

Annehem gör entré i Helsingborg

Q2

April-juni

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 45,5 Mkr (36,7)
- Driftnettot uppgick till 39,6 Mkr (27,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 21,9 Mkr (6,8)
- Resultat per aktie uppgick till 0,34 kr (0,09)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 12,2 Mkr
- Förvärv av Peab Center Helsingborg till ett verkligt värde uppgående till 131 Mkr – fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver med energiklass B
- Friköp av tomträtter i Helsingfors till ett värde på 9,2 Meur
- Förvärv av logistikfastighet i Södertälje med ett underliggande fastighetsvärde på 96,5 Mkr med tillträde i Q2 2022 – fastigheten skall certifieras enligt Miljöbyggnad Silver med energiklass B

Januari-juni

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 90,6 Mkr (69,3)
- Driftnettot uppgick till 76,4 Mkr (49,4)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 41,2 Mkr (11,2)
- Resultat per aktie uppgick till 1,03 kr (0,18)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 37,9 kr (26,6)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 545,9 Mkr (2 912,1)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 34,7 Mkr
- Inflytt av Coop Mega i Carl Berner Torg i februari

Driftnetto
30 juni 2021

76 Mkr

Fastighetsvärde
30 juni 2021

3 546 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
30 juni 2021

95%

Sammandrag koncernens utveckling

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 ¹ | 2020 ² | 2021 ¹ | 2020 ² | 2020 ³ |
| Hyresintäkter | 45,5 | 36,7 | 90,6 | 69,3 | 151,5 |
| Driftnetto | 39,6 | 27,8 | 76,4 | 49,4 | 121,4 |
| Förvaltningsresultat | 21,9 | 6,8 | 41,2 | 11,2 | 16,0 |
| Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster | 21,9 | 6,8 | 41,2 | 11,2 | 45,0 |
| Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster per aktie, kr | 0,37 | 0,12 | 0,70 | 0,19 | 0,76 |
| Periodens resultat | 20,1 | 5,1 | 60,9 | 10,4 | 71,8 |
| Periodens resultat per aktie, kr | 0,34 | 0,09 | 1,03 | 0,18 | 1,22 |
| Nettobelåningsgrad, % | 35,1 | 59,7 | 35,1 | 59,7 | 33,1 |
| Soliditet, % | 54,8 | 43,9 | 54,8 | 43,9 | 54,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,9 | 1,5 | 2,8 | 1,4 | 1,4 |
| Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr | 2,9 | 1,5 | 2,8 | 1,4 | 2,0 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95,1 | 94,0 | 95,1 | 94,0 | 95,5 |
| Avkastning på eget kapital, % | 0,9 | 0,3 | 2,9 | 0,7 | 3,5 |
| Överskottsgrad, % | 87,2 | 75,7 | 84,4 | 71,2 | 80,1 |

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

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

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

VD har ordet

Fortsatt leverans i linje med fastslagen tillväxtstrategi

Annhem fortsätter att växa och utvecklas i en något stabilare omvärld. Nu går det åt rätt håll men det är tyvärr för tidigt att säga att vi sett slutet på pandemin. Vaccinationstakten har tagit imponerade fart vilket gör att landet stegvis kan börja öppna upp vilket ger oss möjligheten att träffa varandra i större utsträckning än på länge. Kontoren börjar i försiktig omfattning att bemannas igen och många ser fram emot att återse sina arbetskamrater samtidigt som arbetsgivare ser utmaningar i att bygga företagskultur och implementera förändringsprocesser i en värld där det fysiska mötet under så lång tid kraftigt begränsats.

Under andra kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 10 procent jämfört mot föregående kvartal. Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad på 95 procent. Detta i kombination med långa avtal i genomsnitt på 5,4 år med starka hyresgäster innebär en styrka för Annehems verksamhet även i mer utmanande tider.

Omvärderingen av våra fastigheter gav en marginell värdeökning. Den underliggande utvecklingen, som var, positiv reducerades av den starka kronan mot vår exponering mot NOK och Euro. Substansvärdet per aktie uppgår till 37,9 kr per aktie.

Annehems nettobelåningsgrad uppgick till 35 procent. Detta i kombination med stabiliteten i bolagets verksamhet och möjligheten till gröna lån har väsentligt förbättrat Annehems möjlighet att uppnå billigare finansiering

Moderna kontorsfastigheter i tillväxtområden

Annhem fastighetsportfölj består till största delen av flexibla och miljöriktiga kontorsfastigheter i geografier med stark tillväxt i Sverige, Norge och Finland. Vi är övertygade om att det är en stor fördel i en kontorsmarknad under förändring. Dialogen med både befintliga och potentiella kunder präglas av en ökad osäkerhet kring hur stora lokaler man behöver och hur dessa bör utformas. Annhem har ett bra utgångsläge när komplexiteten ökar och företagen ser sig om efter nya hållbara lokallösningar där anpassningsbarhet och flexibilitet blir avgörande. Vikten av detta har understrukits av pandemin som ökat efterfrågan ytterligare för denna typ av lokaler. Läget har alltid varit viktigt med krav på goda kommunikationer i attraktiva miljöer där medarbetarna trivs och kan utvecklas. Läget och utformningen av lokalen stärker företagets attraktionskraft och dess varumärke. Självklart fortsätter också företagen att prioritera effektivitet och kostnadsbesparingar vilket bland annat avspelas i mått som hyreskostnad per medarbetare i kombination med framtida kostnader för anpassning av befintliga lokaler eller flytt till nya lokaler.

Fortsatt arbete med vår hållbara affärsmodell

Annhem tillträdde under kvartalet fastigheten Peab Center Helsingborg (Jupiter 11), Helsingborg, som är certifierad enligt Miljöbyggnad silver med energiklass B. Vidare under kvartalet förvärvade Annhem en logistikfastighet i Södertälje. Fastigheten byggs för Postnord som tecknat ett 10-årigt hyresavtal. Miljöcertifiering kommer att ske enligt Miljöbyggnad silver med energiklass B. I detta förvärv ingår även en byggrätt i detta expansiva logistikområde. Logistikfastigheten diversifierar Annehems fastighetsportfölj i ett mycket spännande och expansivt fastighetssegment

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

Annhem äger tre fastigheter i Helsingfors som är certifierade enligt LEED Platinum. Dessa fastigheter var tomträtter där bolaget under kvartalet valde att utnyttja en tidsbegränsad option som möjliggjorde ett friköp av tomträtter. Detta ger bolaget full rådighet över fastigheten samtidigt som attraktiviteten för dessa fastigheter ökar ytterligare då framför allt utländska investerare många gånger kräver äganderätt.

Annhem har under kvartalet tagit upp ytterligare finansiering via gröna lån till avsevärt bättre villkor.

Marknadskommentar

Under kvartalet har optimismen stärkts ytterligare avseende tillväxten i Sverige. Konjunkturinstitutet spår en tillväxt på 4,4 procent medan regeringen är än mer positiv med en ökning av BNP på 4,7 procent i år. Motsvarande BNP-tillväxt för våra grannländer, där Annhem också har verksamhet, talar om tillväxt



Jörgen Lundgren, VD

i Norge om 3,5¹ procent och för Finland 3,0¹ procent. I sammanhanget är det förstås viktigt att reservera sig för att ytterligare en våg av pandemin tillstöter. Den goda tillväxten förväntas ej driva inflationen i någon större omfattning vilket i grunden är positivt för fastighetsbolagens kostnader för upplåning.

Ökade krav och efterfrågan på flexibla och miljöanpassade kontorslokaler

Företagen ser ökade möjligheter att kombinera arbete från hemmet med den viktiga fysiska närvaron på kontoren. Detta innebär att antalet medarbetare på kontoret i större utsträckning än tidigare kommer att variera och det blir än viktigare för fastighetsägare att kunna erbjuda flexibla kontorsytor. Trivsel och arbetsmiljö står i centrum och kontoren behöver understödja att denna förändring blir lyckosam. Utvärderingen av hyresnivåer förskjuts tydligare från kostnaden per kvm till kostnaden per medarbetare. Som fastighetsägare blir det viktigt att arbeta nära och tillsammans med sina hyresgäster. De som lyckas med det kommer att underlätta omställningen för sina hyresgäster i en tid där osäkerheten är större när det gäller kommande behov av lokalytor. Annhem har i denna gemensamma utmaning goda förutsättningar att växa.

Jörgen Lundgren
VD

¹ Källa: Nordic Outlook Maj 2021, SEB

Det här är Annehem Fastigheter

Affärsidé

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

Vision

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

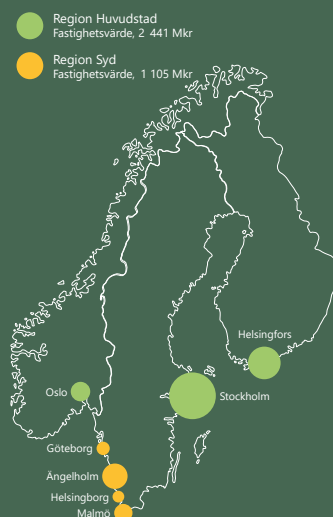
Mission

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



Ultimes I & II i Finland

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Andra kvartalet

Hyresintäkterna uppgick till 45,5 Mkr (36,7), övriga fastighetsintäkter uppgick till 11,2 Mkr (5,6) och totala fastighetskostnaderna till -17,0 Mkr (-14,5), vilket innebär att driftnettot ökade till 39,6 Mkr (27,8). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna förätleddes främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år, men också av något minskade vakanser mot föregående år. Ökningen i hyresintäkter har bidragit till en markant förbättring i överskottsgraden från 76 procent i det andra kvartalet 2020 till 87 procent i andra kvartalet 2021.

Övriga fastighetsintäkter utvecklades positivt i och med de utställda (av Peab) hyresgarantierna för Peab Center Malmö, Ultimes I&II samt nytilträdna Peab Center Helsingborg, som för kvartalet uppgick till 2,4 Mkr. Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Peab Center Malmö (från 1 mars 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Peab Center Helsingborg (från 1 maj 2021), av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställande datum.

Förvaltningsresultatet uppgick till 21,9 Mkr (6,8) i kvartalet. Räntekostnaderna uppgick till -11,4 Mkr (-13,1) en minskning mot föregående år, som en effekt av lägre skuldsättning. Övriga finansiella poster uppgick till 1,7 Mkr och bestod i huvudsak av valutaeffekter om -4,6 Mkr och värdeförändringar på räntederivat samt valutaterminer uppgående till 6,3 Mkr.

Effekter av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5,5 Mkr (0,6).

Skattekostnad för perioden uppgick till -7,4 Mkr (-2,3). Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt marknadsvärdering av derivat.

Periodens resultat uppgick till 20,1 Mkr (5,1).

Första halvåret

Hyresintäkterna uppgick till 90,6 Mkr (69,3), övriga fastighetsintäkter uppgick till 20,8 Mkr (10,2) och totala fastighetskostnaderna till -34,9 Mkr (-30,2), vilket innebär att driftnettot ökade till 76,4 Mkr (49,4). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna förätleddes främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år, men också av något minskade vakanser. Ökningen i hyresintäkter har bidragit till en markant förbättring i överskottsgraden från 75,7 procent i det andra kvartalet 2020 till 87,2 procent i andra kvartalet 2021.

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

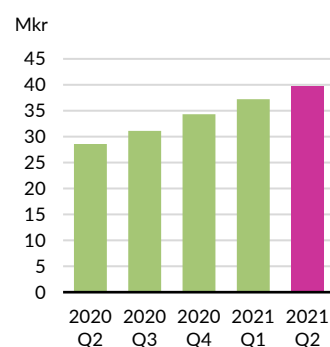
Förvaltningsresultatet uppgick till 41,2 Mkr (11,2) i kvartalet. Räntekostnaderna uppgick till -23,3 Mkr (-26,3) en minskning mot föregående år, som en effekt av lägre skuldsättning. Övriga finansiella poster uppgick till 3,3 Mkr och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 4,6 Mkr och värdeförändringar på räntederivat och valutaterminer uppgående till -1,3 Mkr.

Effekter av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 35,2 Mkr (3,9).

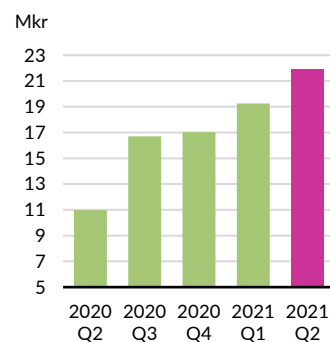
Skattekostnad för perioden uppgick till -15,5 Mkr (-4,8). Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt marknadsvärdering av derivat.

Periodens resultat uppgick till 60,9 Mkr (10,4).

Driftnetto per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal
exkl jämförelsestörande poster



Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2021 till 3 545,9 Mkr (2 912,1). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2, enligt *IFRS 16 Leasing*. Under det andra kvartalet har Annehem Fastigheter friköpt tomträtterna i de finska fastigheterna till ett värde uppgående till 93,3 Mkr.

Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar gjorda per 30 juni 2021. Under året har Annehem Fastigheter även investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 34,7 Mkr (57,7) per 30 juni 2021. Värdet på fastigheterna i Finland har per 30 juni 2021 påverkats positivt av starkare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2020, vilket ger en total effekt på 27,4 Mkr.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 123,9 Mkr (1,504,5).

Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 542,0 Mkr (1 789,7), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträttsavgälder. Under det andra kvartalet 2021 friköpte bolaget tomträtterna i de finska fastigheterna vilket löste upp den tidigare leasingskulden, uppgående till 88 Mkr. Den 9 december 2020 säkrade Annehem Fastigheter en lånefacilitet uppgående till totalt 1,912 Mkr, fördelat på SEK, NOK och EUR. Per den 30 juni 2021 hade Annehem Fastigheter utnyttjat 1,481 Mkr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under det andra kvartalet till 25,7 Mkr (98,9). Motsvarande siffra uppgick under det första halvåret till 38,7 Mkr (21,7).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för andra kvartalet uppgick till -143,2 Mkr (-268,8), motsvarande siffra för första halvåret uppgick till -165,7 Mkr (-470,5) där majoriteten avsåg förvärvet av Peab Center Helsingborg till ett underliggande fastighetsvärde på 131 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 12,2 Mkr under det andra kvartalet, varav majoriteten av investeringen är hänförlig till färdigställandet av Carl Berner Torg i Oslo samt investeringar i Valhall Park. Under det första halvåret uppgick investeringarna till 34,7 Mkr (57,7).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -24,3 Mkr, för både kvartalet och halvåret, och utgjordes av dels 69,0 Mkr i upptaget lån relaterat till finansieringen av Peab Center Helsingborg, dels -93,3 Mkr relaterat till friköpet av tomträtterna i Finland. Motsvarande siffra för samma kvartal föregående år uppgick till 174,9 Mkr, och för det första halvåret föregående år 1 473,6 Mkr.

Kassaflödet för andra kvartalet uppgick till -141,8 Mkr (5,0) och för första halvåret -151,3 Mkr (1 024,8).

Våra fastigheter

Annhem Fastigheter ägde tillgångar i form av färdigställda fastigheter per den 30 juni 2021 till ett verkligt värde uppgående till 3 545,9 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består av till övervägande del moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

För första halvåret uppgick nettouthyrningen till 14,0 Mkr (14,2), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 16,3 Mkr reducerat med uppsagda avtal uppgående till 2,8 Mkr.

Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet jämfört med kvartal 2, 2020

| Tillkommande fastigheter benämning | | Ort | From | Yta kvm | Hyresvärde årsbasis, Mkr | Verkligt värde inkl leasing, Mkr |
|------------------------------------|-------------|------------|---------------|-------------|--------------------------|----------------------------------|
| Sadelplatsen 4 ¹ | Solna | 2020-05-01 | 13 494 | 13,7 | 351,0 | |
| Carl Berner Torg | Oslo | 2020-12-01 | 3 640 | 13,1 | 293,3 | |
| Peab Center Helsingborg | Helsingborg | 2021-05-01 | 4 987 | 8,4 | 131,9 | |
| Summa | | | 22 121 | 35,2 | 776,2 | |

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

Fastighetsbestånd per 30 juni 2021

| Benämning | Fastighetsbeteckning | Ort | Yta, kvm | Hyresintäkter Mkr | Hyresvärde årsbasis, Mkr | Verkligt värde inkl leasing ¹ , Mkr |
|--------------------------|-----------------------------|-------------|----------------|-------------------|--------------------------|--|
| Valhall Park, Ängelholm | Barkåkra 50:3 | Ängelholm | 51 564 | 29,1 | 32,2 | 383,1 |
| Ljungbyhed Park | Sjöleden 1:5-1:17 | Ljungbyhed | 73 234 | 23,9 | 29,8 | 171,0 |
| Kamaxeln | Kamaxeln 2 | Malmö | 950 | 1,4 | 1,4 | 18,6 |
| Peab Center Malmö | Stenekullen 2 | Malmö | 4 937 | 13,7 | 13,7 | 226,1 |
| Peab Center Helsingborg | Jupiter 11 | Helsingborg | 4 987 | 8,3 | 8,4 | 131,9 |
| Peab Center Solna | Sadelplatsen 3 | Stockholm | 12 455 | 37,5 | 37,5 | 902,0 |
| Sadelplatsen 4 | Sadelplatsen 4 ² | Stockholm | 13 494 | 13,6 | 13,7 | 351,0 |
| Partille Port | Partille 11:60 | Partille | 6 431 | 11,6 | 11,7 | 174,0 |
| Ulimes I&II inkl Parking | Ulimes | Helsingfors | 17 015 | 57,8 | 57,8 | 894,9 |
| Carl Berner Torg | Carl Berner Torg | Oslo | 3 640 | 13,1 | 13,1 | 293,3 |
| Summa | | | 188 707 | 210,1 | 219,3 | 3 545,9 |

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

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

Sammanställning värdeutveckling

| Förändringar av fastighetsbeståndet Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Vid periodens ingång | 3 406,1 | 2 698,8 | 3 317,5 | 2 437,2 | 2 437,2 |
| Förvärvade fastigheter | 131,0 | 229,0 | 131,0 | 411,3 | 692,0 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 12,2 | 38,3 | 34,7 | 57,7 | 137,3 |
| Orealiserad värdeförändring | 5,5 | 0,6 | 35,2 | 3,9 | 85,9 |
| Valutaomräkning bestånd i utlandet | -9,0 | -54,6 | 27,4 | 1,9 | -34,9 |
| Vid periodens utgång | 3 545,9 | 2 912,1 | 3 545,9 | 2 912,1 | 3 317,5 |

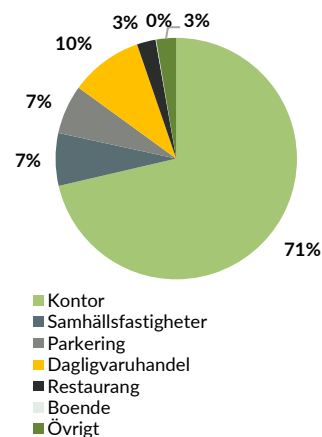
Förvärv och investeringar

Under första halvåret 2021 gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 34,7 Mkr, där investeringarna är hänförliga till fastigheterna Valhall Park samt arbete för att färdigställa Carl Berner Torg.

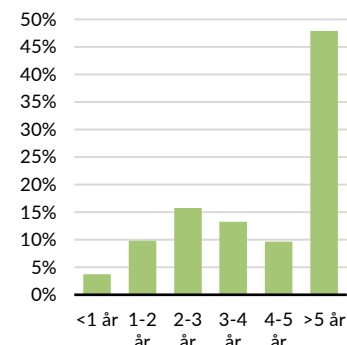
Förvärvade men ej tillträdde fastigheter

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

Intäktsfördelning 2021



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



Annehem har även ingått avtal med Peab om förvärv av bostadsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 385,0 Mkr med tillträde 2022 respektive 2024. I maj 2021 ingick Annehem i avtal om förvärv av logistikfastighet i Södertälje till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 96,5 Mkr, med planerat tillträde 1 april 2022.

Fastighetsvärdering

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

Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar gjorda per 30 juni 2021. Under året har Annehem Fastigheter även investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 34,7 Mkr per 30 juni 2021. Investeringarna är hänförliga till hotellutbyggnad i Valhall Park, Ängelholm samt färdigställandet av fastigheten Carl Berner Torg i Oslo. Senaste externa värderingen av fastigheterna utfördes med värdetidpunkt 31 augusti 2020. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

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

Aktuell intjäningsförmåga

| Aktuell intjäningsförmåga, Mkr | 2021-06-30 |
|--------------------------------|--------------|
| Justerat hyresvärde | 219,2 |
| Vakans | -9,2 |
| Hyresintäkter | 210,1 |
| Fastighetskostnader | -62,1 |
| Fastighetskatt | -8,8 |
| Driftnetto | 139,2 |
| Övriga rörelseintäkter | 9,0 |
| Centraladministration | -29,7 |
| Finansnetto | -41,0 |
| Förvaltningsresultat | 77,5 |

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2021. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

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

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

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

Kommentarer till intjäningsförmågan

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

Finansiering

Beskrivning av finansieringssituationen

Annehem Fastigheter hade per den 30 juni 2021 räntebärande skulder om 1 542,0 Mkr, vilket gav en belåningsgrad om 35 procent. De räntebärande skulderna är per 30 juni 2021 bestående av externa lån uppgående till 1 540,0 Mkr samt leasingkulder, avseende tomrättsavtal, uppgående till 2 Mkr.

Förändring av lånestrukturen under perioden

| Mkr | jan-jun | | helår |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| Räntebärande skulder vid periodens ingång | 1 546,9 | 1 453,1 | 1 453,1 |
| Amortering av lån från närstående ¹ | - | -37,9 | -1 122,5 |
| Upptagna lån från närstående ¹ | - | 113,2 | 344,5 |
| Amortering externa banklån ² | -82,6 | - | -586,2 |
| Upptagna externa banklån | 69,0 | 261,3 | 1 469,7 |
| Förändring upplåningsavgifter | 1,8 | - | -11,7 |
| Valutaeffekter | 6,9 | - | - |
| Räntebärande skulder vid periodens utgång | 1 542,0 | 1 789,7 | 1 546,9 |

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

2) Avser för 2021 förändring av leasingkund enligt IFRS16.

Nyckeltal avseende låneportfölj

| | jan-jun | | helår |
|-------------------------|---------|------|-------|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 0,7 | 1,2 | 0,8 |
| Genomsnittlig ränta, % | 2,1 | 2,3 | 2,3 |

Tillgänglig likviditet

| Mkr | jan-jun | | helår |
|--------------------|--------------|-------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| Likvida medel | 298,7 | 53,7 | 448,0 |
| Outnyttjad låneram | 420,0 | - | 420,0 |
| Summa | 718,7 | 53,7 | 868,0 |

Ränte- och låneförfallostruktur

| År | Kapital ² , Mkr | Ränta, Mkr | Andel, % |
|--------------------------------|----------------------------|--------------|-------------|
| inom ett år | - | 39,5 | 2% |
| 1-2 år | 83,7 | 35,8 | 7% |
| 2-3 år | 1 456,3 | 33,1 | 90% |
| 3-4 år | - | 0,6 | 0% |
| mer än 4 år ¹ | 2,00 | 0,6 | 0% |
| Totalt per 30 juni 2021 | 1 542,0 | 109,6 | 100% |

1) Avser leasingkund för tomrättsavtal som anses vara eviga.

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

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

| År | Räntebindning | | Kapitalbindning | |
|--------------------------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|
| | Mkr | Andel, % | Mkr | Andel, % |
| inom ett år | 392,0 | 26% | - | - |
| 1-2 år | - | - | 69,0 | 5% |
| 2-3 år | 1 148,0 | 74% | 1 471,0 | 95% |
| 3-4 år | - | - | - | - |
| mer än 4 år | 2,0 | 0% | 2,0 | 0% |
| Totalt per 30 juni 2021 | 1 542,0 | 100% | 1 542,0 | 100% |

Känslighetsanalys

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

| Förändring, %-enheter | | Mkr |
|-----------------------|-----|------|
| +/- 0,5% | +/- | 7,7 |
| +/- 1,0% | +/- | 15,4 |
| +/- 1,5% | +/- | 23,1 |

Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet som fokuserar på arbetsprocesser, fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner kommer under 2021 att formaliseras ytterligare genom att sätta mål och säkerställa uppföljning. Ett viktigt arbete för 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 Annhem Fastigheter aktivt arbetar med att miljöcertifiera sina fastigheter. I dagsläget är Peab Center Solna (Sadelplatsen 3) certifierad enligt BREAAAM good, Carl Berner Torg, Oslo, certifierad enligt BREEAM very good och Peab Center Malmö (Stenekullen 2) är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. I Helsingfors är Ultimes I&II certifierade enligt LEED Platinum. Ledvolten 1 i Solna som vi förvärvat men ej tillträtt är certifierad enligt BREEAM very good.

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

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

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

Övrig information

Transaktioner med närstående

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

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår |
|-----------------------------|---------|-------|---------|-------|-------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Förvärv av fastigheter | 131,0 | 268,9 | 131,0 | 507,8 | 692,0 |
| Räntekostnad, lån m. närst. | - | -8,6 | - | -18,4 | -26,4 |
| Management fee | - | -1,9 | - | -3,8 | -6,3 |

Annhem Fastigheter har under 2020 och 2021 ingått avtal och avsiktsförklaringar med Peab om framtida förvärv, för mer information, se avsnitt Våra fastigheter på sida 7.

Bolagets aktieägare

| Ägarförteckning | Antal aktier | Kapital, % | Röster, % |
|--------------------------------|-------------------|--------------|--------------|
| Ekhaga Utveckling AB | 12 324 067 | 20,9 | 48,3 |
| Familjen Paulsson | 2 394 105 | 4,1 | 7,7 |
| Volito AB | 4 800 000 | 8,1 | 6,2 |
| Peabs Vinstandelsstiftelse | 2 403 800 | 4,1 | 2,0 |
| Strandblocket Holding AB | 208 432 | 0,4 | 1,6 |
| UBS Switzerland AG | 260 225 | 0,4 | 1,4 |
| Familjen Kamprads Stiftelse | 1 720 000 | 2,9 | 1,4 |
| Carnegie Spin-off | 1 500 000 | 2,5 | 1,2 |
| Handelsbanken | 1 154 428 | 2,3 | 1,1 |
| Fredrik Paulsson | 240 151 | 0,4 | 0,9 |
| 10 största ägare, summa | 27 005 208 | 46,1 | 71,9 |
| Övriga aktieägare | 31 987 340 | 53,9 | 28,1 |
| Totalt | 58 992 548 | 100,0 | 100,0 |

Coronapandemins påverkan

Coronapandemins påverkan globalt är stor och kunskapen om när vi kan återgå till ett mer stabilt läge är osäkert. Coronapandemins inverkan på den framtida konjunkturutvecklingen är därför svår att ha en uppfattning om i dagsläget. Pandemin har hittills påverkat ett fåtal av våra kunder inom hotell, konferensanläggningar, viss handel och restauranger. Vidare finns det en risk att uthyrning av befintliga ytor kan komma att ta längre tid och ske till lägre hyresnivåer än tidigare. Detta kan komma att påverka värdet på våra fastigheter. För vidare beskrivning av Annehems risker se avsnitt Riskfaktorer på sida 21, samt avsnittet Risker och riskhantering i Annehems årsredovisning för 2020.

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

Organisation och medarbetare

Annhem fastigheter hade i genomsnitt 18 heltidsanställda under det andra kvartalet 2021. Efter inkluderande av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 20. För jämförelseperioden 2020 hade Annhem Fastigheter 13 anställda, samt två resurser på konsultbasis.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter periodens utgång att rapportera.

Granskning

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

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2021

28 oktober 2021

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och 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 22 juli 2021

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 22 juli 2021 kl. 08.00 CEST.

Annehem Fastigheter AB

Org.nr: 559220-9083

Adress:

Drottning Kristinas Esplanad 10

Box 808

169 28 Solna

info@annehem.se

JÖRGEN LUNDGREN

VD

Telefon: 076-843 05 08

E-post: jorgen.lundgren@annehem.se

JAN EGENÄS

CFO

Telefon: 070-593 71 38

E-post: jan.egenas@annehem.se

Resultaträkning Koncernen

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 ¹ | 2020 ² | 2021 ¹ | 2020 ² | 2020 ³ |
| Hysesintäkter | 45,5 | 36,7 | 90,6 | 69,3 | 151,5 |
| Övriga fastighetsintäkter | 11,2 | 5,6 | 20,8 | 10,2 | 26,9 |
| Totala intäkter | 56,6 | 42,3 | 111,4 | 79,5 | 178,4 |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | | | | |
| Driftskostnader ⁴ | -9,2 | -10,5 | -19,0 | -22,7 | -34,8 |
| Underhållskostnader | -1,7 | -0,8 | -3,7 | -3,4 | -10,4 |
| Fastighetskostnad | -2,2 | -0,9 | -4,6 | -1,7 | -5,7 |
| Fastighetsadministration ⁴ | -4,0 | -2,4 | -7,6 | -2,4 | -6,1 |
| Driftnetto | 39,6 | 27,8 | 76,4 | 49,4 | 121,4 |
| Centraladministration ⁴ | -8,4 | -7,4 | -16,8 | -11,4 | -57,9 |
| Övriga rörelseintäkter | 1,3 | 2,2 | 3,2 | 2,2 | 5,9 |
| Övriga rörelsekostnader | -0,8 | -2,6 | -1,6 | -2,6 | -2,8 |
| Räntekostnader | -11,4 | -13,1 | -23,3 | -26,3 | -43,7 |
| Övriga finansiella poster ⁵ | 1,7 | - | 3,3 | - | -6,9 |
| Förvaltningsresultat | 21,9 | 6,8 | 41,2 | 11,2 | 16,0 |
| Värdeförändring fastigheter, orealiserad | 5,5 | 0,6 | 35,2 | 3,9 | 85,9 |
| Periodens resultat före skatt | 27,5 | 7,4 | 76,4 | 15,2 | 101,9 |
| Aktuell skatt | -0,5 | -0,4 | -0,8 | -0,6 | -4,1 |
| Uppskjuten skattekostnad | -6,8 | -1,9 | -14,7 | -4,2 | -26,1 |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 20,1 | 5,1 | 60,9 | 10,4 | 71,8 |
| Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 |
| Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr | 0,34 | 0,09 | 1,03 | 0,18 | 1,74 |

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

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

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

4) Kostnader för drifts- och fastighetsförvaltningspersonal har blivit omklassificerade från raden centraladministration till raden driftskostnader respektive fastighetsadministration,

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 ¹ | 2020 ² | 2021 ¹ | 2020 ³ | 2020 ³ |
| Periodens resultat | 20,1 | 5,1 | 60,9 | 10,4 | 71,8 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| <i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i> | | | | | |
| Förändring av marknadsvärde på derivatinstrument | 0,8 | - | 1,9 | - | - |
| Uppskjuten skatt på derivatinstrument | -0,2 | - | -0,4 | - | - |
| Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter | 3,9 | -8,9 | 3,5 | 0,8 | -7,0 |
| Totalt övrigt totalresultat | 4,6 | -8,9 | 5,0 | 0,8 | -7,0 |
| Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 24,7 | -3,8 | 65,9 | 11,2 | 64,8 |

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

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

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

Balansräkning Koncernen

| Mkr | 2021-06-30 ¹ | 2020-06-30 ² | 2020-12-31 ¹ |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 0,1 | 0,9 | 0,1 |
| Förvaltningsfastigheter | 3 545,9 | 2 912,1 | 3 317,5 |
| Maskiner och inventarier | 3,9 | 3,2 | 4,3 |
| Övriga anläggningstillgångar | 0,6 | - | 0,3 |
| Summa anläggningstillgångar | 3 550,5 | 2 916,2 | 3 322,3 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 2,3 | 1,4 | 2,8 |
| Kundfordringar, närstående | 0,0 | 16,1 | 2,8 |
| Kortfristiga fordringar | 20,1 | 9,0 | 4,5 |
| Kortfristiga fordringar, närstående | 0,0 | 427,5 | 0,0 |
| Derivatinstrument | 3,2 | - | 0,0 |
| Likvida medel | 298,7 | 53,7 | 448,0 |
| Summa omsättningstillgångar | 324,3 | 507,7 | 458,1 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 3 874,8 | 3 423,9 | 3 780,4 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 0,5 | 0,1 | 0,5 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 1 786,9 | 1 287,4 | 1 786,9 |
| Reserver | 0,2 | 4,5 | -3,3 |
| Balanserade vinstmedel inkl årets res. | 336,3 | 212,5 | 273,8 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 2 123,9 | 1 504,5 | 2 057,9 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till närstående, långfristiga | 0,0 | 802,6 | 0,0 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 1 542,0 | 987,1 | 1 546,9 |
| Övriga långfristiga skulder | 1,6 | 0,1 | 1,6 |
| Uppskjutna skatteskulder | 104,8 | 65,9 | 86,5 |
| Pensionsavsättningar | 2,5 | - | 0,4 |
| Summa långfristiga skulder | 1 650,9 | 1 855,7 | 1 635,5 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till närstående, leverantörsskulder | 0,0 | 2,3 | 2,6 |
| Leverantörsskulder och andra skulder | 21,1 | 20,5 | 13,7 |
| Aktuella skatteskulder | 4,3 | 1,0 | 14,6 |
| Övriga kortfristiga skulder | 74,7 | 40,0 | 56,3 |
| Summa kortfristiga skulder | 100,1 | 63,7 | 87,1 |
| Summa skulder | 1 751,0 | 1 919,4 | 1 722,5 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 3 874,8 | 3 423,9 | 3 780,4 |

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

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

Kassaflödesanalys Koncernen

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 ¹ | 2020 ² | 2021 ¹ | 2020 ² | 2020 ³ |
| Förvaltningsresultat | 21,9 | 6,8 | 41,2 | 11,2 | 16,0 |
| <i>Ej kassaflödespåverkande poster</i> | | | | | |
| Avskrivningar | 0,3 | 0,2 | 0,6 | 0,3 | 0,9 |
| Orealiserade valutakurseffekter | 1,7 | - | 3,9 | -0,5 | 3,9 |
| Betald inkomstskatt | 0,0 | 0,0 | 2,5 | -0,2 | -1,3 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Rörelsefordringar | -3,3 | 85,2 | -15,6 | 41,9 | 83,8 |
| Rörelseskulder | 5,1 | 6,8 | 6,0 | -31,0 | -6,4 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 25,7 | 98,9 | 38,7 | 21,7 | 96,9 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -12,2 | -38,3 | -34,7 | -57,7 | -137,3 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -131,0 | -229,0 | -131,0 | -411,3 | -692,0 |
| Investeringar i maskiner och inventarier | - | -0,6 | - | -0,6 | -0,7 |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | - | -0,9 | - | -0,9 | -0,1 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -143,2 | -268,8 | -165,7 | -470,5 | -830,1 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | | | |
| Nyemission | - | - | - | - | 0,4 |
| Ägartillskott | - | 1 300,0 | - | 1 300,0 | 2 000,0 |
| Upptagande av lån | 69,0 | 253,4 | 69,0 | 1 491,6 | 1 814,2 |
| Återbetalning av lån | -93,3 | -1 378,5 | -93,3 | -1 318,0 | -1 708,7 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -24,3 | 174,9 | -24,3 | 1 473,6 | 2 105,9 |
| Periodens kassaflöde | -141,8 | 5,0 | -151,3 | 1 024,8 | 1 372,7 |
| Likvida medel vid periodens början | 439,4 | 51,5 | 448,0 | 40,4 | 40,4 |
| Kursdifferens i likvida medel | 1,0 | -2,4 | 2,0 | 1,1 | -2,1 |
| Transaktioner med aktieägare ³ | - | -0,4 | - | -1 012,6 | -962,8 |
| Likvida medel vid periodens slut | 298,7 | 53,7 | 298,7 | 53,7 | 448,0 |

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

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

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

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

| Mkr | 2021-06-30 ¹ | 2020-06-30 ² | 2020-12-31 ¹ |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ingående balans eget kapital | 2 057,9 | 955,5 | 955,5 |
| Periodens resultat | 60,9 | 10,4 | 71,8 |
| Övrigt totalresultat för perioden | 5,0 | 0,8 | -7,0 |
| Periodens totalresultat | 65,9 | 11,2 | 64,8 |
| Nyemission | - | - | 0,4 |
| Aktieägartillskott | - | 1 300,0 | 2 000,0 |
| Övriga transaktioner med ägare ² | - | -762,2 | -962,8 |
| Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 2 123,9 | 1 504,5 | 2 057,9 |

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

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

Moderbolagets resultaträkning

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Intäkter | 7,0 | 3,7 | 14,4 | 3,7 | 30,0 |
| Administrationskostnader | -9,0 | -4,3 | -16,8 | -6,2 | -50,6 |
| Rörelseresultat | -2,0 | -0,6 | -2,4 | -2,6 | -20,6 |
| Resultat från finansiella poster | | | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | - | - | - | - | 1,0 |
| Finansnetto | 16,2 | 1,7 | 18,9 | 1,7 | 16,5 |
| Resultat efter finansiella poster | 16,2 | 1,7 | 18,9 | 1,7 | 17,5 |
| Resultat före skatt | | | | | |
| Aktuell skatt | - | - | - | - | -3,3 |
| Uppskjuten skatt | -0,2 | 0,0 | -0,2 | 0,0 | -0,1 |
| Periodens resultat | 14,0 | 1,1 | 16,3 | -0,8 | -6,5 |

Moderbolagets balansräkning

| Mkr | 2021-06-30 | 2020-06-30 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 0,1 | 0,9 | 0,1 |
| Maskiner och inventarier | 0,3 | 0,6 | 0,5 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernbolag | 14,3 | 0,3 | 12,5 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | 1 928,2 | 1 297,4 | 2 026,1 |
| Övriga långfristiga tillgångar | 0,6 | - | 0,3 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 1 943,1 | 1 297,7 | 2 039,0 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 943,5 | 1 299,1 | 2 039,5 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 9,4 | 1,9 | - |
| Övriga fordringar | 5,1 | 3,1 | 0,5 |
| Derivatinstrument | 1,0 | - | - |
| Kassa och bank | 65,8 | 1,5 | 0,4 |
| Summa omsättningstillgångar | 81,2 | 6,4 | 0,9 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 2 024,7 | 1 305,5 | 2 040,4 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 0,5 | 1,5 | 0,5 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 1 993,5 | 1 300,0 | 2 000,0 |
| Årets resultat | 16,3 | -0,8 | -6,5 |
| Summa eget kapital | 2 010,3 | 1 300,7 | 1 993,5 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättning för pension och liknande förpliktelser | 0,7 | - | 0,4 |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 0,3 | - | 0,1 |
| Summa avsättningar | 1,0 | 0,0 | 0,5 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till närstående, leverantörsskulder | - | - | 2,4 |
| Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder | 1,5 | - | 15,6 |
| Leverantörsskulder | 1,0 | 4,4 | 7,2 |
| Aktuella skatteskulder | 3,3 | - | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 7,7 | 0,5 | 20,7 |
| Summa kortfristiga skulder | 13,5 | 4,9 | 45,9 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2 024,7 | 1 305,5 | 2 040,4 |

Moderbolagets kassaflödesanalys

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår |
|--|---------------|-------------|--------------|-------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Resultat före skatt | 14,2 | 1,1 | 16,5 | -0,8 | -3,1 |
| <i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | | | | |
| Avskrivningar | 0,1 | - | 0,2 | - | 0,2 |
| Betald skatt | -0,1 | - | -0,1 | - | -3,4 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Rörelsefordringar | -1,5 | -1,8 | -15,0 | -1,6 | 0,1 |
| Rörelseskulder | 0,7 | 3,9 | -33,3 | 5,8 | 46,5 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 13,4 | 3,2 | -31,7 | 3,4 | 40,3 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Andelar i koncernföretag | - | - | - | - | 0,0 |
| Investeringar i maskiner och inventarier | -0,6 | -0,6 | -0,7 | -0,7 | -0,7 |
| Investeringar i immateriella rättigheter | - | -0,8 | -0,1 | -0,9 | -0,1 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -0,6 | -1,4 | -0,8 | -1,6 | -0,8 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Nyemission | - | - | - | - | 0,4 |
| Aktieägartillskott | - | 1 300,0 | - | 1 300,0 | 2 000,0 |
| Upptagande av lån | - | -0,3 | - | -0,3 | 362,3 |
| Återbetalning av lån | - | - | - | - | -362,3 |
| Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag | -137,7 | -1 300,0 | 97,9 | -1 300,0 | -2 401,3 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheter | -137,7 | -0,3 | 97,9 | -0,3 | -400,9 |
| Periodens kassaflöde | -124,9 | 1,5 | 65,4 | 1,5 | -361,4 |
| Likvida medel vid periodens början | 190,6 | - | 0,4 | - | - |
| Transaktioner med aktieägare | - | - | - | - | 361,8 |
| Likvida medel vid periodens slut | 65,8 | 1,5 | 65,8 | 1,5 | 0,4 |

Kommentarer till moderbolaget

Moderbolaget hade kostnader relaterade till personal samt externa tjänster som bland annat kommunikation, juridik och revision.

För moderbolaget anses inga särskilda risker föreligga, utöver de som nämns för koncernen i avsnittet Risker.

Noter

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS standards samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC. Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisnings-lagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med de sammanslagna finansiella rapporterna i Prospektet.

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

Transaktioner med aktieägare och närstående

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

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Annehem Fastigheters bestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna årligen av externa oberoende värderare, enligt värderingspolicyn. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom 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 ingången av 2021 fanns ca 11 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

| 2021 | jan-jun | | | |
|---|-----------|---------|------|---------|
| Mkr | Huvudstad | Syd | Stab | Totalt |
| Hysesintäkter | 52,3 | 38,3 | 0,0 | 90,6 |
| Driftnetto | 53,1 | 22,7 | 0,6 | 76,4 |
| Förvaltningsresultat | 20,8 | 9,8 | 10,6 | 41,2 |
| Resultat före skatt | 42,1 | 23,7 | 10,6 | 76,4 |
| Förvaltningsfastigheter, verkligt värde | 2 441,2 | 1 104,7 | - | 3 545,9 |

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

| 2020 | jan-jun | | | |
|---|-----------|-------|------|---------|
| Mkr | Huvudstad | Syd | Stab | Totalt |
| Hysesintäkter | 40,3 | 29,1 | -0,1 | 69,3 |
| Driftnetto | 34,0 | 14,9 | 0,4 | 49,4 |
| Förvaltningsresultat | 20,0 | 0,5 | -9,3 | 11,2 |
| Resultat före skatt | 20,6 | 3,9 | -9,4 | 15,2 |
| Förvaltningsfastigheter, verkligt värde | 1 938,2 | 973,9 | - | 2 912,1 |

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

| Fördelning övriga fastighetsintäkter | apr-jun | | jan-jun | | helår |
|---|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Mkr | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Fastighetsskatt | 1,3 | 1,2 | 2,6 | 2,1 | 4,7 |
| Övriga fastighetsintäkter | 9,9 | 4,5 | 13,7 | 8,2 | 22,1 |
| Totalt övriga fastighetsintäkter | 11,2 | 5,6 | 20,8 | 10,2 | 26,9 |

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

NOT 5 KONCERNENS BILDANDE

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

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

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

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

Per 31 december 2020 är koncernens finansiella rapporter fullt konsoliderade.

NOT 6 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

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

Räntederivat redovisas initialt till verkligt värde på transaktionsdagen för derivaten och omvärderas därefter till verkligt värde vid slutet av varje rapporteringsperiod. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivat, som betecknas som kassaflödessäkringar, redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i fond för verkligt värde i eget kapital. Vinsten eller förlusten hänförlig till den ineffektiva delen redovisas omedelbart i vinst eller förlust 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.

Koncernen innehar räntederivat i NOK, SEK och EUR, samt valutaterminer i NOK och EUR. Koncernen säkringsredovisar räntederivatet i NOK och SEK. Om säkringen inte längre uppfyller kriterierna för säkringsredovisning 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, för säkring av en transaktion som resulterar i redovisning av en icke-finansiell post, den inkluderas i den icke-finansiella postens anskaffningsvärde vid första redovisningstillfället eller, för andra kassaflödessäkringar, den omklassificeras till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Per 30 juni 2021 uppgick marknadsvärdet på räntederivatet till 2,3 Mkr (-) och valutaderivatet till 1,0 Mkr (-).

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

Risikfaktorer

Risker i fastigheternas värde

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

Makroekonomiska risker

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

Miljörisiker

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

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

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

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

Förvaltningsresultat

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

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår |
|---|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Resultat före skatt | 27,5 | 7,4 | 76,4 | 15,2 | 101,9 |
| Återläggning | | | | | |
| Värdeförändring fastighet | -5,5 | -0,6 | -35,2 | -3,9 | -85,9 |
| Börsnoteringskostnader | - | - | - | - | 19,0 |
| Refinansieringskostnader | - | - | - | - | 5,1 |
| Valutakurseffekter | - | - | - | - | 4,9 |
| Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster | 21,9 | 6,8 | 41,2 | 11,2 | 45,0 |

Förvaltningsresultat per aktie

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Förvaltningsresultat | 21,9 | 6,8 | 41,2 | 11,2 | 16,0 |
| Jämförelsestörande poster | - | - | - | - | 29,0 |
| Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster | 21,9 | 6,8 | 41,2 | 11,2 | 45,0 |
| Antal aktier | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 | 58 992 548 |
| Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster, kr per aktie | 0,37 | 0,12 | 0,70 | 0,19 | 0,76 |

Långsiktigt substansvärde

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

| Mkr | 2021-06-30 | kr/aktie | 2020-06-30 | kr/aktie | 2020-12-31 | kr/aktie |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | Eget kapital enligt balansräkning | 2 123,9 | 36,0 | 1 504,5 | 25,5 | 2 057,9 |
| Återläggning | | | | | | |
| Uppskjuten skatt enligt balansräkning | 104,8 | - | 65,9 | - | 86,5 | - |
| Långsiktigt substansvärde | 2 228,6 | 37,9 | 1 570,4 | 26,6 | 2 144,4 | 36,3 |

Räntetäckningsgrad

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| | 2021 | 2020 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| Förvaltningsresultat | 21,9 | 6,8 | 41,2 | 11,2 | 16,0 | |
| Återläggning | | | | | | |
| Räntenetto | 11,4 | 13,1 | 23,3 | 26,3 | 43,7 | |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,9 | 1,5 | 2,8 | 1,4 | 1,4 | |
| Återläggning | | | | | | |
| Jämförelsestörande poster | - | - | - | - | 29,0 | |
| Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster och räntenetto | 33,4 | 19,9 | 64,5 | 37,5 | 88,7 | |
| Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr | 2,9 | 1,5 | 2,8 | 1,4 | 2,0 | |

Nettobelåningsgrad

| Mkr | 2021-06-30 | 2020-06-30 | 2020-12-31 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Räntebärande skulder | 1 542,0 | 1 792,0 | 1 546,9 |
| Likvida medel | -298,7 | -53,7 | -448,0 |
| Räntebärande skulder netto | 1 243,3 | 1 738,3 | 1 098,9 |
| Förvaltningsfastigheter | 3 545,9 | 2 912,1 | 3 317,5 |
| Nettobelåningsgrad, % | 35,1% | 59,7% | 33,1% |

Överskottsgrad

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår | |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--|
| | 2021 | 2020 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| Förvaltningsresultat | 21,9 | 6,8 | 41,2 | 11,2 | 16,0 | |
| Återläggning | | | | | | |
| Förvaltningskostnader | 17,7 | 21,0 | 35,2 | 38,1 | 105,4 | |
| Driftnetto | 39,6 | 27,8 | 76,4 | 49,4 | 121,4 | |
| Hysesintäkter | 45,5 | 36,7 | 90,6 | 69,3 | 151,5 | |
| Överskottsgrad, % | 87,2% | 75,7% | 84,4% | 71,2% | 80,1% | |

Jämförelsestörande poster

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

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår | |
|---------------------------------------|----------|----------|----------|----------|-------------|--|
| | 2021 | 2020 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| Börsnoteringskostnader | - | - | - | - | 19,0 | |
| Refinansieringskostnader | - | - | - | - | 5,1 | |
| Valutakurseffekter av engångskaraktär | - | - | - | - | 4,9 | |
| Jämförelsestörande poster | - | - | - | - | 29,0 | |

Avkastning på eget kapital

| Mkr | apr-jun | | jan-jun | | helår | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 | |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 20,1 | 5,1 | 60,9 | 10,4 | 71,8 | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 2 123,9 | 1 504,5 | 2 123,9 | 1 504,5 | 2 057,9 | |
| Avkastning på eget kapital, % | 0,9% | 0,3% | 2,9% | 0,7% | 3,5% | |

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. |
| Hyresintäkt | Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster. |
| Hyresvärde¹⁾ | Hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor. |
| Jämförelsestörande poster | Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annhem Fastigheter som jämförelsestörande poster. |
| Långsiktigt substansvärde | Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning. Syfte: Långsiktigt substansvärde är ett mått som skall spegla det långsiktiga värdet på ett fastighetsbestånd, istället för eget kapital. |
| Nettobelåningsgrad | Räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde. Syfte: Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. |
| Nettouthyrning¹⁾ | Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt. |
| Räntebärande skulder | Räntebärande skulder innebär alla skulders som Annhem betalar ränta på. Dessa poster i balansräkningen är: lång- och kortfristiga skulder till närstående, lång- och kortfristiga räntebärande skulder (inkluderar leasingskuld) samt koncernkonto. |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Räntetäckningsgrad | Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter, kostnader och valutakurseffekter på finansiella poster samt avskrivningar i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. |
| Skuldsättningsgrad | Räntebärande skulder i relation till eget kapital. Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar. |
| Soliditet | Eget kapital i relation till totala tillgångar. Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur. |
| Uthyrningsbar yta | Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. Syfte: Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut. |
| Underliggande fastighetsvärde | Avtalat transaktionspris för fastigheten. |
| Vakanshyra | Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor. |
| Överskottsgrad | Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid. |

1) Nyckeltalet är fastighetsrelaterat och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.



Ultimes I & II i Finland