

Q1

Annehem Fastigheter
Delårsrapport
januari – mars 2024



Ökat förvaltningsresultat och stark nettouthyrning

Januari-mars

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 66,3 Mkr (61,1)
- Driftnettot uppgick till 58,0 Mkr (50,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 21,3 Mkr (17,7)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 26,2 Mkr (20,4)
- Resultat per aktie uppgick till -0,12 kr (-1,36)¹
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 35,7 Mkr (14,3)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en minskning av verkligt värde om -35,2 Mkr (-122,0)
- Verkligt värde förvaltningsfastigheter uppgick till 4 688,7 Mkr (4 336,3)
- Substansvärde EPRA NRV per aktie uppgick till 30,7 kr (42,4)²

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

2) EPRA NRV per aktie är beräknat på verkligt antal utestående aktier.

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Annhem offentliggjorde slutligt utfall i företrädesemissionen som initierades under fjärde kvartalet
- Annhem tillträdde bostadsfastigheten Partille Port, Göteborg
- Annhem Fastigheter går in i tredje året som grön aktie enligt Nasdaq Green Equity Designation

Driftnetto
Januari-mars 2024

58,0Mkr

Verkligt värde förvaltningsfastigheter
31 mars 2024

4 688,7Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
31 mars 2024

93%

Sammandrag koncernens utveckling

Sammandrag koncernens utveckling, Mkr	Jan-mar		Helår	
	2024	2023	2023	2022
Hysesintäkter	66,3	61,1	247,2	217,9
Driftnetto	58,0	50,6	209,7	181,3
Förvaltningsresultat	21,3	17,7	90,5	74,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	26,2	20,4	92,7	90,5
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr ¹	0,35	0,30	1,35	1,32
Periodens resultat	-9,2	-93,6	-200,6	207,3
Periodens resultat per aktie, kr ¹	-0,12	-1,36	-2,92	3,01
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	95,9	94,9	95,8
Överskottsgrad, %	87,5	82,8	84,8	83,2
Avkastning på eget kapital, %	-0,4	-3,9	-8,7	8,3
EPRA NRV per aktie, kr ²	30,7	42,4	41,2	44,1
Nettobelåningsgrad, %	41,3	40,7	43,4	38,3
Soliditet, %	52,2	51,7	49,9	53,4
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,2	2,5	2,2	2,7

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

2) EPRA NRV per aktie är beräknat på verkligt antal utestående aktier.

FINANSIELLA MÅL

Tillväxt och avkastning	Mål	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
Genomsnittlig tillväxt i fastighetsbeståndet över tid ¹	20%	2%	8%	20%
Fastighetsbestånd verkligt värde 2027	8,0 Mdkr	4,4 Mdkr	4,3 Mdkr	4,0 Mdkr
Genomsnittlig årlig tillväxt på förvaltningsresultat över tid ¹	20%	22%	-14%	52%
Avkastning på eget kapital	Minst 10% per år	-8,7%	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 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
Soliditet	> 30%	49,9%	53,4%	53,9%
Nettobelåningsgrad över tid	< 60%	43,4%	38,3%	38,3%
Räntetäckningsgrad långsiktig (RTM)	> 2,2x	2,2x	2,7x	3,0x
Utdelningspolicy	I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara på tillväxtpotentialer och uppnå Annehems tillväxtmål			

HÅLLBARHETSMÅL

	Långsiktigt mål 2030	Utfall per 31 Mars 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning, %	90%	85%	75%	81%
Miljöcertifierat fastighetsvärde, %	90%	83%	82%	76%
Intäkter från gröna hyresavtal, % (avser Sverige)	80%	41%	35%	27%

VD har ordet

Oro i omvärlden och den geopolitiska situationen påverkar Sverige på många sätt. Under kvartalet godkändes Sveriges Nato-medlemskap och arbetet med att stärka såväl vårt försvar som totalförsvar intensifieras nu. Det kommer att innebära stora investeringar i hela landet för att stärka samhällets beredskap. Satsningarna blir också ett viktigt bidrag till att dämpa den lågkonjunktur som vi befinner oss i och en större efterfrågan på lokaler kopplat till det kan innebära möjligheter för Annhem.

Den svaga kronan bidrar till en stärkt exportsektor. Industrin håller uppe konjunkturen medan andra delar av ekonomin som påverkas mer av höga räntor och inflation befinner sig i en lågkonjunktur. Det innebär att många företag drar i bromsen, initierar kostnadsbesparingar och vi ser fler personalneddragningar.

Riksbankens signaler om att inleda sänkningar av räntan under våren eller sommaren är viktiga positiva tecken för fastighetsbranschen på både kort och lång sikt. Det är glädjande att inflationen (KPI) sjunkit under kvartalet till 4,1 procent, vilket är ett tydligt tecken på att inflationstrycket nu dämpas. Samtidigt innebär den svaga kronan fortsatt osäkerhet kring när den efterlängtda räntesänkningen sker.

Företrädesemissionen ger oss nya möjligheter

Under kvartalet gick vi i mål med Annehems företrädesemission som övertecknades till 200 procent. Det visar på ett starkt förtroende från våra investerare. Den offensiva emissionen genomfördes i huvudsak för att finansiera The Corner, den nya kontorsfastigheten i Malmö, som vi tillträdde i slutet av 2023. Emissionen ger oss också möjligheter att investera i vårt befintliga bestånd där vi ser goda möjligheter till fortsatt förädling och värdeskapande. Vi tittar också på nya förvärv för att ytterligare diversifiera vår fastighetsportfölj, främst i de nordiska tillväxtområden där vi redan finns. Det tillskott av kapital som Annhem erhållit i samband med emissionen ger oss de möjligheter vi behöver för att fortsätta öka vårt förvaltningsresultat

Tillträde av bostadsfastighet i Partille Port

I mars tillträdde vi vår andra bostadsfastighet, en högkvalitativ och Svanenmärkt fastighet med 90 hyreslägenheter belägen intill Partille arena i Partille Port i Göteborg. Det är ett område som fortsätter att utvecklas med fler bostäder, närservice och simhall. Förvärvet av fastigheten följer ett avtal med Peab som gjordes i samband med Annehems notering 2020. Finansiering görs med banklån (50 procent) och resterande del ur egen kassa. Fastigheten är redan fullt uthyrd.

Resultat

Vi levererar ett förvaltningsresultat, exklusive valutakurseffekter, som ökat med cirka 28 procent till 26,2 Mkr (20,4), jämfört med samma period i fjol. Ökningen är främst hänförlig till förbättrade hyresintäkter som ett resultat av indexhöjning av hyror samt tillskott från våra nya förvärv och effekter av nya hyreskontrakt.

Räntenettot har ökat jämfört med samma period föregående år, dels på grund av ökad skuld i samband med förvärvet av The Corner och dels att vi har en högre snittränta som uppgick till 4,3 procent (3,0 procent).

Även detta kvartal levererar vi en stark nettouthyrning som uppgår till 12,0 Mkr. Viktiga bidrag till detta är uthyrningen av samtliga hyreskontrakt för Partille Port bostäder samt ett nytt lokalhyreskontrakt med Ängelholms kommun.

Räntetäckningsgrad RTM för perioden är 2,2 ggr (2,5 ggr). De långa räntorna visade volatilitet under kvartalet och steg vid kvartalets slut. Detta beror på påverkan från USA:s ekonomi och den geopolitiska situationen, vilket ledde till en höjning av de långa räntorna där den 5-åriga swapräntan steg med 25 baspunkter jämfört med för en månad sedan.

Avkastningskraven i marknaden har fortsatt uppåt med cirka 5 punkter under kvartalet men effekten motverkas delvis även detta kvartal av värdeskapande investeringar i befintligt bestånd. Vidare har vi tillträtt Partille Port bostäder och sammantaget ger detta en total positiv förändring i fastighetsvärde om 6,3 procent mot föregående kvartal.

Med rådande marknadsförutsättningar är jag sammantaget mycket nöjd med det vi åstadkommit under kvartalet. Vår underliggande fastighetsverksamhet fortsätter att leverera ett bra driftnetto, ett ökat förvaltningsresultat och en stark nettouthyrning och vi ser möjligheter till lägre räntekostnader framöver i takt med de av Riksbanken aviserade räntesänkningarna.



Fastighetstransaktionsmarknaden

Som en följd av att räntetoppen med stor sannolikhet är nådd ser jag nu allt fler tecken i Sverige på att marknaden kommit igång. Betydligt fler transaktioner genomfördes under kvartalet jämfört med samma period föregående år. Samtidigt står säljare och köpare fortsatt en bit från varandra prismässigt och affärerna tar lång tid. I Finland däremot är transaktionsmarknaden fortsatt svag och majoriteten av de få transaktioner som gjorts har skett i Helsingfors-området. Sammantaget har transaktionsvolymen i Norden gått upp med 12 procent jämfört med samma period föregående år. I takt med att räntorna sjunker framöver tror jag på en fortsatt positiv utveckling där bra lägen och kvalitet kommer att vara mest eftertraktat oavsett fastighetstyp.

Hyresmarknaden

Med vår strategi att utveckla ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden är vi väl positionerade för långsiktig lönsam tillväxt. På kortare sikt ser vi dock att konsekvenserna av lågkonjunkturen som både Sverige och Finland befinner sig i blivit tydligare med en svagare efterfrågan på kontorslokaler. Vi ser att våra hyresgäster, i samband med omförhandling, efterfrågar flexibla lösningar och i vissa fall anpassning av lokalerna till hybridarbete. Vi har en fördel med våra moderna, högkvalitativa och flexibla kontorsytor som gör att vi oftast kan lösa de önskemål som finns, men vi märker att vakanta ytor tar något längre tid att hyra ut.

Efterfrågan på våra hyresrätter är god och årets hyresförhandling landade väl med en höjning om cirka 5,3 procent i Malmö, vilket är något högre än nuvarande inflation. Det är en god signal då hyreshöjningen för bostäder var mycket lägre än inflationen förra året.

Vårt klimatbokslut 2023 visar på positiv förflyttning

Under kvartalet gick vi in i vårt tredje år som grön aktie enligt Nasdaq Green Equity Designation efter en genomlysning enligt S&P Global Ratings Cicero Shades of Green bedömningar. Nasdaqs gröna märkning av Annehems aktie möjliggör för investerare att göra ett medvetet hållbart investeringsbeslut.

Arbetet med den gröna förflyttningen är central i vår långsiktiga strategi. Resultatet av vårt arbete syns både i vårt klimatbokslut och vår taxonomilinjerig. Vi har genomfört klimatriskanalyser av the Corner och Partille Port bostäder, som resulterat i en ökad andel taxonomilinjerade fastigheter avseende fastighetsvärde från 75 procent till 85 procent under kvartalet. Klimatbokslutet för 2023 visar också på stora förflyttningar. Vi minskar våra CO_{2e} utsläpp för Scope 1 och 2 med cirka 80 procent i jämförelse med basåret 2021. Minskningen är främst ett resultat av byte av drivmedel till HVO100, en förnybar diesel, i vår maskinpark samt att vi övergått till klimatneutral fjärrvärme i Finland. Vi ser också ett resultat av minskad energiförbrukning, förbättrade miljövärden hos våra övriga fjärrvärmeleverantörer och en fortsatt förbättring av inrapporterade data.

Vår största påverkan på CO_{2e} -utsläpp finns dock i Scope 3 och utgör 91 procent av det totala avtrycket 2023. Därför sätter vi nu ett nytt mål för att minska vårt Scope 3 avtryck där vår målsättning är att halvera avtrycket till 2030 och vara netto-noll till 2040. Det ska ställas i relation till Sveriges mål att ha nettonollutsläpp av växthusgaser år 2045.

Ambitiösa mål och tydlig riktning

Vi har startat året med ett bra resultat och positiva förflyttningar. Men jag är ödmjuk inför framtiden givet kostnadsläget och den lågkonjunktur som råder. Oaktat detta så har vi ambitiösa mål och en tydlig riktning som vi fortsatt arbetar mot varje dag. Med vår finansiella ställning, långsiktiga ägare och stabila hyresgäster så är jag övertygad om att vi har rätt förutsättningar att lyckas.

Jag vill tacka våra aktieägare för det fortsatta förtroendet för Annhem genom det aktiva deltagandet i vår företrädesemission. Jag vill även rikta ett stort tack till mina medarbetare vars insatser och engagemang starkt bidrar till vårt resultat både ekonomiskt och hållbarhetsmässigt. Det är ni som gör det möjligt både för Annhem och för våra hyresgäster!

Ängelholm 2 maj 2024

Monica Fallenius
VD

Vi är Annehem

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

Våra moderna fastigheter utgör huvuddelen i vårt fastighetsbestånd. De har en hög hållbarhetsprestanda och finns i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden. Vi förvaltar också äldre fastigheter där hållbarhetspotentialen är stor och där vi bidrar till en väsentlig förflyttning. Huvuddelen av beståndet består idag av kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik-, samhällsfastigheter samt bostäder.

Vision

Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

Våra värderingar

Professionella – Engagerade – Långsiktiga – Möjliggörare

Våra strategiska hörnstenar

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

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

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

Fokus på hållbar och effektiv förvaltning genom förädling och förflyttning

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

Skapa riskspridning över tid genom en diversifierad och hållbar fastighetsportfölj

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

Förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning möjliggör lönsam tillväxt

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



- Kontor 76 %
- Samhällsfastigheter 9 %
- Dagligvaror 3 %
- Bostad 6 %
- Logistik 2 %
- Övrigt 4 %



- Stockholm 35 %
- Helsingfors 20 %
- Göteborg 9 %
- Malmö 17 %
- Ängelholm/Helsingborg 19 %



Marknad

Omvärldskommentar

Efter ett år med skyhöga inflationssiffror och styrräntehöjningar som lämnat avtryck på omvärldsekonomin börjar de penningpolitiska åtgärderna få effekt och inflationstrenden har varit nedåtgående sedan andra halvan av 2023.

Kärninflationen (KPIF) i Sverige börjar närma sig Riksbankens mål om 2 procent. I mars var KPIF 2,2 procent och KPI 4,1 procent. Konjunkturinstitutets prognos pekar på att Riksbankens inflationsmål kommer att nås under första halvåret 2024. Under det senaste penningpolitiska mötet i mars valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 4,00 procent. Riksbanken aviserar om att styrräntan kan komma att sänkas i maj eller juni förutsatt att inflationsutsikterna fortsätter att vara gynnsamma samt att kronan inte försvagas ytterligare eller att den geopolitiska situationen i, bland annat, mellanöstern inte förvärras.

Makrodata Norden

Land	Styrränta ¹	Inflation ²	Transaktionsvolym (jan-mar) ³
Sverige	4,00%	4,1%	22,3 Mdkr
Finland/ECB	4,50%	3,0%	3,7 Mdkr

¹) Trading Economics.

²) Avser KPI. Colliers Nordic Property Market Update Apr 2024.

³) Omräknat till SEK, avser fastighetstransaktionsvolym. Colliers Nordic Property Market Update Jan-Mar 2024.

Fastighetstransaktionsmarknaden

De förbättrade makroekonomiska utsikterna har lett till en försiktig förbättring på fastighetstransaktionsmarknaden och den något ökade transaktionsaktiviteten ger värderarna mer data att utgå ifrån. Under första kvartalet 2024 uppgick fastighetstransaktionsvolymen i Norden till 58,5 Mdkr¹, vilket innebär en ökning med 12 procent jämfört med samma period föregående år.

¹ Colliers Nordic Property Market Update Jan-Mar 2024.

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Perioden januari till mars

Hysesintäkterna uppgick till 66,3 Mkr (61,1), övriga fastighetsintäkter uppgick till 15,3 Mkr (12,0) och totala fastighetskostnaderna till -23,7 Mkr (-22,5), vilket innebär att driftnettot ökade till 58,0 Mkr (50,6). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av hyresökningar genom de tillkommande fastigheterna, indexjusteringar samt nyuthyrningar.

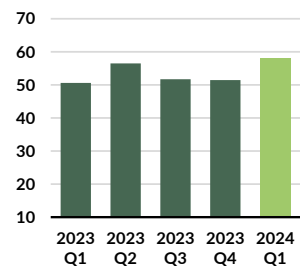
De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 15,3 Mkr (12,0), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av Peab utställda hyresgarantierna för fastigheterna Jupiter 11 och The Corner, som för januari-mars uppgick till 2,2 Mkr (1,5). Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Jupiter 11 (från 1 maj 2021) och i The Corner (från 1 januari 2024) av Peab. Denna garanti gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställandedatum.

Driftkostnader uppgick till -16,4 Mkr (-14,4) vilket är en ökning mot föregående år och förklaras främst av de tillkommande fastigheterna. Fastighetsskatten har minskat med 0,3 Mkr mot föregående år och uppgick till -2,8 Mkr (-3,1), på grund av omtaxering av några fastigheter under 2023 som lett till lägre fastighetsskatt. Totala fastighetskostnader uppgick till -23,7 Mkr (-22,5).

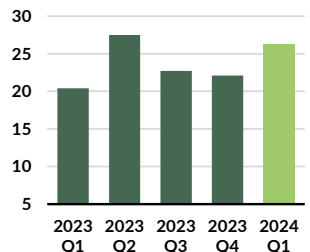
Förvaltningsresultatet uppgick till 21,3 Mkr (17,7) för perioden januari-mars vilket är en ökning mot föregående år trots ett högre räntenetto. Räntekostnaderna uppgick till -32,8 Mkr (-29,0) och beror på stigande styrräntor samt belåning till följd av finansieringen av de tillkommande fastigheterna men motverkas av ränteintäkter från räntederivat, vilka uppgick till 9,7 (10,2) Mkr för perioden. Övriga finansiella poster uppgick till -4,8 Mkr (-2,7) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 5,6 Mkr (-5,6) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -10,4 Mkr (3,0), vilka påverkade förvaltningsresultatet negativt.

Effekten av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -35,2 Mkr (-122,2). Effekten av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 14,9 Mkr (-13,2). Skattekostnaden för perioden uppgick till -10,3 Mkr (-23,8). Skatteeffekten hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeförändringen i fastighetsbeståndet samt värdering av räntederivat till verkligt värde. Periodens resultat uppgick till -9,2 Mkr (-93,6).

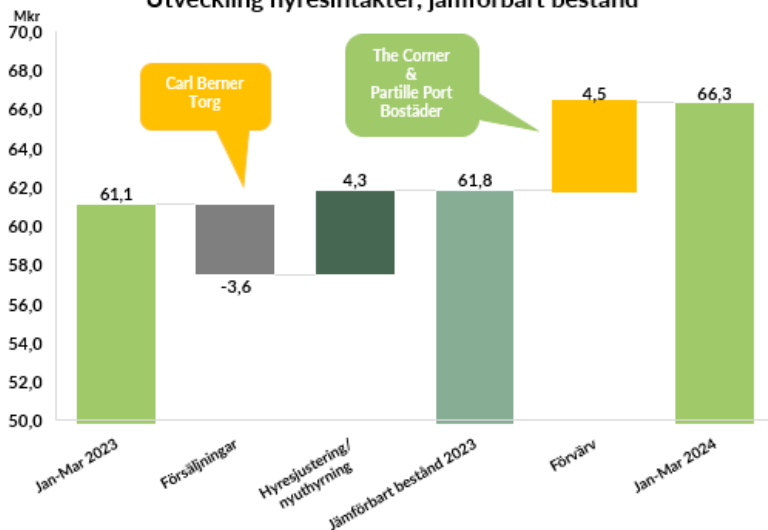
Driftnetto per kvartal Mkr



Förvaltningsresultat per kvartal exkl valutakurseffekter Mkr



Utveckling hyresintäkter, jämförbart bestånd



Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2024 till 4 688,7 Mkr (4 336,3). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2.

Under kvartalet har Annehem Fastigheter förvärvat fastigheten Partille Port bostäder till ett underliggande fastighetsvärde om 250,0 Mkr med avdrag för ej färdigställda projekt om -5,7 Mkr, samt reglerat slutköpeskilling för fastigheten Carl Florman om -2,9 Mkr. Bolaget har investerat i befintliga fastigheter till ett belopp uppgående till 35,7 Mkr (14,3). Orealiserade värdeförändringar uppgår till totalt -35,2 Mkr (-122,0). Tillsammans med valutaomräkning för beståndet i Finland om 34,1 (-5,3) Mkr så uppgår den totala värdeförändringen för perioden till 276,0 Mkr (27,1) Mkr.

Bolagets eget kapital uppgick till 2 591,7 Mkr (2 411,2). Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 119,8 Mkr (1 956,1), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingsskuld hänförlig till tomträtten i Kamaxeln 2. Under perioden januari-mars tillträdde Annehem fastigheten Partille Port bostäder och tog därmed upp ny finansiering uppgående till 125,0 Mkr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till -1,5 Mkr (29,2). Förändringen beror på högre förvaltningsresultat justerat för orealiserade valutaeffekter samt lägre rörelseskulder och rörelsefordringar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -290,1 Mkr (-149,3) som avser förvärvet av Partille Port bostäder som uppgick till -244,3 Mkr, slutköpeskilling för Carl Florman -10,1 Mkr och investeringar relaterade till Saab i Ljungbyhed Park samt investeringar i andra fastigheter om totalt -35,7 Mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till 353,6 Mkr (73,0), vilket hänförs till upptaget lån relaterat till finansieringen av fastigheten Partille Port bostäder och återbetalning av kortfristigt lån om 60 Mkr för The Corner samt amortering av koncernens kreditfacilitet.

Periodens kassaflöde uppgick till 61,9 Mkr (-47,2).

Hållbar utveckling

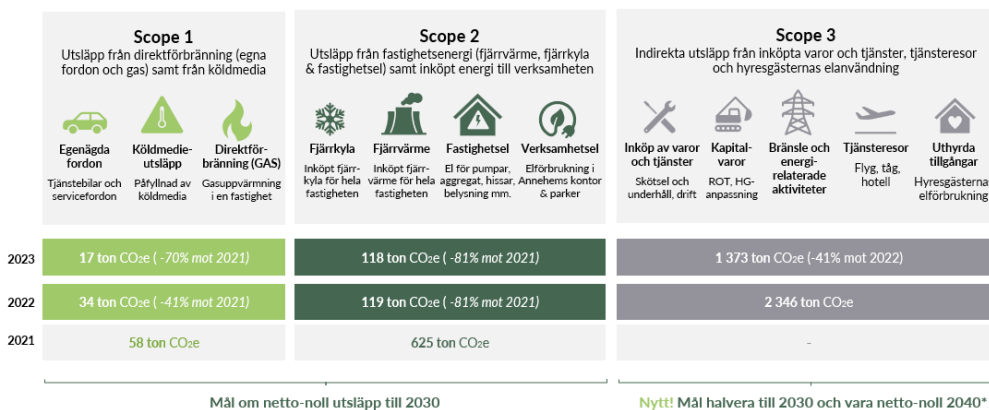
Vi arbetar systematiskt för att närma oss vår vision att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Det innebär att vi förvärvar fastigheter med hög hållbarhetspotential och kontinuerligt förbättrar vår förvaltning samt ökar mätbarheten på hållbarhetsinsatser i vår fastighetsverksamhet.

Höjdpunkter under kvartalet

Under det första kvartalet har vi arbetat med klimatbokslutet 2023 och fortsatt arbetet med att leverera på våra hållbarhetsmål. Nedan presenteras arbetet som genomförts samt några av de största hållbarhetsförflyttningarna i vår verksamhet.

Klimatbokslut

Vi har genomfört vårt tredje klimatbokslut och ser en fortsatt positiv förflyttning som ett resultat av vår hållbara förvaltning. Vi konstaterar ett minskat utsläpp av Scope 1 och 2 med 80 procent jämfört med basåret 2021. Förbättringen är främst ett resultat av klimatneutral fjärrvärme i våra finska fastigheter och bytet till HVO100, en förnybar diesel som består av hydrerad vegetabilisk olja, i vår maskinpark. Vi har under första kvartalet även satt vårt Scope 3 mål, vilket är att halvera utsläppen till 2030 och uppnå netto-noll till 2040. Förbättringsarbetet av Scope 3 kommer att inkludera kunskapsutveckling inom förvaltningen, ett tydligare samarbete med våra leverantörer och en ökad dialog med våra hyresgäster.



Ytterligare två klimatriskanalyser genomförda

Under första kvartalet har vi genomfört klimatriskanalyser på The Corner och Partille Port bostäder, våra senaste förvärv. Utöver att dessa analyser är en viktig del av taxonomilinjeringen, som steg till 85 procent i Q1, så hjälper de Annhem att få en översikt över klimatrisker som fastigheterna potentiellt kan utsättas för samt vilka åtgärder som kan vidtas för att minimera de risker och kostnader som kan uppstå som följd. Risker inkluderar till exempel översvämningar och jordskred till följd av större regnmängder eller kraftiga värmeböljor som orsakas av klimatförändringar. Risknivåerna för båda fastigheterna befinner sig övervägande på låg nivå.

Annhem Fastigheter går in i tredje året som grön aktie på Nasdaq Stockholm

Annhem var ett av de första bolagen som fick märkningen Nasdaq Green Equity Designation 2022. Märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av Annehems omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten genomför en betydande andel gröna investeringar. S&P Global Ratings Cicero Shades of Green utför varje år en genomlysning av bolagets hållbarhetsarbete. Utfallet av genomlysningen 2023 visade att 74 procent av hyresvärdet samt 81 procent av verkligt värde på fastigheter är grönt enligt Cicero Shades of Green.



Mätbara förflyttningar Q1 2024 (jämfört med utfall för helåret 2023)

- 41 procent (35) intäkter från gröna hyresavtal¹ (gäller svenska verksamheten)
- 83 procent (82) av fastighetsvärdet miljöcertifierat
- 85 procent (75) av fastighetsvärdet är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning²

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

² Ökning beror på linjering av The Corner och Partille Port bostäder.

Hållbarhetsmål och uppföljning

Följs upp årligen	Enhet	Långsiktigt mål	Mål 2023	Utfall 2023	Utfall 2022	
1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd	Miljöcertifierat fastighetsvärde	Andel	90%	>76%	82%	76%
	Fastighetsvärde som uppfyller taxonomin	Andel	90%	>85%	75%	81%
	Grön finansiering	Andel	90%	Mätning	87%	86%
	Fastighetsvärde med klimat- och sårbarhetsanalys	Andel	90%	>82%	85%	82%
	Fastighetsvärde med energiklass A och B	Andel	90%	Mätning	82%	72%
2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter	Fastighetsenergi	MWh	-	Mätning	16 406	16 861
	Intensitet Fastighetsenergi	kWh/kvm	reducera 3% per år	77	81	79
	Scope 2: CO2e-utsläpp från fastighetsenergi	ton CO2e	Netto-noll 2030	Mätning	118	119*
	Egenproducerad förnybar energi	kWh/kvm	3	Mätning	0.8	0.4
3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart	Intensitet Hyresgästenergi	kWh/kvm	-	Mätning	41	44
	Scope 3: CO2e-utsläpp från hyresgästenergi	ton CO2e	sätts 2024	Mätning	634	737
	Gröna hyresavtal	Andel av avtalsvärde	80%	>30%	35%	27%
	Hyresgästernas tillgång till avfallsåtervinning	Andel	100%	100%	100%	100%
	Vattenanvändning	l/kvm	reducera 1% per år	212	315	237**
4. Vi tar ansvar	Utbildning i Annehems hållbarhetspolicy (inkl. CoC)	Andel medarbetare	100%	100%	100%	33%
	Granskning av strategiska leverantörer	Andel	100%	100%	100%	100%
	Biologisk mångfald: Inventerade arter på våra fastigheter	antal	Inventera och möjliggöra för fler	Mätning	400	175
	Andel fossilfritt drivmedel i servicebilar	Andel	100%	>90%	85%	5%
	Scope 1: CO2e-utsläpp från tjänstebilar och servicefordon	ton CO2e	Netto-noll 2030	Mätning	17	24
	Andel miljöklassade tjänstebilar	Andel	100%	100%	100%	100%
	Scope 3: CO2e-utsläpp från tjänsteresor	ton CO2e	sätts 2024	Mätning	19	70
	Scope 3: CO2e-utsläpp från projekt och underhåll	ton CO2e	sätts 2024	Mätning	425	1.217
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer	Scope 1: CO2e-utsläpp från köldmedia	ton CO2e	Netto-noll 2030	Mätning	784	0
	Nöjd kund index	index 0-100	Över branschsnitt	>80	74	77
	Genomsnittlig kontraktstid	år	Söka långsiktiga relationer	Mätning	4.2	5.2
6. Vi värnar om varandra	Nöjda medarbetare, förtroendeindex	index 0-100	>70	>70	81	83
	Frisknärvaro	Andel	>97%	>97%	99.3%	97.3%
	Könsfördelning	Styrelse (% kvinnor män)			29% 71%	25% 75%
		Ledning (% kvinnor män)	50% ±10	50% ±10	75% 25%	50% 50%
	Medarbetare (% kvinnor män)			60% 40%	65% 35%	
Upplevd inkludering	index 0-100	Hög inkludering	Mätning	98	94	

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

** korrigerad data

Våra fastigheter

Annehem Fastigheter ägde tillgångar i form av fastigheter per den 31 mars 2024 till ett verkligt värde uppgående till 4 688,7 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består till övervägande del av moderna och hållbara kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

För perioden uppgick nettouthyrningen till 12,0 Mkr (8,0), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 29,1 Mkr (9,5) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 17,1 Mkr (1,5). Genomsnittlig återstående kontraktstid, exklusive bostäder, är 4,8 år.

Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet under 2024

Transaktioner under året	Händelse	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Partille 11:70	Tillträde	Partille	2024-03-28	4 946	11,6

Fastighetsbestånd per 31 mars 2024

Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	39,7	41,0
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	34,5	39,2
Kamaxeln 2	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,7	1,7
Stenekullen 2	Stenekullen 2	Malmö	4 937	13,7	15,5
Jupiter 11	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	10,6	10,6
Ulriksdals Center	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	44,7	44,7
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ²	Stockholm	13 494	13,8	19,8
Ledvolten	Solna Ledvolten 1	Stockholm	4 268	15,4	15,4
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	5,6	5,6
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	14,9	15,1
Carl Florman	Carl Florman 1	Malmö	3 259	6,7	6,8
The Corner	Hemvistet 2	Malmö	7 432	26,7	26,7
Partille Port bostäder	Partille 11:70	Partille	4 946	10,8	11,6
Ultimes Business Garden	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	64,3	73,8
	Summa		206 950	303,0	327,4

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.

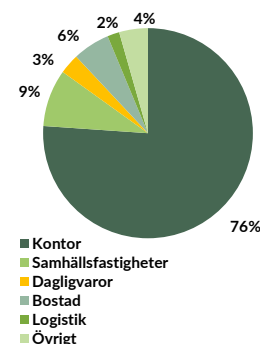
Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	jan-mar	helår	
Mkr	2024	2023	2023
Vid periodens ingång	4 412,7	4 309,2	4 309,2
Förvärvade fastigheter	241,4	139,9	534,9
Investeringar i befintliga fastigheter	35,7	14,3	95,8
Avyttrade fastigheter	-	-	-252,1
Orealiserad värdeförändring	-35,2	-122,0	-266,0
Valutaomräkning bestånd i utlandet	34,1	-5,1	-9,1
Verkligt värde vid periodens utgång	4 688,7	4 336,3	4 412,7

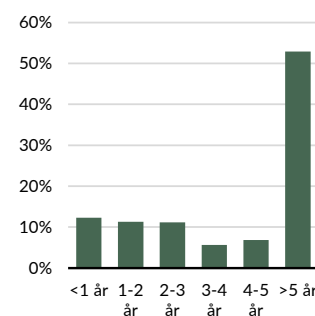
Förvärv och investeringar

Under det första kvartalet tillträdades fastigheten Partille Port bostäder i Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 250,0 Mkr med avdrag för ej färdigställda projekt om -5,7 Mkr samt reglerat slutlig köpeskilling av fastigheten Carl Florman om -2,9 Mkr. Det gjordes även investeringar i befintliga fastigheter på totalt 35,7 Mkr (14,3), där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Ljungbyhed Park, Valhall Park och färdigställandet av The Corner.

Intäktsfördelning 2024



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



¹⁾ Exklusive bostadskontrakt.

Fastighetsvärderingar

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 interna värderingar med värdatedum 31 mars 2024. Verkligt värde har under perioden januari-mars minskat med 35,2 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 mars 2024 uppgick till 5,26 procent (5,24 procent, 31 december 2023). Under perioden januari-mars har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 35,7 Mkr. Investeringarna är hänförliga till modernisering av Saabs lokaler i Ljungbyhed Park samt mindre investeringar i övriga fastigheter. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2024-03-31
Hysesvärde	327,4
Vakans	-23,7
Övriga fastighetsintäkter	20,4
Hysesintäkter	324,1
Fastighetskostnader	-88,3
Fastighetsskatt	-14,2
Driftnetto	221,6
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-3,0
Centraladministration	-37,0
Finansnetto	-96,6
Förvaltningsresultat	85,0

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2024. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrader, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

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

Kommentarer till intjäningsförmågan

Hysesintäkterna och driftnettot ökar jämfört med intjäningsförmågan per 31 december 2023. Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna, förklaras främst av den tillkommande fastigheten Partille Port bostäder, nyuthyrningar, indexjusteringar på hyreskontrakten som sker från 1 januari 2024 samt hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheten Jupiter 11 (från 1 maj 2021 till 30 april 2024) och The Corner (från 1 januari 2024 till 31 december 2026) av Peab. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Vid utgången av mars 2024 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,5 procent (95,9).

Känslighetsanalys fastighetsbeståndet

Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 mars 2024 uppgick till 5,26 procent. Orealiserad värdeförändring på fastighetsbeståndet vid förändring av värderingsyield framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 0,25%	-193,0 / 209,0
+/- 0,5%	-395,0 / 457,0

Finansiering

Sammanfattning av bolagets finansieringssituation

Vid utgången av det första kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 2 119,8 Mkr (1 956,1), vilka har ökat mot föregående år på grund av tillkommande förvärv. De räntebärande skulderna består uteslutande av lån i bank och alla är säkerställda med pantbrev.

Räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,1 gånger (2,5), vilket innebär att lånekoventanerna är uppfyllda. Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,2 gånger (2,5). Nettobelåningsgraden i portföljen var per 31 december 42,7 procent (40,7).

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen inklusive räntederivat uppgick till 2,57 år respektive 1,83 år. Momentan snittränta vid kvartalets utgång uppgick till 4,3 procent.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	jan-mar		helår
	2024	2023	2023
Räntebärande skulder vid periodens ingång	2 036,3	1 889,6	1 889,6
Upptagna externa banklån	125,0	75,9	345,2
Förändring leasingskuld	-0,1	-0,1	-0,3
Amortering externa banklån	-63,9	-2,9	-183,6
Förändring upplåningsavgifter	0,9	-1,0	2,5
Valutaeffekter	21,6	-5,4	-17,1
Räntebärande skulder vid periodens utgång	2 119,8	1 956,1	2 036,3

Tillgänglig likviditet

Mkr	jan-mar		helår
	2024	2023	2023
Likvida medel	181,3	190,2	119,4
Outnyttjad låneram	-	125,0	125,0
Summa	181,3	315,2	244,4

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Volym aktiva avtal, Mkr	Framtidsstartade swappar Mkr	Räntebindning ² Mkr	Snittränta i		Kapitalbindning ³	
				Andel	swapportföljen ⁵ Mkr	Mkr	Andel
inom ett år	566,4	-	566,4	26,7%	-	55,9	2,6%
1-2 år	596,3	-479,2 ⁴	117,1	5,5%	1,57%	1549,1	73,1%
2-3 år	240,2	-	240,2	11,3%	-0,07%	514,8	24,3%
3-4 år	234,0	479,2 ⁴	713,2	33,6%	1,63%	-	0,0%
4-5 år	425,0	-	425,2	20,0%	2,70%	-	-
6-7 år ¹	57,9	-	57,9	2,7%	2,78%	-	-
Totalt vid periodens utgång	2 119,8	-	2 119,8	100,0%	1,67%	2 119,8	100,0%

1) Avser leasingskuld för tomträttsavtal som anses vara eviga.

2) Inklusive räntederivat.

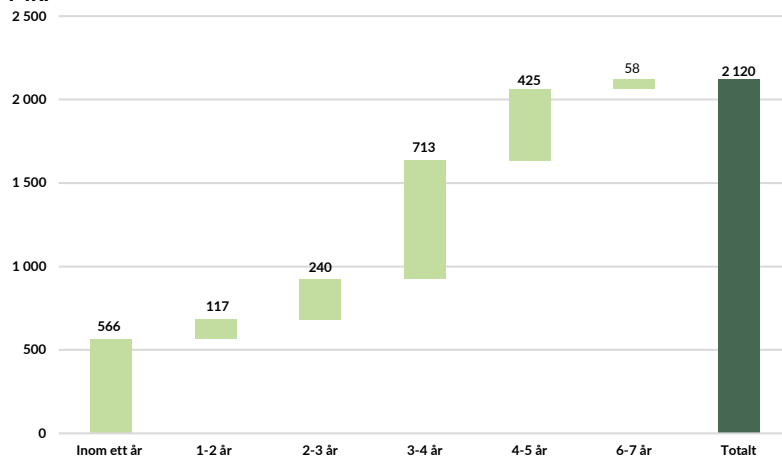
3) Kapitalbeloppet avser odiskonterade värden. I balansräkningen ingår upplåningsavgifter i räntebärande skulder.

4) Avtalad ränta framtidsstartade swappar uppgår till 2,06 procent.

5) Exklusive framtidsstartade swappar.

Räntebindningsstruktur

Mkr



Summering finansiella nyckeltal

Mkr	jan-mars		helår
	2024	2023	2023
Skuldvolym, Mkr	2 119,8	1 956,1	2 036,3
Outnyttjad kreditfacilitet, Mkr	-	125,0	125,0
Volym räntederivat, Mkr	1 558,2	1 475,1	1 365,1
Värde räntederivat, Mkr	46,9	78,2	29,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8	0,9
Nettobelåningsgrad, %	41,3	40,7	43,4
Räntetäckningsgrad kvartal, ggr	2,1	2,1	2,2
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,2	2,7	2,2
Snittränta, %	4,3	3,0	4,3
Snittränta inklusive outnyttjad kreditfacilitet, %	4,3	3,1	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,57	0,87	2,41
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,83	2,28	2,04

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för perioden januari-mars 2024 uppgick till 4,3 procent Resultateffekten, för en 12-månaders räntekänslighet på befintlig låneportfölj, vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter		Mkr
+/- 1,0%	+/-	4,2
+/- 2,0%	+/-	8,4

Övrig information

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB ¹	21 130 923	23,9	49,8
Mats och Fredrik Paulsson med familjer	5 205 520	5,9	11,3
Volito AB	7 350 000	8,3	6,3
PriorNilsson fonder	3 995 213	4,5	2,2
Alcur Select	3 777 358	4,3	2,1
Peabs vinstandelsstiftelse	3 755 700	4,2	2,1
Verdipapirfondet Odin Eiendom	3 340 537	3,8	1,8
UBS Switzerland AG	386 922	0,4	1,4
Carnegie fonder	2 560 327	2,9	1,4
Mats Paulssonstiftelserna	2 605 821	2,9	1,2
10 största ägare, summa	54 108 321	61,1	79,6
Övriga aktieägare	34 380 500	38,9	20,4
Totalt	88 488 821	100,0	100,0

1) Se vidare information i not 6.

Risker

För beskrivning av Annehems risker se avsnitt Riskfaktorer på sida 26, samt avsnittet Risker och riskhantering i Annehems årsredovisning 2023.

Organisation och medarbetare

Annhem Fastigheter hade i genomsnitt 16 heltidsanställda under det första kvartalet 2024. Efter inkludering av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 17. För jämförelseperioden 2023 hade Annhem Fastigheter 17 anställda, samt 1 resurs på konsultbasis.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser att notera.

Finansiell kalender

Årsstämma 2024	14 maj 2024
Halvårsrapport januari – juni 2024	19 juli 2024
Delårsrapport januari – september 2024	24 oktober 2024

Granskning

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

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 2 maj 2024

Monica Fallenius

Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Annhem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 3 maj 2024 kl. 08.00 CEST.

Resultaträkning Koncernen

Mkr	jan-mar		helår
	2024	2023	2023
Hysesintäkter	66,3	61,1	247,2
Övriga fastighetsintäkter	15,3	12,0	44,9
Totala intäkter	81,7	73,1	292,1
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-16,4	-14,4	-47,5
Underhållskostnader	-1,5	-1,8	-11,6
Fastighetsskatt	-2,8	-3,1	-9,8
Fastighetsadministration	-3,0	-3,2	-13,4
Driftnetto	58,0	50,6	209,7
Centraladministration	-9,0	-11,1	-36,1
Övriga rörelseintäkter	3,4	0,9	5,2
Övriga rörelsekostnader	-3,2	-1,3	-10,3
Ränteintäkter	9,7	10,2	53,4
Räntekostnader	-32,8	-29,0	-129,3
Övriga finansiella poster ¹	-4,8	-2,7	-2,2
Förvaltningsresultat	21,3	17,7	90,5
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	-	-11,8
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-35,2	-122,0	-266,0
Värdeförändring i derivatinstrument	14,9	-13,2	-61,8
Periodens resultat före skatt	1,1	-117,4	-249,1
Aktuell skatt	-0,3	-0,2	0,0
Uppskjuten skatt	-10,0	24,0	48,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-9,2	-93,6	-200,6
Antal utestående aktier, före och efter utspädning	88 488 821	58 992 548	58 992 548
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning	74 412 309	68 781 704	68 781 704
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr²	-0,12	-1,36	-2,92

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

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

Mkr	jan-mar		helår
	2024	2023	2023
Periodens resultat	-9,2	-93,6	-200,6
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	0,0	-0,2	-0,7
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	0,0	0,0	0,1
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	7,7	3,8	2,3
Summa övrigt totalresultat	7,7	3,6	1,7
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,5	-90,0	-198,9

Balansräkning Koncernen

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,2	0,1	0,2
Förvaltningsfastigheter	4 688,7	4 336,3	4 412,7
Maskiner och inventarier	5,5	5,0	6,2
Derivatinstrument	46,9	88,9	33,3
Övriga anläggningstillgångar	1,4	1,3	1,4
Summa anläggningstillgångar	4 742,7	4 431,6	4 453,9
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2,9	2,7	3,5
Kortfristiga fordringar	37,1	32,4	34,0
Derivatinstrument	-	2,5	0,0
Likvida medel	181,3	190,2	119,4
Summa omsättningstillgångar	221,3	227,7	156,8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 964,1	4 659,4	4 610,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,8	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	2 077,5	1 786,9	1 786,9
Reserver	30,9	22,8	23,3
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	482,5	600,9	491,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 591,7	2 411,2	2 302,3
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	2 063,9	1 722,1	1 920,1
Derivatinstrument	0,0	8,2	3,6
Övriga långfristiga skulder	1,9	3,2	1,8
Uppskjutna skatteskulder	168,1	170,4	157,6
Pensionsavsättningar	1,7	1,6	1,7
Summa långfristiga skulder	2 235,7	1 905,6	2 084,9
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	55,9	234,0	116,2
Leverantörsskulder och andra skulder	19,5	15,6	25,6
Aktuella skatteskulder	0,1	1,0	0,6
Övriga kortfristiga skulder	61,2	92,0	81,2
Summa kortfristiga skulder	136,7	342,7	223,5
Summa skulder	2 372,4	2 248,2	2 308,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 964,1	4 659,4	4 610,7

Kassaflödesanalys Koncernen

Mkr	jan-mar		helår
	2024	2023	2023
Förvaltningsresultat	21,3	17,7	90,5
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	0,2	0,1	0,9
Orealiserade valutakurseffekter	-8,0	-4,0	7,6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0,9	-1,1	1,9
Förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar	-2,5	-10,1	-14,7
Rörelseskulder	-13,4	26,5	16,3
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1,5	29,2	102,4
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i befintliga fastigheter	-35,7	-14,3	-95,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-254,4	-135,0	-527,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	245,0
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-	-4,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-290,1	-149,3	-383,4
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande av lån	125,0	75,9	345,2
Återbetalning av lån	-63,9	-2,9	-183,6
Företrädesemission	292,5	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	353,6	73,0	161,6
Periodens kassaflöde	61,9	-47,2	-119,4
Likvida medel vid periodens början	119,4	237,9	237,9
Kursdifferens i likvida medel	0,0	-0,6	0,9
Likvida medel vid periodens slut	181,3	190,2	119,4

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Ingående balans eget kapital	2 302,3	2 501,1	2 501,1
Periodens resultat	-9,2	-93,6	-200,5
Övrigt totalresultat för perioden	7,7	3,6	1,7
Periodens totalresultat	-1,5	-90,0	-198,8
Företrädesemission	290,9	-	-
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 591,7	2 411,1	2 302,3

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	jan-mar		helår
	2024	2023	2023
Intäkter	13,0	18,0	46,1
Administrationskostnader	-10,0	-10,2	-40,3
Rörelseresultat	3,1	7,8	5,8
Resultat från finansiella poster			
Finansnetto	25,9	24,9	94,4
Resultat efter finansiella poster	29,0	32,7	100,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-11,8
Resultat före skatt	29,0	32,7	88,3
Uppskjuten skatt	-0,3	0,6	0,5
Periodens resultat	28,7	33,3	88,9

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,2	0,1	0,2
Maskiner och inventarier	1,4	1,6	3,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	116,1	18,9	116,1
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 291,3	1 897,2	2 134,0
Derivatinstrument	27,4	39,5	26,3
Övriga långfristiga tillgångar	1,4	1,3	1,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 436,2	1 956,9	2 277,8
Summa anläggningstillgångar	2 437,8	1 958,5	2 281,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	77,7	59,9	70,4
Övriga fordringar	5,9	3,6	7,1
Derivatinstrument	0,5	2,5	0,0
Kassa och bank	123,9	142,2	27,8
Summa omsättningstillgångar	208,0	208,2	105,3
SUMMA TILLGÅNGAR	2 645,8	2 166,7	2 386,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,8	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	290,2	-	-
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 179,7	2 092,2	2 092,2
Årets resultat	28,7	33,2	88,9
Summa eget kapital	2 499,3	2 126,0	2 181,6
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,8	1,7	1,7
Avsättning för uppskjuten skatt	6,0	5,6	5,6
Summa avsättningar	7,7	7,2	7,4
Långfristiga skulder			
Derivatinstrument	0,0	8,2	0,3
Summa långfristiga skulder	0,0	8,2	0,3
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	-	-	1,9
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	118,8	5,4	118,8
Leverantörsskulder	8,7	1,3	4,3
Övriga kortfristiga skulder	11,2	18,6	72,3
Summa kortfristiga skulder	138,7	25,3	197,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 645,8	2 166,7	2 386,5

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	jan-mar		helår
	2024	2023	2023
Resultat före skatt	29,0	32,7	88,3
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	0,2	0,1	0,4
Orealiserade värdeförändringar i ränte- och valutaderivat	-3,7	-4,4	10,8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0,0	-	-1,8
Förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar	-6,1	-14,6	-30,8
Rörelseskulder	-58,4	6,3	77,9
Kassaflöde från löpande verksamhet	-39,1	20,1	144,8
Investeringsverksamheten			
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-	-2,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-2,1
Finansieringsverksamheten			
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-157,3	-86,3	-323,3
Företrädesemission	292,5	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	135,2	-86,3	-323,3
Periodens kassaflöde	96,1	-66,2	-180,6
Likvida medel vid periodens början	27,8	208,4	208,4
Likvida medel vid periodens slut	123,9	142,2	27,8

Kommentarer till moderbolaget

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

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 direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Annhem Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Annhem följer löpande upp inflation, styrränta samt avkastningskrav, dessa antaganden ligger till grund för beräkningen av det verkliga värdet. Inflationsantagandet i värderingarna är för kommande år är 2%. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 mars 2024 uppgick till 5,26 procent (5,24 procent, 31 december 2023). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Skattemässiga bedömningar

Vid utgången av det första kvartalet 2024 fanns ca 2,2 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 Sverige**, inkluderar Stockholm, Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg
2. **Region Övriga Norden**, inkluderar Helsingfors

2024	jan-mar			
	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hysesintäkter	52,2	14,2	-	66,3
Driftnetto	45,3	12,7	-	58,0
Förvaltningsresultat	42,2	3,8	-24,6	21,3
Resultat före skatt	10,2	4,9	-14,0	1,1
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 773,6	915,1	-	4 688,7

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

2023	jan-mar			
	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Mkr				
Hysesintäkter	43,5	17,6	0	61,1
Driftnetto	32,9	17,2	0,5	50,6
Förvaltningsresultat	29,5	8,2	-20,0	17,7
Resultat före skatt	-63,5	-25,1	-28,8	-117,4
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 145,4	1 190,9	-	4 336,3

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter	jan mar		helår
	2024	2023	2023
Mkr			
Fastighetsskatt	4,7	2,0	3,9
Hysesgarantier	1,9	1,5	3,0
Övriga fastighetsintäkter	8,8	8,6	37,9
Totalt övriga fastighetsintäkter	15,3	12,0	44,9

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

NOT 5 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Annhem 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 Annhem Fastigheters finanspolicy, och inte i spekulativa syften.

Koncernen innehar per 31 mars 2023 räntederivat i SEK och EUR, samt valutaterminer i EUR. Per 31 mars 2024 uppgick marknadsvärdet på räntederivaten till 46,5 Mkr (80,7) och valutaterminerna till 0,5 Mkr (2,5).

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

NOT 6 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Mkr	jan-mar		helår
	2024	2023	2023
Förvärv av fastigheter	244,3	139,9	534,9
Kundfordringar	26,5	0,2	0,2
Leverantörsskulder	3,1	2,7	12,3

NOT 7 OMRÄKNINGSEFFEKTER NYEMISSION

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

Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023		helår 2023	
		Efter omräkning	Före omräkning	Efter omräkning	Före omräkning
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,35	0,30	0,35	1,35	1,57
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	-0,12	-1,36	-1,59	-2,92	-3,40
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Totalt genomsnittligt antal aktier	74 412 309	68 781 704	68 781 704	68 781 704	68 781 704

Risikfaktorer

Risker i fastigheternas värde

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

Makroekonomiska risker

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

Miljörisker

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

Se även avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen 2023.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

	jan-mar	helår
	2024	2023
Antal aktier¹		2023
A-aktier	10 295 986	8 002 994
B-aktier	78 192 835	60 778 710
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	58 992 548
Totalt genomsnittligt antal aktier	74 412 309	68 781 704

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

Förvaltningsresultat

Annhem Fastigheters verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, dvs tillväxt i förvaltningsresultatet. Målet är att förvaltningsresultatet per aktie 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 EUR.

	jan-mar	helår
	2024	2023
Mkr		2023
Valutaterminer	-10,4	2,9
Valutaomräkning på interna lån	5,6	-5,6
Valutakurseffekter	-4,8	-2,7

Förvaltningsresultat per aktie¹

	jan-mar	helår
	2024	2023
Mkr		2023
Förvaltningsresultat	21,3	17,7
Valutakurseffekter	4,8	2,7
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	26,2	20,4
Utestående antal aktier	88 488 821	58 992 548
Genomsnittligt antal aktier	74 412 309	68 781 704
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,35	0,30

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

Långsiktigt substansvärde EPRA NRV¹

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

Mkr	2024-03-31	kr/aktie	2023-03-31	kr/aktie	2023-12-31	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 591,7	34,8	2 411,2	40,9	2 302,3	35,1
Återläggning						
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	168,1	-	170,4	-	157,6	-
Räntederivat	-46,9	-	-80,7	-	-29,7	-
Substansvärde EPRA NRV	2 712,9	30,7	2 500,8	42,4	2 430,1	41,2

1) EPRA NRV per aktie är beräknat på verkligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Mkr	jan-mar		helår
	2024	2023	2023
Förvaltningsresultat	21,3	17,7	90,5
Återläggning			
Räntenetto	23,1	18,7	75,9
Valutakurseffekter	4,8	2,7	2,2
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,1	2,1	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr baserat på rullande 12	2,2	2,5	2,2

Nettobelåningsgrad

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	2 119,8	1 956,1	2 036,3
Likvida medel	-181,3	-190,2	-119,4
Räntebärande skulder netto	1 938,5	1 765,9	1 916,9
Förvaltningsfastigheter	4 688,7	4 336,3	4 412,7
Nettobelåningsgrad, %	41,3%	40,7%	43,4%

Överskottsgrad

Mkr	jan-mar		helår
	2024	2023	2023
Förvaltningsresultat	21,3	17,7	90,5
Återläggning			
Förvaltningskostnader	36,7	32,9	119,2
Driftnetto	58,0	50,6	209,7
Hysesintäkter	66,3	61,1	247,2
Överskottsgrad, %	87,5%	82,8%	84,8%

Avkastning på eget kapital

Mkr	jan-mar		helår
	2024	2023	2023
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-9,2	-93,6	-200,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 591,7	2 411,2	2 302,3
Avkastning på eget kapital, %	-0,4%	-3,9%	-8,7%

Flerårsöversikt nyckeltal

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hysesintäkter	66,3	61,1	247,2	217,9	187,8	151,5
Driftnetto	58,0	50,6	209,7	181,3	155,8	115,0
Förvaltningsresultat	21,3	17,7	90,5	74,2	86,2	16,0
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	26,2	20,4	92,7	90,5	86,2	45,0
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr ¹	0,35	0,30	1,35	1,32	1,25	0,65
Periodens resultat	-9,2	-93,6	-200,6	207,3	209,7	71,8
Periodens resultat per aktie, kr ¹	-0,12	-1,36	-2,92	3,01	3,05	1,04
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	95,9	94,9	95,8	94,0	90,1
Överskottsgrad, %	87,5	82,8	84,8	83,2	83,0	75,9
Avkastning på eget kapital, %	-0,4	-3,9	-8,7	8,3	26,5	16,3
EPRA NRV per aktie, kr ²	30,7	42,4	41,2	44,1	40,9	36,3
Nettobelåningsgrad, %	41,3	40,7	43,4	38,3	35,0	33,1
Soliditet, %	52,2	51,7	49,9	53,4	53,9	54,4
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,2	2,5	2,2	2,7	3,0	2,0

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

2) EPRA NRV per aktie är beräknat på verkligt antal utestående aktier.

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	Driftnettet innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten i gång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. Syfte: Måttet används för att jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av beräknad hyra för vakanta ytor i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastigheternas verkliga värde	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Förvaltningsresultat, exkl. valutakurseffekter	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive valutakurseffekter med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Hyresintäkt	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde¹⁾	Hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Jämförelsestörande poster	Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annhem Fastigheter som jämförelsestörande poster.
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV	Eget kapital per utstående 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.
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.
Räntenetto	Nettot mellan räntekostnader på räntebärande skulder och ränteintäkter på räntederivat.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar. Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.
Uthyrningsbar yta	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. Syfte: Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut.
Underliggande fastighetsvärde	Avtalat transaktionspris för fastigheten.
Vakanshyra	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.
Valutakurseffekter	Valutakurseffekter hänförliga till valutaterminer samt omräkning av interna lån i EUR 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 FALLENIOUS, VD
Telefon: 070-209 01 14

E-post: monica.fallenius@annehem.se

ADELA COLAKOVIC, CFO
Telefon: 073-251 47 09

E-post: adela.colakovic@annehem.se

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