

Annehem står starkt i en osäker omvärld

Oktober-december

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 56,8 Mkr (50,2)
- Driftnettot uppgick till 45,0 Mkr (39,1)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 11,5 Mkr (17,0)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 19,4 Mkr (17,0)
- Resultat per aktie uppgick till 0,15 kr (1,10)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 5,7 Mkr (9,0)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en ökning av verkligt värde på 12,3 Mkr (66,8)

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Annehem tillträdde sin första bostadsfastighet i Malmö, Carl Florman 1, den 19 januari 2023
- Från 1 januari 2023 indelas Annehem i de nya segmenten Sverige och Övriga Norden
- Det finansiella tillväxtmålet har förskjutits från 2024 till 2027
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning utgår

Januari-december

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 217,9 Mkr (187,8)
- Driftnettot uppgick till 181,3 Mkr (155,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 74,2 Mkr (86,2)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 90,5 Mkr (86,2)
- Resultat per aktie uppgick till 3,51 kr (3,56)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 44,1 kr (40,9)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 32,8 Mkr (52,5)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 309,2 Mkr (3 994,1)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en ökning av verkligt värde på 98,0 Mkr (172,9)

Driftnetto
Jan-dec 2022

181,3 Mkr

Fastighetsvärde
31 december 2022

4 309 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
31 december 2022

95%

Sammandrag koncernens utveckling

Mkr	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	56,8	50,2	217,9	187,8
Driftnetto	45,0	39,1	181,3	155,8
Förvaltningsresultat	11,5	17,0	74,2	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	19,4	17,0	90,5	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,33	0,29	1,53	1,46
Periodens resultat	8,9	65,1	207,3	209,7
Periodens resultat per aktie, kr	0,15	1,10	3,51	3,56
Nettobelåningsgrad, %	38,3	38,3	38,3	38,3
Soliditet, %	53,4	53,9	53,4	53,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,7	3,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	93,0	95,0	93,0
Avkastning på eget kapital, %	0,4	2,9	8,3	9,2
Överskottsgrad, %	79,3	77,9	83,2	83,0



Annehem

VD har ordet

Året som gått har varit ett av de mest utmanande och överraskande åren på länge. Det nya världsläget med krig i närområdet, höjda el-och energipriser, ökad inflation samt centralbankernas snabba höjning av styrräntorna har påverkat oss alla, såväl länder, samhälle, företag och som vanliga människor. Inte minst fastighetsbranschen har under 2022 ställts inför radikalt förändrade förutsättningar. Under dessa oroliga tider så har Annehems fastighetsbestånd med tyngdpunkten i hållbara och moderna kontorsfastigheter med bra kommunikationslägen i nordiska tillväxtområden tjänat oss väl och vi står starka inför 2023.

I vår förra rapport berättade jag om Annehems nya vision om att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Med den utgångspunkten har jag tillsammans med min ledning fortsatt arbetet att tydliggöra Annehems tillväxtresa framåt. Vi ska vara ett bolag som växer lönsamt och hållbart. Jag vill betona att vi fortsätter att vara ett kommersiellt fastighetsbolag där huvuddelen av vårt bestånd utgörs av kontorsfastigheter i attraktiva lägen. Samtidigt så är en diversifiering av våra risker och möjligheter viktig för oss framåt och en utvald del av vårt bestånd kommer att utgöras av andra fastighetstyper såsom samhälls- och logistikfastigheter och bostäder. Den röda tråden när vi investerar är att det sker i de tillväxtorter där vi är verksamma och kan dra nytta av en effektiv fastighetsförvaltning nära våra hyresgäster. Alla förvärv har krav på en hög hållbarhetspotential. Med en stark finansiell ställning samt stabila och långsiktiga ägare är Annhem väl positionerat att växa lönsamt framåt.

Tillsammans med styrelsen har vi gått igenom våra finansiella mål och tagit vårt nuläge och vår omvärldssituation i beaktande. Vårt tillväxtmål om 20 procent per år består men på grund av marknadssituationen förlängs tidshorisonten till 2027 då vi ska nått dubbla volymen i fastighetsvärde. Vi har också förtydligat och ytterligare höjt ambitionsnivån kring våra hållbarhetsmål. I kvartalet har vi antagit ett mål om netto-noll CO₂e-utsläpp till 2030, ändrat definitionen av vårt energimål till att mäta fastighetsenergi jämfört mot tidigare inköpt energi, samt antagit nya mål om biologisk mångfald, inkludering och utbildning i vår hållbarhetspolicy. Övriga långsiktiga mål kvarstår, dock kommer räntetäckningsgraden under de närmaste åren bli svår att nå. Läs mer om vår strategi och våra övergripande mål på sid. 4-5.

En stark ökning av driftnettot

Vi levererar ett driftnettoresultat för 2022 uppgående till 181,3 Mkr (155,8), vilket är en ökning om 16% mot föregående år. Förvaltningsresultatet, rensat för valutakurseffekter i finansnettot, uppgår till 90,5 Mkr (86,2). Med avdrag för finansnettot gör vi ett bra resultat för året tillsammans med en hög uthyrningsgrad om 95 procent och överskottsgrad om 83,2 procent. Resultatet per aktie för kvartalet är 0,15 (1,10) där den största differensen mot föregående år utgörs av högre räntekostnader och en lägre nivå på fastighetsvärdet.

Värderingarna för fjärde kvartalet visade på att vi i princip ligger kvar från föregående kvartal, med en justering om 0,3 procent. Flera olika faktorer spelar in. Avkastningskraven har ökat även detta kvartal med 10-20 baspunkter, vilket har en negativ inverkan på fastighetsvärdena. Samtidigt har indexjusteringar på 96 procent av vårt hyresvärde gett en positiv effekt på fastighetsvärdena. De flesta av våra hyreskontrakt är "kalla", dvs energikostnader debiteras hyresgästerna utifrån förbrukning. Utöver detta har förvaltningsteamet framgångsrikt genomfört uthyrningar och driftåtgärder som totalt sett levererat ett bättre driftnetto. Sammantaget utmynnar detta i ett i oförändrat värde.

Finansiering

Annhem har en hög soliditet och låg belåningsgrad med en lånefinansiering som huvudsakligen består av räntesäkrade banklån. Under kvartalet har vi framgångsrikt säkerställt vår finansiering för ytterligare tre år om 1,6 Mdkr av den totala skulden på 1,9 Mdkr till samma villkor som tidigare med tillägg för en rabatt som erhålls för de gröna fastigheterna i portföljen samt att kravet för räntetäckningsgraden sänks från 2,0 till 1,7. Det ger oss goda möjligheter att fokusera framåt på bolagets tillväxt och på att utveckla vår hållbara förvaltning.

Transaktionsmarknaden

Det sista kvartalet har vi börjat se en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden främst hos en del av de största fastighetsbolagen som avyttrar stora volymer. Givet de snabbt växande räntekostnaderna och fortsatt höga prisnivåer så står köpare och säljare en bit från varandra. Trots det ser vi positivt på marknaden under kommande år med affärsmöjligheter som kommer att uppstå med tiden.

Investeringar i hållbar tillväxt

Huvuddelen av Annehems fastighetsportfölj består idag av kontorsfastigheter, men under året har vi tagit tydliga steg för att diversifiera vårt bestånd med andra fastighetstyper. I maj tillträdde vi vår första logistikfastighet i Södertälje Almnäs. I juli tecknade vi avtal om markköp i Sundsvalls Logistikpark. Sundsvalls kommun godkände affären under det fjärde kvartalet. Affären har ett stort fokus på hållbarhet



Monica Fallenius, VD

"Vi ska vara ett bolag som växer lönsamt och hållbart"

och sker genom ett gemensamt joint venture bolag med Peab. I januari 2023 tillträdde vi också vår första bostadsfastighet, Carl Florman 1, i Malmö. Självklart är våra nytillträdde fastigheter certifierade och har en hög hållbarhetsprestanda och potential till ytterligare förbättringar. Det är avgörande framåt i vårt arbete mot visionen att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

Effektiv och hållbar förvaltning tillsammans med våra hyresgäster

Ett av våra mål är att vi ska ha ett 90 procent grönt fastighetsbestånd enligt EUs taxonomi och att vi aktivt investerar för att öka hållbarhetsprestandan i våra fastigheter. Vi utvecklar vår förvaltning tillsammans med våra hyresgäster för att successivt förbättra våra fastigheter. Ett talande exempel är det långa avtal vi tecknade under kvartalet med Ängelholms kommun om att etablera en förskola i Valhall Park. Vi förädlar en av våra befintliga byggnader här och förutom anpassningar för verksamheten så kommer vi att investera i energieffektiviseringar. Förskolebarnen kommer att få en fantastisk utemiljö med närhet till all natur som finns i området. Under kvartalet anslöt vi oss också till kampanjen #HurFörHus, ett initiativ från fastighetsbranschen. Kampanjen innebär att vi initierar, genomför och sprider energispartips i stort som smått där vi arbetar nära tillsammans med våra hyresgäster. Vi kommer mäta och följa upp detta framöver.

Nöjda medarbetare ger nöjda hyresgäster

Att våra medarbetare trivs på bolaget är en självklar målsättning och en engagerad och motiverad medarbetare är ett av de bästa verktygen för att skapa lojala hyresgäster. Vi gör, genom fastighetsbarometern, mätningar varje år för både medarbetare (NMI) och hyresgäster (NKI). Jag är stolt att meddela att vi har landat på ett NMI om 83 och ett NKI om 77. Jag är övertygad om att teamet med rätt förutsättningar kommer att skapa än mer nöjda och lojala hyresgäster under kommande år.

Jag är ödmjuk inför utmaningarna det kommande året för med sig. Vi är snabbfotade och redo att anpassa oss till de förändringar och möjligheter som uppstår.

Ett stort tack till alla medarbetare, hyresgäster och partners för ett bra samarbete under året!

Ängelholm 2023-02-23

Monica Fallenius
Verkställande direktör

Det här är Annehem Fastigheter

Vision

Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden

Vår riktning framåt

Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden

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

En diversifierad och grön fastighetsportfölj erbjuder riskspridning över tid

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

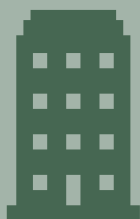
Fokus på hållbar och effektiv förvaltning och förädling

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

Lönsam tillväxt möjliggörs genom förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning

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

Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd



Kontor



Samhällsfastigheter



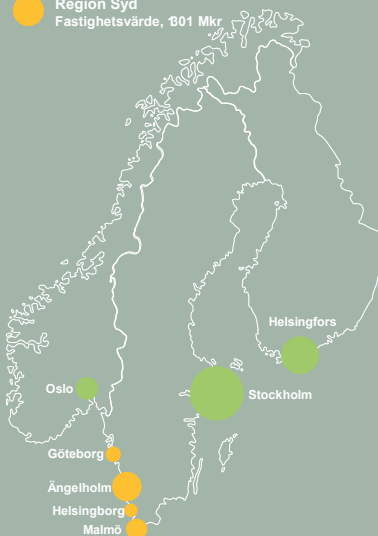
Logistik



Bostäder

I attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden

- Region Huvudstad
Fastighetsvärde, 308 Mkr
- Region Syd
Fastighetsvärde, 301 Mkr



Våra mål

Nedan presenteras våra mål. I samband med Bokslutskommuniké Q4 har vi justerat våra mål rörande tidshorizonten för vårt tillväxtmål och fastighetsbeståndets värde 2027.

Tillväxt och avkastning

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

Risk och utdelning

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

Hållbarhet

	Mål 2024	Utfall 2022	Utfall 2021
Energiintensitet (kWh/atemp, fastighetsenergi)*	9% minskning	79 (-6%)	85 (basår)
Andel av fastighetsbeståndet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning	90%	81%	85%
CO ₂ e-utsläpp (ton CO ₂ e, Scope 1 & 2)*	30% minskning	527 (-23%)	683 (justerat basår**)

* minskning mot 2021, ** Justerat basår för netto-noll mål, baserat på nya mät- och rapporteringsprinciper för klimatbokslutet

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Fjärde kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 56,8 Mkr (50,2), övriga fastighetsintäkter uppgick till 11,4 Mkr (9,8) och totala fastighetskostnaderna till 23,1 Mkr (20,9), vilket innebär att driftnettot ökade till 45,0 Mkr (39,1). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna förklaras främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 11,4 Mkr (9,8), 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 (2,0). 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 11,5 Mkr (17,0) i kvartalet. Räntekostnaderna uppgick till 20,0 Mkr (9,8) 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 -8,0 Mkr (-2,6) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 6,0 Mkr (4,0) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -14 Mkr (-6,6), vilka påverkade förvaltningsresultatet negativt.

Effekter av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 12,3 Mkr (66,8). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -2,8 Mkr (1,3).

Skattekostnaden för perioden uppgick till 12,1 Mkr (20,1). Skatteeffekten hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt verkligt värde värdering av räntederivat.

Periodens resultat uppgick till 8,9 Mkr (65,1).

Perioden januari till december

Hysesintäkterna uppgick till 217,9 Mkr (187,8), övriga fastighetsintäkter uppgick till 44,7 Mkr (39,1) och totala fastighetskostnaderna till 81,3 Mkr (71,1), vilket innebär att driftnettot ökade till 181,3 Mkr (155,8). Den positiva utvecklingen på driftnettot förklaras främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 44,7 Mkr (39,1), 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-december uppgick till 7,7 Mkr (9,4). 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.

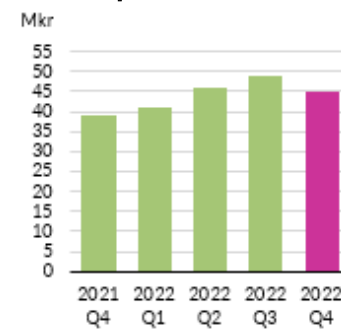
Förvaltningsresultatet uppgick till 74,2 Mkr (86,2) för januari-december. Räntekostnaderna uppgick till 62,5 Mkr (44,1) vilket är högre än för samma period föregående år, vilket beror på högre belåning på grund av finansiering av de tillkommande fastigheterna samt högre styrränta. Övriga finansiella poster uppgick till -16,4 Mkr (0,0) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 13,6 Mkr (10,0) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -30 Mkr (-10,0).

Effekter av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 98,0 Mkr (172,9). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 90,9 Mkr (3,0).

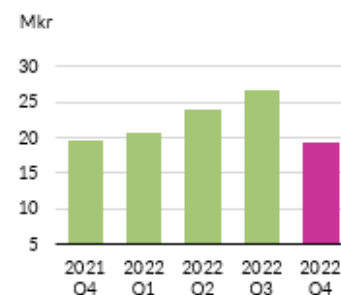
Skattekostnad för perioden uppgick till 55,7 Mkr (52,4). Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt verkligt värde värdering av räntederivat.

Periodens resultat uppgick till 207,3 Mkr (209,7).

Driftnetto per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal exkl valutakurseffekter



Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 4 309,2 Mkr (3 994,1). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2.

Verkligt värde på fastigheter baseras på värderingar gjorda per 31 december 2022. Under året har Annhem Fastigheter även investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 32,8 Mkr (52,5) per 31 december 2022. Värdet på fastigheterna i Finland har per 31 december 2022 påverkats positivt av starkare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2021, vilket ger en total effekt på 81,2 Mkr. I december har Annhem förlängt finansieringen av sin utestående skuld om 1,6 Mdkr av den totala skulden om 1,9 Mdkr till november 2025.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 501,1 Mkr (2 275,9).

Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 889,6 Mkr (1 721,3), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingskulld hänförlig till tomträttsavgälder. Under det andra kvartalet förvärvade Annhem fastigheten Almnäs 5:28 och tog därför upp finansiering uppgående till 57,9 Mkr. Under första kvartalet utnyttjade Annhem 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 31 december 2022 återstår 192,5 MSEK att utnyttja.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet -18,2 Mkr (11,0). Förändringen beror på lägre förvaltningsresultat justerat för orealiserade valutakurseffekter samt rörelseskulden som har gått ner. För perioden januari-december uppgick motsvarande siffra till 54,3 Mkr (56,1).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -17,0 Mkr (-289,3), där kassaflödet avsåg investeringar i befintliga fastigheter och slutreglering av Almnäs-förvärvet. För perioden januari-december uppgick motsvarande siffra till -134,1 Mkr (-458,9), 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 (165,0), relaterad till amortering av kreditfaciliteten. Motsvarande siffra perioden januari-december uppgick till 125,0 Mkr (146,1), 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 -37,8 Mkr (-113,3), där motsvarande siffra för perioden januari-december uppgick till 45,2 Mkr (-256,7).

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 utför varje år en genomlysning av bolagets hållbarhetsarbete. Årets utfall av genomlysningen visade att 74 (73) procent av hyresvärdet samt 85 (86) procent av verkligt värde på fastigheter är grönt enligt Cicero Shades of Green.

Annhem har fått en bra start under 2022 och vi ser en potential till ytterligare förbättringar rörande andelen gröna intäkter och investeringar. Annehems fastighetsportfölj, som till största delen består av moderna, nybyggda kontorsfastigheter i tillväxtområden ger fortsatt goda förutsättningar att med tiden fortsatt öka andelen 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 energiintensiteten avseende fastighetsenergi 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, med det långsiktiga målet om nettoll utsläpp till 2030 avseende Scope 1 och 2.

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

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.



Hållbarhet

Fastighet	Certifiering	Grön el	Energiklass	Taxonomi-linjering
Stenekullen 2	Miljöbyggnad Silver	Ja	A	Ja
Jupiter 11	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Sadelplatsen 3	BREEAM Good	Ja	B	Ja
Sadelplatsen 4	BREEAM In-Use Very Good	Ja	B	Ja
Ledvolten	BREEAM Very good	Ja	B	Ja
Almnäs	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Ultimes I & II inkl Parking	Leed Platinum	Ja	B	Ja
Carl Berner Torg	BREEAM Very good	Ja	B	Ja
Partille Port	BREEAM In-Use Very Good	Ja	C	Nej
Kamaxeln	Ej certifierat	Ja	G	Nej
Valhall park	Ej certifierat	Ja	n/a	Nej
Ljungbyhed park	Ej certifierat	Ja	n/a	Nej

Våra fastigheter

Annhem Fastigheter ägde tillgångar i form av färdigställda fastigheter per den 31 december 2022 till ett verkligt värde uppgående till 4 309,2 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består av till övervägande del moderna och hållbara kommersiella-, samhälls- och logistikfastigheter.

Per december 2022 uppgick nettouthyrningen till 13,8 Mkr (22,0), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 17,7 Mkr (33,9) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 3,9 Mkr (11,9).

Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet under 2022

Tillkommande fastigheter	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing, Mkr
Almnäs	Södertälje	2022-05-31	2 158	4,7	104,0

Fastighetsbestånd per 31 december 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	35,1	37,5	486,0
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	27,1	33,2	222,2
Kamaxeln	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,4	1,4	19,4
Peab Center Malmö	Stenekullen 2	Malmö	4 937	14,0	14,0	241,2
Peab Center Helsingborg	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	8,4	8,4	138,0
Peab Center Solna	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	38,5	38,5	970,0
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ²	Stockholm	13 494	14,1	17,4	378,0
Ledvolten	Ledvolten	Stockholm	4 268	13,1	13,1	328,1
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	4,7	4,7	104,0
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	12,7	13,0	194,0
Ulimes I&II inkl Parking	Ultimes	Helsingfors	17 015	68,4	68,4	944,3
Carl Berner Torg	Carl Berner Torg	Oslo	3 640	15,0	15,0	284,0
	Summa		194 953	252,4	264,6	4 309,2

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	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Mkr				
Vid periodens ingång	4 252,9	3 624,3	3 994,1	3 317,5
Förvärvade fastigheter	-	279,9	103,0	410,9
Investeringar i befintliga fastigheter	5,7	9,0	32,8	52,5
Orealiserad värdeförändring	12,3	66,8	98,0	172,9
Valutaomräkning bestånd i utlandet	38,5	14,2	81,2	40,3
Vid periodens utgång	4 309,2	3 994,1	4 309,2	3 994,1

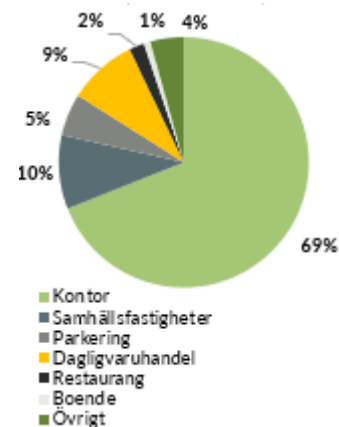
Förvärv och investeringar

Under det andra kvartalet tillträdde fastigheten Almnäs 5:28 i Södertälje till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 96,5 Mkr. Under januari-december 2022 gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 32,8 Mkr, där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Ledvolten, Valhall Park och Ljungbyhed Park.

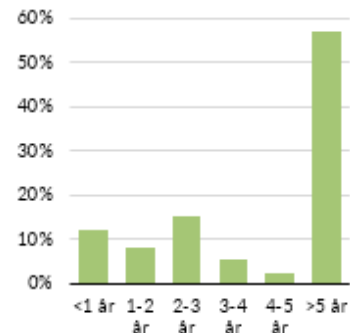
Förvärvade men ej tillträdde fastigheter

Annhem har under 2020 även ingått avtal med Peab om förvärv av bostadsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 385,0 Mkr med tillträde 2023 respektive 2024. Annhem

Intäktsfördelning 2022



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



tillträdde Carl Florman i januari 2023. Den andra fastigheten i Partille, Partille Port Bostäder 10:50, tillträds hösten 2024.

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 per 31 december 2022. Per 30 september gjordes externa värderingar av oberoende värderare. Verkligt värde har under året ökat med 98,0 Mkr, vilket främst beror på uthyrningar. Under året har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 32,8 Mkr per 31 december 2022. Investeringarna är främst hänförliga till färdigställandet av fastigheterna Ledvolten, som förvärvades i december 2021, samt fastigheter Valhall Park och Ljungbyhed Park. 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	2022-12-31
Justerat hyresvärde	300,7
Vakans	-12,2
Hyresintäkter	288,5
Fastighetskostnader	-85,0
Fastighetsskatt	-12,5
Driftnetto	191,1
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-0,4
Centraladministration	-36,4
Finansnetto	-60,1
Förvaltningsresultat	94,2

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 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 31 december 2022 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde efter den 31 december 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 december 2022 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,0 procent.

Finansiering

Beskrivning av finansieringssituationen

Annehem Fastigheter hade per den 31 december 2022 räntebärande skulder om 1 889,6 Mkr, vilket gav en belåningsgrad om 38,3 procent. De räntebärande skulderna bestod per 31 december 2022 av externa lån uppgående till 1 889,6 Mkr inkluderat leasingskulder, avseende tomträttsavtal uppgående till 2 Mkr.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	helår	
	2022	2021
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 721,3	1 546,9
Upptagna externa banklån	132,9	234,0
Förändring leasingskuld ¹	-0,1	-87,9
Amortering externa banklån	-7,9	-
Förändring upplåningsavgifter	-1,8	3,4
Valutaeffekter	45,2	24,9
Räntebärande skulder vid periodens utgång	1 889,6	1 721,3

1) Avser för 2021 lösen av leasingskuld vid utnyttjande av köpoption i tomträttsavtal hänförliga till Ultimes I&I inkl Parking.

Nyckeltal avseende låneportfölj

	helår	
	2022	2021
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8
Genomsnittlig ränta, %	3,7	2,2

Tillgänglig likviditet

Mkr	helår	
	2022	2021
Likvida medel	237,9	190,2
Outnyttjad låneram	192,5	420,0
Summa	430,4	610,2

Ränte- och låneförfallostruktur

År	Kapital ² , Mkr	Ränta, Mkr	Andel, %
inom ett år	232,76	77,8	15%
1-2 år	57,0	73,1	6%
2-3 år	1 542,5	0,6	76%
3-4 år	57,4	0,6	3%
mer än 4 år ¹	0,0	0,6	0%
Totalt vid periodens utgång	1 889,6	152,6	100%

1) Avser leasingskuld för tomträttsavtal 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	1133,7	60%	232,8	12%
1-2 år	0,0	0%	57,0	3%
2-3 år	0,0	0%	1 542,5	82%
3-4 år	756,0	40%	57,4	3%
mer än 4 år	-	-	-	-
Totalt vid periodens utgång	1 889,6	100%	1 889,6	100%

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

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för fjärde kvartalet 2022, baserat på ett vägt snitt av räntebärande skulder per 1 januari respektive 31 december uppgick till 3,7 procent. Resultateffekten vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter		Mkr
+/- 0,5%	+/-	9,4
+/- 1,0%	+/-	18,9
+/- 1,5%	+/-	28,3

Övrig information

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga Utveckling AB	13 587 282	23,0	49,4
Familjen Paulsson	3 470 346	5,9	11,3
Volito AB	4 900 000	8,3	6,3
Verdipapirfondet, Odin Eiendom	2 916 432	4,9	2,4
Peabs Vinstandelsstiftelse	1 737 214	2,9	1,4
Familjen Kamprads Stiftelse	1 720 000	2,9	1,4
UBS Switzerland AG, W8IMY	259 549	0,4	1,4
Carnegie Spin-off	1 548 600	2,6	1,3
Handelsbanken Microcap Norden	1 446 969	2,5	1,2
SEB Fastighetsfond Norden	240 151	0,4	0,9
10 största ägare, summa	31 826 543	53,9	77,1
Övriga aktieägare	27 166 005	46,1	22,9
Totalt	58 992 548	100,0	100,0

Rysslands invasion av Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina för snart ett år sedan har fortsatt en stor negativ inverkan på världsekonomin och där den säkerhetspolitiska kartan har ritats om på ett radikalt sätt. De stora effekterna är skenande gaspriser, fortsatta störningar i leverans- och transportkedjor och prishöjningar. Detta har lett till lägre tillväxt, hög 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 att en omställning i uthyrningsarbetet med mer flexibla lokaler och kontraktlösningar. 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 22, samt avsnittet Risker och riskhantering i Annehems årsredovisning för 2021.

Organisation och medarbetare

Annhem Fastigheter hade i genomsnitt 17 heltidsanställda under det fjärde kvartalet 2022. Efter inkludering av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 18. För jämförelseperioden 2021 hade Annhem Fastigheter 18 anställda, samt två resurser på konsultbasis.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Annehem tillträdde sin första bostadsfastighet i Malmö, Carl Florman 1, den 19 januari 2023
- Från 1 januari 2023 indelas Annehem i de nya segmenten Sverige och Övriga Norden
- Det finansiella tillväxtmålet har förskjutits från 2024 till 2027
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning utgår

Finansiell kalender

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

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 23 februari 2023

Monica Fallenius

Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Annehem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 februari 2023 kl. 08.00 CEST.

Annehem 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	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	56,8	50,2	217,9	187,8
Övriga fastighetsintäkter	11,4	9,8	44,7	39,1
Totala intäkter	68,1	60,0	262,6	226,9
<i>Fastighetskostnader</i>				
Driftskostnader	-11,9	-11,0	-44,2	-37,5
Underhållskostnader	-4,3	-3,7	-10,2	-9,2
Fastighetsskatt	-3,6	-2,9	-12,6	-9,6
Fastighetsadministration	-3,4	-3,3	-14,3	-14,8
Driftnetto	45,0	39,1	181,3	155,8
Centraladministration	-12,0	-8,6	-36,2	-30,4
Övriga rörelseintäkter	2,4	0,5	7,7	9,9
Övriga rörelsekostnader	-2,6	-1,7	-9,3	-4,9
Ränteintäkter	6,7	0,0	9,5	0,0
Räntekostnader	-20,0	-9,8	-62,5	-44,1
Övriga finansiella poster ¹	-8,0	-2,6	-16,4	0,0
Förvaltningsresultat	11,5	17,0	74,2	86,2
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	12,3	66,8	98,0	172,9
Värdeförändring i derivatinstrument	-2,8	1,3	90,9	3,0
Periodens resultat före skatt	21,0	85,1	263,0	262,1
Aktuell skatt	-1,0	0,3	-1,0	0,2
Uppskjuten skattekostnad	-11,1	-20,4	-54,7	-52,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	8,9	65,1	207,3	209,7
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,15	1,10	3,51	3,56

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

Mkr	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Periodens resultat	8,9	65,1	207,3	209,7
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>				
Förändring av verkligt värde på kassaflödessakringar	-0,2	-0,3	-1,6	1,5
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	0,0	0,0	0,3	-0,3
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	4,3	2,6	19,1	7,1
Summa övrigt totalresultat	4,1	2,3	17,8	8,3
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	13,0	67,3	225,1	218,0

Balansräkning Koncernen

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter	4 309,2	3 994,1
Maskiner och inventarier	5,2	4,2
Derivatinstrument	104,5	0,7
Övriga anläggningstillgångar	1,3	0,8
Summa anläggningstillgångar	4 420,3	3 999,8
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	1,9	3,1
Kortfristiga fordringar	22,9	24,4
Derivatinstrument	0,9	5,6
Likvida medel	237,9	190,2
Summa omsättningstillgångar	263,6	223,3
SUMMA TILLGÅNGAR	4 684,0	4 223,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	1 786,9	1 786,9
Reserver	22,0	5,0
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	691,7	483,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 501,1	2 275,9
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	1 655,6	1 721,3
Derivatinstrument	10,4	1,4
Övriga långfristiga skulder	3,2	3,1
Uppskjutna skatteskulder	195,6	139,1
Pensionsavsättningar	1,6	1,0
Summa långfristiga skulder	1 866,5	1 865,9
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	234,0	-
Derivatinstrument	-	1,7
Leverantörsskulder och andra skulder	22,1	11,9
Aktuella skatteskulder	1,8	4,0
Övriga kortfristiga skulder	58,5	63,6
Summa kortfristiga skulder	316,4	81,3
Summa skulder	2 182,9	1 947,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 684,0	4 223,1

Kassaflödesanalys Koncernen

Mkr	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Förvaltningsresultat	11,5	17,0	74,2	86,2
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	0,1	0,3	0,4	1,2
Orealiserade valutakurseffekter	-0,1	-0,9	-16,3	-8,3
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	-4,6	-
Betald inkomstskatt	-	-	-	-
Förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar	-8,9	-13,3	-2,1	-18,4
Rörelseskulder	-20,7	8,0	2,6	-4,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	-18,2	11,0	54,3	56,1
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-5,7	-9,0	-32,8	-52,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-11,3	-279,9	-99,8	-410,9
Avyttring av anläggningstillgångar	-	-	-	4,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-0,5	-1,5	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17,0	-289,3	-134,1	-458,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Uptagande av lån	-	165,0	132,9	234,0
Återbetalning av lån	-2,6	-	-7,9	-87,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,6	165,0	125,0	146,1
Periodens kassaflöde	-37,8	-113,3	45,2	-256,7
Likvida medel vid periodens början	275,0	304,2	190,2	448,0
Kursdifferens i likvida medel	0,6	-0,6	2,5	-1,1
Likvida medel vid periodens slut	237,9	190,2	237,9	190,2

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans eget kapital	2 275,9	2 057,9
Periodens resultat	207,3	209,7
Övrigt totalresultat för perioden	17,8	8,3
Periodens totalresultat	225,1	218,0
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 501,1	2 275,9

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	13,2	10,5	47,2	34,5
Administrationskostnader	-12,8	-9,0	-38,3	-32,0
Rörelseresultat	0,4	1,5	8,9	2,5
Resultat från finansiella poster				
Finansnetto	-0,7	3,2	47,2	30,8
Resultat efter finansiella poster	-0,7	3,2	47,2	30,8
Bokslutsdispositioner	18,4	-3,1	18,4	-3,1
Resultat före skatt	18,1	1,6	74,5	30,3
Uppskjuten skatt	0,9	0,4	-6,2	0,1
Periodens resultat	19,1	2,0	68,3	30,4

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	1,7	0,8
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernbolag	18,8	16,6
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 810,9	1 998,8
Derivatinstrument	44,5	-
Övriga långfristiga tillgångar	1,3	0,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 875,5	2 016,2
Summa anläggningstillgångar	1 877,2	2 017,1
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	43,8	17,0
Övriga fordringar	2,9	5,9
Derivatinstrument	0,9	0,7
Kassa och bank	208,4	8,7
Summa omsättningstillgångar	255,9	32,2
SUMMA TILLGÅNGAR	2 133,2	2 049,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	0,5	0,5
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 023,9	1 993,5
Årets resultat	68,3	30,4
Summa eget kapital	2 092,7	2 024,4
Avsättningar		
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,6	1,0
Avsättning för uppskjuten skatt	7,9	0,0
Summa avsättningar	9,5	0,9
Långfristiga skulder		
Derivatinstrument	10,4	-
Summa långfristiga skulder	10,4	-
Kortfristiga skulder		
Derivatinstrument	0,0	3,2
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	5,4	5,4
Leverantörsskulder	1,4	1,8
Aktuella skatteskulder	0,0	3,3
Övriga kortfristiga skulder	13,8	10,4
Summa kortfristiga skulder	20,6	24,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 133,2	2 049,3

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	18,1	1,6	74,5	30,3
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar	0,1	0,1	0,4	0,4
Orealiserade värdeförändringar i ränte- och valutaderivat	5,5	3,0	-37,4	1,7
Betald inkomstskatt	-	-	-	-
Förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar	-19,0	-4,2	-23,8	-21,8
Rörelseskulder	4,6	7,9	-0,6	-22,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	9,4	6,9	13,1	-14,3
Investeringsverksamheten				
Andelar i koncernföretag	-	-2,3	-	-4,1
Investeringar i maskiner och inventarier	1,2	-0,5	-1,3	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1,2	-2,8	-1,3	-4,6
Finansieringsverksamheten				
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	167,2	-62,8	187,9	27,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	167,2	-62,8	187,9	27,3
Periodens kassaflöde	177,8	-58,7	199,7	8,2
Likvida medel vid periodens början	30,6	67,4	8,7	0,4
Likvida medel vid periodens slut	208,4	8,7	208,4	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 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Annehem Fastigheters bestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna årligen av externa oberoende värderare, enligt 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 2022 fanns ca 3,2 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

Per den 1 januari 2023 övergår Annehem till att följa upp sin verksamhet genom segment Sverige och Övriga Norden.

2022	helår			
	Huvudstad	Syd	Stab	Totalt
Hysesintäkter	126,3	91,6	0,0	217,9
Driftnetto	125,5	56,8	-1,0	181,3
Förvaltningsresultat	105,3	56,7	-87,8	74,2
Resultat före skatt	111,2	166,1	-14,2	263,0
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 008,5	1 300,7	-	4 309,2

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

2021	helår			Totalt
	Mkr	Huvudstad	Syd	
Hysesintäkter	107,7	80,0	0,0	187,7
Driftnetto	110,3	46,6	-1,1	155,8
Förvaltningsresultat	44,5	30,0	11,8	86,3
Resultat före skatt	145,0	100,5	16,5	262,0
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	2 826,3	1 167,8	-	3 994,1

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter	okt-dec		helår		
	Mkr	2022	2021	2022	2021
Fastighetsskatt		2,0	2,1	7,7	5,9
Hysesgarantier		1,9	2,0	7,7	9,4
Övriga fastighetsintäkter		7,5	5,7	29,3	23,8
Totalt övriga fastighetsintäkter		11,4	9,8	44,7	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. Derivatet används endast för ekonomiska säkringsändamål som en del av Annhem Fastigheters finanspolicy, och inte i spekulativa syften.

För vissa säkringsrelationer ingångna före 30 juni 2021 applicerades säkringsredovisning och de räntederivat som identifierades som kassaflödessäkringsinstrument redovisades initialt till verkligt värde på transaktionsdagen för derivaten och omvärderades därefter till verkligt värde vid slutet av varje rapporteringsperiod. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivat, som betecknas som kassaflödessäkringar, redovisades i övrigt totalresultat och ackumulerades i fond för verkligt värde i eget kapital. För alla säkrade prognostiserade transaktioner, omklassificeras det ackumulerade beloppet i säkringsreserven till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Den ineffektiva delen av förändringar i det verkliga värdet hos derivatet redovisas omedelbart i resultatet inom övriga finansiella poster. Verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument. Alla koncernens derivatinstrument är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det ackumulerade beloppet i säkringsreserven uppgår per 31 december 2022 till 0,6 Mkr.

Koncernen innehar räntederivat i NOK, SEK och EUR, samt valutaterminer i NOK och EUR. Fram till 30 juni 2021 säkringsredovisade koncernen räntederivatet i NOK och SEK. Från och med 1 juli 2021 upphörde säkringsredovisningen och samtliga derivat värderas därmed den tidpunkten till verkligt värde via resultaträkningen och presenteras på raden "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 framåttriktat. 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 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet på räntederivatet till 94,1 Mkr (4,8) och valutaterminerna till 0,9 Mkr (1,7).

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, Göteborg och Helsingborg/Ängelholm 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 12, och avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen för 2021.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

Antal aktier	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
A-aktier	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
Totalt genomsnittligt antal aktier	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 över tid ska öka årligen med ett snitt om 20,0 procent. Nedan visas förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter, som är relaterade till valutaterminer och valutaomräkning av interna lån i NOK och EUR.

Mkr	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	21,0	85,1	263,0	262,1
Återläggning				
Värdeförändring fastighet	-12,3	-66,8	-98,0	-172,9
Värdeförändring derivat	2,8	-1,3	-90,9	-3,0
Förvaltningsresultat	11,5	17,0	74,2	86,2

Mkr	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Valutaterminer	-14,1	-5,3	-30,4	-7,1
Valutaomräkning på interna lån	6,1	3,9	14,0	10,1
Valutakurseffekter	-8,0	-1,4	-16,4	3,0

Förvaltningsresultat per aktie

Mkr	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Förvaltningsresultat	11,5	17,0	74,2	86,2
Valutakurseffekter	8,0	-	16,4	-
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	19,4	17,0	90,5	86,2
Antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,33	0,29	1,53	1,46

Långsiktigt substansvärde

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	2022-12-31	kr/aktie	2021-12-31	kr/aktie
	Eget kapital enligt balansräkning	2 501,1	42,4	2 275,9
Återläggning				
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	195,6	-	139,1	-
Räntederivat	-94,1	-	-	-
Långsiktigt substansvärde	2 602,6	44,1	2 415,0	40,9

Räntetäckningsgrad

Mkr	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Förvaltningsresultat	11,5	17,0	74,2	86,2
Återläggning				
Räntenetto	13,4	9,8	53,0	44,1
Valutakurseffekter	8,0		16,4	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,7	3,0

Nettobelåningsgrad

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder	1 889,6	1 721,3
Likvida medel	-237,9	-190,2
Räntebärande skulder netto	1 651,7	1 531,1
Förvaltningsfastigheter	4 309,2	3 994,1
Nettobelåningsgrad, %	38,3%	38,3%

Överskottsgrad

Mkr	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Förvaltningsresultat	11,5	17,0	74,2	86,2
Återläggning				
Förvaltningskostnader	33,6	22,1	107,1	69,6
Driftnetto	45,0	39,1	181,3	155,8
Hysesintäkter	56,8	50,2	217,9	187,8
Överskottsgrad, %	79,3%	77,9%	83,2%	83,0%

Avkastning på eget kapital

Mkr	okt-dec		helår	
	2022	2021	2022	2021
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	8,9	65,1	207,3	209,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 501,1	2 277,3	2 501,1	2 277,3
Avkastning på eget kapital, %	0,4%	2,9%	8,3%	9,2%

Ordlista och definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat för en rullande tolv månadersperiod i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.
Bruttohyra	Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.
Direktavkastning	Driftnetto för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto	Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾	Vakanshyra i förhållande till bruttohyra vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av beräknad hyra för vakanta ytor i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastigheternas verkliga värde	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmättet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Förvaltningsresultat, exkl. jämförelsestörande poster	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmättet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Förvaltningsresultat, exkl. valutakurseffekter	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot 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