Q3

Annehem Fastigheter Delårsrapport januari – september 2023

Annehem

Q3

Stabilisering och högre aktivitet framöver

Juli–september

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 61,5 Mkr (56,6)
- Driftnettot uppgick till 51,1 Mkr (48,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 27,5 Mkr (26,2)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 22,7 Mkr (26,6)
- Resultat per aktie uppgick till -1,10 kr (-1,52)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 20,6 Mkr (20,9)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en minskning av verkligt värde på -108,0 Mkr (-168,1)

Januari–september

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 186,3 Mkr (161,1)
- Driftnettot uppgick till 158,2 Mkr (136,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 63,4 Mkr (62,6)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 70,6 Mkr (71,0)
- Resultat per aktie uppgick till -3,24 kr (3,36)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 55,0 Mkr (27,1)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en minskning av verkligt värde på -291,6 Mkr (85,7)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 237,8 Mkr (4 252,9)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 40,4 kr (43,6)

Driftnetto Januari-september 2023	Fastighetsvärde 30 september 2023	Ekonomisk uthyrningsgrad 30 september 2023
158 Mkr	4 238 Mkr	94%

Sammandrag koncernens utveckling

	jul-sep		jan-sep		helår
Sammandrag koncernens utveckling	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
Hyresintäkter, Mkr	61,5	56,6	186,3	161,1	217,9
Driftnetto, Mkr	51,1	48,7	158,2	136,3	181,3
Förvaltningsresultat, Mkr	27,5	26,2	63,4	62,6	74,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, Mkr	22,7	26,6	70,6	71,0	90,5
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,38	0,45	1,20	1,20	1,53
Periodens resultat, Mkr	-64,7	-89,9	-191,4	198,3	207,3
Periodens resultat per aktie, kr	-1,10	-1,52	-3,24	3,36	3,51
Nettobelåningsgrad, %	42,5	37,8	42,5	37,8	38,3
Soliditet, %	51,2	53,3	51,2	53,3	53,4
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,5	2,9	2,4	2,6	2,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	95,0	94,0	95,0	95,0
Avkastning på eget kapital, %	-2,8	-3,6	-8,3	8,0	8,3
Överskottsgrad, %	83,1	86,0	84,9	84,6	83,2

Tillväxt och avkastning	**Mål**	**Utfall 2022**	**Utfall 2021**
Genomsnittlig tillväxt i fastighetsbeståndet över tid[1]	20%	8%	20%
Fastighetsbestånd verkligt värde 2027	8 Mdr	4,3 Mdr	4,0 Mdr
Genomsnittlig årlig tillväxt på förvaltningsresultat över tid[1]	20%	-14%	52%
Avkastning på eget kapital	Minst 10% per år	8,3%	9,2%

1) Målet avser utvecklingen över tid från bolagets notering till 2027. Utfallet avser den årliga förändringen jämfört med föregående år.

Risk och utdelning	**Mål**	**Utfall 2022**	**Utfall 2021**
Soliditet	> 30%	53,4%	53,9%
Nettobelåningsgrad över tid	< 60%	38,3%	38,3%
Räntetäckningsgrad långsiktig (RTM)	> 2,2x	2,7x	3,0x
Utdelningspolicy	I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara på tillväxtmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål	-	-

Hållbarhet	**Långsiktigt mål 2030**	**Utfall per 30 september 2023**	**Utfall 2022**
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning, %	90%	80%	81%
Miljöcertifierat fastighetsvärde, %	90%	82%	76%
Intäkter från gröna hyresavtal, % (avser Sverige)	80%	32%	27%

VD har ordet

Oron i omvärlden fortsätter och det inverkar stort på världens ekonomier och politiska relationer. I Sverige har den upptrappade våldsvågen gett ett mer otryggt samhälle och givet det en större samhällsekonomisk utmaning, utöver den problematik vårt land har med inflation, räntestegring och kronkurs.

Ett gott tecken är att inflationen har toppat och är på väg nedåt. Samtidigt har Riksbanken höjt styrräntan till 4 procent och utesluter inte en ytterligare höjning under hösten. De signalerar också en mer utdragen räntebana än tidigare och deras bedömning är att inflationsmålet om 2 procent tidigast förväntas kunna nås under mitten av 2024. Stigande räntor och ökade avkastningskrav har lett till prisjusteringar på fastigheter och vi ser nu tecken på en högre aktivitet i marknaden.

Den enskilt största händelsen under kvartalet för Annehem är vår försäljning av Carl Berner Torg i Oslo. En tre-delad fastighet där vi ägde butiksplanet med Coop som enda hyresgäst. Det är också Coop Øst SA som är köpare, vilket känns riktigt bra. Försäljningen ligger i linje med vår strategi att fokusera på kontor, bostäder, samhällsfastigheter och logistik. Affären stärker dessutom vår finansiella ställning och möjliggör kommande förvärv. Vi frånträdde fastigheten den 20 oktober.

Resultat

Vår fastighetsverksamhet går fortsatt starkt och vi levererar även detta kvartal ett bra resultat. Vi ökar våra hyresintäkter för perioden med 16 procent och de uppgår till 186,3 Mkr (161,1). 7,5 Mkr hänförs till ökning genom förvärvade fastigheter och 17,7 Mkr från den befintliga förvaltningen genom hyresökningar och uthyrningar. Vi har fortsatt en hög uthyrningsgrad om 93,8 procent (95,0), där majoriteten av våra hyresgäster är stabila och långsiktiga.

I spåren av lågkonjunkturen, så upplever vi att många företag ser över sina kostnader för att anpassa sig till de förändrade och mer utmanande förutsättningarna. Vi har en nära dialog med våra hyresgäster med en ambition att finna lösningar på olika sätt för att möta hyresgästernas nya behov och utmaningar.

Driftnettot ökar också med 16 procent jämfört med samma period föregående år, vilket är riktigt bra. Vi redovisar ett driftnetto om 158,2 Mkr (136,3). Ökningen är främst hänförlig till våra förvärv men även en hel del mindre besparingar och uthyrningar i den löpande förvaltningen som bidrar till det fina driftnettot.

Överskottsgraden håller sig på en bra nivå om 84,9 (84,6). Vårt förvaltningsresultat ligger i linje med samma period föregående år. Rensat för valutakurseffekter i finansnettot uppgår förvaltningsresultatet till 70,6 Mkr (71,0). I likhet med föregående kvartal pressar räntekostnaderna förvaltningsresultatet nedåt. Räntenettot för perioden jan-sep har ökat till -57,7 Mkr (-39,7), vilket motsvarar en ökning om 45 procent.

Avkastningskraven i marknaden har fortsatt uppåt under kvartalet, för vår portfölj så innebär det en justering på ett vägt snitt motsvarande 12 punkter. Detta medför en total värdeförändring i kvartalet med -2,5 procent eller -108,0 Mkr (-168,1). Vi har sedan tredje kvartalet 2022 skrivit ned portföljvärdet med 10,5 procent. Vi har för kvartalet en räntetäckningsgrad RTM om 2,5 ggr (2,9). Givet fortsatt stigande räntor förväntas räntetäckningsgraden att fortsätta sjunka, men vår bedömning är att kovenanterna gentemot våra kreditavtal kommer att hållas.

Finansiering

Vi är bankfinansierade och har goda dialoger med våra långivare. Under kvartalet så har vi sålt fastigheten Carl Berner Torg i Oslo. Affären tillför cirka 70 MNOK i likvida medel i kvartal 4. Efter transaktionen sänks belåningsgraden från 42,5 procent till 40,8 procent och räntekostnaderna minskar med 11,6 Mkr per år. Därutöver stärks likviditeten med 41,0 procent och kassan ökar till 237,0 Mkr, vilket stärker vår finansiella ställning och möjliggör kommande förvärv.

Transaktionsmarknaden

Det är fortfarande en väldigt låg transaktionsvolym i både den svenska och nordiska marknaden som helhet. Volymen i Norden har sjunkit med 62 procent jämfört med samma period förra året. Men under kvartalet har vi sett tecken på att marknaden börjar starta igång igen. Stigande räntor och ökade avkastningskrav har lett till prisjusteringar på fastigheter och en högre aktivitet. Under kvartalet har fler affärer genomförts än under de tidigare kvartalen i år. Jag tror fortsatt på en fortsatt ökning av volymen transaktioner där högkvalitativa objekt i bra lägen kommer att stå sig bäst oavsett fastighetstyp.

En aktiv och hållbar förvaltning

Vi fokuserar på att utveckla en kundnära och aktiv förvaltning av våra fastigheter där vi möjliggör för våra hyresgäster att utveckla sina verksamheter i våra fastigheter. Under det tredje kvartalet förlängde Saab sin förhyrning av lokaler på Ljungbyhed Park i 10 år. I samband med det genomförs en stor ombyggnad av de nära 5000 kvm som hyrs ut till Saab, där vi förutom modernisering av ytorna även genomför energieffektiviseringar. Annehem har tidigare investerat i förbättring av ytbeläggningen på rullbanorna för att skapa bättre förutsättningar för flygrelaterade verksamheter på flygplatsen som utgör navet i Ljungbyhed Park.

Jag ser Saab:s förlängning som mycket betydelsefull. De är en viktig del i det vi kallar Campus Ljungbyhed där en rad olika aktörer samlats i ett kluster för att utveckla sina verksamheter, de flesta med fokus på flyget. Här finns bland annat Lunds Tekniska Högskola som både bedriver flygutbildning och avancerad forskning inom grön flygteknik. Hela Ljungbyhed Park med flygplatsen och kringliggande verksamheterna utgör också en naturlig plats kopplad till Sveriges totalförsvar. Detta lyftes fram i augusti när Sveriges försvarsminister Pål Jonsson var på besök.

Vi investerar också i utvecklingen av närliggande Valhall Park utanför Ängelholm. Valhall Park har många företag som hyresgäster, men framförallt ett antal utbildningsverksamheter kopplade till Ängelholms kommun.

Ljungbyhed Park och Valhall Park är två unika platser med stor potential i vår fastighetsportfölj där Annehem satsar framåt, Här ser jag stor potential i att utveckla vårt driftnetto och skapa värde genom investeringar, uthyrningar och samtidigt göra en grön förflyttning.

Vi har fortsatt hög aktivitet i vårt hållbarhetsarbete och under kvartalet har vi inlett certifiering av flera byggnader som idag inte är certifierade. Andelen miljöcertifierat fastighetsvärde är 82 procent (76). Driftorganisationen arbetar vidare med energieffektivisering där vi bland annat monterat ett 30-tal mätare i Ljungbyhed för mätning av temperatur och luftfuktighet med målet att ha optimala temperaturer energimässigt. Vi ser att intresset och engagemanget bland våra hyresgäster ökar för att arbeta hållbart och i takt med ökade krav från samhället intensifieras detta arbete framöver. Vi kommer att vara redo att kunna ge det stöd som hyresgästerna efterfrågar.

Positiv känsla för framtiden

Det är fortsatt osäkert i vår geopolitiska omvärld samtidigt som vi är inne i en lågkonjunktur, trots det så har jag en positiv känsla med mig in i det sista kvartalet för 2023. Vi börjar skönja en tydligare räntebana framåt, vilket kommer att ha stor påverkan på vår bransch. Jag ser goda möjligheter till kommande förvärv där vi har vår höga hållbarhetsprofil och långsiktighet i fokus.

Vi har otroligt drivna och engagerade medarbetare som varje dag gör det lilla extra för arbetet både internt men framför allt externt gentemot våra hyresgäster och samarbetspartners. Christin Hertzberg är på plats i vår nyinrättade roll som hållbarhetschef och hon kommer att ha stort fokus på våra ambitiösa hållbarhetsmål och aktiviteter för att nå dessa. Jag hälsar henne varmt välkommen till Annehem. Jag vill också passa på att tacka Jan Egenäs för hans tid som CFO för Annehem. Jan har varit med sedan bolaget noterades och har bidragit till bolagets utveckling fram till idag. Adela Colakovic kommer tillbaka från sin föräldraledighet den 15 november och kommer då att gå in i rollen som Annehems CFO. Jag är glad och stolt att vi har talangfulla medarbetare som får möjlighet att utvecklas i bolaget.

Det är detta som sammantaget bygger min positiva känsla för framtiden.

Ängelholm 2023-10-25

Monica Fallenius
VD

Vi är Annehem

Annehem förvaltar och utvecklar ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden. Huvuddelen av beståndet består av kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik-, samhällsfastigheter och bostäder.

Våra fastigheter har en hög och mätbar miljöprestanda. Tillsammans med vår hållbara, effektiva förvaltning och förädling, stärker det värdet på vårt bestånd.

Vision

Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

Våra värderingar

Professionella – Engagerade – Långsiktiga – Möjliggörare

Våra övergripande strategier

Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden

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

En diversifierad och grön fastighetsportfölj erbjuder riskspridning över tid

Det grundläggande beståndet av kontorsfastigheter kompletteras med utvalda fastigheter inom samhälls- och logistikfastigheter och bostäder. Alla med en hög hållbarhetsprestanda och/eller potential.

Fokus på hållbar och effektivförvaltning och förädling

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

Lönsam tillväxt möjliggörs genom förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning

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

- Stockholm 39 %
- Helsingfors 22 %
- Oslo 6 %
- Göteborg 4 %
- Malmö 9 %
- Ängelholm/Helsingborg 20 %

- Kontor 73 %
- Samhällsfastigheter 9 %
- Dagligvaror 8 %
- Bostad 3 %
- Logistik 2 %
- Övrigt 5 %

Marknad

Omvärldskommentar

Inflationen har kommit ner något i Sverige även om kärninflationen (KPIF) fortfarande ligger på höga nivåer och i september var KPIF 4,0 procent. Analytikernas prognoser för när inflationen förväntas nå Riksbankens mål på 2 procent varierar från senare i år till nästa år. Då inflationen har stor betydelse för ränteutvecklingen blir spannet i dessa prognoser stora, vilket i sig är ett kvitto på att utvecklingen är fortsatt svårbedömd.

Riksbanken vidtar kraftiga åtgärder för att begränsa inflationen i Sverige. Under det penningpolitiska mötet i september beslutades om en ytterligare höjning om 25 punkter, vilket ger en befintlig styrränta på 4,00 procent. Riksbanken aviserar dessutom om minst en ytterligare höjning i november i år. En sänkning kommer enligt Riksbankens prognos som tidigast komma under 2026, därmed så skjuts sänkningen framåt i tiden ytterligare.

Den svenska kronan är fortsatt svag vilket riskerar att leda till importerad inflation. BNP-tillväxten är också svag, men visar försiktigt positiva tecken. Dessutom har arbetslösheten i Sverige ökat något.

Makrodata Norden

Land	Inflation*	BNP**	Andel arbetslösa**	Styrränta*
Sverige	6,5%	-1,0%	7,7%	4,00%
Finland/ECB	5,5%	0,0%	6,7%	4,50%
Norge	5,7%	1,20%	3,6%	4,25%

* Trading Economics
** Nordea Economic Outlook #3, september 2023

Fastighetsvärden

Statistik från Colliers Nordic visar på att transaktionsvolymen i augusti hade fallit med 59 procent i Norge, 59 procent i Sverige och 69 procent i Finland, jämfört med motsvarande period föregående år. Den lägre transaktionsaktiviteten leder till en viss osäkerhet på marknaden då värderarna har väldigt få transaktioner att luta sig mot. Trots detta har transaktionsmarknaden i Norden som länge varit avvaktande smått börjat återhämta sig men från ytterst låga nivåer.

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Tredje kvartalet

Hyresintäkterna uppgick till 61,5 Mkr (56,6), övriga fastighetsintäkter uppgick till 10,1 Mkr (11,1) och totala fastighetskostnaderna till -20,5 Mkr (-19,1), vilket innebär att driftnettot ökade till 51,1 Mkr (48,7). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna, jämfört med samma kvartal föregående år, förklaras främst av hyresökningen genom indexjustering och nyuthyrningar, samt de tillkommande fastigheterna. Minskningen av driftnettot på ca 5 Mkr jämfört med andra kvartalet förklaras i huvudsak av intäkterna från elstödet, omsättningshyra samt hyresgarantin i Ultimes som löpte ut i juni, dessa poster på ca 4 Mkr ingick i utfallet under kvartal två.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 10,1 Mkr (11,1), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och den av Peab utställda hyresgarantin för fastigheten Jupiter 11, som för kvartalet uppgick till 0,2 Mkr (1,9). Hyresgarantin har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Jupiter 11 (från 1 maj 2021), av Peab. Denna garanti gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställandedatum.

Förvaltningsresultatet uppgick till 27,5 Mkr (26,2) i kvartalet. Förändringen förklaras av räntekostnaderna som uppgick till -35,7 Mkr (-16,0) vilket är högre än samma kvartal föregående år, vilket beror på en högre belåning till följd av finansieringen av de tillkommande fastigheterna samt högre styrräntor. Räntekostnader motverkas av ränteintäkter på swapparna, vilka uppgick till 14,7 Mkr (2,2) för kvartalet. Övriga finansiella poster uppgick till 4,8 Mkr (-0,4) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om -1,4 Mkr (1,1) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till 6,2 Mkr (-1,5), vilka påverkade förvaltningsresultatet positivt.

Effekter av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -108,0 Mkr (-168,1). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -5,0 Mkr (25,2). Skatteeffekten för kvartalet uppgick till 20,9 Mkr (26,7). Skatteeffekten hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeförändring i fastighetsbeståndet samt värdering av räntederivat till verkligt värde. Kvartalets resultat uppgick till -64,7 Mkr (-89,9).

Driftnetto per kvartal Mkr

Förvaltningsresultat per kvartal exkl valutakurseffekter Mkr

Perioden januari till september

Hyresintäkterna uppgick till 186,3 Mkr (161,1), övriga fastighetsintäkter uppgick till 36,4 Mkr (33,3) och totala fastighetskostnaderna till -64,5 Mkr (-58,2), vilket innebär att driftnettot ökade till 158,2 Mkr (136,3). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av hyresökningen genom indexjustering och nyuthyrningar, samt de tillkommande fastigheterna.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 36,4 Mkr (33,3), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av Peab utställda hyresgarantierna för fastigheterna Ultimes I&II och Jupiter 11, som för januari-september uppgick till 2,8 Mkr (5,8). Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Ultimes I&II (från 1 juli 2020) och Jupiter 11 (från 1 maj 2021), av Peab. Denna garanti gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställandedatum.

Förvaltningsresultatet uppgick till 63,4 Mkr (62,6) för perioden januari-september. Förändringen förklaras av räntekostnaderna som uppgick till -95,9 Mkr (-42,5) vilket är högre än samma period föregående år, vilket beror på högre belåning till följd av finansieringen av de tillkommande fastigheterna samt högre styrräntor. Räntekostnader motverkas av ränteintäkter på swapparna, vilka uppgick till 38,2 (2,8) Mkr för perioden januari-september. Övriga finansiella poster uppgick till -7,2 Mkr (-8,4) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 1,4 Mkr (7,9) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -8,6 Mkr (-16,3), vilka påverkade förvaltningsresultatet negativt.

Effekter av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -291,6 Mkr (85,7). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -13,8 Mkr (93,7). Skatteeffekten för perioden uppgick till 50,6 Mkr (-43,7). Skatteeffekten hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeförändringen i fastighetsbeståndet samt värdering av räntederivat till verkligt värde. Periodens resultat uppgick till -191,4 Mkr (198,3).

Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2023 till 4 237,8 Mkr (4 252,9). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2.

Verkligt värde på fastigheter baseras på externa värderingar gjorda per 30 september 2023. Värdeförändringen för perioden uppgick till -291,6 Mkr (85,7) Mkr. Under året har Annehem Fastigheter investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 55,0 Mkr (27,1). Värdet på fastigheterna i Finland per 30 september 2023 har påverkats positivt av en starkare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2022 vilket ger en total effekt på 23,3 (42,9) Mkr.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 319,8 Mkr (2 488,0). Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 969,4 Mkr (1 882,7), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträttsavgälder. Under det första kvartalet tillträdde Annehem fastigheten Carl Florman 1 och tog därför upp finansiering uppgående till 75,9 Mkr. Per den 30 september 2023 återstår 125,0 Mkr av kreditramen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 5,9 Mkr (45,1). Förändringen beror på högre förvaltningsresultat justerat för orealiserade valutaeffekter samt rörelseskulderna som har minskat. För perioden januari-september uppgick motsvarande siffra till 54,7 Mkr (71,4). Här beror förändringen mestadels av ökningen av fordringar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -22,6 Mkr (-21,0) som mestadels avser investeringar relaterade till förskolan i Valhall och mindre investeringar i andra fastigheter. För perioden januari-september uppgick motsvarande siffra till -192,1 Mkr (-117,0), där största delen av kassaflödet avsåg förvärvet av Carl Florman (-135,0 Mkr).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till -2,9 Mkr (-2,6), vilket hänförs till amortering av kreditfaciliteten. Motsvarande siffra för perioden januari-september uppgick till 67,1 Mkr (127,7) som är relaterad till finansiering av Carl Florman och amortering av kreditfaciliteten.

Kassaflödet för kvartalet uppgick till -19,6 Mkr (21,4), där motsvarande siffra för perioden januari-september uppgick till -70,2 Mkr (82,1).

Hållbar utveckling

Vi arbetar systematiskt för att närma oss vår vision att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Det innebär att vi förvärvar fastigheter med hållbarhetspotential och kontinuerligt förbättrar vår förvaltning samt ökar mätbarheten på hållbarhetsinsatser i vår fastighetsverksamhet.

Höjdpunkter under kvartalet

Under kvartalet har arbetet med att leverera på våra hållbarhetsmål fortsatt. Det har varit hög aktivitet framförallt i våra parker. Nedan presenteras arbetet som görs där samt några av de största hållbarhetsförflyttningarna.

Vi utvecklas med våra hyresgäster

En viktig del av hållbar utveckling på Annehem är en aktiv dialog med våra hyresgäster för att säkra både kundnöjdhet och långsiktiga relationer. Saab har varit en hyresgäst i Ljungbyhed Park sedan 1998 och att de har valt att förlänga sitt avtal med ytterligare tio år. Deras långsiktiga närvaro i Ljungbyhed Park bidrar till det unika kluster som finns för innovation, forskning och utbildning i parken. Infrastrukturen som flygplatsen erbjuder i kombination med närheten till andra verksamheter och kompetens inom flygbranschen gör Ljungbyhed till en attraktiv plats. Avtalet med Saab kommer att övergå till ett grönt hyresavtal under första halvåret av 2024, efter moderniseringen av fastigheten med särskilt fokus på att reducera energiförbrukningen.

Utbildning, forskning och utveckling

Den 16 augusti besökte försvarsministern Pål Jonson Ljungbyhed Park och träffade representanter från Annehem, Saab, Lunds universitet, Flygteknikcenter och Trafikflyghögskolan (TFHS). Syftet med besöket var att tydligt belysa Ljungbyhed som en idealisk plats för att främja flygrelaterad utbildning och forskning. Detta inkluderar exempelvis Trafikflyghögskolans drönarpilotutbildning och Lunds Tekniska Högskolas forskning om framtidens flygbränsle och teknologiutveckling.

Forskning och framtid

Den 1 september beviljades vi, i samarbete med Fortum och Lunds universitet, bistånd på 4 Mkr för att arbeta med forskning och kommunikationsaktiviteter kopplade till uppbyggnad av den elektrifierade flygplatsen som är en viktig del av flygindustrins framtid.

Initiativ för energieffektivisering i Ljungbyhed Park

Vi förvaltar ett delvis äldre fastighetsbestånd i Ljungbyhed Park som sedan 1920 varit ett centrum för flygtrafik och utbildning. Vi har därför placerat ut så kallade ”Long Range puckar” som används för trådlös digital dataöverföring i ett 30-tal fastigheter. De används för att digitalt övervaka och energieffektivisera byggnader. Puckarna mäter bland annat temperatur och luftfuktighet vilket även kan förebygga större skador i fastigheterna.

Gammalt blir nytt i Valhall Park

Annehem har utvecklat beståndet av samhällsfastigheter i Valhall Park genom 100 nya kommunala förskoleplatser som numera är klara och där verksamheten flyttat in under kvartalet. Hyresavtalet sträcker sig till 2032 omfattar drygt 2000 kvm och är beläget i en befintlig byggnad som tidigare använts som logement. Den har byggts om och anpassats till moderna förskolelokaler med närhet till naturen. Lösningen är positiv ur ett miljöperspektiv där vi tar vara på det gamla och samtidigt gör en grön förflyttning genom energieffektivisering och hållbara materialval.

Mätbara förflyttningar Q3 2023 (jämfört med utfall för helåret 2022)

- 32 procent (27) intäkter från gröna hyresavtal* (gäller svenska verksamheten)
- 82 procent (76) av fastighetsvärdet miljöcertifierat
- 80 procent (81) av fastighetsvärdet är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning

*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 2023

Följs upp årligen		Enhet	Långsiktigt mål	Mål 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd	**Miljöcertifierat fastighetsvärde**	Andel	90%	>76%	76%	85%
	Fastighetsvärde som uppfyller taxonomin	Andel	90%	85%	81%	85%
	Grön finansiering	Andel	90%	Mätning	86%	14%
	Fastighetsvärde med klimat- och sårberhetsanalys	Andel	90%	>82%	82%	-
	Fastighetsvärde med energiklass A och B	Andel	90%	Mätning	72%	80%
2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter	Fastighetsenergi	MWh	-	Mätning	16 861	17 023
	Intensitet Fastighetsenergi	KWh/kvm	reducera 3% per år	77	79	85
	Scope 2: CO2e-utsläpp från fastighetsenergi	ton CO2e	95% minskning Scope 1 & 2	Mätning	493	625
	Egenproducerad förnybar energi	kWh/kvm	3	Mätning	0,4	0,5
3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart	**Intensitet Hyresgästenergi**	KWh/kvm	-	Mätning	44	-
	Scope 3: CO2e-utsläpp från hyresgästenergi	ton CO2e	-	Mätning	737	594
	Gröna hyresavtal	Andel av avtalsvärde	80%	>30%	27%	24%
	Hyresgästernas tillgång till avfallsåtervinning	Andel	100%	100%	100%	100%
	Vattenanvändning	l/kvm	reducera 1% per år	212	214	185
4. Vi tar ansvar	**Utbildning i Annehems hållbarhetspolicy (inkl. CoC)**	Andel medarbetare	100%	100%	33%	-
	Granskning av strategiska leverantörer	%	100%	100%	100%	100%
	Biologisk mångfald: Inventerade arter på våra fastigheter	antal	Inventera och möjliggöra för fler	Mätning	175	-
	Andel fossilfritt drivmedel i servicebilar	%	100%	>90%	5%	-
	Scope 1: CO2e-utsläpp från tjänstebilar och servicefordon	ton CO2e	95% minskning Scope 1 & 2	Mätning	24	29
	Andel miljöklassade tjänstebilar	%	100%	100%	100%	100%
	Scope 3: CO2e-utsläpp från tjänsteresor	ton CO2e		Mätning	70	14
	Scope 3: CO2e-utsläpp från projekt och underhåll	ton CO2e		Mätning	1 217	-
	Scope 1: CO2e-utsläpp från köldmedia	ton CO2e	95% minskning Scope 1 & 2	Mätning	0	28
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer	**Nöjd kund index**	index 0-100	Över branschsnitt	>80	77	77
	Genomsnittlig kontraktstid	år	Söka långsiktiga relationer	Mätning	5,2	6
6. Vi värnar om varandra	**Nöjda medarbetare, förtroendeindex**	index 0-100	>70	>70	83	73
	Frisknärvaro	%	>97%	>97%	97,33	99,7%
	Könsfördelning	Styrelse (% kvinnor|män)	50% ±10	50% ±10	25% | 75%	29% | 71%
		Ledning (% kvinnor|män)			50% | 50%	50% | 50%
		Medarbetare (% kvinnor|män)			65% | 35%	56% | 44%
	Upplevd inkludering	index 0-100	Hög inkludering	Mätning	94	-

Våra fastigheter

Annehem Fastigheter ägde tillgångar i form av fastigheter per den 30 september 2023 till ett verkligt värde uppgående till 4 237,8 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består till övervägande del av moderna och hållbara kommersiella-, samhälls- och logistikfastigheter.

För perioden uppgick nettouthyrningen till 12,5 Mkr (10,3), fördelat på nyteckande avtal uppgående till 18,5 Mkr (13,8) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 6,0 Mkr (3,5).

Intäktsfördelning 2023

Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet under 2023

Tillkommande fastigheter	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde, Mkr
Carl Florman	Malmö	2023-01-19	3 259	6,9	131,0

Fastighetsbestånd per 30 september 2023

Benämning	Fastighets-beteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing[1], Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	36,6	39,0	500,0
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	29,8	34,9	213,0
Kamaxeln 2	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,6	1,6	18,3
Stenekullen 2	Stenekullen 2	Malmö	4 937	12,9	14,7	226,0
Jupiter 11	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	9,5	9,5	133,0
Ulriksdals Center	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	42,7	42,7	900,0
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4[2]	Stockholm	13 494	15,7	19,1	354,0
Ledvolten	Solna Ledvolten 1	Stockholm	4 268	14,7	14,7	306,0
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	5,2	5,2	100,0
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	16,6	16,8	183,0
Johanneslust	Carl Florman 1	Malmö	3 259	6,7	6,9	131,0
Ulimes Business Garden	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	74,0	76,6	921,4
Carl Berner Torg	Carl Berner Torg	Oslo	3 640	14,4	14,4	252,1
		Summa	**198 212**	**280,3**	**296,2**	**4 237,8**

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.

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

Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	2023	2022	2023	2022	2022
Vid periodens ingång	**4 343,3**	**4 388,6**	**4 309,2**	**3 994,1**	**3 994,1**
Förvärvade fastigheter	-	-	139,9	103,0	103,0
Investeringar i befintliga fastigheter	20,6	20,9	55,0	27,2	32,8
Orealiserad värdeförändring	-108,0	-168,1	-291,6	85,7	98,0
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-18,1	11,5	25,3	42,9	81,2
Vid periodens utgång	**4 237,8**	**4 252,9**	**4 237,8**	**4 252,9**	**4 309,2**

Förvärv och investeringar

Under perioden gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 55,0 Mkr, där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Valhall Park och Ljungbyhed Park.

Förvärvade men ej tillträdda fastigheter

Annehem har under 2020 även ingått avtal med Peab om förvärv av en bostadsfastighet i Partille (Partille Port Bostäder 11:70) till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 250,0 Mkr med ett tillträde i H1 2024.

Fastighetsvärderingar

Minst en gång per år låter Annehem utföra fullständiga värderingar från externa värderingsinstitut 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 fastigheter baseras på externa värderingar, gjorda av oberoende värderare, per 30 september 2023, med värdetidpunkt 31 augusti 2023. Verkligt värde har under perioden januari-september minskat med 291,6 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav. Snittavkastningen per den 30 september 2023 uppgick till 5,20% (4,91%, 31 december 2022), justerat för Carl Florman uppgick snittavkastningen till 5,07%. Under perioden januari-september har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 55,0 Mkr. Investeringarna är hänförliga till färdigställandet av förskolan i Valhall Park och övriga investeringar i Ljungbyhed Park. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2023-09-30
Hyresvärde	296,2
Vakans	-15,9
Hyresintäkter	**280,3**
Fastighetskostnader	-81,3
Fastighetsskatt	-12,5
Driftnetto	**186,5**
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	3,1
Centraladministration	-37,6
Finansnetto	-75,6
Förvaltningsresultat	**76,4**

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis per 30 september 2023. 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 2023 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde eller frånträde 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 fastighets-kostnader samt kostnader för administration. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå plus periodiserade upplåningskostnader.

Kommentarer till intjäningsförmågan

Hyresintäkterna och driftnettot ökar jämfört med intjäningsförmågan per 2023-06-30. Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna, förklaras främst av hyresökningen genom indexjustering och nyuthyrningar, samt de tillkommande fastigheterna. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheterna Ultimes I&II (från 1 juli 2020) och Jupiter 11 (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. Vid utgången av september 2023 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,0 procent (95,0).

Finansiering

Sammanfattning av finansieringssituationen

Under de två senaste kvartalen har delar av swap-portföljen omstrukturerats och räntebindningen förlängts för att anpassa ränterisken och skapa förutsättningar för Annehems framtida tillväxt.

Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 1 969,4 Mkr (1 882,7). De räntebärande skulderna består uteslutande av lån i bank och är säkerställda med pantbrev.

Räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,5 gånger (2,9). Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,4 gånger (2,6). Nettobelåningsgraden i portföljen var per 30 september 42,5 procent (37,8).

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,24 år respektive 1,79 år. Momentan snittränta vid kvartalets utgång uppgick till 4,1 procent exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter och 4,2 procent inklusive dessa.

Förändring av lånestrukturen under perioden

	jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2022**
Räntebärande skulder vid periodens ingång	**1 889,6**	**1 721,3**	**1 721,3**
Upptagna externa banklån	75,9	132,9	132,9
Förändring leasingskuld	-0,3	-0,1	-0,1
Amortering externa banklån	-8,8	-5,2	-7,9
Förändring upplåningsavgifter	2,3	3,1	-1,8
Valutaeffekter	10,7	30,7	45,2
Räntebärande skulder vid periodens utgång	**1 969,4**	**1 882,7**	**1 889,6**

Nyckeltal avseende låneportfölj

	jan-sep		helår
	2023	**2022**	**2022**
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8	0,8
Genomsnittlig ränta, %	4,10	2,70	3,20

Tillgänglig likviditet

	jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2022**
Likvida medel	167,5	275,0	237,9
Outnyttjad låneram	125,0	345,0	192,5
Summa	**292,5**	**620,0**	**430,4**

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

	Räntebindning		Kapitalbindning[2]	
År	**Mkr**	**Andel**	**Mkr**	**Andel**
inom ett år	597,0	30,3%	399,0	20,3%
1-2 år	-	-	-	-
2-3 år	590,4	30,0%	1 494,4	75,9%
3-4 år	479,0	24,3%	76,0	3,9%
4-5 år	245,0	12,4%	-	-
6-7 år [1]	58,0	2,9%	-	-
Totalt vid periodens utgång	**1 969,4**	**100%**	**1 969,4**	**100,0%**

1) Avser leasingskuld för tomträttsavtal som anses vara eviga.
2) Kapitalbeloppet avser odiskonterade värden. I balansräkningen ingår upplåningsavgifter i räntebärande skulder.

Summering finansiella nyckeltal

	jan-sep
Skuldvolym, Mkr	1 969,6
Outnyttjad kreditfacilitet, Mkr	125,0
Volym räntederivat, Mkr	1 489,8
Värde räntederivat, Mkr	79,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8
Nettobelåningsgrad, %	42,5
Räntetäckningsgrad kvartal, ggr	2,5
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,4
Snitträntа, %	4,1
Snitträntа inklusive outnyttjad kreditfacilitet, %	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,24
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,79

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för perioden januari-september 2023 uppgick till 4,1 procent. Resultateffekten vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter		Mkr
+/- 1,0%	+/-	2,4
+/- 2,0%	+/-	4,7

Övrig information

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB	14 087 282	23,9	49,8
Familjen Paulsson	3 470 346	5,9	11,3
Volito AB	4 900 000	8,3	6,3
Verdipapirfondet, Odin Eiendom	2 816 432	4,8	2,3
Peabs vinstandelsstiftelse	2 503 800	4,2	2,1
UBS Switxerland AG, W8IMY	258 548	0,4	1,4
Handelsbanken Microcap Norden	1 446 969	2,5	1,2
Peab fonden	1 427 238	2,4	1,2
Carnegie spin off	1 295 600	2,2	1,1
SEB Fastighetsfond Norden	1 275 393	2,2	1,1
10 största ägare, summa	**33 481 608**	**56,7**	**77,7**
Övriga aktieägare	25 510 940	43,3	22,3
Totalt	**58 992 548**	**100,0**	**100,0**

Risker

För beskrivning av Annehems risker se avsnitt Riskfaktorer på sida 24, samt avsnittet Risker och riskhantering i Annehems årsredovisning 2022.

Organisation och medarbetare

Annehem Fastigheter hade i genomsnitt 15 heltidsanställda under det tredje kvartalet 2023. Efter inkluderande av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 18. För jämförelseperioden 2022 hade Annehem Fastigheter 18 anställda, samt 2 resurser på konsultbasis.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 20 oktober frånträdde Annehem Carl Berners Torg i Oslo enligt det avtal som slöts den 22 september.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2023	15 februari 2024
Delårsrapport januari – mars 2024	3 maj 2024
Årsstämma 2023	14 maj 2024
Halvårsrapport januari – juni 2024	19 juli 2024
Delårsrapport januari – september 2024	24 oktober 2024

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 25 oktober 2023

Monica Fallenius
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Annehem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 oktober 2023 kl. 08.00 CEST.

Resultaträkning Koncernen

	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
Hyresintäkter	61.5	56.6	186.3	161.1	217.9
Övriga fastighetsintäkter	10.1	11.1	36.4	33.3	44.7
Totala intäkter	**71.5**	**67.8**	**222.7**	**194.5**	**262.6**
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-10.1	-9.1	-35.7	-32.3	-44.2
Underhållskostnader	-3.6	-2.8	-8.9	-5.9	-10.2
Fastighetsskatt	-3.5	-3.7	-9.9	-9.0	-12.6
Fastighetsadministration	-3.3	-3.5	-10.0	-11.0	-14.3
Driftnetto	**51.1**	**48.7**	**158.2**	**136.3**	**181.3**
Centraladministration	-5.5	-7.3	-27.0	-24.2	-36.2
Övriga rörelseintäkter	1.2	1.1	2.9	5.3	7.7
Övriga rörelsekostnader	-3.1	-2.2	-5.8	-6.6	-9.3
Ränteintäkter	14.7	2.2	38.2	2.8	9.5
Räntekostnader	-35.7	-16.0	-95.9	-42.5	-62.5
Övriga finansiella poster [1]	4.8	-0.4	-7.2	-8.4	-16.4
Förvaltningsresultat	**27.5**	**26.2**	**63.4**	**62.6**	**74.2**
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-108.0	-168.1	-291.6	85.7	98.0
Värdeförändring i derivatinstrument	-5.0	25.2	-13.8	93.7	90.9
Periodens resultat före skatt	**-85.5**	**-116.6**	**-242.1**	**242.0**	**263.0**
Aktuell skatt	-0.2	-	-0.7	-	-1.0
Uppskjuten skattekostnad	21.1	26.7	51.3	-43.7	-54.7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-64.7**	**-89.9**	**-191.4**	**198.3**	**207.3**
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	**-1.10**	**-1.52**	**-3.24**	**3.36**	**3.51**

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
Periodens resultat	**-64,7**	**-89,9**	**-191,4**	**198,3**	**207,3**
Övrigt totalresultat					
Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen					
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	-0,2	-1,0	-0,6	-1,4	-1,6
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	0,0	0,2	0,1	0,3	0,3
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	-6,8	3,2	10,6	14,9	19,1
Summa övrigt totalresultat	**-6,9**	**2,4**	**10,2**	**13,7**	**17,8**
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-71,6**	**-87,6**	**-181,3**	**212,0**	**225,1**

Balansräkning Koncernen

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter	4 237,8	4 252,9	4 309,2
Maskiner och inventarier	5,7	5,6	5,2
Derivatinstrument	81,6	108,4	104,5
Övriga anläggningstillgångar	1,4	1,1	1,3
Summa anläggningstillgångar	**4 326,6**	**4 368,1**	**4 420,3**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2,7	1,0	1,9
Kortfristiga fordringar	37,7	20,3	22,9
Derivatinstrument	0,4	6,9	0,9
Likvida medel	167,5	275,0	237,9
Summa omsättningstillgångar	**208,3**	**303,2**	**263,6**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 534,8**	**4 671,3**	**4 684,0**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	1 786,9	1 786,9	1 786,9
Reserver	31,4	17,7	22,0
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	501,1	682,8	691,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**2 319,8**	**2 488,0**	**2 501,1**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 747,9	1 813,7	1 655,6
Derivatinstrument	2,0	11,3	10,4
Övriga långfristiga skulder	1,9	1,7	3,2
Uppskjutna skatteskulder	145,0	184,1	195,6
Pensionsavsättningar	1,7	1,3	1,6
Summa långfristiga skulder	**1 898,5**	**2 012,2**	**1 866,5**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	221,5	69,0	234,0
Leverantörsskulder och andra skulder	21,7	9,8	22,1
Aktuella skatteskulder	1,0	0,0	1,8
Övriga kortfristiga skulder	72,3	92,4	58,5
Summa kortfristiga skulder	**316,5**	**171,2**	**316,4**
Summa skulder	**2 215,0**	**2 183,3**	**2 182,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 534,8**	**4 671,3**	**4 684,0**

Kassaflödesanalys Koncernen

	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
Förvaltningsresultat	27,5	26,2	63,4	62,6	74,2
Ej kassaflödespåverkande poster					
Avskrivningar	-0,1	-0,5	-	0,3	0,4
Orealiserade valutakurseffekter	5,8	-10,2	-0,8	-16,2	-16,3
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-0,8	-	-4,2	-	-4,6
Betald inkomstskatt	-0,2	-	-0,7	-	-
Förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar	2,7	2,6	-15,0	7,0	-2,1
Rörelseskulder	-29,0	27,0	12,1	17,7	2,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	**5,9**	**45,1**	**54,7**	**71,4**	**54,3**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-20,6	-20,9	-55,0	-27,1	-32,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-135,0	-88,5	-99,8
Investeringar i maskiner och inventarier	-2,0	-0,1	-2,0	-1,5	-1,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-22,6**	**-21,0**	**-192,0**	**-117,0**	**-134,1**
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	-	-	75,9	132,9	132,9
Återbetalning av lån	-2,9	-2,6	-8,8	-5,2	-7,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2,9**	**-2,6**	**67,1**	**127,7**	**125,0**
Periodens kassaflöde	**-19,6**	**21,4**	**-70,2**	**82,1**	**45,2**
Likvida medel vid periodens början	186,8	252,9	237,9	190,2	190,2
Kursdifferens i likvida medel	0,3	0,6	-0,2	2,6	2,5
Likvida medel vid periodens slut	**167,5**	**275,0**	**167,5**	**275,0**	**237,9**

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

Mkr	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2022-12-31**
Ingående balans eget kapital	**2 501,1**	**2 275,9**	**2 275,9**
Periodens resultat	-191,4	198,3	207,3
Övrigt totalresultat för perioden	10,2	13,7	17,8
Periodens totalresultat	**-181,3**	**212,0**	**225,1**
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	**2 319,8**	**2 488,0**	**2 501,1**

Moderbolagets resultaträkning

	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
Intäkter	15,2	13,3	47,4	34,0	47,2
Administrationskostnader	-8,0	-7,7	-29,0	-25,4	-38,3
Rörelseresultat	**7,2**	**5,6**	**18,4**	**8,5**	**8,9**
Resultat från finansiella poster					
Finansnetto	30,6	16,1	62,9	47,9	47,2
Resultat efter finansiella poster	**37,8**	**21,7**	**81,3**	**56,4**	**56,1**
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	18,4
Resultat före skatt	**37,8**	**21,7**	**81,3**	**56,4**	**74,5**
Uppskjuten skatt	-0,1	-1,6	-0,5	-7,1	-6,2
Periodens resultat	**37,6**	**20,1**	**80,8**	**49,3**	**68,3**

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	1,8	1,7	1,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	19,1	16,6	18,8
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 924,3	1 978,1	1 810,9
Derivatinstrument	38,7	-	44,5
Övriga långfristiga tillgångar	1,4	1,1	1,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	**1 983,5**	**1 995,8**	**1 875,5**
Summa anläggningstillgångar	**1 985,3**	**1 997,5**	**1 877,2**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	96,2	26,7	43,8
Övriga fordringar	8,5	2,5	2,9
Derivatinstrument	0,4	51,8	0,9
Kassa och bank	115,3	30,6	208,4
Summa omsättningstillgångar	**220,4**	**111,5**	**255,9**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 205,7**	**2 109,1**	**2 133,2**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 092,2	2 023,9	2 023,9
Årets resultat	80,8	49,3	68,3
Summa eget kapital	**2 173,5**	**2 073,7**	**2 092,7**
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,7	1,3	1,6
Avsättning för uppskjuten skatt	6,7	8,3	7,9
Summa avsättningar	**8,4**	**9,7**	**9,5**
Långfristiga skulder			
Derivatinstrument	2,0	-	10,4
Summa långfristiga skulder	**2,0**	-	**10,4**
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	-	11,3	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	3,3	3,1	5,4
Leverantörsskulder	1,6	0,5	1,4
Övriga kortfristiga skulder	16,8	10,8	13,8
Summa kortfristiga skulder	**21,8**	**25,8**	**20,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 205,7**	**2 109,1**	**2 133,2**

Moderbolagets kassaflödesanalys

	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
Resultat före skatt	37,8	21,7	81,3	56,4	74,5
Poster som inte ingår i kassaflödet					
Avskrivningar	0,3	0,1	0,4	0,3	0,4
Orealiserade värdeförändringar i ränte- och valutaderivat	6,6	-16,7	-2,2	-42,9	-37,4
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-6,3	-	-1,8	-	-
Förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar	-12,9	-14,9	-58,0	-5,0	-23,8
Rörelseskulder	-0,1	0,1	1,0	-5,1	-0,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	**25,3**	**-9,8**	**20,8**	**3,6**	**13,1**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,5	-0,1	-0,5	-2,4	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-0,5**	**-0,1**	**-0,5**	**-2,4**	**-1,3**
Finansieringsverksamheten					
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-16,4	-7,3	-113,4	20,7	187,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	**-16,4**	**-7,3**	**-113,4**	**20,7**	**187,9**
Periodens kassaflöde	**8,5**	**-17,2**	**-93,1**	**21,9**	**199,7**
Likvida medel vid periodens början	106,9	47,8	208,4	8,7	8,7
Likvida medel vid periodens slut	**115,3**	**30,6**	**115,3**	**30,6**	**208,4**

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 årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.
Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Annehem Fastigheters bestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet 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 direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Annehem Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/– 5–10 procent.

Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Skattemässiga bedömningar

Vid utgången av det tredje kvartalet 2023 fanns ca 16,7 Mkr i ej aktiverade underskottsavdrag.

NOT 3 SEGMENT

Annehem 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 Sverige**, inkluderar Stockholm, Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg
2. **Region Övriga Norden**, inkluderar Helsingfors och Oslo

2023		jan-sep		
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	132,9	53,4	-	186,3
Driftnetto	104,1	54,6	-0,5	158,2
Förvaltningsresultat	105,8	28,4	-70,8	63,4
Resultat före skatt	-102,8	-53,3	-86,0	-242,1
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 064,2	1 173,5	-	4 237,8

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

2022		jan-sep		
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	115,8	45,3	-	161,1
Driftnetto	92,4	44,6	-0,7	136,3
Förvaltningsresultat	87,6	33,6	-58,6	62,6
Resultat före skatt	244,8	-20,0	17,2	242,0
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 045,6	1 207,3	-	4 252,9

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	2023	2022	2023	2022	2022
Fastighetsskatt	1,8	2,5	2,9	5,7	7,7
Hyresgarantier	0,2	1,9	2,8	5,8	7,7
Övriga fastighetsintäkter	8,0	6,7	30,6	21,9	29,3
Totalt övriga fastighetsintäkter	**10,1**	**11,1**	**36,4**	**33,3**	**44,7**

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.

För vissa säkringsrelationer ingångna före 30 september 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 2023 till 0,1 Mkr.

Koncernen innehar räntederivat i NOK, SEK och EUR, samt valutaterminer i NOK och EUR. Fram till 30 september 2021 säkringsredovisade koncernen räntederivaten 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 ”Värdeförändring 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 2023 uppgick marknadsvärdet på räntederivaten till 79,6 Mkr (97,1) och valutaterminerna till 0,4 Mkr (6,9).

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 osäkra kundfordringar samt att eventuell dröjsmålsränta kommer att debiteras.

Riskfaktorer

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, Oslo, 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 2022.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

	jul-sep		jan-sep		helår
Antal aktier	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
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

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

	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
Resultat före skatt	-85,5	-116,6	-242,1	242,0	263,0
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	108,0	168,1	291,6	-85,7	-98,0
Värdeförändring derivat	5,0	-25,2	13,8	-93,7	-90,9
Förvaltningsresultat	**27,5**	**26,2**	**63,4**	**62,6**	**74,2**

	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
Valutaterminer	6,2	-1,5	-8,6	-16,3	-30,4
Valutaomräkning på interna lån	-1,4	1,1	1,4	7,9	14,0
Valutakurseffekter	**4,8**	**-0,4**	**-7,2**	**-8,4**	**-16,4**

Förvaltningsresultat per aktie

	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
Förvaltningsresultat	27,5	26,2	63,4	62,6	74,2
Valutakurseffekter	-4,8	0,4	7,2	8,4	16,4
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	**22,7**	**26,6**	**70,6**	**71,0**	**90,5**
Antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	**0,38**	**0,45**	**1,20**	**1,20**	**1,53**

Långsiktigt substansvärde

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

Mkr	**2023-09-30**	**kr/aktie**	**2022-09-30**	**kr/aktie**	**2022-12-31**	**kr/aktie**
Eget kapital enligt balansräkning	2 319,8	39,3	2 488,0	42,2	2 501,1	42,4
Återläggning						
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	145,0	-	184,1	-	195,6	-
Räntederivat	-79,6	-	-97,1	-	-94,1	-
Långsiktigt substansvärde	**2 385,2**	**40,4**	**2 574,9**	**43,6**	**2 602,6**	**44,1**

Räntetäckningsgrad

	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
Förvaltningsresultat	27,5	26,2	63,4	62,6	74,2
Återläggning					
Räntenetto	21,0	13,8	57,7	39,7	53,0
Valutakurseffekter	-4,8	0,4	7,2	8,4	16,4
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	**2,1**	**2,9**	**2,5**	**2,8**	**2,7**
Räntetäckningsgrad, ggr baserat på rullande 12	**2,5**	**2,9**	**2,4**	**2,6**	**2,7**

Nettobelåningsgrad

Mkr	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2022-12-31**
Räntebärande skulder	1 969,4	1 882,7	1 889,6
Likvida medel	-167,5	-275,0	-237,9
Räntebärande skulder netto	1 801,9	1 607,7	1 651,7
Förvaltningsfastigheter	4 237,8	4 252,9	4 309,2
Nettobelåningsgrad, %	**42,5%**	**37,8%**	**38,3%**

Överskottsgrad

	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
Förvaltningsresultat	27,5	26,2	63,4	62,6	74,2
Återläggning					
Förvaltningskostnader	23,6	22,5	94,8	73,7	107,1
Driftnetto	51,1	48,7	158,2	136,3	181,3
Hyresintäkter	61,5	56,6	186,3	161,1	217,9
Överskottsgrad, %	**83,1%**	**86,0%**	**84,9%**	**84,6%**	**83,2%**

Avkastning på eget kapital

	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2022**
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-64,7	-89,9	-191,4	198,3	207,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 319,8	2 488,0	2 319,8	2 488,0	2 501,1
Avkastning på eget kapital, %	**-2,8%**	**-3,6%**	**-8,3%**	**8,0%**	**8,3%**

Granskningsrapport

Revisorns rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport.

Till styrelsen i Annehem Fastigheter AB (publ)

Org. nr 559220-9083

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Annehem Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2023 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 25 oktober 2023

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Ordlista och definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat för en rullande tolvmånadersperiod 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 tolvmånadersperiod 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 i gång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad[1)]	Vakanshyra i förhållande till bruttohyra vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av beräknad hyra för vakanta ytor i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastigheternas verkliga värde	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Förvaltningsresultat, exkl. valutakurseffekter	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot exklusive valutakurseffekter med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Hyresintäkt	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde[1)]	Hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Jämförelsestörande poster	Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annehem 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, i stället för eget kapital.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde. Syfte: Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
Nettouthyrning[1)]	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
Räntebärande skulder	Räntebärande skulder innebär alla skulders som Annehem betalar ränta på. Dessa poster i balansräkningen är: lång- och kortfristiga skulder till närstående, lång- och kortfristiga räntebärande skulder (inkluderar leasingskuld) samt koncernkonto.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter, kostnader och valutakurseffekter på finansiella poster 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.
Valutakurseffekter	Valutakurseffekter hänförliga till valutaterminer samt omräkning av interna lån i EUR och NOK.
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 FALLENIUS, VD
Telefon: 070-209 01 14

E-post: monica.fallenius@annehem.se

JAN EGENÄS, CFO
Telefon: 070-593 71 38

E-post: jan.egenas@annehem.se

Annehem Fastigheter AB
Org.nr: 559220-9083
Adress:
Drottning Kristinas
Esplanad 2
170 67 Solna
info@annehem.se