

Stark utveckling

Juli-september

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 46,9 Mkr (39,1)
- Driftnetto uppgick till 40,3 Mkr (31,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 28,4 Mkr (9,0)
- Resultat per aktie uppgick till 1,42 kr (0,29)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 3,4 Mkr (65,4)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter i september gav en ökning av verkligt värde på 70,9 Mkr (12,5)

Januari-september

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 137,5 Mkr (108,4)
- Driftnetto uppgick till 116,7 Mkr (80,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 69,3 Mkr (20,3)
- Resultat per aktie uppgick till 2,45 kr (0,47)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 39,5 kr (35,5)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 624,3 Mkr (3 003,1)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 43,5 Mkr (110,8)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter i september gav en ökning av verkligt värde på 106,1 Mkr (16,4)
- Förvärv av Peab Center Helsingborg till ett verkligt värde uppgående till 131,0 Mkr – fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver med energiklass B
- Friköp av tomträtter i Helsingfors till ett värde på 9,2 Meur
- Förvärv av logistikfastighet i Södertälje med ett underliggande fastighetsvärde på 96,5 Mkr med tillträde i Q2 2022 – fastigheten skall certifieras enligt Miljöbyggnad Silver med energiklass B

Driftnetto
30 september 2021

117 Mkr

Fastighetsvärde
30 september 2021

3 624 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
30 september 2021

96%

Sammandrag koncernens utveckling

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 ¹ | 2020 ² | 2021 ¹ | 2020 ² | 2020 ³ |
| Hyresintäkter | 46,9 | 39,1 | 137,5 | 108,4 | 151,5 |
| Driftnetto | 40,3 | 31,2 | 116,7 | 80,6 | 115,0 |
| Förvaltningsresultat | 28,4 | 9,0 | 69,3 | 20,3 | 16,0 |
| Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster | 28,4 | 16,8 | 69,3 | 28,0 | 45,0 |
| Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster per aktie, kr | 0,48 | 0,15 | 1,17 | 0,34 | 0,76 |
| Periodens resultat | 83,8 | 17,3 | 144,7 | 27,6 | 71,8 |
| Periodens resultat per aktie, kr | 1,42 | 0,29 | 2,45 | 0,47 | 1,22 |
| Nettobelåningsgrad, % | 34,3 | 31,9 | 34,3 | 31,9 | 33,1 |
| Soliditet, % | 55,9 | 62,6 | 55,9 | 62,6 | 54,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,6 | 2,0 | 3,0 | 1,6 | 1,4 |
| Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr | 3,6 | 2,0 | 3,0 | 1,6 | 2,0 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 96,0 | 94,0 | 96,0 | 94,0 | 95,5 |
| Avkastning på eget kapital, % | 3,8 | 0,9 | 6,6 | 1,4 | 3,5 |
| Överskottsgrad, % | 85,9 | 79,9 | 84,8 | 74,4 | 75,9 |



VD har ordet

Starkt kvartal för Annehem

Under det tredje kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 29,7 procent jämfört med föregående kvartal. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 96,0 procent. Annehems hyresgäststruktur i kombination med långa hyresavtal innebär en stabil grund som ger en bra plattform för pågående tillväxtresa. Hyresavtalen har en genomsnittlig längd på 5,8 år. Sammanfattningsvis innebär det att Annehem står starka även i mer utmanande tider vilket innebär stora möjligheter för bolaget.

Annehem har utfört externa värderingar under kvartal tre. Det vi har sett är att direktmarknaden har varit väldigt starkt för den typ av fastigheter som Annehem äger. Marknadens lägre avkastningskrav i kombination med en allt effektivare förvaltning innebär en ökning av verkligt värde på 70,9 Mkr i kvartalet. Substansvärdet per aktie uppgår till 39,5 kr per aktie.

Annehems nettobelåningsgrad uppgick till 34,3 procent. Den gröna finansieringen som vi tar upp i marknaden idag innebär närmare en halvering av räntemarginalen jämfört med den initiala finansieringen.

Fortsatt stort fokus på vårt hållbarhetsarbete

Den viktiga gröna omställningen är här nu och det är viktigt att vi alla tar den på allvar. Annehem har kommit en bra bit på vägen samtidigt som vi ser att det finns mycket mer att göra. Ett viktigt steg för bolaget är den certifieringsprocess som startats tillsammans med Cicero – ett arbete som under kvartalet accelererats ytterligare för att nå en certifiering enligt Green Equity.

Vi har en mycket bra plattform att utgå från då vår fastighetsportfölj till största delen består av moderna, nybyggda fastigheter och förvärvade projekt med nya byggnader under uppförande. Vår fastighetsportfölj ger oss goda förutsättningar att uppnå de krav som ställs avseende gröna hyresintäkter.

Under kvartalet har arbetet med att certifiera två fastigheter Sadelplatsen 4 samt Partille Port 11:60 i enlighet med Breeam-In-Use påbörjats. Certifieringarna beräknas vara klara under kvartal fyra.

I våra företagsparker i Ängelholm och Ljungbyhed genomförs en kartläggning genom de energideklarationer som nu pågår. Energideklarationerna kommer att leda till en handlingsplan för att ytterligare minska energiförbrukningen i företagsparkerna. I anslutning till parkerna äger vi stora landområden där möjligheterna att uppföra en solcellspark nu utreds.

Annehem fortsätter utveckla sin logistikaffär där miljö och elektrifiering står i centrum. Omställningen till gröna transporter sker nu i rask takt och som fastighetsägare inom logistik har vi en viktig funktion för att göra det möjligt. Annehem är med på denna resa och vi ser mycket fram emot att skapa de bästa förutsättningarna för Postnord i deras blivande lokalisering i Södertälje. Fastigheten kommer att certifieras med miljöbyggnad silver med energiklass B. Vi kommer att växa vår exponering mot logistik ytterligare där kvalitet och hållbarhet går före volym.

Högre krav på attraktiva kontor och flexibilitet

Vikten av kontoret som en plats som medarbetaren verkligen vill komma till ställer stora krav på gemensamhetsytor för trivsel och gemenskap. Trivsel och arbetsmiljö står i centrum och kontorens behövs understödja att denna förändring blir lyckosam. Vi ser att fler företag nu arbetar med implementering av nya arbetsätt där medarbetarna i större utsträckning erbjuds möjlighet att arbeta hemifrån. Detta innebär, bland annat, att man på kontoret planerar för färre arbetsplatser än antalet medarbetare. Omställningen av kontorsmarknaden beskrivs ofta som ett hot med minskad efterfrågan på kontorslokaler men vi ser det som en möjlighet då efterfrågan på flexibla kontor ständigt ökar.

Hemarbete innebär också utmaningar för många då trångboddheten har ökat, det kan vara svårt att arbeta koncentrerat då arbetsplatsen flyttar in i hemmet. Väl anpassade kontor blir därför en viktig brygga för att arbetsgivarens och medarbetarens intressen skall kunna mötas på bra sätt. Det är en utmanande omställning som ställer stora krav på så väl hyresgästen som fastighetsägaren. Vi vill stödja



Jörgen Lundgren, VD

våra hyresgäster och potentiella hyresgäster i denna omställning vilket möjliggörs av att våra fastigheter erbjuder en hög anpassningsbarhet.

Marknadskommentar

Under kvartalet har optimismen stärkts ytterligare avseende tillväxten i Sverige. Enligt SCB så beräknas BNP-tillväxt landa på 4,6 procent för 2021. För perioden 2022-2023 så är man åter tillbaka på den långsiktiga trendlinjen med tillväxt tal på 3,9 procent respektive 2,3 procent. Motsvarande BNP-tillväxt för våra grannländer, där Annhem också har verksamhet, talar om tillväxt i Norge om 2,7 procent för 2021, och därefter 3,7 procent för 2022, respektive 1,9 procent för 2023. Tillväxten i Finland beräknas till 3,2 procent för 2021 och därefter 3,0 procent för 2022, respektive 1,6 procent för 2023.¹

Oron för en tilltagande inflation har på kort tid ökat vilket lett till högre långa räntor. Utvecklingen av långa räntor styrs i första hand av ränteutvecklingen i USA. Det blir nu extra viktigt att följa den makroekonomiska utvecklingen. Kraftigt ökade fraktpriser i kombination med högre energipriser driver inflationen uppåt. Bristen på arbetskraft kan också driva löneutvecklingen på sikt.

Jörgen Lundgren
VD

¹ Källa: Nordic Outlook September 2021, SEB

Det här är Annehem Fastigheter

Affärsidé

Annehem Fastigheter äger och förvaltar kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet belägna i lägen med goda kommunikationer. Fastigheterna ligger i tillväxtområden i Norden och har en tydlig miljöprofil. Genom en kundnära förvaltning bygger vi långsiktiga relationer och värden.

Vision

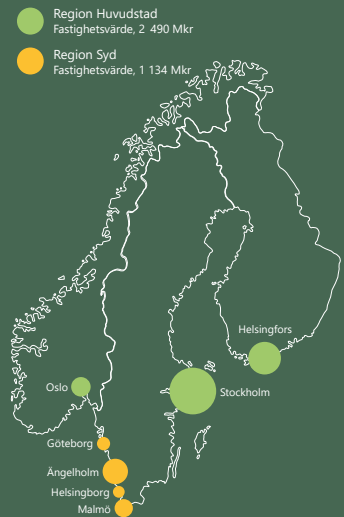
Annehem Fastigheter ska alltid vara det naturliga valet för kunder och medarbetare, på de platser vi väljer att verka.

Mission

Fastighetsbestånd

Annehem Fastigheters nuvarande fastighetsbestånd har följande geografiska spridning:

- Region Huvudstad: Stockholm, Helsingfors och Oslo
- Region Syd: Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg



Ultimes I & II i Finland

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Tredje kvartalet

Hyresintäkterna uppgick till 46,9 Mkr (39,1), övriga fastighetsintäkter uppgick till 8,6 Mkr (8,7) och totala fastighetskostnaderna till 15,2 Mkr (16,5), vilket innebär att driftnettot ökade till 40,4 Mkr (31,2). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna förleddes främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år, men också av något minskade vakanser mot föregående år. Ökningen i hyresintäkter har bidragit till en markant förbättring i överskottsgraden från 79,9 procent i det tredje kvartalet 2020 till 85,9 procent i tredje kvartalet 2021.

Övriga fastighetsintäkter är i nivå med samma period föregående år. Övriga fastighetsintäkter uppgår dels till utdebiterade driftskostnader och dels av de utställda (av Peab) hyresgarantierna för Peab Center Malmö, Ultimes I&II samt Peab Center Helsingborg, som för kvartalet uppgick till 2,1 Mkr. Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Peab Center Malmö (från 1 mars 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Peab Center Helsingborg (från 1 maj 2021), av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställande datum.

Förvaltningsresultatet uppgick till 28,4 Mkr (9,0) i kvartalet. Under kvartalet inflöt 4,5 Mkr från försäljning av en avstyckning från en fastighet i Valhall park. Räntekostnaderna uppgick till -11,0 Mkr (-9,4) vilket är något högre än samma kvartal föregående år på grund av högre belåning. Övriga finansiella poster uppgick till -0,3 Mkr och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 1,5 Mkr och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -1,8 Mkr.

Effekter av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 70,9 Mkr (12,5).

Skattekostnad för perioden uppgick till 16,8 Mkr (4,3). Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt verkligt värde värdering av derivat.

Periodens resultat uppgick till 83,8 Mkr (17,3).

Perioden januari till september

Hyresintäkterna uppgick till 137,5 Mkr (108,4), övriga fastighetsintäkter uppgick till 29,4 Mkr (18,9) och totala fastighetskostnaderna till 50,1 Mkr (46,7), vilket innebär att driftnettot ökade till 116,7 Mkr (80,6). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna förleddes främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år, men också av något minskade vakanser. Ökningen i hyresintäkter har bidragit till en markant förbättring i överskottsgraden från 74,4 procent i perioden januari-september 2020 till 84,8 procent i samma period 2021.

Övriga fastighetsintäkter utvecklades positivt i och med de utställda (av Peab) hyresgarantierna för Peab Center Malmö, Ultimes I&II samt Peab Center Helsingborg, som för perioden januari-september uppgick till 7,4 Mkr. Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Peab Center Malmö (från 1 mars 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Peab Center Helsingborg (från 1 maj 2021), av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställande datum.

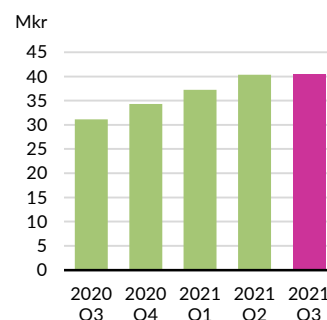
Förvaltningsresultatet uppgick till 69,3 Mkr (20,3) i kvartalet. Under kvartalet inflöt 4,5 Mkr från försäljning av en avstyckning från en fastighet i Valhall park. Räntekostnaderna uppgick till 34,3 Mkr (35,7) en minskning mot föregående år, som en effekt av lägre skuldsättning. Övriga finansiella poster uppgick till 2,6 Mkr och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 6,1 Mkr och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -3,5 Mkr.

Effekter av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 106,1 Mkr (16,4).

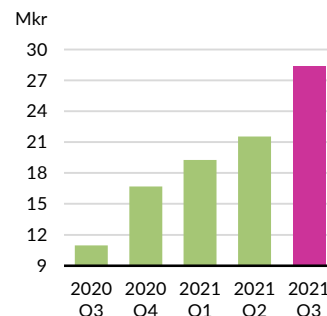
Skattekostnad för perioden uppgick till 32,3 Mkr (9,1). Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt marknadsvärdering av derivat.

Periodens resultat uppgick till 144,7 Mkr (27,6).

Driftnetto per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal exkl jämförelsestörande poster



Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2021 till 3 624,3 Mkr (3 003,1). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2. Under det andra kvartalet har Annehem Fastigheter friköpt tomträtterna i de finska fastigheterna till ett värde uppgående till 93,3 Mkr.

Verkligt värde på fastigheter baseras på externa värderingar gjorda per 30 september 2021. Under året har Annehem Fastigheter även investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 43,5 Mkr (110,8) per 30 september 2021. Värdet på fastigheterna i Finland har per 30 september 2021 påverkats positivt av starkare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2020, vilket ger en total effekt på 26,2 Mkr.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 208,7 Mkr (2 022,8).

Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 547,1 Mkr (1 018,7), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträttsavgälder. Under det andra kvartalet 2021 friköpte bolaget tomträtterna i de finska fastigheterna vilket löste upp den tidigare leasingskulden, uppgående till 87,9 Mkr. I samband med förvärvet av Jupiter 11 upptog bolaget ett grönt lån uppgående till 69,0 Mkr, med ny kreditgivare. Den 9 december 2020 säkrade Annehem Fastigheter en lånefacilitet uppgående till totalt 1 912,0 Mkr, fördelat på SEK, NOK och EUR. Per den 30 september 2021 återstår 420,0 Mkr att utnyttja.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under det tredje kvartalet till 5,3 Mkr (175,3). Motsvarande siffra uppgick för perioden januari-september till 44,0 Mkr (-49,5). Förändringen beror främst på högre förvaltningsresultat samt lägre förändringar i rörelsefordringar och rörelseskulder, för det tredje kvartalet, respektive perioden januari-september 2021 än motsvarande period föregående år.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för tredje kvartalet uppgick till 1,1 Mkr (-56,6), motsvarande siffra för perioden januari-september uppgick till -170,0 Mkr (-534,0) där majoriteten avsåg förvärvet av Peab Center Helsingborg till ett underliggande fastighetsvärde på 131,0 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 3,4 Mkr under det tredje kvartalet, varav majoriteten av investeringen är hänförlig till färdigställandet av Carl Berner Torg i Oslo samt investeringar i Ultimes-fastigheterna, Valhall Park och Ljungbyhed Park. Under perioden januari-september uppgick investeringarna till 43,5 Mkr (110,4).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 0 Mkr (-14,6), för kvartalet och för perioden januari-september uppgick det till -18,9 Mkr (1 565,9), och utgjordes av dels 69,0 Mkr i upptaget lån relaterat till finansieringen av Peab Center Helsingborg, dels -87,9 Mkr relaterat till friköpet av tomträtterna i Finland.

Kassaflödet för tredje kvartalet uppgick till 6,4 Mkr (104,1) och för perioden januari-september -144,9 Mkr (982,4).

Våra fastigheter

Annhem Fastigheter ägde tillgångar i form av färdigställda fastigheter per den 30 september 2021 till ett verkligt värde uppgående till 3 624,3 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består av till övervägande del moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

Per september 2021 uppgick nettouthyrningen till 10,8 Mkr (28,1), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 21,1 Mkr (29,4) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 10,3 Mkr (1,4).

Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet jämfört med kvartal 3, 2020

| Tillkommande fastigheter | benämning | Ort | From | Yta kvm | Hyresvärde årsbasis, Mkr | Verkligt värde inkl leasing, Mkr |
|--------------------------|-------------|------------|--------------|-------------|--------------------------|----------------------------------|
| Carl Berner Torg | Oslo | 2020-12-01 | 3 640 | 13,2 | 300,5 | |
| Peab Center Helsingborg | Helsingborg | 2021-05-01 | 4 987 | 6,7 | 131,0 | |
| Summa | | | 8 627 | 19,9 | 431,5 | |

Fastighetsbestånd per 30 september 2021

| Benämning | Fastighetsbeteckning | Ort | Yta, kvm | Hyresintäkter Mkr | Hyresvärde årsbasis, Mkr | Verkligt värde inkl leasing ¹ , Mkr |
|--------------------------|-----------------------------|-------------|----------------|-------------------|--------------------------|--|
| Valhall Park, Ängelholm | Barkåkra 50:3 | Ängelholm | 51 564 | 28,9 | 31,6 | 380,3 |
| Ljungbyhed Park | Sjöleden 1:5-1:17 | Ljungbyhed | 73 234 | 25,4 | 31,1 | 184,0 |
| Kamaxeln | Kamaxeln 2 | Malmö | 950 | 1,4 | 1,4 | 18,6 |
| Peab Center Malmö | Stenekullen 2 | Malmö | 4 937 | 13,7 | 13,7 | 236,1 |
| Peab Center Helsingborg | Jupiter 11 | Helsingborg | 4 987 | 6,6 | 6,7 | 131,0 |
| Peab Center Solna | Sadelplatsen 3 | Stockholm | 12 455 | 37,5 | 37,5 | 937,9 |
| Sadelplatsen 4 | Sadelplatsen 4 ² | Stockholm | 13 494 | 16,2 | 16,2 | 352,0 |
| Partille Port | Partille 11:60 | Partille | 6 431 | 11,6 | 11,7 | 184,0 |
| Ulimes I&II inkl Parking | Ultimes | Helsingfors | 17 015 | 69,1 | 69,1 | 900,0 |
| Carl Berner Torg | Carl Berner Torg | Oslo | 3 640 | 13,2 | 13,2 | 300,5 |
| Summa | | | 188 707 | 223,7 | 232,3 | 3 624,3 |

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

2) Fastigheten omfattar huvudsakligen garage (475 platser) samt därutöver kontorslokaler.

Sammanställning värdeutveckling

| Förändringar av fastighetsbeståndet | jul-sep | | jan-sep | | helår |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Mkr | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Vid periodens ingång | 3 545,9 | 2 912,1 | 3 317,5 | 2 437,2 | 2 437,2 |
| Förvärvade fastigheter | - | - | 131,0 | 422,0 | 692,0 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 3,4 | 63,8 | 43,5 | 110,8 | 137,3 |
| Orealiserad värdeförändring | 70,9 | 12,5 | 106,1 | 16,4 | 85,9 |
| Valutaomräkning bestånd i utlandet | 4,1 | 14,7 | 26,2 | 16,6 | -34,9 |
| Vid periodens utgång | 3 624,3 | 3 003,1 | 3 624,3 | 3 003,1 | 3 317,5 |

Förvärv och investeringar

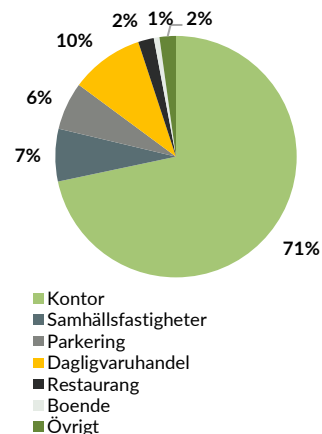
Under perioden januari-september 2021 gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 43,5 Mkr, där investeringarna är hänförliga till fastigheterna Valhall Park, Ljungbyhed Park, Ultimes samt arbete för att färdigställa Carl Berner Torg.

Förvärvade men ej tillträdde fastigheter

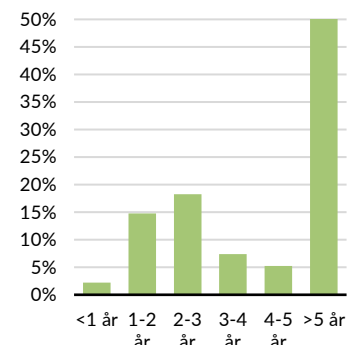
Annhem Fastigheter har under 2020 och 2021 ingått avtal med Peab om förvärv av fastigheter efter färdigställande. En fastighet med tillträde i kvartal 4 2021, belägen i Solna, till ett underliggande fastighetsvärde om 275,0 Mkr.

Annhem har även ingått avtal med Peab om förvärv av bostadsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 385,0 Mkr med tillträde 2022 respektive 2024. I maj 2021 ingick Annhem i avtal om

Intäktsfördelning 2021



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



förvärv av logistikfastighet i Södertälje till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 96,5 Mkr, med planerat tillträde 1 april 2022.

Fastighetsvärdering

Minst en gång per år låter Annehem utföra fullständiga värderingar från externa värderingsinstitut för alla fastigheter i beståndet. De värderare som utför de externa verkligt värdeberäkningarna av fastigheterna i Annehems bestånd ska vara av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare, eller motsvarande Nordisk värderingsbolag. De externa värderingarna ska utföras i enlighet med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning.

Verkligt värde på fastigheter baseras på externa värderingar, gjorda av oberoende värderare, per 30 september 2021, med värdetidpunkt 31 augusti 2021. Verkligt värde har under året ökat med 106,1 Mkr, vilket primärt föranletts av lägre avkastningskrav. Under året har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 43,5 Mkr per 30 september 2021. Investeringarna är hänförliga till hotellutbyggnad i Valhall Park, Ängelholm, investeringar i Ljungbyhed Park i Klippans kommun samt färdigställandet av fastigheten Carl Berner Torg i Oslo. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Corona-pandemins återverkningar på Annehem Fastigheter under 2021 har resulterat i ett intäktsbortfall uppgående till mindre än 0,1 Mkr, i form av hyresrabatter inklusive erhållet statligt stöd, vilka har redovisats direkt i den period de uppstått, då Annehem Fastigheter anser att beloppet är immateriellt.

Aktuell intjäningsförmåga

| Aktuell intjäningsförmåga, Mkr | 2021-09-30 |
|--------------------------------|--------------|
| Justerat hyresvärde | 223,2 |
| Vakans | -12,2 |
| Hyresintäkter | 211,0 |
| Fastighetskostnader | -62,1 |
| Fastighetsskatt | -8,8 |
| Driftnetto | 140,1 |
| Övriga rörelseintäkter | 9,0 |
| Centraladministration | -29,7 |
| Finansnetto | -41,0 |
| Förvaltningsresultat | 78,4 |

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2021. 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, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 30 september 2021 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde efter den 30 september är därmed inte inkluderade i beräkningen.

Annehem Fastigheters resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmåga baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, aktuella fastighetskostnader samt kostnader för administration. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå.

Kommentarer till intjäningsförmågan

Hyresvärdet, jämfört med tidigare kvartal, har ökat som en funktion av omförhandlingar samt beaktade hyresgarantier för ett antal fastigheter under perioden. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i Peab Center Malmö (från 1 mars 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Peab Center Helsingborg (från 1 maj 2021) av Peab, och gäller i 36 månader från förvärvstidpunkten. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut.

Finansiering

Beskrivning av finansieringssituationen

Annehem Fastigheter hade per den 30 september 2021 räntebärande skulder om 1 547,1 Mkr, vilket gav en belåningsgrad om 34,3 procent. De räntebärande skulderna är per 30 september 2021 bestående av externa lån uppgående till 1 545,1 Mkr samt leasingskulder, avseende tomrättsavtal, uppgående till 2 Mkr.

Förändring av lånestrukturen under perioden

| Mkr | jan-sep | | helår |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| Räntebärande skulder vid periodens ingång | 1 546,9 | 1 453,1 | 1 453,1 |
| Amortering av lån från närstående ¹ | - | -779,0 | -1 122,5 |
| Upptagna lån från närstående ¹ | - | 20,2 | 344,5 |
| Amortering externa banklån | - | - | -586,2 |
| Upptagna externa banklån | 69,0 | 324,4 | 1 469,7 |
| Förändring leasingskuld ² | -87,9 | - | - |
| Förändring upplåningsavgifter | 2,9 | - | -11,7 |
| Valutaeffekter | 16,2 | - | - |
| Räntebärande skulder vid periodens utgång | 1 547,1 | 1 018,7 | 1 546,9 |

1) Avser förändringar i lån mellan Annehem koncernen och Peab. Lånen är återbetalda per 31 december 2020.

2) Avser för 2021 lösen av leasingskuld vid utnyttjande av köpoption i tomrättsavtal.

Nyckeltal avseende låneportfölj

| | jan-sep | | helår |
|-------------------------|---------|------|-------|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 0,7 | 0,5 | 0,8 |
| Genomsnittlig ränta, % | 2,2 | 2,9 | 2,3 |

Tillgänglig likviditet

| Mkr | jan-sep | | helår |
|--------------------|--------------|-------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| Likvida medel | 304,2 | 60,7 | 448,0 |
| Outnyttjad låneram | 420,0 | - | 420,0 |
| Summa | 724,2 | 60,7 | 868,0 |

Ränte- och lånefallostruktur

| År | Kapital ² , Mkr | Ränta, Mkr | Andel, % |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------|-------------|
| inom ett år | - | 43,3 | 3% |
| 1-2 år | 80,5 | 43,3 | 8% |
| 2-3 år | 1 464,6 | 5,4 | 90% |
| 3-4 år | - | 0,6 | 0% |
| mer än 4 år ¹ | 2,00 | 0,6 | 0% |
| Totalt per 30 september 2021 | 1 547,1 | 93,1 | 100% |

1) Avser leasingskuld för tomrättsavtal som anses vara eviga.

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

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

| År | Räntebindning | | Kapitalbindning | |
|-------------------------------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|
| | Mkr | Andel, % | Mkr | Andel, % |
| inom ett år | 392,0 | 26% | - | - |
| 1-2 år | - | - | 69,0 | 5% |
| 2-3 år | 1 153,1 | 75% | 1 476,1 | 95% |
| 3-4 år | - | - | - | - |
| mer än 4 år | 2,0 | 0% | 2,0 | 0% |
| Totalt per 30 september 2021 | 1 547,1 | 100% | 1 547,1 | 100% |

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för perioden januari-september 2021, baserat på ett vägt snitt av räntebärande skulder per 1 januari respektive 30 september uppgick till 2,2 procent. Resultateffekten vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

| Förändring, %-enheter | | Mkr |
|-----------------------|-----|------|
| +/- 0,5% | +/- | 7,7 |
| +/- 1,0% | +/- | 15,5 |
| +/- 1,5% | +/- | 23,2 |

Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet som fokuserar på arbetsprocesser, fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner kommer under 2021 att formaliseras ytterligare genom att sätta mål och säkerställa uppföljning. Ett viktigt arbete för Annehem är också arbetsmiljö, hälsa och sociala frågor, där arbetet har sin grund i FN:s globala mål.

Annehem arbetar efter en hållbarhetsstrategi, vilken bland annat innebär att Annehem Fastigheter aktivt arbetar med att miljöcertifiera sina fastigheter. I dagsläget är Peab Center Solna (Sadelplatsen 3) certifierad enligt BREAAAM good, Carl Berner Torg, Oslo, certifierad enligt BREEAM very good och Peab Center Malmö (Stenekullen 2) är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. I Helsingfors är Ultimes I&I certifierade enligt LEED Platinum. Ledvolten 1 i Solna som Annehem förvärvat men ej tillträtt är certifierad enligt BREEAM very good.

Annehem tillträdde under det andra kvartalet 2021 fastigheten Peab Center Helsingborg (Jupiter 11), Helsingborg, som är certifierad enligt Miljöbyggnad silver med energiklass B. Vidare under kvartal 2 förvärvade Annehem en logistikfastighet i Södertälje. Fastigheten byggs för Postnord som tecknat ett 10-årigt hyresavtal. Miljöcertifiering kommer att ske enligt Miljöbyggnad silver med energiklass B. I detta förvärv ingår även en byggrätt i detta expansiva logistikområde.

Ett viktigt steg för Annehem är vidare de förberedelser som påbörjats och som under kvartalet accelererats ytterligare för att nå en certifiering enligt Green Equity. Annehems fastighetsportfölj, som till största delen består av moderna, nybyggda kontorsfastigheter i tillväxtstäder ger koncernen goda förutsättningar att uppnå de krav som ställs avseende gröna hyresintäkter.

Vidare har Annehem under kvartalet tagit upp ytterligare finansiering till avsevärt bättre villkor – via grönt lån.

Övrig information

Transaktioner med närstående

Till följd av genomförda förvärv från Peab AB under år 2020, och därtill hörande upplåning, har koncernen debiterats räntekostnader. Därutöver har koncernen debiterats management fee från Peab AB, för de koncernövergripande tjänster de utfört, där även Annehem Fastigheter tagit del, avseende år 2020.

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår |
|-----------------------------|---------|------|---------|-------|-------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Förvärv av fastigheter | - | - | - | 422,0 | 692,0 |
| Räntekostnad, lån m. närst. | - | -6,7 | - | -25,1 | -26,4 |
| Management fee | - | -2,5 | - | -6,3 | -6,3 |

Annehem Fastigheter har under 2020 ingått avtal och avsiktsförklaringar med Peab om framtida förvärv, för mer information, se avsnitt Våra fastigheter på sida 7. Under 2021 har Annehem inte haft några transaktioner med närstående förutom löner och ersättningar till anställda.

Bolagets aktieägare

| Ägarförteckning | Antal aktier | Kapital, % | Röster, % |
|--------------------------------|-------------------|--------------|--------------|
| Ekhaga Utveckling AB | 12 394 067 | 21,0 | 48,4 |
| Familjen Paulsson | 2 394 105 | 4,1 | 7,7 |
| Volito AB | 4 800 000 | 8,1 | 6,2 |
| Peabs Vinstandelsstiftelse | 2 403 800 | 4,1 | 2,0 |
| Strandblocket Holding AB | 208 432 | 0,4 | 1,6 |
| UBS Switzerland AG | 260 225 | 0,4 | 1,4 |
| Familjen Kamprads Stiftelse | 1 720 000 | 2,9 | 1,4 |
| Carnegie Spin-off | 1 500 000 | 2,5 | 1,2 |
| Handelsbanken | 1 154 428 | 2,0 | 1,1 |
| Fredrik Paulsson | 240 151 | 1,6 | 0,8 |
| 10 största ägare, summa | 27 075 208 | 47,0 | 71,8 |
| Övriga aktieägare | 31 917 340 | 53,0 | 28,2 |
| Totalt | 58 992 548 | 100,0 | 100,0 |

Coronapandemins påverkan

Coronapandemins påverkan globalt är stor. Det är fortsatt svårt att bedöma när vi kommer att återgå till ett mer stabilt läge då smittspridningen fortsatt pågår och nya varianter tillkommer. Vaccinationsnivån varierar kraftigt mellan världsdelar och inom Europa mellan länder. Den öppning som nu succesivt sker i Sverige ger luft åt tidigare hårt pressade branscher så som hotell, handel, restauranger mfl. Att människor nu börjar återgå till arbetet leder också till en diskussion kring hur fördelningen mellan hemarbete och kontorsarbete skall se ut framgent. Det betyder för Annhem att företag kan komma söka mer flexibla kontraktlösningar samt att uthyrningsarbetet därmed kan komma att ta längre tid och ske till lägre hyresnivåer än tidigare. Detta kan komma att påverka värdet på våra fastigheter. För vidare beskrivning av Annehems risker se avsnitt Riskfaktorer på sida 21, samt avsnittet Risker och riskhantering i Annehems årsredovisning för 2020.

Corona-pandemins återverkningar på Annhem Fastigheter under 2021 har resulterat i ett intäktsbortfall uppgående till mindre än 0,1 Mkr, i form av hyresrabatter inklusive erhållet statligt stöd, vilka har redovisats direkt i den period de uppstått, då Annhem Fastigheter anser att beloppet är immateriellt.

Organisation och medarbetare

Annhem fastigheter hade i genomsnitt 18 heltidsanställda under det tredje kvartalet 2021. Efter inkludering av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 20. För jämförelseperioden 2020 hade Annhem Fastigheter 15 anställda, samt fem resurser på konsultbasis.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter periodens utgång att rapportera.

Finansiell kalender

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Bokslutskommuniké 2021 | 23 februari 2022 |
| Delårsrapport januari-mars 2022 | 28 april 2022 |
| Årsstämma 2021 | 19 maj 2022 - Ängelholm |
| Halvårsrapport januari-juni 2022 | 20 juli 2022 |
| Delårsrapport januari-september 2022 | 27 oktober 2022 |

Verkställande direktörens försäkran

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

Ängelholm den 27 oktober 2021

Jörgen Lundgren
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Annehem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 oktober 2021 kl. 08.00 CEST.

Annehem Fastigheter AB

Org.nr: 559220-9083
Adress:
Drottning Kristinas Esplanad 10
Box 808
169 28 Solna
info@annehem.se

JÖRGEN LUNDGREN
VD
Telefon: 076-843 05 08
E-post: jorgen.lundgren@annehem.se

JAN EGENÄS
CFO
Telefon: 070-593 71 38
E-post: jan.egenas@annehem.se

Resultaträkning Koncernen

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 ¹ | 2020 ² | 2021 ¹ | 2020 ² | 2020 ³ |
| Hysesintäkter | 46,9 | 39,1 | 137,5 | 108,4 | 151,5 |
| Övriga fastighetsintäkter | 8,6 | 8,7 | 29,4 | 18,9 | 26,9 |
| Totala intäkter | 55,5 | 47,8 | 166,9 | 127,3 | 178,4 |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | | | | |
| Driftskostnader ⁴ | -7,4 | -10,1 | -26,4 | -32,7 | -38,1 |
| Underhållskostnader | -1,8 | -3,6 | -5,5 | -7,0 | -10,4 |
| Fastighetsskatt | -2,1 | -2,9 | -6,7 | -4,6 | -5,7 |
| Fastighetsadministration ⁴ | -3,8 | 0,0 | -11,5 | -2,4 | -9,2 |
| Driftnetto | 40,3 | 31,2 | 116,7 | 80,6 | 115,0 |
| Centraladministration ⁴ | -6,0 | -13,4 | -23,0 | -24,8 | -51,5 |
| Övriga rörelseintäkter | 6,1 | 0,9 | 9,3 | 3,1 | 5,9 |
| Övriga rörelsekostnader | -0,9 | -0,3 | -2,1 | -2,9 | -2,8 |
| Räntekostnader | -11,0 | -9,4 | -34,3 | -35,7 | -43,7 |
| Övriga finansiella poster ⁵ | -0,3 | - | 2,6 | - | -6,9 |
| Förvaltningsresultat | 28,4 | 9,0 | 69,3 | 20,3 | 16,0 |
| Värdeförändring fastigheter, orealiserad | 70,9 | 12,5 | 106,1 | 16,4 | 85,9 |
| Värdeförändring i derivatinstrument | 1,3 | - | 1,7 | - | - |
| Periodens resultat före skatt | 100,6 | 21,6 | 177,0 | 36,7 | 101,9 |
| Aktuell skatt | 0,7 | 0,0 | -0,1 | -0,6 | -4,1 |
| Uppskjuten skattekostnad | -17,5 | -4,3 | -32,2 | -8,5 | -26,1 |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 83,8 | 17,3 | 144,7 | 27,6 | 71,8 |
| Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 |
| Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr | 1,42 | 0,29 | 2,45 | 0,47 | 1,22 |

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.

2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 5 för mer information.

3) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt en kombination av metoden för Sammanslagna finansiella rapporter (se not 5) och legal konsolidering enligt IFRS 10. Annehem Fastigheter koncernen skapades successivt genom förvärv av fastighetsbolag från Peab under 2020. Från tidpunkten från varje legalt förvärv skedde legal konsolidering enligt IFRS 10.

4) Kostnader för drifts- och fastighetsförvaltningspersonal har blivit omklassificerade från raden centraladministration till raden driftskostnader respektive fastighetsadministration. För perioden jul-sep 2020 uppgick omklassificeringen till -1,7 Mkr som flyttats från raden Centraladministration till raden Fastighetsadministration. Motsvarande siffra för perioden jan-sep 2020 uppgick till -4,8 Mkr och för helåret 2020 uppgick den till -6,8 Mkr.

5) Övriga finansiella kostnader består främst av valutakurseffekter av engångskaraktär. Valutaderivat har inhandlats under från 2021 för att mitigera valutaexponeringen i resultatet.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 ¹ | 2020 ² | 2021 ¹ | 2020 ³ | 2020 ³ |
| Periodens resultat | 83,8 | 17,3 | 144,7 | 27,6 | 71,8 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| <i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i> | | | | | |
| Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkningar | - | - | 1,9 | - | - |
| Uppskjuten skatt på derivatinstrument | - | - | -0,4 | - | - |
| Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter | 1,0 | 1,2 | 4,5 | 4,9 | -7,0 |
| Totalt övrigt totalresultat | 1,0 | 1,2 | 6,1 | 4,9 | -7,0 |
| Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 84,8 | 18,5 | 150,7 | 32,5 | 64,8 |

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.

2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 5 för mer information.

3) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt en kombination av metoden för Sammanslagna finansiella rapporter (se not 5) och legal konsolidering enligt IFRS 10. Annehem Fastigheter koncernen skapades successivt genom förvärv av fastighetsbolag från Peab under 2020. Från tidpunkten från varje legalt förvärv skedde legal konsolidering enligt IFRS 10.

Balansräkning Koncernen

| Mkr | 2021-09-30 ¹ | 2020-09-30 ² | 2020-12-31 ¹ |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 0,1 | 0,9 | 0,1 |
| Förvaltningsfastigheter | 3 624,3 | 3 003,1 | 3 317,5 |
| Maskiner och inventarier | 3,8 | 4,6 | 4,3 |
| Övriga anläggningstillgångar | 0,7 | - | 0,3 |
| Summa anläggningstillgångar | 3 628,8 | 3 008,5 | 3 322,3 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 3,1 | 1,0 | 2,8 |
| Kundfordringar, närstående | - | 1,7 | 2,8 |
| Kortfristiga fordringar | 13,4 | 157,6 | 4,5 |
| Kortfristiga fordringar, närstående | - | 1,5 | - |
| Derivatinstrument | 4,5 | - | - |
| Likvida medel | 304,2 | 60,7 | 448,0 |
| Summa omsättningstillgångar | 325,2 | 222,4 | 458,1 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 3 954,0 | 3 230,9 | 3 780,4 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 0,5 | 0,1 | 0,5 |
| Pågående nyemission | - | 0,4 | - |
| Övrigt tillskjutet kapital | 1 786,9 | 1 787,8 | 1 786,9 |
| Reserver | 2,8 | 4,9 | -3,3 |
| Balanserade vinstmedel inkl årets res. | 418,5 | 229,6 | 273,8 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 2 208,7 | 2 022,8 | 2 057,9 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 1 547,1 | 725,4 | 1 546,9 |
| Övriga långfristiga skulder | 3,0 | 0,1 | 1,6 |
| Uppskjutna skatteskulder | 118,6 | 70,4 | 86,5 |
| Pensionsavsättningar | 2,6 | - | 0,4 |
| Summa långfristiga skulder | 1 671,3 | 795,8 | 1 635,5 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till närstående, räntebärande | - | 27,6 | - |
| Kortfristiga räntebärande skulder | - | 265,6 | - |
| Derivatinstrument | - | 22,6 | - |
| Leverantörsskulder och andra skulder | 6,6 | 30,6 | 16,3 |
| Aktuella skatteskulder | 4,0 | 15,7 | 14,6 |
| Övriga kortfristiga skulder | 63,4 | 50,2 | 56,3 |
| Summa kortfristiga skulder | 74,1 | 401,8 | 87,1 |
| Summa skulder | 1 745,4 | 1 197,6 | 1 722,5 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 3 954,0 | 3 230,9 | 3 780,4 |

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.

2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 5 för mer information.

Kassaflödesanalys Koncernen

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 ¹ | 2020 ² | 2021 ¹ | 2020 ² | 2020 ³ |
| Förvaltningsresultat | 28,1 | 9,0 | 69,3 | 20,3 | 16,0 |
| <i>Ej kassaflödespåverkande poster</i> | | | | | |
| Avskrivningar | 0,3 | 0,3 | 0,9 | 0,6 | 0,9 |
| Orealiserade valutakurseffekter | -5,4 | - | -1,5 | - | 3,9 |
| Betald inkomstskatt | -3,3 | -0,8 | -0,8 | -0,6 | -1,3 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Rörelsefordringar | 4,7 | 126,0 | -10,9 | -79,5 | 83,8 |
| Rörelseskulder | -19,0 | 40,8 | -13,0 | 9,8 | -6,4 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 5,3 | 175,3 | 44,0 | -49,5 | 96,9 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -3,4 | -56,5 | -43,5 | -110,4 | -137,3 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | - | - | -131,0 | -422,0 | -692,0 |
| Försäljning av anläggningstillgångar | 4,5 | - | 4,5 | - | 0,0 |
| Investeringar i maskiner och inventarier | - | -0,1 | - | -0,7 | -0,7 |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | - | - | - | -0,9 | -0,1 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 1,1 | -56,6 | -170,0 | -534,0 | -830,1 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | | | |
| Nyemission | - | - | - | - | 0,4 |
| Ägartillskott | - | 700,4 | - | 2 000,4 | 2 000,0 |
| Upptagande av lån | - | 20,0 | 69,0 | 344,5 | 1 814,2 |
| Återbetalning av lån | - | -735,0 | -87,9 | -779,0 | -1 708,7 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | -14,6 | -18,9 | 1 565,9 | 2 105,9 |
| Periodens kassaflöde | 6,4 | 104,1 | -144,9 | 982,4 | 1 372,7 |
| Likvida medel vid periodens början | 298,7 | 53,7 | 448,0 | 40,4 | 40,4 |
| Kursdifferens i likvida medel | -0,9 | 0,6 | 1,1 | 0,7 | -2,1 |
| Transaktioner med aktieägare ³ | - | -97,7 | - | -962,8 | -962,8 |
| Likvida medel vid periodens slut | 304,2 | 60,7 | 304,2 | 60,7 | 448,0 |

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.

2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 5 för mer information.

3) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt en kombination av metoden för Sammanslagna finansiella rapporter (se not 5) och legal konsolidering enligt IFRS 10. Annhem Fastigheter koncernen skapades successivt genom förvärv av fastighetsbolag från Peab under 2020. Från tidpunkten från varje legalt förvärv skedde legal konsolidering enligt IFRS 10.

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

| Mkr | 2021-09-30 ¹ | 2020-09-30 ² | 2020-12-31 ¹ |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ingående balans eget kapital | 2 057,9 | 955,5 | 955,5 |
| Periodens resultat | 144,7 | 27,6 | 71,8 |
| Övrigt totalresultat för perioden | 5,9 | 2,1 | -7,0 |
| Periodens totalresultat | 150,6 | 29,7 | 64,8 |
| Nyemission | - | 0,4 | 0,4 |
| Aktieägartillskott | - | 2 000,0 | 2 000,0 |
| Övriga transaktioner med ägare ² | - | -962,8 | -962,8 |
| Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 2 208,5 | 2 022,8 | 2 057,9 |

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.

2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 5 för mer information.

Moderbolagets resultaträkning

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Intäkter | 9,7 | 11,3 | 24,0 | 15,0 | 30,0 |
| Administrationskostnader | -6,2 | -16,2 | -23,0 | -22,4 | -50,6 |
| Rörelseresultat | 3,5 | -4,9 | 1,0 | -7,4 | -20,6 |
| Resultat från finansiella poster | | | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | - | - | - | - | 1,0 |
| Finansnetto | 8,7 | 5,8 | 27,6 | 7,6 | 16,5 |
| Resultat efter finansiella poster | 8,7 | 5,8 | 27,6 | 7,6 | 17,5 |
| Resultat före skatt | | | | | |
| Aktuell skatt | - | - | - | - | -3,3 |
| Uppskjuten skatt | -0,1 | 0,0 | -0,3 | 0,0 | -0,1 |
| Periodens resultat | 12,2 | 1,0 | 28,4 | 0,2 | -6,5 |

Moderbolagets balansräkning

| Mkr | 2021-09-30 | 2020-09-30 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 0,1 | 0,9 | 0,1 |
| Maskiner och inventarier | 0,3 | 0,6 | 0,5 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernbolag | 14,3 | 0,2 | 12,5 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | 1 936,0 | 2 365,5 | 2 026,1 |
| Övriga långfristiga tillgångar | 0,7 | - | 0,3 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 1 951,0 | 2 365,7 | 2 039,0 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 951,3 | 2 367,1 | 2 039,5 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 12,0 | 15,4 | - |
| Övriga fordringar | 4,6 | 0,3 | 0,5 |
| Derivatinstrument | 1,2 | - | - |
| Kassa och bank | 67,4 | 0,0 | 0,4 |
| Summa omsättningstillgångar | 85,2 | 15,7 | 0,9 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 2 036,6 | 2 382,8 | 2 040,4 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 0,5 | 1,5 | 0,5 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 1 993,5 | 2 000,0 | 2 000,0 |
| Årets resultat | 28,4 | 0,2 | -6,5 |
| Summa eget kapital | 2 022,4 | 2 001,6 | 1 993,5 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättning för pension och liknande förpliktelser | 0,8 | - | 0,4 |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 0,3 | - | 0,1 |
| Summa avsättningar | 1,2 | - | 0,5 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till närstående, räntebärande | - | 362,3 | - |
| Skulder till närstående, leverantörsskulder | - | 5,7 | 2,4 |
| Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder | 1,5 | - | 15,6 |
| Leverantörsskulder | 0,5 | 10,6 | 7,2 |
| Aktuella skatteskulder | 3,3 | - | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 7,7 | 2,6 | 20,7 |
| Summa kortfristiga skulder | 13,0 | 381,1 | 45,9 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2 036,6 | 2 382,8 | 2 040,4 |

Moderbolagets kassaflödesanalys

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår |
|--|-------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Resultat före skatt | 12,2 | 0,0 | 28,7 | -0,8 | -3,1 |
| <i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | | | | |
| Avskrivningar | 0,1 | 0,1 | 0,3 | 0,1 | 0,2 |
| Betald skatt | -0,1 | - | 0,0 | - | -3,4 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Rörelsefordringar | -2,3 | -1 078,2 | -17,3 | -2 379,8 | 0,1 |
| Rörelseskulder | -0,5 | 14,2 | -33,0 | 19,9 | 46,5 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 9,4 | -1 063,9 | -21,2 | -2 360,6 | 40,3 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Andelar i koncernföretag | - | - | -1,8 | - | 0,0 |
| Investeringar i maskiner och inventarier | - | -0,1 | 0,0 | -0,7 | -0,7 |
| Investeringar i immateriella rättigheter | - | - | - | -0,9 | -0,1 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | -0,1 | -1,8 | -1,5 | -0,8 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Nyemission | - | - | - | - | 0,4 |
| Aktieägartillskott | - | 700,0 | - | 2 000,0 | 2 000,0 |
| Upptagande av lån | - | 0,4 | - | 0,4 | 362,3 |
| Återbetalning av lån | - | 0,2 | - | - | -362,3 |
| Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag | -7,8 | - | 90,1 | - | -2 401,3 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheter | -7,8 | 700,6 | 90,1 | 2 000,4 | -400,9 |
| Periodens kassaflöde | 1,6 | -363,4 | 67,0 | -361,8 | -361,4 |
| Likvida medel vid periodens början | 65,8 | 1,5 | 0,4 | - | - |
| Transaktioner med aktieägare | - | 361,9 | - | 361,8 | 361,8 |
| Likvida medel vid periodens slut | 67,4 | 0,0 | 67,4 | 0,0 | 0,4 |

Kommentarer till moderbolaget

Moderbolaget hade intäkter relaterade till utdebiterad management fee och kostnader relaterade till personal samt externa tjänster som bland annat kommunikation, 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 standards samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC. Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisnings-lagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med de sammanslagna finansiella rapporterna i Prospektet.

Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Transaktioner med aktieägare och närstående

Kapitaltillskott, utdelning, koncernbidrag och andra transaktioner så som aktieöverlåtelser mellan Peab AB och Annhem Fastigheter AB har redovisats som "Övriga transaktioner med aktieägare" i eget kapital i dessa Sammanslagna finansiella rapporter. Transaktioner med företag inom Peab AB-koncernen i den normala affärsverksamheten har presenterats som transaktioner med närstående.

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 baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna årligen av externa oberoende värderare, enligt värderingspolicyn. 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 direkt-avkastningskrav 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). 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.

Skattemässiga bedömningar

Vid ingången av 2021 fanns ca 11 Mkr i ej aktiverade underskottsavdrag.

NOT 3 SEGMENT

Annhem Fastigheters verksamhet består av två rörelsesegment, det vill säga verksamheten består av en affärsverksamhet som genererar intäkter och kostnader. Rörelsesegmentet är organisatoriskt uppdelat på två olika segment:

1. **Region Huvudstad**, inkluderar Stockholm, Helsingfors och Oslo
2. **Region Syd**, inkluderar Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg

| 2021 | jan-sep | | | |
|---|-----------|---------|------|---------|
| | Huvudstad | Syd | Stab | Totalt |
| Mkr | | | | |
| Hysesintäkter | 79,3 | 58,2 | 0,0 | 137,5 |
| Driftnetto | 80,4 | 35,9 | 0,4 | 116,7 |
| Förvaltningsresultat | 30,0 | 18,5 | 20,7 | 69,3 |
| Resultat före skatt | 96,2 | 58,4 | 22,3 | 177,0 |
| Förvaltningsfastigheter, verkligt värde | 2 490,3 | 1 134,0 | - | 3 624,3 |

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

| 2020 | jan-sep | | | |
|---|-----------|-------|-------|---------|
| | Huvudstad | Syd | Stab | Totalt |
| Mkr | | | | |
| Hysesintäkter | 62,9 | 44,7 | 0,8 | 108,4 |
| Driftnetto | 55,5 | 24,5 | 0,6 | 80,6 |
| Förvaltningsresultat | 34,3 | -0,2 | -13,8 | 20,3 |
| Resultat före skatt | 24,3 | 26,3 | -13,8 | 36,7 |
| Förvaltningsfastigheter, verkligt värde | 2 107,1 | 896,0 | - | 3 003,1 |

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

| Fördelning övriga fastighetsintäkter | jul-sep | | jan-sep | | helår |
|---|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | |
| Mkr | | | | | |
| Fastighetsskatt | 1,3 | 0,9 | 3,8 | 3,0 | 4,7 |
| Hysesgarantier | 2,4 | 4,3 | 7,4 | 4,3 | 6,1 |
| Övriga fastighetsintäkter | 4,9 | 3,5 | 18,1 | 11,6 | 16,0 |
| Totalt övriga fastighetsintäkter | 8,6 | 8,7 | 29,4 | 18,9 | 26,9 |

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 KONCERNENS BILDANDE

Den 27 augusti 2020 offentliggjorde Peabs styrelse sin avsikt att föreslå extra bolagsstämman att besluta om en utdelning av samtliga Peabs aktier i Annehem Fastigheter till Peabs aktieägare samt att notera Annehem Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm. Den 12 november 2020 beslutade Peabs extra bolagsstämma i enlighet med styrelsens förslag. Första dag för handel i Annehem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm var den 11 december 2020.

IFRS behandlar inte särskilt upprättandet av sammanslagna finansiella rapporter. Termen "sammanslagna finansiella rapporter" (Combined Financial Statements) avser den finansiella information som upprättats genom att slå samman finansiell information för enheter under gemensamt bestämmande inflytande som inte motsvarar definitionen av en koncern enligt IFRS 10. Ett viktigt krav för upprättandet av dessa sammanslagna finansiella rapporter är att alla enheter stod under samma bestämmande inflytande genom Peabs ägarskap. I den sk Combined Financial Statement kan transaktioner inte elimineras som i en vanlig koncernredovisning varför vissa poster förs mot raden "transaktioner med aktieägare".

Transaktioner med aktieägare avser huvudsakligen betalning för förvärv av dotterbolag som per 31 december 2019 ingått i de sammanslagna finansiella rapporterna men som inte legalt ägts av Annehem Fastigheter (-844,4 Mkr), erhållen ersättning för tillgångar som inte ingått i de sammanslagna finansiella rapporterna (+36,6 Mkr) samt överlåtelse av tillgångar utan ersättning (-155,0 Mkr). Posten transaktioner med aktieägare avser år 2020, år 2021 har inga sådana transaktioner ägt rum.

Annehem Fastigheter koncernen skapades successivt genom förvärv av fastighetsbolag från Peab under 2020. De finansiella rapporterna i denna delårsrapport är därför upprättade enligt en kombination av metoden för Sammanslagna finansiella rapporter och legal konsolidering enligt IFRS 10. Från tidpunkten från varje legalt förvärv skedde legal konsolidering enligt IFRS 10.

Per 31 december 2020 är koncernens finansiella rapporter fullt konsoliderade.

NOT 6 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

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

För vissa säkringsrelationer ingångna före 30 juni 2021 applicerades säkringsredovisning och de räntederivat som identifierades som kassaflödessäkringsinstrument redovisades initialt till verkligt värde på transaktionsdagen för derivaten och omvärderades därefter till verkligt värde vid slutet av varje rapporteringsperiod. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivat, som betecknas som kassaflödessäkringar, redovisades i övrigt totalresultat och ackumulerades i fond för verkligt värde i eget kapital. För alla säkrade prognostiserade transaktioner, omklassificeras det ackumulerade beloppet i säkringsreserven till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Den ineffektiva delen av förändringar i det verkliga värdet hos derivatet redovisas omedelbart i resultatet inom övriga finansiella poster. Verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument. Alla koncernens derivatinstrument är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det ackumulerade beloppet i säkringsreserven uppgår per 30 september 2021 till 1,5 Mkr.

Koncernen innehar räntederivat i NOK, SEK och EUR, samt valutaterminer i NOK och EUR. Fram till 30 juni 2021 säkringsredovisade koncernen räntederivatet i NOK och SEK. Från och med 1 juli 2021 upphörde säkringsredovisningen och samtliga derivat värderas därmed den tidpunkten till verkligt värde via resultaträkningen och presenteras på raden "Värdet förändring i derivatinstrument" i koncernens resultaträkning. Om säkringen inte längre uppfyller kriterierna för säkringsredovisning eller bolaget häver identifieringen eller säkringsinstrumentet är sålt, förfallet, avvecklat eller inlöst upphör säkringsredovisningen framåtriktat. När säkringsredovisningen för kassaflödessäkringar har upphört behålls beloppet som har ackumulerats i säkringsreserven i eget kapital till dess den omklassificeras till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Per 30 september 2021 uppgick marknadsvärdet på räntederivatet till 3,2 Mkr (-) och valutaderivatet till 1,2 Mkr (-).

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 osäkra kundfordringar samt att eventuell dröjsmålsränta kommer att debiteras.

Risikfaktorer

Risker i fastigheternas värde

Annhem Fastigheter är föremål för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av dess fastigheter. Annhem Fastigheters förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och realiserade samt orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Enligt Annhem 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, infrastruktur utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Annhem Fastigheter bedriver verksamhet i Stockholm, Helsingfors, Oslo, Malmö och Göteborg vilket är geografiska marknader som Bolaget anser, baserat på historiska data, är särskilt attraktiva. Annhem Fastigheter är följaktligen exponerat mot framförallt 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 Annhem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning.

Miljörisker

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

Se även avsnittet Coronapandemins påverkan på sida 11, och avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen för 2020.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

| Antal aktier | jul-sep | | jan-sep | | helår |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| A-aktier | 6 863 991 | 6 863 991 | 6 863 991 | 6 863 991 | 6 863 991 |
| B-aktier | 52 128 557 | 52 128 557 | 52 128 557 | 52 128 557 | 52 128 557 |
| Totalt genomsnittligt antal aktier | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 |

Förvaltningsresultat

Annhem Fastigheters verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, d.v.s. tillväxt i förvaltningsresultatet. Målet är att förvaltningsresultatet per aktie inom 12 till 18 månader skall fördubblas och sedan över tid öka årligen med ett snitt om 20 procent. Nedan visas förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster som är relaterade till Annhem Fastigheters noterings- och refinansieringsprocess.

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Resultat före skatt | 100,6 | 21,6 | 177,0 | 36,7 | 101,9 |
| Återläggning | | | | | |
| Värdeförändring fastighet | -70,9 | -12,5 | -106,1 | -16,4 | -85,9 |
| Värdeförändring derivat | -1,3 | - | -1,7 | - | - |
| Börsnoteringskostnader | - | 7,7 | - | 7,7 | 19,0 |
| Refinansieringskostnader | - | - | - | - | 5,1 |
| Valutakurseffekter | - | - | - | - | 4,9 |
| Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster | 28,4 | 16,8 | 69,3 | 28,0 | 45,0 |

Förvaltningsresultat per aktie

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Förvaltningsresultat | 28,4 | 9,0 | 69,3 | 20,3 | 16,0 |
| Jämförelsestörande poster | - | 7,7 | - | 7,7 | 29,0 |
| Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster | 28,4 | 16,8 | 69,3 | 28,0 | 45,0 |
| Antal aktier | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 |
| Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster, kr per aktie | 0,48 | 0,15 | 1,17 | 0,34 | 0,76 |

Långsiktigt substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Bolaget skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan. Långsiktigt substansvärde, utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Bolagets fall uppskjuten skatteskuld.

| Mkr | 2021-09-30 | kr/aktie | 2020-09-30 | kr/aktie | 2020-12-31 | kr/aktie |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | Eget kapital enligt balansräkning | 2 208,7 | 37,4 | 2 022,8 | 34,3 | 2 057,9 |
| Återläggning | | | | | | |
| Uppskjuten skatt enligt balansräkning | 118,6 | - | 70,4 | - | 86,5 | - |
| Långsiktigt substansvärde | 2 327,2 | 39,5 | 2 093,2 | 35,5 | 2 144,4 | 36,3 |

Räntetäckningsgrad

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår | |
|--|------------|------------|------------|------------|-------|------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 | 2020 |
| Förvaltningsresultat | 28,4 | 9,0 | 69,3 | 20,3 | | 16,0 |
| Återläggning | | | | | | |
| Räntenetto | 11,0 | 9,4 | 34,3 | 35,7 | | 43,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,6 | 2,0 | 3,0 | 1,6 | | 1,4 |
| Återläggning | | | | | | |
| Jämförelsestörande poster | - | 7,7 | - | 7,7 | | 29,0 |
| Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster och räntene | 39,4 | 18,4 | 103,6 | 55,9 | | 88,7 |
| Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr | 3,6 | 2,0 | 3,0 | 1,6 | | 2,0 |

Nettobelåningsgrad

| Mkr | 2021-09-30 | 2020-09-30 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Räntebärande skulder | 1 547,1 | 1 018,6 | 1 546,9 |
| Likvida medel | -304,2 | -60,7 | -448,0 |
| Räntebärande skulder netto | 1 242,9 | 957,9 | 1 098,9 |
| Förvaltningsfastigheter | 3 624,3 | 3 003,1 | 3 317,5 |
| Nettobelåningsgrad, % | 34,3% | 31,9% | 33,1% |

Överskottsgrad

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår | |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 | 2020 |
| Förvaltningsresultat | 28,4 | 9,0 | 69,3 | 20,3 | | 16,0 |
| Återläggning | | | | | | |
| Förvaltningskostnader | 12,0 | 22,2 | 47,4 | 60,3 | | 99,1 |
| Driftnetto | 40,3 | 31,2 | 116,7 | 80,6 | | 115,0 |
| Hysesintäkter | 46,9 | 39,1 | 137,5 | 108,4 | | 151,5 |
| Överskottsgrad, % | 85,9% | 79,9% | 84,8% | 74,4% | | 75,9% |

Jämförelsestörande poster

Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annhem Fastigheter som jämförelsestörande poster. För 2020 består dessa av kostnader relaterade till börsnoteringsprocessen, samt kostnader och valutakurseffekter relaterade till refinansieringsprocessen. Valutakurseffekterna har delvis mitigerats från 2021 med hjälp av valutaterminer.

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår | |
|---------------------------------------|----------|------------|----------|------------|-------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 | 2020 |
| Börsnoteringskostnader | - | 7,7 | - | 7,7 | | 19,0 |
| Refinansieringskostnader | - | - | - | - | | 5,1 |
| Valutakurseffekter av engångskaraktär | - | - | - | - | | 4,9 |
| Jämförelsestörande poster | - | 7,7 | - | 7,7 | | 29,0 |

Avkastning på eget kapital

| Mkr | jul-sep | | jan-sep | | helår | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 | 2020 |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 83,8 | 17,3 | 144,7 | 27,6 | | 71,8 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 2 208,7 | 2 022,8 | 2 208,7 | 2 022,8 | | 2 057,9 |
| Avkastning på eget kapital, % | 3,8% | 0,9% | 6,6% | 1,4% | | 3,5% |

Granskningsrapport

Revisorernas rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport.

Till styrelsen i Annhem Fastigheter AB (publ)

Org. nr 559220-9083

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Annhem Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 27 oktober 2021

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Ordlista och definitioner

| | |
|--|--|
| Avkastning på eget kapital | Resultat för en rullande tolv månadersperiod i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden. 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 uthyrningsgrad¹⁾ | 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. Resultatmättet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat. |
| Förvaltningsresultat, exkl. jämförelsestörande poster | Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmättet 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 | 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 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. |
| 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. |
| 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.



Ultimes I & II i Finland