

Stabila i en utmanande omvärld

Q3

Juli-september

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 56,6 Mkr (46,9)
- Driftnetto uppgick till 48,7 Mkr (40,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 26,2 Mkr (28,4)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 26,6 Mkr (23,7)
- Resultat per aktie uppgick till -1,52 kr (1,42)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 20,9 Mkr (3,4)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en minskning av verkligt värde på -168,1 Mkr (70,9)

Januari-september

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 161,1 Mkr (137,5)
- Driftnetto uppgick till 136,3 Mkr (116,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 62,6 Mkr (69,3)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 71,0 Mkr (66,6)
- Resultat per aktie uppgick till 3,36 kr (2,45)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 43,6 kr (39,4)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 27,1 Mkr (43,5)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 252,9 Mkr (3 624,3)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en ökning av verkligt värde på 85,7 Mkr (106,1)

Driftnetto
Jan-sep 2022

136,3 Mkr

Fastighetsvärde
30 september 2022

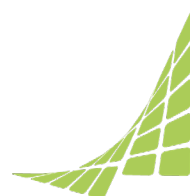
4 253 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
30 september 2022

95%

Sammandrag koncernens utveckling

Mkr	jul-sep		jan-sep		helår	
	2022	2021	2022	2021	2021	2021
Hyresintäkter	56,6	46,9	161,1	137,5	187,8	
Driftnetto	48,7	40,3	136,3	116,7	155,8	
Förvaltningsresultat	26,2	28,4	62,6	69,3	86,2	
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	26,6	23,7	71,0	66,6	86,2	
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,45	0,40	1,20	1,13	1,46	
Periodens resultat	-89,9	83,8	198,3	144,7	209,7	
Periodens resultat per aktie, kr	-1,52	1,42	3,36	2,45	3,56	
Nettobelåningsgrad, %	37,8	34,3	37,8	34,3	38,3	
Soliditet, %	53,3	55,9	53,3	55,9	53,9	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,6	2,8	3,9	3,0	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	96,0	95,0	96,0	93,0	
Avkastning på eget kapital, %	-3,6	3,8	8,0	6,6	9,2	
Överskottsgrad, %	86,0	85,9	84,6	84,8	83,0	



Annehem

VD har ordet

Under min första tid som VD sedan starten 15 augusti har jag haft möjlighet att besöka samtliga Annehems fastigheter för att "känna av dom" på riktigt. Jag har också haft förmånen att träffa alla medarbetare enskilt och även besökt några av våra hyresgäster. Tillsammans med övriga i ledningen har vi också genomfört en strategidag med styrelsen under kvartalet. Det var givande diskussioner och ett bra avstamp för bolagets framtida utveckling. Det är ett fint bolag med fantastiska möjligheter jag har fått förtroendet att leda. Jag känner mig inspirerad och taggad för att utveckla Annehem framåt.

Pressad omvärld, men ljusglimtar finns

Under kvartalet har det blivit allt tuffare för företaget, men framför allt för hushållen med rekordhög inflation, energikris och stigande räntor. Det är mycket oro inte bara i Sverige utan i hela omvärlden där vi ser i stort samma mönster. Samtidigt pågår också ett brutalt krig i Europa samt klimatkatastrofer som värmeböljor och översvämningar som spär på oron. Jag brukar säga att Moder Jord säger ifrån och vi behöver var och en tillsammans göra det vi kan för att skapa en hållbar framtid.

Konsumentprisindex på rullande årsbasis (september 2021- september 2022) uppgår till 9,7 procent i Sverige, 7,6 procent i Finland och 6,5 procent i Norge. Historiskt höga nivåer för alla dessa länder. Den svenska Riksbanken har genomfört tre höjningar av styrräntan i år, den senaste på hela 100 punkter och prognosticerar en ränta på 3-4 procent för de närmaste åren. Hushållens konsumtion har stannat av, vilket förhoppningsvis kan leda till en sjunkande inflation, men också risk för en djupare lågkonjunktur. Vi ser att de börsnoterade fastighetsbolagen generellt är hårt pressade på börsen, framför allt givet högre refinansieringskostnader. Det känns tryggt att vi har en låg belåningsgrad med endast bankfinansiering genom fyra av de stora bankerna. Det gynnar även vår finansiering att vi i tillägg till vår gröna profil har stabila och långsiktiga ägare.



Monica Fallenius, VD

*"Starka och stabila
hyresgäster och ägare"*

Hyresmarknaden är fortsatt stark på de delmarknader där vi finns och våra hyresgäster är till majoriteten stabila företag. Av hyresintäkterna så är 96 procent indexreglerade. Därmed så har vi till stor del kostnadstäckning för de tillkommande kostnadsökningarna. Positivt är också att vi ser att sysselsättningsgraden under kvartalet är fortsatt hög vilket ger en bra grund för arbetsmarknaden framåt.

Transaktionsmarknaden är generellt avvaktande där yield-justeringar uppåt förväntas i alla segment och där vi tror att den allra största justeringen kommer att ske i bostadssegmentet givet bruksvärdessystemet då det inte kommer att finnas samma möjlighet som för kommersiella indexreglerade hyreskontrakt att få kostnadstäckning för inflationen där.

Värderingarna för de kommersiella fastigheterna med indexreglerade hyreskontrakt kommer att stå sig bättre och bedömningen är att hyrorna kommer att öka 8-9 procent nästa år för att därefter beroende på inflationen successivt falla tillbaka mot det långsiktiga inflationsmålet på 2-3 procent.

Vi ser att det kommer att finnas möjligheter till förvärv framöver och vi är redo för det.

*"Vi växlar upp och satsar
på gröna förvärv"*

Annehem idag och framåt

Annehems vision är "att bli det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden". En utmanande och sporrande vision som absolut är möjlig att nå på sikt, då vi idag har 85 procent av fastighetsvärdet certifierat. Vårt mål kvarstår, att vi avser att växa fastighetsportföljen med 20 procent per år men det sägs naturligtvis med respekt för de omvärldsfaktorer som påverkar oss för stunden. Likväl som den svagare konjunkturen i kombination med vår starka balansräkning kommer att ge oss allt fler intressanta investeringsmöjligheter över tid. Tillväxten ska ske med fokus på en grön diversifierad fastighetsportfölj som kommer att utgöras av både kontor, samhällsfastigheter, logistik och bostäder. Vi ska fortsatt växa företrädesvis där vi finns idag för att nå en effektiv fastighetsförvaltning så nära våra hyresgäster som möjligt. Valet av

förvärsobjekt styrs av risk och avkastning. När vi gör reinvesteringar i våra fastigheter ska det göras hållbart. I samarbete med våra hyresgäster gör vi redan idag hållbara insatser både vad gäller energieffektivisering, materialanvändning och utemiljön. Vår aktiva fastighetsförvaltning lägger grunden för en god värdeutveckling.

Resultat tredje kvartalet

Förvaltningsresultatet, rensat för valutakurseffekter i finansnettot, har under kvartalet ökat med 12,2 procent jämfört med tredje kvartalet föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95,0 procent och den genomsnittliga kontraktslängden till 5,5 år. Fastighetsvärdet per den 30 september uppgår till 4 252,9 Mkr och under kvartalet ser vi en värdenedgång på 3,8 procent uppgående till -168,1 Mkr (70,9). Störst ökning av avkastningskraven ser vi i Norge med cirka 50 punkter medan ökningarna i Sverige och Finland varit mindre, cirka 10-15 punkter. Vi ser att de norska räntehöjningarna startade redan i september 2021 och ligger således före och på en högre räntenivå än Sverige, vilket också speglar av sig på de högre avkastningskraven. Jämförbara transaktioner avseende handelsfastigheter som genomförts i Oslo har visat en ny högre nivå på avkastningskravet.

Värdeskapande strategiska förvärv

Under 2020 skrev vi avtal om förvärv avseende två bostadsprojekt. Det första i Malmö kommer att tillträdas under första kvartalet 2023 och det andra i Göteborg kommer att tillträdas under andra kvartalet 2024. Båda projekten kommer att miljöcertifieras och inneha energiklass B.

Annhem och Peab Projektutveckling har under tredje kvartalet 2022 tecknat avtal om markköp om ca 58 000 kvm med Sundsvalls Logistikpark AB. Vi har bildat ett JV för att utveckla en modern och hållbar logistikanläggning om cirka 28 000 kvm bruttoarea i logistikparken. Vi har som mål att certifiera byggnaden enligt BREEAM Excellent med energiklass A eller B. Affären är villkorad av beslut i kommunfullmäktige, som från början var planerat till 27 september, men är framflyttat till 28 november 2022.

Hållbarhet ska vara en självklar del i bolaget

I maj fick Annehems aktier grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av Annehems omsättning härrör från aktiviteter som är gröna men också att vi kommer att fortsätta att investera en betydande andel i gröna investeringar.

*”Det mest hållbara
fastighetsbolaget i Norden”*

Det blev startskottet till att sätta Annehems ambitiösa vision och för att vi ska nå den så krävs det att hållbarhetsfrågorna blir en naturlig del av samtliga medarbetares vardag i arbetet. Vi har under kvartalet intensifierat arbetet inom hållbarhet och arbetat tillsammans i hela organisationen med hur vi kan accelerera arbetet att bli det mest hållbara fastighetsbolaget. Det har varit stort engagemang och många bra initiativ som tagits fram vilka vi kommer att ha fullt fokus på framåt. Jag vill passa på att tacka samtliga medarbetare för det fantastiska engagemanget och drivet!

Ängelholm i oktober 2022

Monica Fallenius
Verkställande direktör

Det här är Annehem Fastigheter

Affärsidé

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

Vision

Det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

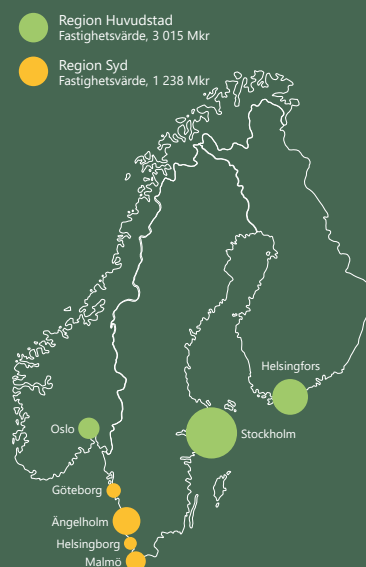
Mission

Annehem Fastigheter skapar attraktiva och hållbara mötesplatser samt bostäder. Vår uppfattning är att arbetsplatser, mötesplatser och bostäder är ett verktyg för att skapa tillväxt och attraktivitet. En positiv utveckling för våra kunder, skapar i sin tur tillväxt och attraktivitet i de städer som vi verkar.

Fastighetsbestånd

Annehem Fastigheters nuvarande fastighetsbestånd har följande geografiska spridning:

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



Sadelplatsen 4 i Solna

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Tredje kvartalet

Hyresintäkterna uppgick till 56,6 Mkr (46,9), övriga fastighetsintäkter uppgick till 11,1 Mkr (8,6) och totala fastighetskostnaderna till 19,1 Mkr (15,1), vilket innebär att driftnettot ökade till 48,7 Mkr (40,3). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna förklaras främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 11,1 Mkr (8,6), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av Peab utställda hyresgarantierna för fastigheterna Stenekullen 2, Ultimes I&II samt Jupiter 11, som för kvartalet uppgick till 1,9 Mkr (2,1). Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Stenekullen 2 (från 1 juni 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Jupiter 11 (från 1 maj 2021), av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställandedatum.

Förvaltningsresultatet uppgick till 26,2 Mkr (28,4) i kvartalet. Räntekostnaderna uppgick till 16,0 Mkr (11,0) vilket är högre än samma kvartal föregående år, vilket beror på högre belåning på grund av finansiering av de tillkommande fastigheterna samt högre styrräntor. Övriga finansiella poster uppgick till -0,4 Mkr (-0,3) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 1,2 Mkr (1,5) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -1,5 Mkr (-1,8), vilka påverkade förvaltningsresultatet negativt.

Effekter av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -168,1 Mkr (70,9). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 25,2 Mkr (1,3).

Skatteeffekten för perioden uppgick till 26,7 Mkr (-17,5). Skatteeffekten hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt verkligt värde värdering av räntederivat.

Periodens resultat uppgick till -89,9 Mkr (83,8).

Perioden januari till september

Hyresintäkterna uppgick till 161,1 Mkr (137,5), övriga fastighetsintäkter uppgick till 33,3 Mkr (29,4) och totala fastighetskostnaderna till 58,2 Mkr (50,1), vilket innebär att driftnettot ökade till 136,3 Mkr (116,7). Den positiva utvecklingen på driftnettot förklaras främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 33,3 Mkr (29,4), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av Peab utställda hyresgarantierna för fastigheterna Stenekullen 2, Ultimes I&II samt Jupiter 11, som för januari-september uppgick till 5,7 Mkr (7,4). Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Stenekullen 2 (från 1 juni 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Jupiter 11 (från 1 maj 2021), av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställandedatum.

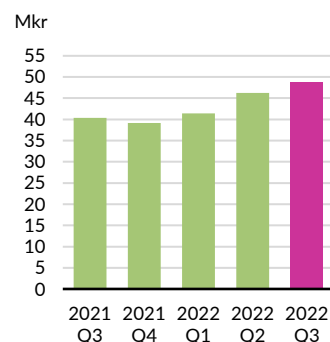
Förvaltningsresultatet uppgick till 62,6 Mkr (69,3) för januari-september. Räntekostnaderna uppgick till 42,5 Mkr (34,3) vilket är högre än för samma period föregående år, vilket beror på högre belåning på grund av finansiering av de tillkommande fastigheterna samt högre styrränta. Övriga finansiella poster uppgick till -8,4 Mkr (2,6) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 7,9 Mkr (6,1) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -16,3 Mkr (-3,5).

Effekter av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 85,7 Mkr (106,1). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 93,7 Mkr (1,7).

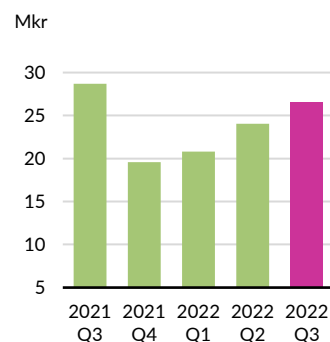
Skattekostnad för perioden uppgick till 43,7 Mkr (32,2). Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt verkligt värde värdering av räntederivat.

Periodens resultat uppgick till 198,3 Mkr (144,7).

Driftnetto per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal exkl valutakurseffekter



Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2022 till 4 252,9 Mkr (3 624,3). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträter i fastigheten Kamaxeln 2.

Verkligt värde på fastigheter baseras på externa värderingar gjorda per 30 september 2022. Under året har Annehem Fastigheter även investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 27,1 Mkr (43,5) per 30 september 2022. Värdet på fastigheterna i Finland och Norge har per 30 september 2022 påverkats positivt av starkare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2021, vilket ger en total effekt på 42,9 Mkr.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 488,0 Mkr (2 208,7).

Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 882,7 Mkr (1 547,1), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträtsavgälder. Under det andra kvartalet förvärvade Annehem fastigheten Almnäs 5:28 och tog därför upp finansiering uppgående till 57,9 Mkr. Under första kvartalet utnyttjade Annehem Fastigheter ytterligare 75,0 Mkr av den kreditfacilitet som koncernen säkrade i december 2020, uppgående till totalt 1 936,0 Mkr, fördelat på SEK, NOK och EUR. Per den 30 september 2022 återstår 345,0 Mkr i SEK att utnyttja.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet 45,1 Mkr (5,3). Förändringen beror på lägre förvaltningsresultat justerat för orealiserade valutaeffekter samt lägre rörelsefordringar och högre rörelseskulder. För perioden januari-september uppgick motsvarande siffra till 71,4 Mkr (44,0).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -21,0 Mkr (1,1), där kassaflödet avsåg investeringar i befintliga fastigheter. För perioden januari-september uppgick motsvarande siffra till -117,0 Mkr (-170,0), där investeringarna avsåg förvärvet av Almnäs 5:28 i maj, tillkommande investeringar för färdigställande av Ledvolten, som förvärvades i december 2021, samt investeringar i Valhall park och Ljungbyhed park.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till -2,6 Mkr (-), relaterad till amortering av kreditfaciliteten. Motsvarande siffra perioden januari-september uppgick till 127,7 Mkr (-18,9), där skillnaden mot kvartalet avser dragning på befintlig kreditfacilitet uppgående till 75,0 Mkr samt finansiering av Almnäs 5:28 uppgående till 57,9 Mkr.

Kassaflödet för kvartalet uppgick till 21,4 Mkr (6,4), där motsvarande siffra för perioden januari-september uppgick till 82,1 Mkr (-144,9).

Hållbar utveckling

Annehems aktie blev grönmärkt hos Nasdaq den 9 maj 2022 vilket blev startskottet för vår vidare satsning på hållbar utveckling i Annhem. Cicero Shades of Green utförde en genomlysning av bolagets hållbarhetsarbete innan märkningen. Utfallet av genomlysningen visade att 73 (61) procent av hyresvärdet samt 86 (79) procent av verkligt värde på fastigheter är grönt enligt Cicero Shades of Green 2021.

Det är en bra start, men utifrån det Annhem gjort under 2021 och kommer att göra 2022 ser Annhem potential till ytterligare förbättringar rörande andelen gröna intäkter och investeringar. Annehems fastighetsportfölj, som till största delen består av moderna, nybyggda kontorsfastigheter i tillväxtstäder ger koncernen goda förutsättningar att uppnå de krav som ställs avseende gröna hyresintäkter.

Våra hållbarhetsmål har sin utgångspunkt i 2021 års utfall och följande övergripande mål kommer vi att följa upp och rapportera till marknaden på årsbasis.

- 9 procent minskning av energiförbrukningen fram till 2024
- 90 procent av fastighetsvärdet skall vara hållbart 2024 i enlighet med EU taxonomiförordningen
- 30 procent minskning av CO₂-utsläppen fram till 2024

Ett viktigt arbete för Annhem är också arbetsmiljö, hälsa och sociala frågor, där arbetet har sin grund i FN:s globala mål.

Annhem arbetar efter en hållbarhetsstrategi, vilken bland annat innebär att Bolaget aktivt arbetar med att miljöcertifiera sina fastigheter. I dagsläget är fastigheten Solna Sadelplatsen 3, certifierad enligt BREAAAM Good, Oslo Carl Berner Torg, och Solna Ledvolten 1, certifierad enligt BREEAM Very Good och Malmö Stenekullen 2, Helsingborg upiter 11 och Södertälje Almnäs, är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. I Finland är Helsingfors Ultimes I&II certifierade enligt LEED Platinum. Göteborg Partille Port 11:60 samt Solna Sadelplatsen 4 är Certifierade enligt Breeam In Use Very Good.

Utöver att aktivt certifiera våra fastigheter så ska reinvesteringar i våra fastigheter göras hållbart. I samarbete med våra hyresgäster gör vi redan idag hållbara insatser både vad gäller energieffektivisering, materialanvändning och utemiljön.



Våra fastigheter

Annehem Fastigheter ägde tillgångar i form av färdigställda fastigheter per den 30 september 2022 till ett verkligt värde uppgående till 4 252,9 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består av till övervägande del moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella-, samhälls- och logistikfastigheter.

Per september 2022 uppgick nettouthyrningen till 10,3 Mkr (10,8), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 13,8 Mkr (21,1) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 3,5 Mkr (10,3).

Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet jämfört med kvartal 3, 2021

Tillkommande fastigheter	benämning	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing, Mkr
Almnäs	Södertälje	2022-05-31	2 158	4,7	103,0	
Ledvolten	Stockholm	2021-12-07	4 268	13,1	327,1	
Summa			6 426	17,7	430,1	

Fastighetsbestånd per 30 september 2022

Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing ¹ , Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	33,2	35,7	435,0
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	27,7	33,1	218,0
Kamaxeln	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,4	1,4	18,4
Peab Center Malmö	Stenekullen 2	Malmö	4 937	14,0	14,0	243,2
Peab Center Helsingborg	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	8,4	8,4	133,0
Peab Center Solna	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	38,5	38,5	1 000,0
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ²	Stockholm	13 494	14,2	17,6	378,0
Ledvolten	Ledvolten	Stockholm	4 268	13,1	13,1	327,1
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	4,7	4,7	103,0
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	12,7	13,0	190,0
Ulimes I&II inkl Parking	Ultimes	Helsingfors	17 015	64,2	64,2	930,9
Carl Berner Torg	Carl Berner Torg	Oslo	3 640	14,1	14,1	276,4
Summa			194 953	246,1	257,7	4 252,9

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

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

Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	jul-sep		jan-sep		helår
Mkr	2022	2021	2022	2021	2021
Vid periodens ingång	4 388,5	3 545,9	3 994,1	3 317,5	3 317,5
Förvärvade fastigheter	-	-	103,0	131,0	410,9
Investeringar i befintliga fastigheter	20,9	3,4	27,1	43,5	52,5
Orealiserad värdeförändring	-168,1	70,9	85,7	106,1	172,9
Valutaomräkning bestånd i utlandet	11,5	4,1	42,9	26,2	40,3
Vid periodens utgång	4 252,9	3 624,3	4 252,9	3 624,3	3 994,1

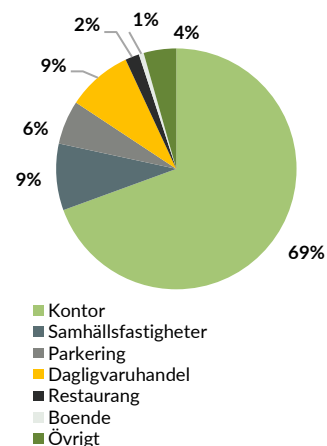
Förvärv och investeringar

Under det andra kvartalet tillträdde fastigheten Almnäs 5:28 i Södertälje till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 96,5 Mkr. Under januari-september 2022 gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 27,1 Mkr, där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Ledvolten, Valhall Park, Ljungbyhed Park och Almnäs.

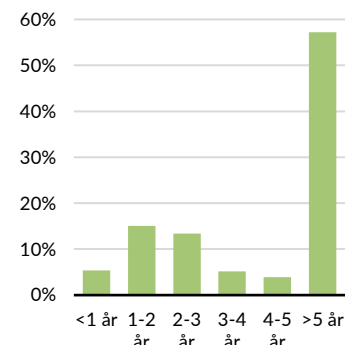
Förvärvade men ej tillträdde fastigheter

Annehem har under 2020 även ingått avtal med Peab om förvärv av bostadsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 385,0 Mkr med tillträde 2022/23 respektive 2024.

Intäktsfördelning 2022



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



Fastighetsvärdering

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 2022, med värdetidpunkt 31 augusti 2022. Verkligt värde har under året ökat med 85,7 Mkr, vilket primärt föränletts av lägre avkastningskrav. Förändringen i kvartalet juli-september jämfört med kvartalet april-juni beror på högre avkastningskrav. Under året har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 27,1 Mkr per 30 september 2022. Investeringarna är främst hänförliga till färdigställandet av fastigheten Ledvolten, som förvärvades i december 2021, samt fastigheter Valhall Park, Ljungbyhed Park och Almnäs. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Varken kriget i Ukraina eller Corona-pandemin har hittills under 2022 inte lett till några intäktsbortfall för Annehem Fastigheter.

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2022-09-30
Justerat hyresvärde	257,7
Vakans	-11,6
Hyresintäkter	246,1
Fastighetskostnader	-67,8
Fastighetsskatt	-12,1
Driftnetto	166,2
Övriga rörelseintäkter	5,4
Centraladministration	-37,5
Finansnetto	-50,9
Förvaltningsresultat	83,2

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2022. 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 2022 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har herefter. Transaktioner med tillträde efter den 1 oktober är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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

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

Kommentarer till intjäningsförmågan

Hyresvärdet, jämfört med tidigare kvartal, har ökat som en funktion av omförhandlingar samt beaktade hyresgarantier för ett antal fastigheter under perioden. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheterna Stenekullen 2 (från 1 juni 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt 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 2022 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,0 procent.

Finansiering

Beskrivning av finansieringssituationen

Annehem Fastigheter hade per den 30 september 2022 räntebärande skulder om 1 882,7 Mkr, vilket gav en belåningsgrad om 37,8 procent. De räntebärande skulderna bestod per 30 september 2022 av externa lån uppgående till 1 882,7 Mkr inkluderat leasingkulder, avseende tomrättsavtal, uppgående till 2 Mkr.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	jan-sep		helår
	2022	2021	2021
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 721,3	1 546,9	1 546,9
Upptagna externa banklån	132,9	69,0	234,0
Förändring leasingkuld ¹	-0,1	-87,9	-87,9
Amortering externa banklån ²	-5,2	-	-
Förändring upplåningsavgifter	3,1	2,9	3,4
Valutaeffekter	30,7	16,2	24,9
Räntebärande skulder vid periodens utgång	1 882,7	1 547,1	1 721,3

1) Avser för 2021 lösen av leasingkuld vid utnyttjande av köpoption i tomrättsavtal hänförliga till Ultimes I&II inkl Parking.

Nyckeltal avseende låneportfölj

	jan-sep		helår
	2022	2021	2021
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,8
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,2	2,2

Tillgänglig likviditet

Mkr	jan-sep		helår
	2022	2021	2021
Likvida medel	275,0	304,2	190,2
Outnyttjad låneram	345,0	420,0	420,0
Summa	620,0	724,2	610,2

Ränte- och lånefallostruktur

År	Kapital ² , Mkr	Ränta, Mkr	Andel, %
inom ett år	69,00	50,7	3%
1-2 år	1 811,7	50,7	94%
2-3 år	-	0,6	0%
3-4 år	-	0,6	0%
mer än 4 år ¹	2,00	0,6	0%
Totalt vid periodens utgång	1 882,7	103,0	97%

1) Avser leasingkuld för tomrättsavtal som anses vara eviga.

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

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Räntebindning		Kapitalbindning ¹	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
inom ett år	69,0	5%	69,0	-
1-2 år	984,8	52%	1 811,7	96%
2-3 år	-	-	-	-
3-4 år	-	-	-	-
mer än 4 år	828,9	44%	2,0	0%
Totalt vid periodens utgång	1 882,7	100%	1 882,7	96%

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

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för tredje kvartalet 2022, baserat på ett vägt snitt av räntebärande skulder per 1 januari respektive 30 september uppgick till 2,7 procent. Resultateffekten vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter		Mkr
+/- 0,5%	+/-	9,4
+/- 1,0%	+/-	18,8
+/- 1,5%	+/-	28,2

Övrig information

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga Utveckling AB	13 225 311	22,4	49,1
Volito AB	4 900 000	8,3	6,3
Familjen Paulsson	2 835 300	5,4	10,5
Peabs Vinstandelsstiftelse	2 403 800	4,1	2,0
Familjen Kamprads Stiftelse	1 720 000	2,9	1,4
Carnegie Spin-off	1 548 600	2,6	1,3
Handelsbanken Microcap Norden	1 446 969	2,5	1,2
PEAB-fonden	1 000 000	1,7	0,8
UBS SWITZERLAND AG, W8IMY	259 549	0,4	1,4
Fredrik Paulsson	240 151	0,4	0,9
10 största ägare, summa	29 579 680	50,8	74,9
Övriga aktieägare	29 412 868	49,3	25,1
Totalt	58 992 548	100,0	100,0

Rysslands invasion av Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina för över 7 månader sedan har fortsatt en stor negativ inverkan på världsekonomin och där den säkerhetspolitiska kartan ritas om på ett radikalt sätt. De stora effekterna är uteblivna gasleveranser, fortsatta störningar i leverans- och transportkedjor och prishöjningar. Detta leder till lägre tillväxt, högre inflation och ett ökat behov av självförsörjning både för företag och nationer.

Coronapandemins påverkan

Coronapandemins påverkan har globalt varit stor. Det är fortsatt svårt att bedöma när vi kommer att återgå till ett helt stabilt läge då smittspridningen fortsatt pågår och nya virus-varianter tillkommer. Vaccinationsnivån varierar också kraftigt mellan världsdelar och inom Europa mellan länder. När människor har börjat återgå till arbetet har det lett till en diskussion kring hur fördelningen mellan hemarbete och kontorsarbete skall se ut framgent. Det betyder för de kommersiella fastighetsbolagen en omställning i uthyrningsarbetet med mer flexibla lokaler och kontraktslösningar. Annhem är snabbfotade och står redo för hyresgästernas omställning. Corona-pandemins återverkningar på Annhem under 2022 har hittills inte resulterat i intäktsbortfall

För vidare beskrivning av Annehems risker se avsnitt Riskfaktorer på sida 21, samt avsnittet Risker och riskhantering i Annehems årsredovisning för 2021.

Organisation och medarbetare

Annhem fastigheter hade i genomsnitt 18 heltidsanställda under det tredje kvartalet 2022. Efter inkluderande av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 20. För jämförelseperioden 2021 hade Annhem Fastigheter 18 anställda, samt två resurser på konsultbasis.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Viveka Frankendal som varit Annhem Fastigheters COO sedan 1 mars 2021 avslutar sitt uppdrag i november 2022. Det sker efter en överenskommelse mellan parterna.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2022	23 februari 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	27 april 2023
Årsstämma 2022	23 maj 2023 - Ängelholm
Halvårsrapport januari-juni 2023	20 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	26 oktober 2023

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 26 oktober 2022

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 nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 oktober 2022 kl. 08.00 CEST.

Annhem Fastigheter AB

Org.nr: 559220-9083

Adress:

Drottning Kristinas Esplanad 2

170 67 Solna

info@annehem.se

MONICA FALLENIOUS

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

Resulträkning Koncernen

Mkr	jul-sep		jan-sep		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Hyresintäkter	56,6	46,9	161,1	137,5	187,8
Övriga fastighetsintäkter	11,1	8,6	33,3	29,4	39,1
Totala intäkter	67,8	55,5	194,5	166,9	226,9
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-9,1	-7,4	-32,3	-26,4	-37,5
Underhållskostnader	-2,8	-1,8	-5,9	-5,5	-9,2
Fastighetsskatt	-3,7	-2,1	-9,0	-6,7	-9,6
Fastighetsadministration	-3,5	-3,8	-11,0	-11,5	-14,8
Driftnetto	48,7	40,3	136,3	116,7	155,8
Centraladministration	-7,3	-6,0	-24,2	-23,0	-30,4
Övriga rörelseintäkter	1,1	6,1	5,3	9,3	9,9
Övriga rörelsekostnader	-2,2	-0,9	-6,6	-2,1	-4,9
Ränteintäkter	2,2	0,0	2,8	0,0	0,0
Räntekostnader	-16,0	-11,0	-42,5	-34,3	-44,1
Övriga finansiella poster ¹	-0,4	-0,3	-8,4	2,6	0,0
Förvaltningsresultat	26,2	28,4	62,6	69,3	86,2
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-168,1	70,9	85,7	106,1	172,9
Värdeförändring i derivatinstrument	25,2	1,3	93,7	1,7	3,0
Periodens resultat före skatt	-116,6	100,6	242,0	177,0	262,1
Aktuell skatt	-	0,7	0,0	-0,1	0,2
Uppskjuten skattekostnad	26,7	-17,5	-43,7	-32,2	-52,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-89,9	83,8	198,3	144,7	209,7
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	-1,52	1,42	3,36	2,45	3,56

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

Mkr	jul-sep		jan-sep		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Periodens resultat	-89,9	83,8	198,3	144,7	209,7
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>					
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	-1,0	-	-1,4	1,9	1,5
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	0,2	-	0,3	-0,4	-0,3
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	3,2	1,0	14,9	4,5	7,1
Summa övrigt totalresultat	2,4	1,0	13,7	6,1	8,3
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-87,6	84,8	212,0	150,7	218,0

Balansräkning Koncernen

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter	4 252,9	3 624,3	3 994,1
Maskiner och inventarier	5,6	3,8	4,2
Derivatinstrument	108,4	0,7	0,7
Övriga anläggningstillgångar	1,1	-	0,8
Summa anläggningstillgångar	4 368,1	3 628,8	3 999,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1,0	3,1	3,1
Kortfristiga fordringar	20,3	13,4	24,4
Derivatinstrument	6,9	4,5	5,6
Likvida medel	275,0	304,2	190,2
Summa omsättningstillgångar	303,2	325,2	223,3
SUMMA TILLGÅNGAR	4 671,3	3 954,0	4 223,1
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	17,7	2,8	5,0
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	682,8	418,5	483,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 488,0	2 208,7	2 275,9
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 813,7	1 547,1	1 721,3
Derivatinstrument	11,3	-	1,4
Övriga långfristiga skulder	1,7	3,0	3,1
Uppskjutna skatteskulder	184,1	118,6	139,1
Pensionsavsättningar	1,3	2,6	1,0
Summa långfristiga skulder	2 012,2	1 671,3	1 865,9
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	69,0	-	-
Derivatinstrument	-	-	1,7
Leverantörsskulder och andra skulder	9,8	6,6	11,9
Aktuella skatteskulder	0,0	4,0	4,0
Övriga kortfristiga skulder	92,4	63,4	63,6
Summa kortfristiga skulder	171,2	74,1	81,3
Summa skulder	2 183,3	1 745,4	1 947,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 671,3	3 954,0	4 223,1

Kassaflödesanalys Koncernen

Mkr	jul-sep		jan-sep		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Förvaltningsresultat	26,2	28,1	62,6	69,3	86,2
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	-0,5	0,3	0,3	0,9	1,2
Orealiserade valutakurseffekter	-10,2	-5,4	-16,2	-1,5	-8,3
Betald inkomstskatt	-	-3,3	-	-0,8	-
Förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar	2,6	4,7	7,0	-10,9	-18,4
Rörelseskulder	27,0	-19,0	17,7	-13,0	-4,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	45,1	5,3	71,4	44,0	56,1
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i befintliga fastigheter	-20,9	-3,4	-27,1	-43,5	-52,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-88,5	-131,0	-410,9
Avyttring av anläggningstillgångar	-	4,5	-	4,5	4,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,1	-	-1,5	-	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21,0	1,1	-117,0	-170,0	-458,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Uptagande av lån	-	-	132,9	69,0	234,0
Återbetalning av lån	-2,6	-	-5,2	-87,9	-87,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,6	-	127,7	-18,9	146,1
Periodens kassaflöde	21,4	6,4	82,1	-144,9	-256,7
Likvida medel vid periodens början	252,9	298,7	190,2	448,0	448,0
Kursdifferens i likvida medel	0,6	-0,9	2,6	1,1	-1,1
Likvida medel vid periodens slut	275,0	304,2	275,0	304,2	190,2

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Ingående balans eget kapital	2 275,9	2 057,9	2 057,9
Periodens resultat	198,3	144,7	209,7
Övrigt totalresultat för perioden	13,7	5,9	8,3
Periodens totalresultat	212,0	150,6	218,0
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 488,0	2 208,5	2 275,9

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	jul-sep		jan-sep		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Intäkter	13,3	9,7	34,0	24,0	34,5
Administrationskostnader	-7,7	-6,2	-25,4	-23,0	-32,0
Rörelseresultat	5,6	3,5	8,5	1,0	2,5
Resultat från finansiella poster					
Finansnetto	16,1	8,7	47,9	27,6	30,8
Resultat efter finansiella poster	21,7	8,7	56,4	27,6	33,4
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-3,1
Resultat före skatt	21,7	12,2	56,4	28,7	30,3
Uppskjuten skatt	-1,6	-0,1	-7,1	-0,3	0,1
Periodens resultat	20,1	12,2	49,3	28,4	30,4

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	1,7	0,3	0,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16,6	14,3	16,6
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 978,1	1 936,0	1 998,8
Övriga långfristiga tillgångar	1,1	0,7	0,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 995,8	1 951,0	2 016,2
Summa anläggningstillgångar	1 997,5	1 951,3	2 017,1
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	26,7	12,0	17,0
Övriga fordringar	2,5	4,6	5,9
Derivatinstrument	51,8	1,2	0,7
Kassa och bank	30,6	67,4	8,7
Summa omsättningstillgångar	111,5	85,2	32,2
SUMMA TILLGÅNGAR	2 109,1	2 036,6	2 049,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 023,9	1 993,5	1 993,5
Årets resultat	49,3	28,4	30,4
Summa eget kapital	2 073,7	2 022,4	2 024,4
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,3	0,8	1,0
Avsättning för uppskjuten skatt	8,3	0,3	0,0
Summa avsättningar	9,7	1,2	0,9
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	11,3	-	3,2
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	3,1	1,5	5,4
Leverantörsskulder	0,5	0,5	1,8
Aktuella skatteskulder	0,0	3,3	3,3
Övriga kortfristiga skulder	10,8	7,7	10,4
Summa kortfristiga skulder	25,8	13,0	24,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 109,1	2 036,6	2 049,3

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	jul-sep		jan-sep		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Resultat före skatt	21,7	12,2	56,4	28,7	30,3
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avskrivningar	0,1	0,1	0,3	0,3	0,4
Orealiserade värdeförändringar i ränte- och valutaderivat	-16,7	-	-42,9	-	1,7
Betald skatt	-	-0,1	-	-	-
Förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar	-14,9	-2,3	-5,0	-17,3	-21,8
Rörelseskulder	0,1	-0,5	-5,1	-33,0	-25,0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-9,8	9,4	3,6	-21,2	-14,3
Investeringsverksamheten					
Andelar i koncernföretag	-	-	-	-1,8	-4,1
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,1	-	-2,4	0,0	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,1	-	-2,4	-1,8	-4,6
Finansieringsverksamheten					
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-7,3	-7,8	20,7	90,1	27,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	-7,3	-7,8	20,7	67,0	27,3
Periodens kassaflöde	-17,2	1,6	21,9	65,4	8,2
Likvida medel vid periodens början	47,8	65,8	8,7	0,4	0,4
Likvida medel vid periodens slut	30,6	67,4	30,6	67,4	8,7

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 UPSKATTNINGAR 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 värderingspolicyen. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direkt-avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på 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 2021 fanns ca 2 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 Huvudstad**, inkluderar Stockholm, Helsingfors och Oslo
2. **Region Syd**, inkluderar Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg

2022	jan-sep			
	Huvudstad	Syd	Stab	Totalt
Hysesintäkter	92,8	68,4	0,0	161,1
Driftnetto	92,5	44,5	-0,7	136,3
Förvaltningsresultat	77,4	43,8	-58,6	62,6
Resultat före skatt	124,3	99,4	18,2	242,0
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 015,4	1 237,5	-	4 252,9

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

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

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter Mkr	jul-sep		jan-sep		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Fastighetsskatt	2,5	1,3	5,7	3,8	5,9
Hysesgarantier	1,9	2,4	5,8	7,4	9,4
Övriga fastighetsintäkter	6,7	4,9	21,9	18,1	23,8
Totalt övriga fastighetsintäkter	11,1	8,6	33,3	29,4	39,1

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.

För vissa säkringsrelationer ingångna före 30 juni 2021 applicerades säkringsredovisning och de räntederivat som identifierades som kassaflödessäkringsinstrument redovisades initialt till verkligt värde på transaktionsdagen för derivaten och omvärderades därefter till verkligt värde vid slutet av varje rapporteringsperiod. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivat, som betecknas som kassaflödessäkringar, redovisades i övrigt totalresultat och ackumulerades i fond för verkligt värde i eget kapital. För alla säkrade prognostiserade transaktioner, omklassificeras det ackumulerade beloppet i säkringsreserven till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Den ineffektiva delen av förändringar i det verkliga värdet hos derivatet redovisas omedelbart i resultatet inom övriga finansiella poster. Verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument. Alla koncernens derivatinstrument är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det ackumulerade beloppet i säkringsreserven uppgår per 30 september 2022 till 0,7 Mkr.

Koncernen innehar räntederivat i NOK, SEK och EUR, samt valutaterminer i NOK och EUR. Fram till 30 juni 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 2022 uppgick marknadsvärdet på räntederivaten till 97,1 Mkr (3,2) och valutaterminerna till 6,9 Mkr (1,2).

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

Risikfaktorer

Risker i fastigheternas värde

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

Makroekonomiska risker

Bolagets verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer samt krig och kriser. Annhem Fastigheter bedriver verksamhet i Stockholm, Helsingfors, Oslo, Malmö och Göteborg vilket är geografiska marknader som Bolaget anser, baserat på historiska data, är särskilt attraktiva. Annhem Fastigheter är följaktligen exponerat mot 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 Annhem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning.

Miljörisker

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

Se även avsnittet Coronapandemins påverkan och invasionen i Ukraina på sida 11, och avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen för 2021.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

Antal aktier	jul-sep		jan-sep		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
A-aktier	6 863 991	6 863 991	6 863 991	6 863 991	6 863 991
B-aktier	52 128 557	52 128 557	52 128 557	52 128 557	52 128 557
Totalt genomsnittligt antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548

Förvaltningsresultat

Annhem Fastigheters verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, dvs tillväxt i förvaltningsresultatet. Målet är att förvaltningsresultatet per aktie inom 12 till 18 månader skall fördubblas och sedan över tid öka årligen med ett snitt om 20,0 procent. Nedan visas förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter, som är relaterade till valutaterminer och valutaomräkning av interna lån i NOK och EUR.

Mkr	jul-sep		jan-sep		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Resultat före skatt	-116,6	100,6	242,0	177,0	262,1
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	168,1	-70,9	-85,7	-106,1	-172,9
Värdeförändring derivat	-25,2	-1,3	-93,7	-1,7	-3,0
Förvaltningsresultat	26,2	28,4	62,6	69,3	86,2

Mkr	jul-sep		jan-sep		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Valutaterminer	-1,5	-1,8	-16,3	-3,5	-10,0
Valutaomräkning på interna lån	1,2	1,5	7,9	6,1	10,1
Valutakurseffekter	-0,4	-0,3	-8,4	2,6	0,0

Förvaltningsresultat per aktie

Mkr	jul-sep		jan-sep		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Förvaltningsresultat	26,2	28,4	62,6	69,3	86,2
Valutakurseffekter	0,4	-4,7	8,4	-2,6	0,0
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	26,6	23,7	71,0	66,6	86,2
Antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,45	0,40	1,20	1,13	1,46

Långsiktigt substansvärde

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

Mkr	2022-09-30	kr/aktie	2021-09-30	kr/aktie	2021-12-31	kr/aktie
	Eget kapital enligt balansräkning	2 488,0	42,2	2 208,7	37,4	2 275,9
Återläggning						
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	184,1	-	118,6	-	139,1	-
Räntederivat	-97,1	-	-0,7	-	-5,6	-
Långsiktigt substansvärde	2 574,9	43,6	2 326,6	39,4	2 409,5	40,8

Räntetäckningsgrad

Mkr	jul-sep		jan-sep		helår	
	2022	2021	2022	2021	2021	2021
Förvaltningsresultat	26,2	28,4	62,6	69,3		86,2
Återläggning						
Räntenetto	13,8	11,0	39,7	23,3		44,1
Valutakurseffekter	0,4	0,3	8,4	-2,6		0,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,6	2,8	3,9		3,0

Nettobelåningsgrad

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Räntebärande skulder	1 882,7	1 547,1	1 721,3
Likvida medel	-275,0	-304,2	-190,2
Räntebärande skulder netto	1 607,7	1 242,9	1 531,1
Förvaltningsfastigheter	4 252,9	3 624,3	3 994,1
Nettobelåningsgrad, %	37,8%	34,3%	38,3%

Överskottsgrad

Mkr	jul-sep		jan-sep		helår	
	2022	2021	2022	2021	2021	2021
Förvaltningsresultat	26,2	28,4	62,6	69,3		86,2
Återläggning						
Förvaltningskostnader	22,5	12,0	73,7	47,4		69,6
Driftnetto	48,7	40,3	136,3	116,7		155,8
Hysesintäkter	56,6	46,9	161,1	137,5		187,8
Överskottsgrad, %	86,0%	85,9%	84,6%	84,8%		83,0%

Avkastning på eget kapital

Mkr	jul-sep		jan-sep		helår	
	2022	2021	2022	2021	2021	2021
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-89,9	83,8	198,3	144,7		209,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 488,0	2 208,7	2 488,0	2 208,7		2 275,9
Avkastning på eget kapital, %	-3,6%	3,8%	8,0%	6,6%		9,2%

Granskningsrapport

Revisorns rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport.

Till styrelsen i Annhem Fastigheter AB (publ)

Org. nr 559220-9083

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Annhem Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2022 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 revisionsssed 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 26 oktober 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Ordlista och definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat för en rullande tolv månadersperiod i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.
Bruttohyra	Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.
Direktavkastning	Driftnetto för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto	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 igång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾	Vakanshyra i förhållande till bruttohyra vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av beräknad hyra för vakanta ytor i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastigheternas verkliga värde	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmättet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Förvaltningsresultat, exkl. jämförelsestörande poster	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmättet 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. Resultatmättet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Hyresintäkt	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde¹⁾	Hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Jämförelsestörande poster	Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annhem Fastigheter som jämförelsestörande poster.
Långsiktigt substansvärde	Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning. Syfte: Långsiktigt substansvärde är ett mått som skall spegla det långsiktiga värdet på ett fastighetsbestånd, 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.
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.



Ledvolten 1 i Solna