

Q4

Annehem Fastigheter
Bokslutskommuniké
Januari-december 2024

Hög affärsaktivitet och viktiga förflyttningar

Januari-december¹

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 275,0 Mkr (247,2)
- Driftnetto ökade till 231,6 Mkr (209,7)
- Förvaltningsresultatet ökade till 91,7 Mkr (90,5)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter ökade till 97,3 Mkr (92,7), och per aktie uppgick till 1,14 kr (1,35)²
- Periodens resultat ökade till 18,5 Mkr (-200,6), och per aktie uppgick till 0,22 kr (-2,92)²
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 71,2 Mkr (95,8)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en minskning av verkligt värde om -57,8 Mkr (-266,0)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 696,8 Mkr (4 412,7)
- Positiv nettouthyrning om 15,3 Mkr (12,8)
- Substansvärde EPRA NRV uppgick till 2 754,6 Mkr (2 430,2)
- Substansvärde EPRA NRV per aktie uppgick till 31,1 kr (41,2)

1) I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–december 2023 och för balansposter 31 december 2023. Med Annhem och Bolaget avses Annhem Fastigheter-koncernen.

2) 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 7.

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Annhem Fastigheter genomförde framgångsrik refinansiering som medför lägre marginalkostnad och utökad belåning.
- Annhem Fastigheter stärkte det långsiktiga samarbetet med Lunds universitet i Ljungbyhed Park genom en tioårig hyresavtalsförlängning.
- Annhem Fastigheter förlängde och utökade sitt hyresavtal med Ljungbyheds Motorbana AB i Ljungbyheds Park. Det nya avtalet, som sträcker sig över fyra år och omfattar totalt 2 600 kvm.
- Annhem reviderade finansiella mål, vilka är:
 - Årlig tillväxt i förvaltningsresultat om minst 20 procent
 - Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10 procent
 - Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger 55 procent
 - Långsiktig räntetäckningsgrad som överstiger 2,2 gånger
 - I huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Annhem Fastigheter ingick avtal om förvärv av samhällsfastigheten Bryggan 2 i Malmö, med tillträde den 18 februari. Säljaren är ABG Fastena och underliggande fastighetsvärde uppgår till 440 Mkr.

Driftnetto
Januari-december 2024

Verkligt värde förvaltningsfastigheter
31 december 2024

Ekonomisk uthyrningsgrad
31 december 2024

231,6 Mkr

4 696,8 Mkr

91,5%

Sammandrag koncernens utveckling

Sammandrag koncernens utveckling, Mkr	okt-dec 2024	okt-dec 2023	helår 2024	helår 2023
Hysesintäkter	68,4	60,9	275,0	247,2
Driftnetto	56,6	51,5	231,6	209,7
Förvaltningsresultat	22,0	27,1	91,7	90,5
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	22,3	22,1	97,3	92,7
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr ¹	0,25	0,32	1,14	1,35
Periodens resultat	36,7	-9,1	18,5	-200,6
Periodens resultat per aktie, kr ¹	0,41	-0,13	0,22	-2,92
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	94,9	91,5	94,9
Överskottsgrad, %	82,7	84,6	84,2	84,8
Avkastning på eget kapital, %	1,4	-0,4	0,7	-8,7
Substansvärde EPRA NRV	2 754,6	2 430,2	2 754,6	2 430,2
Substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	31,1	41,2	31,1	41,2
Nettobelåningsgrad, %	40,8	43,4	40,8	43,4
Soliditet, %	51,9	49,9	51,9	49,9
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	2,2	2,1	2,2

1) Genomsnittligt antal aktier och myckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.

FINANSIELLA MÅL

Tillväxt och avkastning	Mål	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, % ^{1,2}	Minst 20%	-15,6%	-11,8%	4,8%
Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV per aktie, %	Minst 10%	-24,5%	-6,6%	7,8%

1) Exklusive valutakurseffekter.

2) Genomsnittligt antal aktier och myckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.

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

HÅLLBARHETSMÅL

	Långsiktigt mål 2030	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning, %	90%	85%	75%	81%
Miljöcertifierat fastighetsvärde, %	90%	82%	82%	76%
Intäkter från gröna hyresavtal, % (avser Sverige)	80%	44%	35%	27%

VD har ordet

Jag ser med stolthet tillbaka på 2024. Annhem har haft ett framgångsrikt år med hög aktivitet och viktiga framsteg som gör oss väl positionerade för fortsatt hållbar och lönsam tillväxt i det nya makroekonomiska läget som råder i omvärlden.

Vi har stärkt vår plattform för tillväxt inom flera områden. I början av året genomförde Annhem en framgångsrik nyemission vilket möjliggjorde förvärvet av en kontorsfastighet i Malmö och vi tillträdde ytterligare en bostadsfastighet i Göteborg. I slutet av året reviderade vi våra finansiella mål och vi refinansierade stora delar av låneportföljen för att möjliggöra vår fortsatta tillväxt. Vi inleder också det nya året med ytterligare ett avtal om förvärv.

Nytt förvärv ger ökad diversifiering

Efter kvartalets slut kunde vi glädjande meddela att vi har förvärvat en samhällsfastighet i det expanderande bostadsområdet Limhamn i Malmö. Förvärvet är helt i linje med vår strategi att växa och utöka fastighetsportföljen inom segmentet samhällsfastigheter i de geografiska områden vi redan finns samt att öka vår diversifiering. Fastigheten är en modern samhällsfastighet med bland annat en vårdcentral, förskola, dagligvaruhandel och parkeringshus med stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Fastigheten är byggd 2019 och har hög hållbarhetsprestanda. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 440 Mkr och säljare är ABG Fastena.

Finansiering sker via banklån och kassa, och refinansieringen vi genomförde i slutet av 2024 bidrog till att möjliggöra förvärvet. Vid tillträde beräknas vi få ett årligt tillskott till vårt förvaltningsresultat om cirka 14 Mkr per år, motsvarande cirka 13 procent¹. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden (WAULT) uppgår till cirka 6 år vid tillträde, och den ekonomiska uthyrningsgraden är 90 procent. Förvärvet kommer att ge ett fint bidrag till våra finansiella tillväxtmål.

Ökade hyresintäkter och ökat förvaltningsresultat

Vi levererade ett ökat förvaltningsresultat, exklusive valutaeffekter, med 5,0 procent till 97,3 Mkr (92,7). Förvaltningsresultatet, exklusive valutaeffekter, per aktie minskar till 1,14 kr (1,35) på grund av den offensiva nyemissionen som genomfördes i början av året. Vi levererade ökade hyresintäkter för helåret med 11,2 procent till 275,0 Mkr (247,2) där ökningen förklaras främst av indexhöjning av hyror, tillskott från våra nya förvärv och effekter av nya hyreskontrakt. Driftnettot ökade med 10,4 procent och uppgick till 231,6 Mkr (209,7) där de ökade hyresintäkterna bidrog till det stärkta driftnettot.

Nettouthyrningen förbättrades ytterligare under det fjärde kvartalet med 2,1 Mkr och uppgick för perioden till 15,3 Mkr. Flera kontrakt bidrar, främst förnyade hyreskontrakt i Ljungbyhed Park med bland annat Lunds universitet samt många hyreskontrakt i våra bostadsfastigheter. I Finland är jag nöjd med att vi i princip behållit snittlöptiden på våra hyreskontrakt under de senaste två åren och den uppgår till 3,8 år, vilket ger oss långsiktig stabilitet i vår finska portfölj. I spåren av den tuffare kontorsmarknaden har uthyrningsgraden sjunkit under året till 91,5 procent (94,9). Vi har stort fokus på uthyrningsarbetet och på våra nära relationer till befintliga hyresgäster, ett arbete som jag är övertygad kommer att ge resultat på uthyrningsgraden framöver.

Avkastningskraven ligger kvar på samma nivå som förra kvartalet och vi ser att de transaktioner som genomförts i marknaden visar att vi ligger på rätt nivåer.

I slutet av 2024 beslutade Annehmens styrelse om reviderade finansiella mål som tydliggör Annehmens tillväxtresa framåt. Med det nya förvärvet, som vi tillträder redan i februari i kombination med ljusare makroekonomiska förutsättningar, förbättras våra utsikter att nå våra mål 2025.

Framgångsrik refinansiering

Under kvartalet refinansierade vi i förtid 73 procent av låneportföljen med ett mycket framgångsrikt resultat, vilket gör att förutsättningarna att fortsätta växa fastighetsportföljen förbättras. Vi har åstadkommit större flexibilitet i vår finansiering med bilaterala avtal med tre separata banker i stället för ett bankkonsortium. Detta gav oss en lägre kreditmarginal med i genomsnitt 48 bps, jämfört med avtal i tidigare bankkonsortium, och stärkt kassaflöde. Den totala låneportföljen ökade samtidigt med 95,7 Mkr², vilka kommer att användas till det nya förvärvet av fastigheten i Malmö.



”Med en tydlig strategi fokuserar vi på att skapa en diversifierad portfölj med god riskjusterad avkastning och hög finansiell stabilitet. Hållbarhet är den röda tråden i alla våra investeringar.”

¹ I relation till förvaltningsresultatet, exklusive valutakurseffekter, för perioden januari-december 2024.

² Omräknat till EUR/SEK kurs per 31 december 2024.

Fastighetsmarknaden förflyttas

I spåren av räntesänkningar och stabila avkastningskrav har aktiviteten inom fastighetstransaktioner ökat under kvartalet och helåret. Marknaden domineras av mindre transaktioner, men volymerna har stigit markant de senaste månaderna, särskilt inom kontor i Stockholm samt industri/logistik och nybyggda hyresbostäder i storstäder. Fastighetstransaktionsvolymen i Norden är som helhet 30 procent högre per sista december än samma period föregående år.

Kapitalmarknaden är fortsatt stark och i kombination med de räntesänkningar som Riksbanken genomfört och någon eventuell ytterligare sänkning förväntar jag mig fortsatt bra förutsättningar för en aktiv transaktionsmarknad och min övertygelse är fortsatt att hållbara fastigheter i attraktiva lägen kommer att klara sig bäst.

En motståndskraftig fastighetsportfölj

Annehem går nu in på sitt femte år som ett noterat bolag. Sedan 2020 har kontorsfastigheter utgjort basen för våra hyresintäkter. Med en tydlig strategi fokuserar vi på att skapa en diversifierad portfölj med god riskjusterad avkastning och hög finansiell stabilitet. Hållbarhet är den röda tråden i alla våra investeringar. Denna strategi gör oss flexibla och ger oss möjlighet att utnyttja potentialen i olika segment, oavsett låg- eller högkonjunktur, där 2024 är ett utmärkt exempel på detta.

Trots utmaningar på dagens kontorsmarknad ser jag långsiktigt på kontorens roll och fortsatt potential i rätt typ av kontorsfastigheter. Vi fokuserar på objekt som möter våra krav på attraktiva lägen, flexibilitet och hållbarhet. Ett konkret exempel är förvärvet av The Corner i Malmö, som vi tillträdde i slutet av 2023.

Samtidigt har vi parallellt med den utmanande kontorsmarknaden breddat våra investeringar till andra segment och områden för att säkra en god avkastning. Detta inkluderar bostäder, samhällsfastigheter och värdeskapande investeringar i befintligt bestånd såsom i våra företagsparker. Dessa har fått en allt mer central roll i vår fastighetsportfölj, både genom att möta behoven från totalförsvaret och kommunala verksamheter samt genom att erbjuda intressanta utvecklingsmöjligheter. Under 2023 och 2024 investerade vi cirka 98 Mkr i samband med två större hyreskontrakt i Ljungbyhed Park och Valhall Park, vilket bidragit med en stark avkastning på eget kapital med i genomsnitt 22 procent.

Motiverade medarbetare gör hyresgästerna nöjda

Genom hög tillgänglighet och engagemang skapar vi nöjda hyresgäster. En god relation med hyresvärderna förlänger ofta hyrestiden. Motiverade medarbetare är nyckeln till detta. Årets NMI-resultat ökade med 4 enheter till 85 och NKI-resultatet ökade med 5 enheter till 79. I en tid när goda relationer och samverkan med hyresgäster är viktigare än någonsin är dessa resultat mycket positiva.

Vårt höga engagemang ger oss uppmärksamhet. Under kvartalet mottog vi Sparbanken Skånes framtidspris 2024 där vi delade en andraplats. Priset lyfter fram företag som är starkt förankrade i Skåne och som framåtblickande kombinerar hållbarhet och lönsamhet. Prispengarna kommer att delas ut till lokala sociala ändamål för barn och ungdomar.

Med ett bra resultat ihop med ett fint förvärv har vi redan tagit viktiga steg mot våra utmanande mål för det kommande året. Med en stabil finansiell ställning som bas ser jag positivt på 2025 som kommer ge oss goda förutsättningar att fortsätta växa och utveckla Annehem lönsamt och hållbart.

Avslutningsvis vill jag tacka våra medarbetare för deras fina arbete under året, samt våra hyresgäster och aktieägare för ert fortsatta förtroende!

Ängelholm 12 februari 2025

Monica Fallenius
VD

Vi är Annehem

Annehem är ett fastighetsbolag i tillväxt. Vi skapar attraktiva och långsiktigt hållbara fastigheter där våra hyresgäster utvecklas och trivs. Vi arbetar systematiskt för att öka hållbarhetsprestandan i hela vårt bestånd.

Våra moderna fastigheter utgör huvuddelen i vårt fastighetsbestånd. De har en hög hållbarhetsprestanda och finns i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden. Vi förvaltar också äldre fastigheter där hållbarhetspotentialen är stor och där vi bidrar till en väsentlig förflyttning.

Huvuddelen av beståndet består idag av kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik-, samhällsfastigheter samt bostäder.

Vision

Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

Våra värderingar

Professionella – Engagerade – Långsiktiga – Möjliggörare

Våra strategiska hörnstenar

Våra fyra strategiska hörnstenar är vägledande i vårt långsiktiga arbete mot visionen om att bli Nordens mest hållbara fastighetsbolag. Vår strategi skapar stabilitet, lönsamhet och långsiktighet i vår verksamhet.

Utveckla ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden

Nybyggda, miljöcertifierade fastigheter i lägen med goda kommunikationer attraherar långsiktiga hyresgäster.

Fokus på hållbar och effektiv förvaltning genom förädling och förflyttning

Annehem Fastigheter har en hög och mätbar hållbarhetsprestanda. Bolaget verkar för att öka värdet av det befintliga beståndet genom hållbar effektiv förvaltning och förädling

Skapa riskspridning över tid genom en diversifierad och hållbar fastighetsportfölj

Vårt bestånd av kontorsfastigheter kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik- och samhällsfastigheter samt bostäder. Alla våra fastigheter har en hög hållbarhetsprestanda och/eller potential.

Förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning möjliggör lönsam tillväxt

Annehem Fastigheter har en tydlig tillväxtplan för fastighetsbeståndet, vilket möjliggörs av en stark finansiell ställning med hög soliditet och låg belåningsgrad.



- Kontor 75 %
- Samhällsfastigheter 9 %
- Dagligvaror 3 %
- Bostad 6 %
- Logistik 2 %
- Övrigt 5 %



- Stockholm 34 %
- Helsingfors 19 %
- Göteborg 9 %
- Malmö 18 %
- Ängelholm/Helsingborg 20 %



Marknad

Omvärldskommentar

Under årets fjärde kvartal har geopolitiska spänningar fortsatt att dominera, med Rysslands pågående invasion av Ukraina och utvecklingen efter det amerikanska presidentvalet som framträdande faktorer. Parallellt pågår trots den rådande lågkonjunkturen en stabilisering i omvärldsekonomin och centralbankerna fortsätter att lätta på sina penningpolitiska åtgärningar för att påskynda återhämtningen. Kärninflationen (KPIF) är fortsatt lägre än Riksbankens mål om 2 procent, vilket resulterade i att Riksbanken genomförde årets fjärde räntesänkning i december till 2,50 procent, som blev effektiv den 8 januari 2025. I december var KPIF 1,5 procent och KPI 0,8 procent. Vid årsskiftet hade Sverige en styrränta på 2,75 procent och efter Riksbankens senaste penningpolitiska möte i slutet av januari beslutades om ytterligare en sänkning av styrräntan till 2,25 procent.

Makrodata Norden

Land	Styrränta ¹	Inflation	Transaktionsvolym (okt-dec) ⁴
Sverige	2,75 %	0,8 % ²	58,7 Mdkr
Finland/ECB	3,15 %	0,7 % ³	6,9 Mdkr

¹ Trading Economics.

² Avser KPI. SCB december 2024.

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

⁴ Omräknat till SEK, avser fastighetstransaktionsvolym. Colliers Nordic Property Market Update November-January 2024.

Fastighetstransaktionsmarknaden

Aktiviteten på fastighetstransaktionsmarknaden har för helåret 2024 varit högre än föregående år, vilket indikerar ett ökat intresse i fastighetssektorn samt att köpare och säljare fortsätter att hitta jämviktsnivåer i sina prisförväntningar. Den ökade transaktionsaktiviteten ger värderarna mer data att utgå ifrån. Under 2024 uppgick den totala fastighetstransaktionsvolymen i Norden till 302,5 Mdkr, vilket innebär en ökning med 30 procent jämfört med samma period föregående år.

Hyresmarknaden

Den rådande lågkonjunkturen påverkar både Sverige och Finland där efterfrågan på kontorslokaler på kort sikt försvagats något under året. I samband med omförhandlingar efterfrågar kunderna mer flexibla och kostnadseffektiva kontorslösningar samt olika former av anpassning av lokalerna för att skapa attraktiva arbetsplatser som passar till nya arbetsformer såsom hybridarbete. Samtidigt förväntas den långsiktiga efterfrågan på kontorslokaler i regioner med stark tillväxt, såsom huvudstäder, att förbli stabil eller till och med öka.

Fastighetsbolag med kommersiella fastigheter har till viss del kunnat kompensera sina kostnadsökningar under året genom de indexklausuler som förekommer i hyreskontrakten. På bostadsmarknaden ser framtidsutsikterna gynnsamma ut, då fastighetsägarnas hyresjusteringar sannolikt kommer att överstiga inflationen under 2025.

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Perioden januari till december

Hyresintäkterna uppgick till 275,0 Mkr (247,2), övriga fastighetsintäkter uppgick till 50,0 Mkr (44,9) och totala fastighetskostnaderna till -93,3 Mkr (-82,3), vilket innebär att driftnettot ökade till 231,6 Mkr (209,7). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av hyresökningar genom de tillkommande fastigheterna, indexjusteringar samt nyuthyrningar.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 50,0 Mkr (44,9), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av säljaren utställda hyresgarantierna för fastigheterna Jupiter 11 och The Corner, som för januari-december uppgick till 5,8 Mkr (3,0). Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Jupiter 11 (från 1 maj 2021) och i The Corner (från 1 januari 2024) av säljaren. Denna garanti gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställandedatum. Hyresgarantin i Jupiter 11 löpte ut per den 30 april 2024 där det återstår en vakant yta på 333 kvm per 31 december 2024.

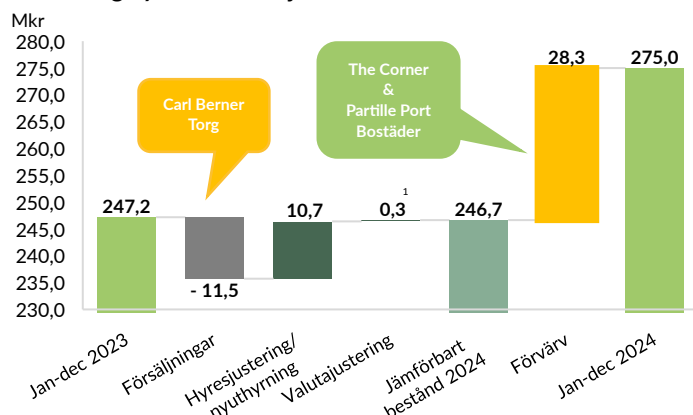
Driftskostnader uppgick till -54,6 Mkr (-47,5) vilket är en ökning mot föregående år och förklaras främst av de tillkommande fastigheterna. Fastighetsskatten uppgick till -13,4 Mkr (-9,8) och tack vare omtaxering av några fastigheter under 2023 som lett till lägre fastighetsskatt, har inte fastighetsskatten ökat markant mot föregående år trots de tillkommande fastigheterna. Totala fastighetskostnader uppgick till -93,3 Mkr (-82,3).

Förvaltningsresultatet uppgick till 91,7 Mkr (90,5) för perioden januari-december. Räntekostnaderna uppgick till -129,9 Mkr (-129,3) och ligger i linje med föregående år trots ökad belåning till följd av finansieringen av de tillkommande fastigheterna. Räntekostnaderna motverkas delvis av ränteintäkter, vilka uppgick till 38,4 Mkr (53,4) för perioden, vilket är en markant minskning mot föregående år på grund av utvecklingen på räntemarknaden. I samband med refinansieringen under det fjärde kvartalet har vi kostnadsfört alla återstående aktiverade låneanskaffningskostnader som hänförde sig till det tidigare låneavtalet med bankkonsortiet, uppgående till -3,2 Mkr.

Övriga finansiella poster uppgick till -5,6 Mkr (-2,2) och består av valutakurseffekter om 4,1 Mkr (-4,7) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -9,7 Mkr (2,5).

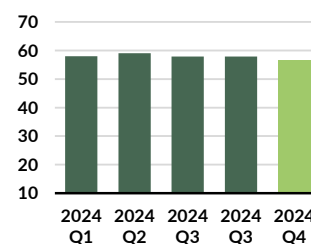
Effekten av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -57,8 Mkr (-266,0) som främst beror på förändrade avkastningskrav. Effekten av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -11,5 Mkr (-61,8). Skatteeffekten för perioden uppgick till -2,9 Mkr (48,5). Uppskjuten skatt utgörs främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader. I perioden januari-december 2023 gjordes negativa orealiserade värdeförändringar av fastighetsvärdet uppgående till 266,0 Mkr, vilket förklarar den stora avvikelsen på uppskjuten skatt mellan perioderna januari-december 2024 och januari-december 2023. Periodens resultat uppgick till 18,5 Mkr (-200,6).

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

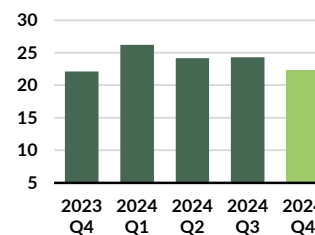


1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperiod.

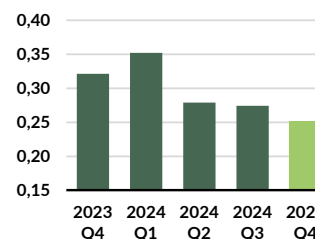
Driftnetto per kvartal, Mkr



Förvaltningsresultat per kvartal exkl valutakurseffekter, Mkr



Förvaltningsresultat per aktie¹, per kvartal exkl valutakurseffekter, Kr



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 7.

Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2024 till 4 696,8 Mkr (4 412,7). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2.

Under perioden januari-december har Annhem Fastigheter förvärvat fastigheten Partille Port bostäder till ett underliggande fastighetsvärde om 250 Mkr plus slutlig köpeskilling om 0,7 Mkr samt justerat slutköpeskilling för fastigheten Carl Florman om -2,9 Mkr och The Corner -5,8 Mkr. Bolaget har investerat i befintliga fastigheter till ett belopp uppgående till 71,2 Mkr (95,8). Orealiserade värdeförändringar uppgår till totalt -57,8 Mkr (-266,0). Tillsammans med valutaomräkning för beståndet i Finland om 28,7 Mkr (-9,1) så ökar fastighetsvärdet för perioden med 284,1 Mkr (103,5) Mkr, jämfört med 31 december 2023. Se tabell Sammanställning värdeutveckling på sida 12.

Bolagets eget kapital uppgick till 2 613,9 Mkr (2 302,3). Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 197,9 Mkr (2 036,3), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträtten i Kamaxeln 2. Under perioden januari-december tillträdde Annhem fastigheten Partille Port bostäder och tog därmed upp ny finansiering uppgående till 125,0 Mkr samt återbetalade ett kortfristigt lån om 60,0 Mkr för The Corner. Under fjärde kvartalet genomförde bolaget en refinansiering och utökade den totala låneportföljen med 95,7 Mkr¹. För mer information om bolagets finansieringssituation, se avsnittet finansiering på sidorna 14-15.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till -11,7 Mkr (47,7). Förändringen beror på lägre förvaltningsresultat justerat för realiserade valutaeffekter samt lägre rörelseskulder och lägre rörelsefordringar. För perioden januari-december uppgick motsvarande belopp till 56,9 Mkr (102,4).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -11,8 Mkr (-191,4) och avser slutköpeskilling för The Corner om 5,8 Mkr och investeringar relaterade till Saab i Ljungbyhed Park, färdigställandet av The Corner samt investeringar i andra fastigheter om totalt -17,6 Mkr (-40,8). För perioden januari-december uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -330,8 Mkr (-383,4) som avser förvärvet av Partille Port bostäder som uppgick till -250,6 Mkr, slutköpeskilling för både Carl Florman -10,1 Mkr och The Corner om 1,5 Mkr samt investeringar relaterade till Saab i Ljungbyhed Park, färdigställandet av The Corner och investeringar i andra fastigheter om totalt -71,2 Mkr (-95,8).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till 91,6 Mkr (94,5) och hänförs till den refinansieringen som bolaget genomfört där man utökade belåningen med 95,7 Mkr samt amortering av koncernens kreditfacilitet om -4,1 Mkr (174,8). Kassaflöde från finansieringsverksamheten för perioden januari-december uppgick till 434,6 Mkr (161,6), vilket hänförs till upptaget lån relaterat till finansieringen av fastigheten Partille Port bostäder om 125 Mkr och återbetalning av kortfristigt lån om 60,0 Mkr för The Corner samt amortering av koncernens kreditfacilitet.

Kvartalets kassaflöde uppgick till 68,1 Mkr (-49,2), där motsvarande siffra för perioden januari-december uppgick till 160,7 Mkr (-119,4).

¹ Omräknat till EUR/SEK kurs per 31 december 2024.

Hållbar utveckling

Vi arbetar systematiskt i strävan mot vår vision att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Det innebär att vi förenar lönsamhet och hållbarhet i vår dagliga fastighetsverksamhet och investeringsbeslut. Det gör vi genom hållbara förvärv, energieffektivisering, optimering av fastigheter och gröna förflyttningar i samarbete med hyresgäster. Vi engagerar oss i lokalsamhället och arbetar för att främja jämställdhet, mångfald och välbefinnande för alla våra anställda.

Höjdpunkter under kvartalet

Uppdaterad uppförandekod och ny leverantörskod

Under fjärde kvartalet har vi uppdaterat både vår uppförandekod och leverantörskod. Uppdateringarna är en del av vårt löpande arbete med att stärka vårt governance-ramverk, vilket främjar transparens, förbättrar riskhantering och ökar förtroendet från våra intressenter. Uppförandekoden har förtydligats för att underlätta efterlevnad och skapa en etisk och ansvarstagande arbetsmiljö. Den nya leverantörskoden syftar till att etablera gemensamma riktlinjer för hållbart och etiskt arbete, med målet att bygga långsiktiga samarbeten baserade på gemensamma värderingar. Implementeringen av leverantörskoden kommer att ske successivt. Både uppförandekoden och leverantörskoden finns tillgängliga på vår hemsida www.annehem.se.

Nöjd Kund Index (NKI) ökar

Annehem deltar årligen i en NKI-undersökning för att mäta våra hyresgästers nöjdhet. Kundnära förvaltning är en central del av vår affärsmodell och strategi, vilket gör detta resultat till en viktig nyckelindikator för oss. Under 2024 ökade vårt NKI index med fem enheter till 79, en mycket positiv utveckling som bekräftar värdet av vårt kontinuerliga arbete med att stärka de personliga hyresgästrelationerna.

Nöjd Medarbetar Index (NMI) ökar

Vi är nöjda med att vårt NMI index har ökat med 4 enheter till 85 i årets undersökning. Arbetet med att stärka våra medarbetares motivation och nöjdhet är central för att skapa en långsiktigt hållbar och trivsamt arbetsmiljö. Hög medarbetarnöjdhet bidrar till ökad innovation, produktivitet och ett positivt arbetsklimat. Detta stärker även företagets sociala ansvarstagande och bidrar till dess hållbara utveckling. Under året har vi bland annat fokuserat på att främja mental hälsa och fortsatt uppmuntra till motion och träning, insatser som uppskattats av våra medarbetare och bidragit till det positiva resultatet.

Delad andra plats i Sparbanken Skånes Framtidspris 2024

Framtidspriset lyfter fram företag som är starkt förankrade i Skåne och som på ett framåtblickande sätt kombinerar hållbarhet och lönsamhet. Prissumman om 50 000 kr har vi valt att donera till lokala sociala ändamål för barn och ungdomar i våra företagsparker – en satsning på framtiden. En del av prissumman har redan donerats till Skånes Änglar, som för femte året i rad arrangerade ett julfrande i Ljungbyhed Park med särskilt fokus på att stödja familjer som lider av mobbing och utanförskap.

Jul i Parken med Destination Valhall Park

Den 30 november arrangerades Jul i Parken av Destination Valhall Park i samarbete med våra hyresgäster. Besökarna bjöds på en blandning av aktiviteter, till exempel ponnyridning, marknadsstånd, utomhuspadel och discgolf som lockade deltagare från hela Ängelholm. Eventet är en del av vårt arbete med att skapa en levande mötesplats i Valhall Park. Detta är också ett konkret exempel på vårt lokala samhällsengagemang och bidrag till social hållbarhet.

Fortsatt stöd till Ukraina

Vi fortsatte att stötta Help Ukraine Gothenburg (HUG) genom ytterligare en juldonation till deras arbete och bidrar till att skicka blodstoppande förband till Ukraina.

Återvinningsdag i Ljungbyhed Park

Den 10 december erbjöd Ljungbyhed Park årets andra återvinningsdag. Målet är fortsatt att erbjuda våra hyresgäster i parken en service som underlättar återvinning av föremål som de annars på egen hand måste transportera till återvinningsstationen.

#HusförHus säsong 2024-2025 är igång

Den 1 november startade den nya Hus för Hus säsongen, med fokus på intressanta möten, erfarenhetsutbyte och diskussioner om vikten av att gemensamt med branschkollegor arbeta med energifrågan med fokus på hållbara energisystem och klimatomställningen. Denna säsong har vi ett särskilt fokus på vår fastighet Ulriksdals Center i Solna genom åtaganden kring energioptimering i samarbete med fastighetsförvaltaren och hyresgästen.

Mätbara förflyttningar Q4 2024 (jämfört med utfall för helåret 2023)

- 44 procent (35) intäkter från gröna hyresavtal¹ (gäller svenska verksamheten)
- 82 procent (82) av fastighetsvärdet miljöcertifierat
- 85 procent (75) av fastighetsvärdet är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning

¹ Ett grönt hyresavtal innebär ett åtagande från både hyresvärd och hyresgäst att vidta en mängd olika konkreta åtgärder. Åtagandet omfattar bland annat ett informationsutbyte om miljöambitioner och miljöarbete, som exempelvis att minska energianvändningen, skapa möjlighet till källsortering och att ha miljöhänsyn vid materialval och större återvinningsgrad vid ombyggnader.

Hållbarhetsmål och uppföljning

Följs upp årligen		Enhet	Långsiktigt mål	Mål 2024	Utfall 2023 ¹	Utfall 2022	
1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd	Miljöcertifierat fastighetsvärde	Andel	90%	>85%	82%	76%	
	Fastighetsvärde som uppfyller taxonomin	Andel	90%	>85%	75%	81%	
	Grön finansiering	Andel	90%	Mätning	87%	86%	
	Fastighetsvärde med klimat- och sårbarhetsanalys	Andel	90%	>85%	85%	82%	
	Fastighetsvärde med energiklass A och B	Andel	90%	Mätning	82%	72%	
2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter	Fastighetsenergi	MWh	-	Mätning	16 406	16 861	
	Intensitet Fastighetsenergi	kWh/kvm	reducera 3% per år	79	81	79	
	Scope 2: CO2e-utsläpp från fastighetsenergi	ton CO2e	Netto-noll 2030	Mätning	118	119*	
	Egenproducerad förnybar energi	kWh/kvm	3	Mätning	0,8	0,4	
3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart	Intensitet Hyresgästenergi	kWh/kvm	-	Mätning	41	44	
	Scope 3: CO2e-utsläpp från hyresgästenergi	ton CO2e	Netto-noll 2040	Mätning	634	737	
	Gröna hyresavtal	Andel av avtalsvärde	80%	>45%	35%	27%	
	Hyresgästernas tillgång till avfallsåtervinning	Andel	100%	100%	100%	100%	
	Vattenanvändning	l/kvm	reducera 1% per år	312	315	237**	
4. Vi tar ansvar	Utbildning i Annehems hållbarhetspolicy (inkl.CoC)	Andel medarbetare	100%	100%	100%	33%	
	Granskning av strategiska leverantörer	Andel	100%	100%	100%	100%	
	Biologisk mångfald: Inventerade arter på våra fastigheter	antal	Inventera och möjliggöra för fler	Mätning	400	175	
	Andel fossilfritt drivmedel i servicebilar	Andel	100%	>90%	85%	5%	
	Scope 1: CO2e-utsläpp från tjänstebilar och servicefordon	ton CO2e	Netto-noll 2030	Mätning	17	24	
	Andel miljöklassade tjänstebilar	Andel	100%	100%	100%	100%	
	Scope 3: CO2e-utsläpp från tjänsteresor	ton CO2e	Netto-noll 2040	Mätning	19	70	
	Scope 3: CO2e-utsläpp från projekt och underhåll	ton CO2e	Netto-noll 2040	Mätning	425	1 217	
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer	Nöjd kund index	index 0-100	Över branschsnitt	>80	74	77	
	Genomsnittlig kontraktstid	år	Söka långsiktiga relationer	Mätning	4,2	5,2	
6. Vi värnar om varandra	Nöjda medarbetare, förtroendeindex	index 0-100	>70	>70	81	83	
	Frisknärvaro	Andel	>97%	>97%	99,3%	97,3%	
	Könsfördelning	Styrelse (% kvinnor män)				29% 71%	25% 75%
		Ledning (% kvinnor män)		50% ±10	50% ±10	75% 25%	50% 50%
		Medarbetare (% kvinnor män)				60% 40%	65% 35%
Upplevd inkludering	index 0-100	Hög inkludering	Mätning	98	94		

*uppdaterad siffra pga nyttjandet av klimatneutral fjärrvärme i Ultimes I & II i Helsingfors
 ** korrigerad data

1) Per datumet för denna rapportens publicering är utfallet för 2024 ännu inte färdigställt. Utfallet kommer att redovisas i årsredovisning 2024.

Våra fastigheter

Annhem Fastigheter ägde fastigheter per den 31 december 2024 till ett verkligt värde uppgående till 4 696,8 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består till övervägande del av moderna och hållbara kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

För kvartalet uppgick nettouthyrningen till 2,1 Mkr (0,5), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 8,2 Mkr (5,0) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 6,1 Mkr (4,5). För perioden januari-december 2024 uppgick nettouthyrningen till 15,3 Mkr (12,8) fördelat på nytecknade avtal uppgående till 50,0 Mkr (24,1) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 34,8 Mkr (11,3). Genomsnittlig återstående kontraktstid, exklusive bostäder, är 4,6 år per 31 december 2024.

Förändring i beståndet under 2024

Transaktioner under året	Händelse	Ort	Datum	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Partille 11:70	Tillträde	Partille	2024-03-28	4 946	11,8

Fastighetsbestånd per 31 december 2024

Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	42,9	44,0
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	36,1	40,6
Kamaxeln 2	Kamaxeln 2 ¹	Malmö	950	1,7	1,7
Stenekullen 2	Stenekullen 2	Malmö	4 937	14,6	15,7
Jupiter 11	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	9,7	10,6
Ulriksdals Center	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	45,3	45,3
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ²	Stockholm	13 494	13,6	19,6
Ledvolten	Solna Ledvolten 1	Stockholm	4 268	15,5	15,5
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	5,7	5,7
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	15,0	15,2
Carl Florman	Carl Florman 1	Malmö	3 259	7,0	7,0
The Corner	Hemvistet 2	Malmö	7 432	27,5	27,5
Partille Port bostäder	Partille 11:70	Partille	4 946	11,3	11,8
The Front ³	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	56,9	70,7
	Summa		206 950	302,9	331,0

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

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

3) Ultimes Business Garden har bytt namn till The Front.

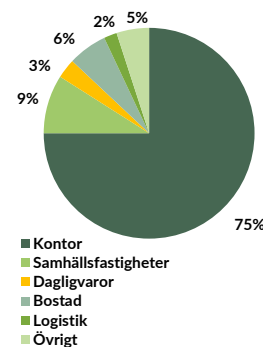
Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	okt-dec 2024	okt-dec 2023	helår 2024	helår 2023
Mkr	2024	2023	2024	2023
Vid periodens ingång	4 674,5	4 237,8	4 412,7	4 309,2
Förvärvade fastigheter	-5,8	395,0	242,0	534,9
Investeringar i befintliga fastigheter	17,6	40,8	71,2	95,8
Avyttrade fastigheter	-	-252,1	-	-252,1
Orealiserad värdeförändring	-1,7	25,7	-57,8	-266,0
Valutaomräkning bestånd i utlandet	12,3	-34,5	28,7	-9,1
Verkligt värde vid periodens utgång	4 696,8	4 412,7	4 696,8	4 412,7

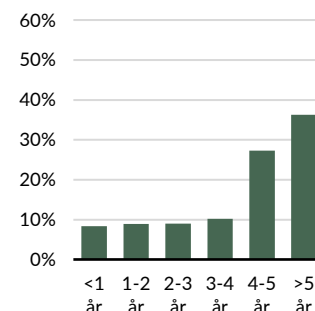
Förvärv och investeringar

Under perioden januari-december tillträdde Annhem fastigheten Partille Port bostäder i Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 250,0 Mkr, samt slutreglerade köpeskilling om 0,7 Mkr. Annhem reglerade även slutlig köpeskilling för fastigheterna Carl Florman och The Corner där Annhem fick återbetalat 2,9 Mkr respektive 5,8 Mkr från säljaren under 2024. Under perioden januari-december 2024 gjordes investeringar i befintliga fastigheter om totalt 71,2 Mkr (95,8), där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Ljungbyhed Park, Valhall Park och färdigställandet av The Corner.

Intäktsfördelning 2024



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



¹ Exklusive bostadskontrakt.

Fastighetsvärderingar

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

Verkligt värde på fastigheterna för det fjärde kvartalet baseras på interna värderingar, som utförts i samarbete med bolagets värderingsinstitut, med värdatedatum 31 december 2024. Verkligt värde har under perioden januari-december minskat med 57,8 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 december 2024 uppgick till 5,31 procent (5,24 procent, 31 december 2023). Under perioden januari-december har Annhem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 71,2 Mkr. Investeringarna är hänförliga till modernisering av Saabs lokaler i Ljungbyhed Park, färdigställande av The Corner samt mindre investeringar i övriga fastigheter. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Käslighetsanalys fastighetsbeståndet

Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 december 2024 uppgick till 5,31 (5,24) procent. Orealiserad värdeförändring på fastighetsbeståndet vid förändring av värderingsyield framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 0,25%	-171,1 / 183,6
+/- 0,50%	-331,5 / 381,6

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2025-01-01
Hysesvärde	331,0
Vakans	-27,9
Övriga fastighetsintäkter	13,0
Totala intäkter	316,1
Fastighetskostnader	-90,2
Fastighetsskatt	-14,0
Driftnetto	211,8
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-3,7
Centraladministration	-37,1
Finansnetto	-87,2
Förvaltningsresultat	83,9

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

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 31 december 2024 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annhem Fastigheter har herefter. Transaktioner med tillträde eller frånträde efter den 31 december är därmed inte inkluderade i beräkningen. Annhem Fastigheters resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmåga baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, normaliserade fastighetskostnader och kostnader för administration gällande aktuellt bestånd. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå plus periodiserade upplåningskostnader.

Kommentarer till intjäningsförmågan

Hysesvärdet ökar med 1,4 procent jämfört med intjäningsförmågan per 30 september 2024. Den positiva utvecklingen av hyresvärdet förklaras främst av indexuppräknigen. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheten The Corner (från 1 januari 2024 till 31 december 2026) av säljaren. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Vid utgången av december 2024 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,5 procent (94,9).

Finansiering

Sammanfattning av bolagets finansieringssituation

Vid utgången av det fjärde kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 2 197,9 Mkr (2 036,3), vilka har ökat mot föregående år på grund av finansiering av tillkommande förvärv samt den refinansiering som bolaget genomförde under det fjärde kvartalet, och därmed utökade lånevolymen. Refinansieringen av skuldportföljen innebar även att koncernens genomsnittliga kreditmarginal minskade med 0,33 procentenheter jämfört med 31 december 2023. De räntebärande skulderna består uteslutande av lån i bank och alla är säkerställda.

Räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,1 gånger (2,2), vilket innebär att lånekoventanerna är uppfyllda. Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,1 gånger (2,2), för perioden. Nettobelåningsgraden i portföljen var per 31 december 2024 40,8 procent (43,4). Räntetäckningsgraden ligger något under målet som är 2,2 gånger men i och med att räntan har sänkts under 2024 och att Annehem har refinansierat en stor andel av låneportföljen till betydligt bättre villkor finns det goda förutsättningar att Annehem når målet om 2,2 gånger under 2025.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen inklusive räntederivat uppgick till 2,57 år respektive 3,03 år. Momentan snittränta vid kvartalets utgång uppgick till 3,6 procent.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	helår	helår
	2024	2023
Räntebärande skulder vid periodens ingång	2 036,3	1 889,6
Upptagna externa banklån	220,7	345,2
Förändring leasingsskuld	-0,3	-0,3
Amortering externa banklån	-75,9	-183,6
Förändring upplåningsavgifter	-1,3	2,5
Valutaeffekter	18,4	-17,1
Räntebärande skulder vid periodens utgång	2 197,9	2 036,3

Tillgänglig likviditet

Mkr	helår	helår
	2024	2023
Likvida medel	279,5	119,4
Outnyttjad låneram	-	125,0
Summa	279,5	244,4

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Volym aktiva	Framtidsstartade	Räntebindning ³	Räntebindning	Snittränta i		Kapitalbindning ⁵	Kapitalbindning
	avtal,	räntederivat ²			derivatportföljen ⁴	Kapitalbindning		
	Mkr	Mkr	Mkr	Andel	Andel	Mkr	Andel	
inom ett år	1 188,1	-477,8	710,2	32,2%	-	-	-	
1-2 år	245,0	-200,0	45,0	2,0%	-0,1%	499,3	22,6%	
2-3 år	234,0	477,8	711,8	32,3%	1,6%	1026,7	46,6%	
3-4 år	150,0	-	150,0	6,8%	2,0%	379,0	17,2%	
4-5 år ¹	387,9	-	387,9	17,6%	2,4%	300,0	13,6%	
5-6 år	-	-	-	0,0%	-	-	-	
6-7 år	-	200,0	200,0	9,1%	-	-	-	
Totalt vid periodens utgång	2 205,0	0,0	2 205,0	100%	1,6%	2 205,0	100%	

1) Avser leasingsskuld för tomträttsavtal som anses vara evig.

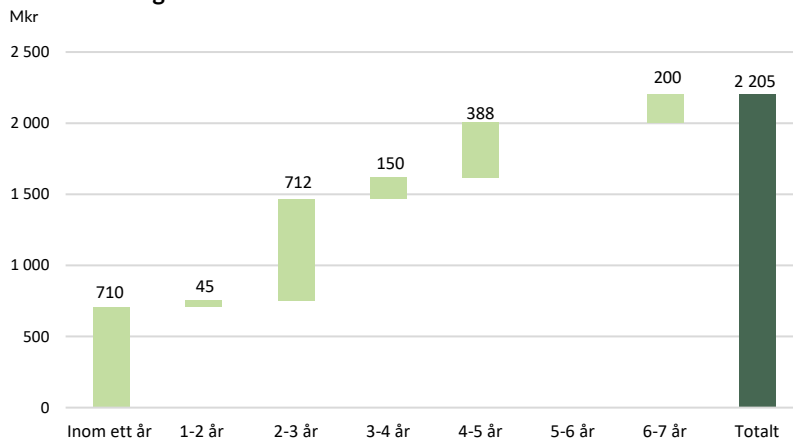
2) Avtalad ränta framtidsstartade räntederivat uppgår till 2,17 procent.

3) Inklusive räntederivat.

4) Exklusive framtidsstartade räntederivat

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

Räntebindningsstruktur



Summering finansiella nyckeltal

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Skuldvolym	2 197,9	2 036,3
Outnyttjad kreditfacilitet	-	125,0
Volym räntederivat	1 494,7	1 365,1
Värde räntederivat	20,2	29,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,84	0,90
Nettobelåningsgrad, %	40,8	43,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	2,2
Snittränta, %	3,6	4,3
Snittränta inklusive outnyttjad kreditfacilitet, %	3,6	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,57	2,41
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,03	2,04

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för perioden januari-december 2024 uppgick till 3,6 procent. Resultateffekten, för en 12-månaders räntekänslighet på befintlig låneportfölj, vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 1,0%	6,2/-6,2
+/- 2,0%	11,8/-11,7

Övrig information

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB ¹	21 130 923	23,9	49,8
Mats och Fredrik Paulsson med familjer	5 204 901	5,9	11,3
Volito AB	4 915 597	5,6	5,0
PriorNilsson Fonder	4 543 581	5,1	2,5
Mats Paulssonstiftelserna	4 492 773	5,1	2,5
Alcur Select	4 169 068	4,7	2,3
Peabs vinstandelsstiftelse	3 755 700	4,2	2,1
Carnegie Fonder	2 960 327	3,4	1,6
ODIN Fonder	2 781 076	3,1	1,5
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 714 000	3,1	1,5
10 största ägare, summa	56 667 946	64,0	80,1
Övriga aktieägare	31 820 875	36,0	19,9
Totalt	88 488 821	100,0	100,0

1) Se vidare information i not 6.

Risker

För beskrivning av Annehems risker se avsnitt Riskfaktorer på sida 27, samt avsnittet Risker och riskhantering i Annehems årsredovisning 2023.

Organisation och medarbetare

Annhem Fastigheter hade i genomsnitt 16 heltidsanställda under det fjärde kvartalet 2024. Efter inkludering av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 18. För jämförelseperioden 2023 hade Annhem Fastigheter 16 anställda, samt 2 resurser på konsultbasis.

Finansiell kalender

Årsredovisning 2024	Mars 2025
Delårsrapport januari – mars 2025	6 maj 2025
Årsstämma 2025	14 maj 2025
Halvårsrapport januari – juni 2025	17 juli 2025
Delårsrapport januari - september 2025	23 oktober 2025

Granskning

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

Verkställande direktörens försäkran

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

Ängelholm den 12 februari 2025

Monica Fallenius

Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Annhem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning samt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 13 februari 2025 kl. 08.00 CET.

Resultaträkning Koncernen

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	68,4	60,9	275,0	247,2
Övriga fastighetsintäkter	11,6	8,5	50,0	44,9
Totala intäkter	80,0	69,4	324,9	292,1
<i>Fastighetskostnader</i>				
Driftskostnader	-14,3	-11,9	-54,6	-47,5
Underhållskostnader	-2,4	-2,7	-12,0	-11,6
Fastighetsskatt	-2,8	0,1	-13,4	-9,8
Fastighetsadministration	-4,0	-3,4	-13,4	-13,4
Driftnetto	56,6	51,5	231,6	209,7
Centraladministration	-11,5	-9,1	-38,0	-36,1
Övriga rörelseintäkter	4,3	2,3	9,0	5,2
Övriga rörelsekostnader	-6,7	-4,4	-13,9	-10,3
Ränteintäkter	11,1	15,2	38,4	53,4
Räntekostnader	-31,5	-33,4	-129,9	-129,3
Övriga finansiella poster ¹	-0,3	5,0	-5,6	-2,2
Förvaltningsresultat	22,0	27,1	91,7	90,5
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	-11,8	-1,0	-11,8
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-1,7	25,7	-57,8	-266,0
Värdeförändring i derivatinstrument	21,2	-47,9	-11,5	-61,8
Periodens resultat före skatt	41,5	-7,0	21,4	-249,1
Aktuell skatt	-0,2	0,6	-0,2	0,0
Uppskjuten skatt	-4,6	-2,8	-2,7	48,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	36,7	-9,1	18,5	-200,6
Totalt antal utestående aktier	88 488 821	58 992 548	88 488 821	58 992 548
Totalt genomsnittligt antal aktier^{2,3}	88 488 821	68 781 704	84 988 923	68 781 704
Resultat per aktie, kr^{2,3}	0,41	-0,13	0,22	-2,92

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

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

3) 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 7.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2024	2023	2024	2023
Periodens resultat	36,7	-9,1	18,5	-200,6
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>				
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	-	-0,1	-	-0,7
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	-	0,0	-	0,1
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	0,8	-8,3	4,9	2,3
Summa övrigt totalresultat	0,8	-8,5	4,9	1,7
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	37,5	-17,6	23,4	-198,9

Balansräkning Koncernen

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,2
Förvaltningsfastigheter	4 696,8	4 412,7
Maskiner och inventarier	5,5	6,2
Derivatinstrument	22,7	33,3
Övriga anläggningstillgångar	1,5	1,4
Summa anläggningstillgångar	4 726,6	4 453,9
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	2,3	3,5
Kortfristiga fordringar	26,9	34,0
Derivatinstrument	-	0,0
Likvida medel	279,5	119,4
Summa omsättningstillgångar	308,7	156,8
SUMMA TILLGÅNGAR	5 035,3	4 610,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	0,8	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	2 074,8	1 786,9
Reserver	28,2	23,3
Balanserade vinstmedel inkl periodens res.	510,1	491,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 613,9	2 302,3
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	2 197,9	1 920,1
Derivatinstrument	2,5	3,6
Övriga långfristiga skulder	2,1	1,8
Uppskjutna skatteskulder	160,8	157,6
Pensionsavsättningar	1,8	1,7
Summa långfristiga skulder	2 365,1	2 084,9
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	-	116,2
Leverantörsskulder och andra skulder	11,7	25,6
Aktuella skatteskulder	0,0	0,6
Övriga kortfristiga skulder	44,6	81,2
Summa kortfristiga skulder	56,3	223,5
Summa skulder	2 421,4	2 308,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 035,3	4 610,7

Kassaflödesanalys Koncernen

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsresultat	22,0	27,1	91,7	90,5
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	0,0	0,9	0,4	0,9
Orealiserade valutakurseffekter	-2,3	8,4	-6,2	7,6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-3,8	6,1	-0,6	1,9
Betald inkomstskatt	0,0	0,6	0,0	0,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	15,9	43,1	85,4	100,9
Förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar	7,2	0,3	8,3	-14,7
Rörelseskulder	-34,8	4,3	-36,8	16,3
Kassaflöde från löpande verksamhet	-11,7	47,7	56,9	102,4
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-17,6	-40,8	-71,2	-95,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	5,8	-392,9	-259,2	-527,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	245,0	-	245,0
Investeringar i maskiner och inventarier	0,0	-2,7	-0,4	-4,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11,8	-191,4	-330,8	-383,4
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Uptagande av lån	95,7	269,3	220,7	345,2
Amortering av lån	-4,1	-174,8	-75,9	-183,6
Företrädesemission	0,0	-	289,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	91,6	94,5	434,6	161,6
Periodens kassaflöde	68,1	-49,2	160,7	-119,4
Likvida medel vid periodens början	212,4	167,5	119,4	237,9
Kursdifferens i likvida medel	-1,0	1,1	-0,6	0,9
Likvida medel vid periodens slut	279,5	119,4	279,5	119,4

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen i sammandrag

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans eget kapital	2 302,3	2 501,1
Periodens resultat	18,5	-200,5
Övrigt totalresultat för perioden	4,9	1,7
Periodens totalresultat	23,4	-198,8
Företrädesemission	288,2	-
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 613,9	2 302,3

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	12,5	-1,3	47,5	46,1
Administrationskostnader	-15,0	-11,2	-43,0	-40,3
Rörelseresultat	-2,5	-12,6	4,5	5,8
Finansiella poster	32,0	31,4	120,8	94,4
Resultat efter finansiella poster	29,4	18,8	125,2	100,2
Bokslutsdispositioner	7,4	-11,8	7,4	-11,8
Resultat före skatt	36,9	7,0	132,7	88,3
Uppskjuten skatt	5,5	1,1	8,5	0,5
Periodens resultat	42,4	8,1	141,2	88,9

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,2
Maskiner och inventarier	1,0	3,2
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernbolag	136,4	116,1
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 470,5	2 134,0
Derivatinstrument	-	26,3
Uppskjutna skattefordringar	2,9	-
Övriga långfristiga tillgångar	1,5	1,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 611,3	2 277,8
Summa anläggningstillgångar	2 612,4	2 281,2
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	123,3	70,4
Övriga fordringar	2,7	7,1
Derivatinstrument	0,2	0,0
Kassa och bank	37,9	27,8
Summa omsättningstillgångar	164,0	105,3
SUMMA TILLGÅNGAR	2 776,3	2 386,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	0,8	0,5
Överkursfond	287,9	-
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 181,1	2 092,2
Årets resultat	141,2	88,9
Summa eget kapital	2 610,9	2 181,6
Avsättningar		
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,8	1,7
Avsättning för uppskjuten skatt	-	5,6
Summa avsättningar	1,8	7,4
Långfristiga skulder		
Derivatinstrument	-	0,3
Summa långfristiga skulder	-	0,3
Kortfristiga skulder		
Derivatinstrument	-	1,9
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	150,0	118,8
Leverantörsskulder	1,7	4,3
Övriga kortfristiga skulder	12,0	72,3
Summa kortfristiga skulder	163,6	197,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 776,3	2 386,5

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	36,9	7,0	132,7	88,3
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar	0,1	0,0	0,6	0,4
Orealiserade värdeförändringar i ränte- och valutaderivat	-3,6	12,9	9,8	10,8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	8,3	0,0	8,4	-1,8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	41,8	19,9	151,5	97,7
Förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar	-30,6	27,2	-62,9	-30,8
Rörelseskulder	31,9	76,8	-31,8	77,9
Kassaflöde från löpande verksamhet	43,1	124,0	56,8	144,8
Investeringsverksamheten				
Investeringar i maskiner och inventarier	0,4	-1,6	0,0	-2,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,4	-1,6	0,0	-2,1
Finansieringsverksamheten				
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-135,0	-209,9	-336,5	-323,3
Företrädesemission	-	-	289,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	-135,0	-209,9	-46,7	-323,3
Periodens kassaflöde	-91,6	-87,5	10,1	-180,6
Likvida medel vid periodens början	129,5	115,3	27,8	208,4
Likvida medel vid periodens slut	37,9	27,8	37,9	27,8

Kommentarer till moderbolaget

Moderbolaget hade intäkter relaterade till utdebiterad management fee och kostnader relaterade till personal samt externa tjänster som bland annat kommunikation, IT, juridik och revision.

För moderbolaget anses inga särskilda risker föreligga, utöver de som nämns för koncernen i avsnittet Risker.

Noter

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

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

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Annhem följer löpande upp inflation, styrränta samt avkastningskrav, dessa antaganden ligger till grund för beräkningen av det verkliga värdet. Inflationsantagandet i värderingarna för kommande år är 2 procent. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 december 2024 uppgick till 5,31 procent (5,24 procent, 31 december 2023). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Tillgångsförvärv

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

NOT 3 SEGMENT

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

1. **Region Sverige**, inkluderar Stockholm, Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg
2. **Region Övriga Norden**, inkluderar Helsingfors (jämförelsesiffror för 2023 innefattar även fastigheten i Norge som avyttrades i oktober 2023)

2024	helår			
	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Mkr				
Hyresintäkter	222,8	52,2	-	275,0
Driftnetto	183,4	49,1	-	231,6
Förvaltningsresultat	183,9	12,6	-104,8	91,7
Resultat före skatt	149,0	-9,3	-118,3	21,4
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 808,7	888,1	-	4 696,8

Stab inkluderar moderbolag och holdingbolag inom koncernen, som ej är operativa bolag. Transaktioner inom Stab innefattar management fee samt andra administrationskostnader.

2023	helår			
	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Mkr				
Hyresintäkter	178,3	68,9	-	247,2
Driftnetto	141,6	69,8	-1,7	209,7
Förvaltningsresultat	124,6	33,1	-67,2	90,5
Resultat före skatt	-64,0	-21,9	-163,2	-249,1
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 532,7	879,9	-	4 412,7

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsskatt	2,1	1,0	11,0	3,9
Hyresgarantier	1,1	0,2	5,8	3,0
Övriga fastighetsintäkter	8,4	7,3	33,2	37,9
Totalt övriga fastighetsintäkter	11,6	8,5	50,0	44,9

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

NOT 5 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

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

Koncernen innehar per 31 december 2024 räntederivat i SEK och EUR, samt valutaterminer i EUR. Per 31 december 2024 uppgick det positiva marknadsvärdet på räntederivat till 22,5 Mkr (33,3), det negativa marknadsvärdet på räntederivat uppgick till -2,5 Mkr (-1,7) och valutaterminerna till 0,2 Mkr (-1,9).

Koncernen bedömer att övriga redovisade värden för angivna finansiella tillgångar och skulder som redovisas till anskaffningsvärde respektive upplupet anskaffningsvärde approximativt överensstämmer med verkligt värde, med anledning av kort förfallotid, att reserveringar görs för förväntade kreditförluster samt att eventuell dröjsmålsränta kommer att debiteras.

NOT 6 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget är närstående till Peab AB, via bolagens gemensamma största aktieägare. Aktier innehas direkt och indirekt av Ekhaga Utveckling AB. Fredrik Paulsson kontrollerar per 31 december 2024 mer än 50 procent av rösterna i Ekhaga Utveckling AB. Därutöver innehar Fredrik Paulsson per 31 december 2024 0,86 procent av aktierna i Annehem. Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 31 december 2024, genom sitt direkta och indirekta innehav över 50 procent av rösterna i Annehem.

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2024	2023	2024	2023
Förvärv av fastigheter	-5,8	395,0	242,0	534,9
Kundfordringar	0,4	0,2	0,4	0,2
Leverantörsskulder	2,3	12,3	2,3	12,3
Försäljning	13,6	19,3	81,6	81,0
Kostnader/investeringar	-14,2	-35,8	-50,9	-75,2

NOT 7 OMRÄKNINGSEFFEKTER NYEMISSION

Genom företrädesemissionen som genomfördes i mars 2024 ökade Annehems aktiekapital med 249 999,99 kronor, från 500 000 kronor till 749 999,99 kronor och det totala antalet aktier i Annehem ökade med 29 496 273, varav 3 431 995 aktier av serie A och 26 064 278 aktier av serie B. Efter företrädesemissionen uppgår antalet aktier i Annehem till 88 488 821 varav 10 295 986 aktier av serie A och 78 192 835 aktier av serie B. Utestående och genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission.

Mkr	okt-dec 2024	helår 2024	okt-dec 2023	okt-dec 2023	helår 2023	helår 2023
			Efter omräkning	Före omräkning	Efter omräkning	Före omräkning
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,25	1,14	0,32	0,37	1,35	1,57
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,41	0,22	-0,13	-0,15	-2,92	-3,40
Totalt genomsnittligt antal aktier ¹	88 488 821	84 988 923	68 781 704	58 992 548	68 781 704	58 992 548

Risikfaktorer

Risker i fastigheternas värde

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

Makroekonomiska risker

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

Miljörisker

Annehem Fastigheters verksamhet medför miljörisker och Bolaget omfattas av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Bolaget vid bristande efterlevnad. Även om Annehem Fastigheter kommer att utföra inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk för att miljöbestämmelserna inte efterlevdes av tidigare fastighetsägare, eller Annehem Fastigheter, eller att tidigare fastighetsägare eller verksamhetsutövare orsakat föroreningar. Se även avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen 2023.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

	okt-dec 2024	okt-dec 2023	helår 2024	helår 2023
Antal aktier				
A-aktier	10 295 986	6 863 991	10 295 986	6 863 991
B-aktier	78 192 835	52 128 557	78 192 835	52 128 557
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	58 992 548	88 488 821	58 992 548
Totalt genomsnittligt antal aktier¹	88 488 821	68 781 704	84 988 923	68 781 704

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 7.

Förvaltningsresultat

Annhem Fastigheters verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, dvs tillväxt i förvaltningsresultatet. Målet är att förvaltningsresultatet per aktie ska öka årligen med 20,0 procent. Nedan visas förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter, som är relaterade till valutaterminer och valutaomräkning av interna lån i EUR.

Mkr	okt-dec 2024	okt-dec 2023	helår 2024	helår 2023
Valutaterminer	-2,0	11,1	-9,7	2,5
Valutaomräkning på interna lån	1,7	-6,1	4,1	-4,7
Valutakurseffekter	-0,3	5,0	-5,6	-2,2

Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter per aktie¹

Mkr	okt-dec 2024	okt-dec 2023	helår 2024	helår 2023
Förvaltningsresultat	22,0	27,1	91,7	90,5
Valutakurseffekter	0,3	-5,0	5,6	2,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	22,3	22,1	97,3	92,7
Genomsnittligt antal aktier	88 488 821	68 781 704	84 988 923	68 781 704
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,25	0,32	1,14	1,35

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 7.

Räntetäckningsgrad

Mkr	okt-dec 2024	okt-dec 2023	helår 2024	helår 2023
Förvaltningsresultat	22,0	27,1	91,7	90,5
Återläggning:				
Räntenetto	20,4	18,2	91,4	75,9
Valutakurseffekter	0,3	-5,0	5,6	2,2
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,1	2,2	2,1	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr baserat på rullande 12	2,1	2,2	2,1	2,2

Nettobelåningsgrad

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	2 197,9	2 036,3
Likvida medel	-279,5	-119,4
Räntebärande skulder netto	1 918,4	1 916,9
Förvaltningsfastigheter	4 696,8	4 412,7
Nettobelåningsgrad, %	40,8%	43,4%

Överskottsgrad

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsresultat	22,0	27,1	91,7	90,5
Återläggning:				
Förvaltningskostnader	34,6	24,4	139,9	119,2
Driftnetto	56,6	51,5	231,6	209,7
Hyresintäkter	68,4	60,9	275,0	247,2
Överskottsgrad, %	82,7%	84,6%	84,2%	84,8%

Avkastning på eget kapital

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2024	2023	2024	2023
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	36,7	-9,1	18,5	-200,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 613,9	2 302,3	2 613,9	2 302,3
Avkastning på eget kapital, %	1,4%	-0,4%	0,7%	-8,7%

Flerårsöversikt nyckeltal

Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hyresintäkter	275,0	247,2	217,9	187,8	151,5
Driftnetto	231,6	209,7	181,3	155,8	115,0
Förvaltningsresultat	91,7	90,5	74,2	86,2	16,0
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	97,3	92,7	90,5	86,2	45,0
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr ¹	1,14	1,35	1,32	1,25	0,65
Periodens resultat	18,5	-200,6	207,3	209,7	71,8
Periodens resultat per aktie, kr ¹	0,22	-2,92	3,01	3,05	1,04
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	94,9	95,8	94,0	90,1
Överskottsgrad, %	84,2	84,8	83,2	83,0	75,9
Avkastning på eget kapital, %	0,7	-8,7	8,3	9,2	3,5
EPRA NRV per aktie, kr	31,1	41,2	44,1	40,9	36,3
Nettobelåningsgrad, %	40,8	43,4	38,3	38,3	33,1
Soliditet, %	51,9	49,9	53,4	53,9	54,4
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	2,2	2,7	3,0	2,0

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 7.

EPRA nyckeltal

Rapporteringsstandard

För att skapa möjligheten för intressenter och aktieägare att kunna jämföra och utvärdera Annehems verksamhet på ett mer transparent och korrekt sätt, rapporterar vi nyckeltal och information enligt EPRA BPRs (European Public Real Estate Association Best Practices Recommendations). Följande 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 Bokslutskommuniké för 2024. 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 Annhem skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan.

EPRA NRV är det långsiktiga substansvärdet och utgår från balansräkningen med justering av poster som ej innebär en utbetalning i närtid, såsom goodwill, finansiella derivat, uppskjuten skatteskuld samt värdejusteringar på förvaltningsfastigheter. EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde med skillnaden att goodwill, som inte är hänförligt till uppskjuten skatt, skall återläggas samt att uppskjuten skatt kan marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Annhem 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 (Annhem har ingen goodwill) och värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital enligt balansräkning	2 613,9	2 302,3
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	160,8	157,6
Räntederivat	-20,1	-29,7
EPRA NRV	2 754,6	2 430,2
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	58 992 548
EPRA NRV, kr per aktie	31,1	41,2
EPRA NTA - Aktuellt substansvärde		
EPRA NRV	2 754,6	2 430,2
Återläggning:	-	-
EPRA NTA	2 754,6	2 430,2
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	58 992 548
EPRA NTA, kr per aktie	31,1	41,2
EPRA NDV - Avyttringsvärde		
EPRA NTA	2 754,6	2 430,2
Återläggning:		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	-160,8	-157,6
Räntederivat	20,1	29,7
EPRA NDV	2 613,9	2 302,3
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	58 992 548
EPRA NDV, kr per aktie	29,5	39,0

EPRA Intjäning (EPRA Earnings)

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

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2024	2023	2024	2023
Periodens resultat	36,7	-9,1	18,5	-200,6
Återläggning:				
Värddeförändringar netto	-20,1	36,3	68,2	342,2
Uppskjuten skatt	4,6	2,8	2,7	-48,5
EPRA Intjäning	21,2	30,0	89,5	93,1
Totalt genomsnittligt antal aktier ¹	88 488 821	68 781 704	84 988 923	68 781 704
EPRA Intjäning, kr per aktie	0,24	0,44	1,05	1,35

1) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktor 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.

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.

Mkr	helår	helår
	2024	2023
Räntebärande skulder	2 197,9	1 920,1
Netto rörelseskulder ¹	27,1	69,3
Valutaterminer	-0,2	0,4
Likvida medel	-279,5	-119,4
Nettoskuld	1 945,3	1 870,4
Marknadsvärde fastigheter ²	4 696,8	4 412,7
Immateriella tillgångar	0,1	0,2
Totalt fastighetsvärde	4 696,9	4 412,9
EPRA LTV - Belåningsgrad	41,4%	42,4%

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

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

EPRA nettoavkastning (EPRA Net Initial Yield - NIY)

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

Mkr	helår	helår
	2024	2023
Förvaltningsfastigheter - helägda	4 696,8	4 412,7
Förvaltningsfastigheter - del av JV	0,1	0,1
Summa fastighetsportfölj	4 696,8	4 412,8
Exkludering projekt mark och byggnationer ¹	-0,1	-0,1
Uppskattade kostnader för köpare ²	13,5	12,8
Summa justerad fastighetsportfölj	4 710,2	4 425,4
12 månaders rullande hyresintäkter inklusive rabatter	303,1	298,9
Fastighetskostnader ³	-93,3	-82,3
Driftöverskott	209,8	216,6
Återläggning rabatter	1,3	0,6
"Topped-up" driftöverskott	211,1	217,2
EPRA NIY - Direktavkastning	4,5%	4,9%
EPRA "Topped-up" NIY - Direktavkastning	4,5%	4,9%

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.

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Hyresvärde	331,0	315,7
Bedömt hyresvärde för vakanta lokaler	27,9	16,7
EPRA Vakansgrad	8,4%	5,3%

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.

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2024	2023	2024	2023
Fastighetskostnader	-23,4	-17,9	-93,3	-82,3
Centraladministration	-11,5	-9,1	-38,0	-36,1
Andel av kostnader från JV-bolag	-	-	-	-
Återföring: tomträttsavgäld	0,0	0,0	0,1	0,1
EPRA Kostnader (inklusive direkta vakanskostnader)	-34,9	-27,0	-131,3	-118,3
Direkta vakanskostnader	-	-	-	-
EPRA Kostnader (exklusive direkta vakanskostnader)	-34,9	-27,0	-131,3	-118,3
Hyresintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld	68,4	60,9	275,0	247,2
Totala hyresintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld	68,4	60,9	275,0	247,2
EPRA Kostnadskvot (inklusive direkta tomträttsavgälder)	51,1%	44,4%	47,8%	47,9%
EPRA Kostnadskvot (exklusive direkta tomträttsavgälder)	51,0%	44,3%	47,7%	47,9%

EPRA CapEx - Kapitalkostnader

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

Mkr	okt-dec	okt-dec	helår	helår
	2024	2023	2024	2023
Förvärv	-	395,0	242,0	534,9
Projektutveckling				
Ombyggnationer ¹	17,6	40,8	71,1	95,7
Nybyggnationer ²	0,0	-	0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter				
Utan att addera uthyrbar yta	-	-	-	-
Adderar uthyrbar yta	-	-	-	-
Kapitaliserad ränta	-	-	-	-
Totala kapitalkostnader	17,6	435,8	313,2	630,7
Omvandling från periodiserat till likvida medel	-	-	-	-
Totala kapitalkostnader som likvida medel	17,6	435,8	313,2	630,7

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.

Mkr	helår
	2024
Sverige	9,3%
Övriga Norden	-8,9%
Totala hyresintäkter i jämförbart bestånd	4,9%

Ordlista och definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat för perioden i relation till eget kapital för perioden. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.
Bruttohyra	Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.
Direktavkastning	Driftnetto för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto	Driftnetto innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten i gång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. Syfte: Måttet används för att jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad¹	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av beräknad hyra för vakanta ytor i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
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 driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Förvaltningsresultat, exkl. valutakurseffekter	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnetto exklusive valutakurseffekter med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Hyresintäkt	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde¹	Hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Jämförelsestörande poster	Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annhem Fastigheter som jämförelsestörande poster.
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV	Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning. Syfte: Långsiktigt substansvärde är ett mått som skall spegla det långsiktiga värdet på ett fastighetsbestånd, istället för eget kapital.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde. Syfte: Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
Nettouthyrning¹	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
Räntebärande skulder	Räntebärande skulder innebär alla skulders som Annhem betalar ränta på. Dessa poster i balansräkningen är: lång- och kortfristiga skulder till närstående, lång- och kortfristiga räntebärande skulder (inkluderar leasingskuld) samt koncernkonto.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter, kostnader och valutakurseffekter på finansiella poster i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Nyckeltalet beräknas både på rullande 12 månader (RTM) och isolerat kvartal. Annhem Fastigheters kovenanter beräknas enligt RTM.
Räntenetto	Nettot mellan räntekostnader på räntebärande skulder och ränteintäkter på räntederivat.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar. Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.
Uthyrningsbar yta	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. Syfte: Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut.
Underliggande fastighetsvärde	Avtalat transaktionspris för fastigheten.
Vakanshyra	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.
Valutakurseffekter	Valutakurseffekter hänförliga till valutaterminer samt omräkning av interna lån i EUR.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid.

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



Kontaktpersoner

MONICA FALLENIOUS, VD
Telefon: 070-209 01 14

E-post: monica.fallenius@annehem.se

ADELA COLAKOVIC, CFO
Telefon: 073-251 47 09

E-post: adela.colakovic@annehem.se

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