ett år	-	-0,1
Mellan ett och fem år	-	-0,5
Senare än fem år	-	-0,5
Summa	-	-1,1

Totala leasingkostnader

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Totala leasingkostnader - ränta	-0,1	-0,1
Summa	-0,1	-0,1

Leasingkostnader redovisas i sin helhet som räntekostnader för respektive år.
Kassautflödet avseende leasingavtal motsvarar summan av leasingkostnader för respektive år.

Totala leasingskuld (ingår som del av långfristiga räntebärande skulder)

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1,7	1,7
Avgående nyttjanderätter	-1,7	-
Utgående balans	-	1,7

Under tidigare år redovisade koncernen ett tomträtsavtal som ett leasingavtal enligt IFRS 16. Tomträtten avsåg en fastighet som klassificerades som förvaltningsfastighet och värderades till verkligt värde enligt IAS 40.

Fastigheten avyttrades under räkenskapsåret 2025, vilket innebär att koncernen per balansdagen inte har några kvarvarande leasingavtal hänförliga till tomträtter eller andra tillgångar. Samtliga tillhörande leasingskulder och nyttjanderätter har därmed upphört i samband med försäljningen.

NOT 17 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Långfristiga fordringar, dotterföretag		
Ingående anskaffningsvärde	2 470,5	2 134,0
Nyutlåning	77,7	336,5
Utgående anskaffningsvärde/ bokfört värde	2 548,2	2 470,5

NOT 18 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 samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission.

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2025	2024
För egna skulder och tillgångar		
Fastighetsinteckningar	3 125,2	2 869,3
Total	3 125,2	2 869,3

NOT 20 HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Väsentliga händelser efter periodens utgång**
- Ett nytt återköpsprogram inleddes i början av 2026, då det aktieåterköpsprogram styrelsen beslutade om i december 2025 slutfördes vid samma tidpunkt. Det nya programmet innebär, i likhet med det föregående, återköp av aktier under perioden fram till nästa årsstämma, motsvarande högst tre procent av det totala antalet aktier i bolaget.
 - I februari 2026 utsågs Christian Fredefors till ny CFO för bolaget. Han efterträder Adela Colakovic, som tidigare meddelat att hon lämnar bolaget för ett annat uppdrag. Christian Fredefors tillträder den 18 maj 2026 och kommer att ingå i koncernledningen.
 - På begäran av aktieägare har styrelsen i Annehem Fastigheter AB (publ) den 18 mars 2026 beslutat att 3 000 000 aktier av serie A ska omvandlas till aktier av serie B. Omvandlingen var klar hos Bolagsverket den 19 mars 2026.

NOT 21 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Kr	
Balanserade vinster	2 298 456 928
Överkursfond	287 863 987
Årets resultat	89 476 035
Summa:	2 675 796 950

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kr	
Överförs i ny räkning	2 675 796 950
Summa:	2 675 796 950



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annhem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Finansiella nyckeltal

Annehem presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Företaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av nyckeltalen. Vidare återfinns även definitionerna av dessa nyckeltal på sidan 95.

Antal aktier

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

Antal aktier	2025	2024
A-aktier	10 295 986	10 295 986
B-aktier	76 814 606	78 192 835
Totalt utstående antal aktier	87 110 592	88 488 821
Totalt genomsnittligt antal aktier	88 405 714	84 988 923
Totalt antal emitterade aktier	88 488 821	88 488 821

Förvaltningsresultat

Annehems verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, det vill säga tillväxt i förvaltningsresultatet. Målet är att förvaltningsresultatet per aktie över tid ska öka årligen med ett snitt om 20 procent.

Förvaltningsresultat

Mkr	2025	2024
Resultat före skatt	2,3	21,4
Återläggning		
Värdeförändring fastighet, realiserade	1,2	1,0
Värdeförändring fastighet	93,2	57,8
Värdeförändring derivat	11,8	11,5
Förvaltningsresultat	108,6	91,7

Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter, kr per aktie¹

Mkr	2025	2024
Förvaltningsresultat	108,6	91,7
Valutakurseffekter	2,6	5,6
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	111,2	97,3
Antal aktier	88 405 714	84 988 923
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,26	1,14

¹⁾ Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 18.

Räntetäckningsgrad

Mkr	2025	2024
Förvaltningsresultat	108,6	91,7
Återläggning		
Räntenetto	88,8	91,3
Valutakurseffekter	2,6	5,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1

Nettobelåningsgrad

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

Överskottsgrad

Mkr	2025	2024
Förvaltningsresultat	108,6	91,7
Återläggning		
Förvaltningskostnader	132,1	138,1
Driftnetto	240,7	229,7
Hyresintäkter	301,6	275,0
Överskottsgrad, %	79,8	83,5

Avkastning på eget kapital

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

Resultat per aktie, kr¹

Mkr	2025	2024
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-4,4	18,5
Total genomsnittligt antal aktier	88 405 714	84 988 923
Resultat per aktie, kr	-0,05	0,22

¹⁾ Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 18.

Soliditet

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



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annehem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal**
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

EPRA nyckeltal

Rapporteringsstandard

För att skapa möjligheten för intressenter och aktieägare att kunna jämföra och utvärdera Annehems verksamhet på ett mer transparent och korrekt sätt, rapporterar vi nyckeltal och information enligt EPRA BPRs (European Public Real Estate Association Best Practices Recommendations). Följande resultatindikatorer har utarbetats i enlighet med bästa praxis som definierats av EPRA i dess senaste utgåva av Best Practices Recommendations Guidelines, BPRs. EPRA BPRs fokuserar på att göra boksluten för offentliga fastighetsbolag tydligare och mer jämförbara i hela Europa. För ytterligare information om EPRA, se www.epra.com. Uträkningar och nyckeltal är översatta till svenska. Standardiserade tabeller på originalspråket engelska återfinns i den engelska versionen av Annehems Boksluts-kommuniké för 2025. Se definitioner vid varje 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 och uppskjuten skatteskuld. EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde med skillnaden att goodwill, som inte är hänförligt till uppskjuten skatt, skall återläggas samt att uppskjuten skatt kan marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Annehem inte har någon goodwill samt har ett långsiktigt investeringsperspektiv medför det att värdet för NRV och NTA i Annehems fall blir detsamma. EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Annehem har ingen goodwill) och värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

EPRA NRV – Långsiktigt substansvärde

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital enligt balansräkning	2 568,0	2 613,9
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	166,1	160,8
Räntederivat	-8,2	-20,1
EPRA NRV	2 725,8	2 754,6
Totalt utestående antal aktier	87 110 592	88 488 821
EPRA NRV, kr per aktie	31,29	31,13

EPRA NTA – Aktuellt substansvärde

EPRA NRV	2 725,8	2 754,6
Återläggning:		-
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	166,1	160,8
Räntederivat	-8,2	-20,1
EPRA NTA	2 725,8	2 754,6
Totalt utestående antal aktier	87 110 592	88 488 821
EPRA NTA, kr per aktie	31,29	31,13

EPRA NDV – Avyttringsvärde

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

EPRA 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.

EPRA Earnings – EPRA Intjäning

Mkr	helår	helår
	2025	2024
Periodens resultat	-4,4	18,5
Återläggning:		
Värdeförändringar netto	105,4	68,2
Uppskjuten skatt	6,7	2,7
EPRA Intjäning	107,7	89,5
Totalt genomsnittligt antal aktier ¹⁾	88 405 714	84 988 923
EPRA Intjäning, kr per aktie	1,2	1,05

¹⁾ Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 18.

EPRA belåningsgrad (EPRA Loan To Value – LTV)

Räntebärande skulder exkluderat med likvida medel dividerat med portföljens fastighetsvärden. Nyckeltalet visar hur stor del av fastighetsbeståndet som är finansierat med skulder belyser refinansieringsrisken för bolaget. Det finns inga poster för JV-bolaget.

EPRA LTV – Belåningsgrad fastigheter inkl JV

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

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

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



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

EPRA nettoavkastning (EPRA Net Initial Yield – NIY)

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

EPRA NIY – Direktavkastning inkl JV

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

¹⁾ Avser projektutveckling för JV-bolag, det finns i dagsläget ingen mark eller fastighet i JV-bolaget.
²⁾ Avser uppskattad stämpelskatt för de finska fastigheterna och uppskattad kostnad för mäklare vid försäljning.
³⁾ Inga kostnader för JV-bolag föreligger.

EPRA vakans (EPRA Vacancy)

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

EPRA Vakansgrad inkl JV

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

EPRA Cost ratios – Kostnadskvot

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

EPRA Cost ratios – Kostnadskvot

	helår	helår
Mkr	2025	2024
Fastighetskostnader	-105,2	-93,3
Centraladministration	-36,4	-36,2
Andel av kostnader från JV-bolag	-0,1	-
Återföring: tomträttsavgäld	0,1	0,1
EPRA Kostnader (inklusive direkta vakanskostnader)	-141,7	-129,4
Direkta vakanskostnader	-	-
EPRA Kostnader (exklusive direkta vakanskostnader)	-141,7	-129,4
Hyresintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld	301,6	275,0
Totala hyresintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld	301,6	275,0
EPRA Kostnadskvot (inklusive direkta tomträttsavgälder)	47,0%	47,1%
EPRA Kostnadskvot (exklusive direkta tomträttsavgälder)	47,0%	47,1%

EPRA CapEx - Kapitalkostnader

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

EPRA CapEx – Kapitalkostnader

	helår	helår
Mkr	2025	2024
Förvärv	435,8	242,0
Projektutveckling		
Ombyggnationer ¹⁾	47,4	71,1
Nybyggationer ²⁾	0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter		
Utan att addera uthyrbar yta	-	-
Adderar uthyrbar yta	-	-
Kapitaliserad ränta	-	-
Totala kapitalkostnader	483,3	313,2
Omvandling från periodiserat till likvida medel	-	-
Totala kapitalkostnader som likvida medel	483,3	313,2

¹⁾ Avser hyresgäst Anpassningar och färdigställande av ytor efter förvärv av nya fastigheter.
²⁾ Avser projektutveckling för JV-bolag, det finns i dagsläget ingen mark eller fastighet i JV-bolaget.

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

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

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

	helår	helår
	2025	2024
Sverige	6,6%	9,3%
Övriga Norden	-17,9%	-8,9%
Totala hyresintäkter i jämförbart bestånd ¹⁾	2,0%	4,9%

¹⁾ Minskning av hyresintäkter mellan 2025 och 2024 förklaras främst av ökade vakanser i Finland, för att hyresgarantier har löpt ut under 2024 samt det rådande marknadsläget i Finland.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annhem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal**
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 25 mars 2026. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 13 maj 2026.

Ängelholm 25 mars 2026

Henrik Saxborn
Styrelseordförande

Pia Andersson
Styrelseledamot

Karin Ebbinghaus
Styrelseledamot

Jesper Göransson
Styrelseledamot

Anders Hylén
Styrelseledamot

Lars Ljungälv
Styrelseledamot

Monica Fallenius
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2026
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Annehem Fastigheter AB (publ), org. nr 559220-9083

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Annehem Fastigheter AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-55. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 12-13, 45-55, 58-87 och 91 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-55. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder

beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Se not 1 och redovisningsprinciper på sidorna 72-74 och not 9 förvaltningsfastigheter på sidan 79 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området
• Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 5 020 Mkr den 31 december 2025 vilket utgör ca 95 % av koncernens totala tillgångar.
• Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2025 har fastställts med utgångspunkt i den externa värdering som utfördes av oberoende externa värderare med värderingstidpunkt 30 september 2025. Därefter har bolaget genomfört en intern värdering som baseras på extern marknadsdata per 31 december 2025.

- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen
• Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

- Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.
- Vi har testat kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

- Vi har stickprovsvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-11, 14-44, 56-57, 88-90 och 95-98. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsmarknadsdata per 31 december 2025.

berättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.
Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.
I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verk-



Inledning	1
Värdeskapande	2
Marknad	3
Fastigheter	4
Hyresgäster & förvaltning	5
Hållbarhet	6
Bolagsstyrning	7
Finansiell information	8
Finansiering	9
Annehem-aktien	10
Risker och riskhantering	11
Ekonomisk utveckling och händelser under året	12
Finansiella rapporter	13
Noter	14
Finansiella nyckeltal	15
EPRA nyckeltal	16
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	18
Övrigt	19

ställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Annehem Fastigheter AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande

direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Annehem Fastigheter AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Annehem Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra gransknings-åtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i

Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-55 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Annehem Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 14 maj 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 25 mars 2026

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

Ordlista och definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat för en rullande tolv månadersperiod i relation till utgående 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	Driftnettot 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 igång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹⁾	Vakanshyra i förhållande till bruttohyra 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.
Fastigheternas 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. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Förvaltningsresultat, exklusive valutakurseffekter	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot exklusive valutakurseffekter med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.

Förvaltningsresultat, exklusive valutakurseffekter per aktie	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot exklusive valutakurseffekter med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat genom genomsnittligt antal aktier.
GHG-protokollet	Greenhouse Gas Protocol. Ledande standard för klimtrapportering.
Hyresintäkt	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde ¹⁾	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 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.
Nettouthyrning	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.

¹⁾ Nyckeltalet är fastighetsrelaterat och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annehem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Ordlista och definitioner (fortsättning)

Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar 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.
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.
Underliggande fastighetsvärde	Avtalat transaktionspris för fastigheten.
Uthyrningsbar yta	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. Syfte: Visar på den totala area som bolaget har möjlighet att hyra ut.
Vakanshyra	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.
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.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annehem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

Förkortningar

Annehem, bolaget eller koncernen	Annehem Fastigheter AB (publ), koncernen inom vilken Annehem Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget
CBD	Centrala affärsdistrikt (eng. Central Business Districts)
CO ₂ e	Koldioxidekvivalenter
EUR	Euro
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB
Koden	Svensk kod för bolagsstyrning
Kr	Svenska kronor
Mkr	Miljoner svenska kronor
Mdkr	Miljarder svenska kronor
MEUR	Miljoner Euro
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB
EPRA	European Public Real Estate Association
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
SDG	Sustainable Development Goals som också kallas Agenda 2030 FNs Globala Hållbarhetsmål på svenska
Tkvm	Tusen kvadratmeter



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

- Finansiering
- Annehem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt**

Inbjudan till årsstämma

Annehem Fastigheters årsstämma kommer att äga rum den 13 maj 2026 på Valhall Park Hotell, Stjernsvärds allé 66, Ängelholm.

Aktieägare kan delta vid årsstämman genom att delta i stämmolokalen och aktieägare ges även möjlighet att utöva sin rösträtt på årsstämman genom poströstning. Ytterligare information om förutsättningar för att delta i årsstämman kommer att inkluderas i kallelsen till årsstämman.

Kallelse till årsstämma, fullmaktsformulär och förhandsröstningsformulär kommer att finnas tillgängliga på Annehems hemsida senast den 10 april 2026, www.annehem.se/investerare/bolagsstyrning/bolagsstämma.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt



Annehem Fastigheter AB

Drottning Kristinas Esplanad 12 | 170 67 Solna | 010 - 456 18 00

www.annehem.se