

Delårsrapport januari–mars 2021

# Stabilt första kvartal på börsen

# Q1

## Januari-mars

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 45,1 Mkr (32,6)
- Driftsnettot uppgick till 37,2 Mkr (22,1)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,3 Mkr (4,4)
- Resultat per aktie uppgick till 0,69 kr (0,09)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 37,5 kr (16,6)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 406,1 Mkr (2 698,8)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 22,5 Mkr
- Inflytt av Coop Mega i Carl Berner Torg, Oslo

Driftsnetto  
31 mars 2021

37 Mkr

Fastighetsvärde  
31 mars 2021

3 406 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad  
31 mars 2021

95%

## Sammandrag koncernens utveckling

Mkr	jan-mar		helår
	2021 <sup>1</sup>	2020 <sup>2</sup>	2020 <sup>3</sup>
Hyresintäkter	45,1	32,6	151,5
Driftsnetto	37,2	22,1	121,4
Förvaltningsresultat	19,3	4,4	16,0
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	19,3	4,4	45,0
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster per aktie, kr	0,33	0,08	0,76
Periodens resultat	40,8	5,3	71,8
Periodens resultat per aktie, kr	0,69	0,09	1,22
Nettobelåningsgrad, %	33,2	109,5	33,1
Soliditet, %	54,4	22,9	54,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,3	1,4
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,6	1,3	2,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	91,0	95,5
Avkastning på eget kapital, %	1,9	0,6	3,5
Överskottsgrad, %	82,4	67,8	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

## Stabil grund

Annehem har en fortsatt stabil utveckling trots utmanande förutsättningar i vår omvärld. Under första kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 13 procent jämfört mot föregående kvartal. Våra moderna och flexibla fastigheter ger våra hyresgäster möjligheten att anpassa lokalerna utifrån sina verksamheters förutsättningar. Detta i kombination med långa avtal med starka hyresgäster har medfört marginell påverkan relaterat till den pågående pandemin. Det har också varit viktigt att hyresinbetalningarna för kvartalet inkommit på ett mycket bra sätt och följt den utveckling vi sett under tidigare kvartal.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95 procent. Vår uthyrningspotential är i huvudsak koncentrerad till våra två företagsparker där vi under kvartalet kunnat välkomna nya hyresgäster. Under kvartalet har också omförhandlingar av hyror i våra parker skett till klart högre nivåer vilket stärker vår bild av potentialen i Valhall Park samt Ljungbyhed Park.

Ur ett värderingsperspektiv ser vi också mindre ökning, vilket inneburit en höjning av substansvärdet till 37,5 kr per aktie. Bakom värdeförändringarna ligger omförhandlade avtal till högre nivåer. Anledningen till att vakanserna ser ut att stiga beror på att vi höjt vakanshyran på ett antal ytor, totalt knappt 1,5 Mkr. Den underliggande vakansgraden är därmed i nivå med tidigare kvartal.

Annehem står vidare starkt rustat för tillväxt med en belåningsgrad som uppgår till 33 procent i kombination med ej nyttjade kreditramar och god likviditet. Detta utöver att vi ser att villkoren på kreditmarknaden har förbättrats.

## Moderna kontorsfastigheter ger flexibilitet och trygghet

Annehem fastighetsportfölj består till stor del av moderna kontorsfastigheter där 85 procent av verkligt värde består av fastigheter som är uppförda de senaste 5 åren. Fastigheterna har därmed en hög grad av anpassningsbarhet och flexibilitet. Vikten av detta har blivit än tydligare under pandemin och efterfrågan är god för dessa lokaler. Vårt bestånd finns också i mikrolägen i närheten av storstäder med väl utvecklad kommunikation i dess närhet. Hyresnivåerna är dock klart lägre än motsvarande kontor i citylägen vilket också minskar volatiliteten i vår affär.

## Hållbarhet på agendan

Annehem ser hållbarhet som en naturlig del av verksamheten och har höga ambitioner för att möta dagens och framtidens hållbarhetskrav på arbetsprocesser, fastighetsförvaltning och transaktioner. Vi ser potential för värdeskapande genom att arbeta med ett bibehållet fokus på hållbarhet och aktiva åtgärder för att utveckla fastigheternas miljöprofil.

Hållbarhetsarbetet kommer under 2021 att formaliseras ytterligare genom att sätta mål och säkerställa uppföljning. Ett viktigt arbete för Annehem är också arbetsmiljö, hälsa och sociala frågor, där arbetet har sin grund i FN:s globala mål.

Annehem har utvecklat en miljö- och hållbarhetsstrategi för såväl befintligt bestånd som för fastigheter som kommer att förvärvas. Planen innebär bland annat att Annehem aktivt arbetar med att miljöcertifiera de fastigheter som ännu inte är certifierade. Under 2021 är vårt mål att miljöcertifiera två fastigheter i vårt befintliga bestånd. Annehem har också under kvartalet antagit en ny bilpolicy där endast hybrid- och elbilar ingår.

Två förvärvade men ännu ej tillträdde fastigheter har certifierats under kvartal 1.

- Jupiter 11, Helsingborg, Miljöbyggnad Silver
- Ledvolten 2, Solna, BREEM Very Good

Därutöver stöds tillväxten av den urbanisering och hållbarhetstrend som pågår i Norden. Miljöprofilen stärks även genom att Annehem aktivt arbetar med optimering av befintliga anläggningar i syfte att minimera andel köpt energi.

## Marknadskommentar

Marknaden 2021 ser betydligt ljusare ut. BNP tillväxten i Sverige väntas öka med 2,8 procent i år. Motsvarande BNP tillväxt för Norge är 3,6 procent och för Finland 2,2 procent. Prognoserna ger en liknade bild för stora delar av övriga världen, mycket drivet av de massiva stödåtgärder som satts in av de



Jörgen Lundgren, VD

flesta länder. Givet att ingen ytterligare våg av pandemin tillstöter så finns det mycket som talar för en god tillväxt av BNP. Arbetslösheten i Sverige väntas stiga till 8,8 procent i år. Motsvarande arbetslöshetssiffror för Norge är 5,0 procent och för Finland 8,1 procent. Inflationen förspås bli fortsatt låg och en höjning av reporäntan förväntas först våren 2024.

De under pandemin hårt drabbade branscherna som restaurang, butik och hotell har fortsatt problem och risken finns att även denna sommar går förlorad. Mindre än 5 procent av Annehems hyresintäkter kommer från verksamheter i dessa kategorier.

### **Möjligheter och utmaningar framåt**

I likhet med tidigare kriser så ser företagen över sina kostnadsnivåer. Höga lokalkostnader ofta kopplat till lite äldre och mindre flexibla lokaler i centrala lägen kommer lätt i skottgluggen. Annhem erbjuder, i nära anslutning till goda kommunikationer, flexibla, moderna och miljöcertifierade lokaler till väsentligt lägre hyresnivåer än CBD (central business district). Utmaningen just nu är att hyresgästerna inte riktigt vet hur stora ytor de behöver och hur arbetssättet kommer se ut efter pandemin. I sammanhanget ser vi en ökad trångboddhet i den privata bostaden i hemarbetets spår. Sammanfattningsvis har Annhem goda förutsättningar att hitta flexibla lösningar som gör att såväl befintliga som potentiella hyresgäster känner trygghet i sin beslutprocess.

**Jörgen Lundgren**  
VD

# 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.

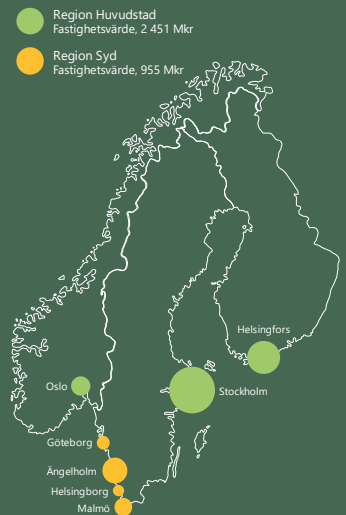
## Mission

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 (tillträde 2021)



Ultimes I & II i Finland

# Kommentarer till koncernens utveckling

## Resultaträkning

### Första kvartalet

Hyresintäkterna uppgick till 45,1 Mkr (32,6), övriga fastighetsintäkter uppgick till 9,6 Mkr (4,6) och totala fastighetskostnaderna till -17,5 Mkr (-15,1), vilket innebär att driftnettot ökade till 37,2 Mkr (22,1). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna föransleddes främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år, men också av generell minskade vakanser. Ökningen i hyresintäkter har bidragit till en markant förbättring i överskottsgraden från 68 procent i det första kvartalet 2020 till 82 procent i första kvartalet 2021.

Övriga fastighetsintäkter utvecklades positivt i och med de utställda (av Peab) hyresgarantierna för Peab Center Malmö samt Ultimes I&I, som för kvartalet uppgick till 1,7 Mkr. Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Peab Center Malmö (från 1 mars 2020) samt Ultimes I&I (från 1 juli 2020) 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 37,2 Mkr (22,1) i kvartalet. Räntekostnaderna uppgick till -11,9 Mkr (-13,6) en minskning mot föregående år, som en effekt av lägre skuldsättning. Övriga finansiella poster uppgick till 1,6 Mkr och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 9,2 Mkr och realiserade värdeförändringar på räntederivat och valutaterminer uppgående till -7,6.

Effekter av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 29,6 Mkr (3,3).

Skattekostnad för perioden uppgick till -8,1 Mkr (-2,5). Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat uppgick till 40,8 Mkr (5,3).

### Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2021 till 3 406,1 Mkr (2 698,8). Av det totala värdet utgjorde 89,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i de finska fastigheterna samt fastigheten Kamaxeln 2, enligt IFRS 16 Leasing. Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar gjorda per 31 mars 2021. Under året har Annhem Fastigheter även investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 22,5 Mkr per 31 mars 2021. Värdet på fastigheterna i Finland har per 31 mars 2021 påverkats positivt av starkare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2020, vilket ger en total effekt på 36,4 Mkr.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 106,6 Mkr.

Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 569,7 Mkr, varav 89,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträttsavgälder. I december 2020 säkrade Annhem Fastigheter en lånefacilitet uppgående till totalt 1,912 Mkr, fördelat på SEK, NOK och EUR. Per den 31 mars 2021 hade Annhem Fastigheter utnyttjat 1,481 Mkr.

### Kassaflödesanalys

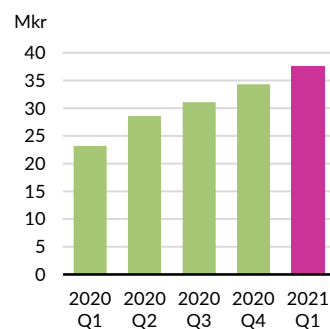
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden januari till mars till 11,9 Mkr.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 22,5 Mkr under det första kvartalet, varav majoriteten av investeringen är hänförlig till färdigställandet av Carl Berner Torg i Oslo samt investeringar i Valhall Park.

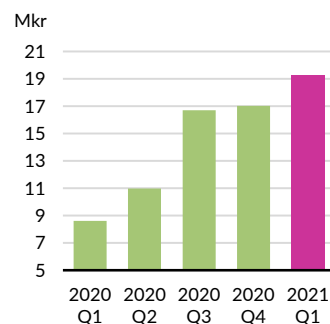
Under perioden fanns inget kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Kassaflödet för perioden uppgick till -10,6 Mkr.

Driftsnetto per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal  
exkl jämförelsestörande poster



# Våra fastigheter

Annehem Fastigheter ägde tillgångar i form av färdigställda fastigheter per den 31 mars 2021 till ett verkligt värde uppgående till 3 406,1 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består av till övervägande del moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

Annehem Fastigheter har under 2020 ingått avtal med Peab om förvärv av ytterligare fastigheter efter färdigställande. Två fastigheter kommer att tillträdas under 2021, belägna i Helsingborg och Solna, i kvartal två respektive kvartal fyra, till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 406 Mkr. Dessutom har Annehem ingått avtal med Peab om förvärv av två bostadsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 385 Mkr med tillträde 2022 respektive 2024.

## Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

### Förändring i beståndet jämfört med kvartal 1, 2020

Tillkommande fastigheter benämning	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing <sup>1</sup> , Mkr
Sadelplatsen 4 <sup>2</sup>	Solna, Stockholm	2020-05-01	13 494	16,3	351,0
Carl Berner Torg	Oslo, Norge	2020-12-01	3 640	13,0	305,7
<b>Summa</b>			<b>17 134</b>	<b>29,3</b>	<b>656,7</b>

1) Med leasing avses tomträttsavtal.

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

### Fastighetsbestånd per 31 mars 2021

Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing <sup>1</sup> , Mkr
Valhall Park, Ängelholm	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	31,1	34,4	374,0
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	24,6	31,1	158,0
Kamaxeln	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,4	1,4	18,6
Peab Center Malmö	Stenekullen 2	Malmö	4 937	14,0	14,0	232,1
Peab Center Solna	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	37,5	37,5	898,0
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 <sup>2</sup>	Stockholm	13 494	15,6	16,3	351,0
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	11,7	11,8	172,0
Ulimes I&II inkl Parking	Ultimes	Helsingfors	17 015	57,6	57,6	896,8
Carl Berner Torg	Carl Berner Torg	Oslo	3 640	13,0	13,0	305,7
<b>Summa</b>			<b>183 720</b>	<b>206,6</b>	<b>217,3</b>	<b>3 406,1</b>

1) Med leasing avses tomträttsavtal uppgående till totalt 89 Mkr, där 87 Mkr är hänförligt till Ultimes-fastigheterna och 2 Mkr till Kamaxeln.

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

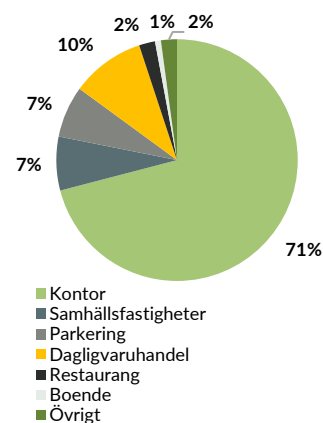
### Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	jan-mar	helår
Mkr	2021	2020
<b>Vid periodens ingång</b>	<b>3 317,5</b>	<b>2 437,2</b>
Förvärvade fastigheter	-	182,2
Investeringar i befintliga fastigheter	22,5	20,1
Orealiserad värdeförändring	29,6	3,3
Valutaomräkning bestånd i utlandet	36,4	56,0
<b>Vid periodens utgång</b>	<b>3 406,1</b>	<b>2 698,8</b>

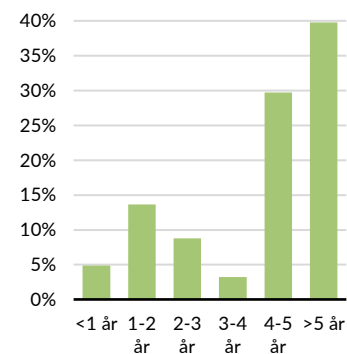
### Förvärv och investeringar

Under första kvartalet 2021 gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 22,5 Mkr, där investeringarna är hänförliga till Valhall Park samt arbete för att färdigställa Carl Berner Torg.

### Intäktsfördelning 2021



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



## Förvärvade men ej tillträdde fastigheter

Annehem Fastigheter har under 2020 ingått avtal med Peab om förvärv av två fastigheter efter färdigställande. Två fastigheter kommer att tillträdas under 2021, i kvartal två respektive kvartal fyra, belägna i Helsingborg och Solna, till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 406,0 Mkr.

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

## 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 31 mars 2021. Under året har Annehem Fastigheter även investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 22,5 Mkr per 31 mars 2021. Investeringarna är hänförliga till hotellutbyggnad i Valhall Park, Ängelholm. 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	2021-03-31
Justerat hyresvärde	215,7
Vakans	-10,0
<b>Hyresintäkter</b>	<b>205,7</b>
Fastighetskostnader	-62,8
Fastighetsskatt	-8,8
<b>Driftsnetto</b>	<b>134,1</b>
Övriga rörelseintäkter	9,0
Centraladministration	-31,3
Finansnetto	-45,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>66,0</b>

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 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 31 mars 2021 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjänning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde efter den 31 mars är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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

Intjäningsförmåga baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, 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 par fastigheter under perioden. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i Peab Center Malmö (från 1 mars 2020) samt Ultimes I&II (från 1 juli 2020) av Peab, och gäller i 36 månader från förvärvstidpunkten. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Anledningen till att vakanserna ser ut att stiga beror på att Annehem höjt vakanshyran på ett antal ytor, totalt knappt 1,5 Mkr. Den underliggande vakansgraden är därmed i nivå med tidigare kvartal.

# Finansiering

## Beskrivning av finansieringssituationen

Annehem Fastigheter hade per den 31 mars 2021 räntebärande skulder om 1 569,7 Mkr, vilket gav en belåningsgrad om 33 procent. De räntebärande skulderna är per 31 mars 2021 bestående av externa lån uppgående till 1 480,7 Mkr samt leasingkulder, avseende tomträttsavtal, uppgående till 89 Mkr.

## Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	jan-mar		helår
	2021	2020	2020
<b>Räntebärande skulder vid periodens ingång</b>	<b>1 546,9</b>	<b>1 453,1</b>	<b>1 453,1</b>
Amortering av lån från närstående <sup>1</sup>	-	-	-1 122,5
Upptagna lån från närstående <sup>1</sup>	-	1 287,0	344,5
Amortering externa banklån	-	-	-586,2
Upptagna externa banklån	-	162,9	1 469,7
Förändring upplåningsavgifter	1,0	-	-11,7
Valutaeffekter	21,8	-	-
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>1 569,7</b>	<b>2 954,5</b>	<b>1 546,9</b>

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

## Nyckeltal avseende låneportfölj

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

## Tillgänglig likviditet

Mkr	jan-mar		helår
	2021	2020	2020
Likvida medel	439,4	-	448,0
Outnyttjad låneram	420,0	-	420,0
<b>Summa</b>	<b>859,4</b>	<b>-</b>	<b>868,0</b>

## Ränte- och lånefallostruktur

År	Kapital <sup>2</sup> , Mkr	Ränta, Mkr	Andel, %
inom ett år	-	43,3	3%
1-2 år	14,8	43,3	3%
2-3 år	1 465,9	36,8	88%
3-4 år	-	4,3	0%
mer än 4 år <sup>1</sup>	89,00	4,3	5%
<b>Totalt per 31 mars 2021</b>	<b>1 569,7</b>	<b>131,9</b>	<b>100%</b>

1) Avser leasingsskuld för tomträttsavtal 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	-	-	-	-
1-2 år	-	-	-	-
2-3 år	1 480,7	94%	1 480,7	94%
3-4 år	-	-	-	-
mer än 4 år	89,0	6%	89,0	6%
<b>Totalt per 31 mars 2021</b>	<b>1 569,7</b>	<b>100%</b>	<b>1 569,7</b>	<b>100%</b>

## Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för perioden januari-mars 2021, baserat på ett vägt snitt av räntebärande skulder per 1 januari respektive 31 mars uppgick till 2,2 procent. Resultateffekten vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter		Mkr
+/- 0,5%	+/-	7,8
+/- 1,0%	+/-	15,7
+/- 1,5%	+/-	23,5

# Hållbarhet

Ytterligare ett steg i att leva upp till Annhem Fastigheters höga ambitioner för att möta dagens och framtidens krav på hållbarhet så har Annhem under det första kvartalet 2021 certifierat två fastigheter, vilka är förvärvade men ännu ej tillträdna. 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.

Bolaget jobbar efter en hållbarhetsstrategi. Den innebär bland annat att Annhem Fastigheter aktivt arbetar med att miljöcertifiera sina fastigheter. I dagsläget är Peab Center Solna (Sadelplassen 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.

# Övrig information

## Transaktioner med närstående

Till följd av genomförda förvärv från Peab AB 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.

Mkr	jan-mar		helår
	2021	2020	2020
Förvärv av fastigheter	-	238,9	692,0
Räntekostnad, lån med närstående	-	9,8	-26,4
Management fee	-	1,9	-6,3

Annhem Fastigheter har under 2020 ingått avtal och avsiktsförklaringar med Peab om framtida förvärv, för mer information, se avsnitt Våra fastigheter på sida 6.

## Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga Utveckling AB	11 714 067	19,9	47,8
Familjen Paulsson	2 394 105	4,1	7,7
Volito AB	4 800 000	8,1	6,2
Peabs Vinständelsstiftelse	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	1 354 428	2,3	1,1
Fredrik Paulsson	241 151	0,4	0,9
<b>10 största ägare, summa</b>	<b>26 596 208</b>	<b>45,1</b>	<b>71,4</b>
Övriga aktieägare	32 396 340	54,9	28,6
<b>Totalt</b>	<b>58 992 548</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## 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 20, 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 16 heltidsanställda under det första kvartalet 2021. Efter inkluderande av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 19. För jämförelseperioden 2020 hade Annhem Fastigheter inga anställda.

## 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

Årsstämma 2021	19 maj 2021
Halvårsrapport januari-juni 2021	22 juli 2021
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 28 april 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 28 april 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](mailto:info@annehem.se)

JÖRGEN LUNDGREN  
VD  
Telefon: 076-843 05 08  
E-post: [jorgen.lundgren@annehem.se](mailto:jorgen.lundgren@annehem.se)

JAN EGENÄS  
CFO  
Telefon: 070-593 71 38  
E-post: [jan.egenas@annehem.se](mailto:jan.egenas@annehem.se)

## Resultaträkning Koncernen

Mkr	jan-mar		helår
	2021 <sup>1</sup>	2020 <sup>2</sup>	2020 <sup>3</sup>
Hysesintäkter	45,1	32,6	151,5
Övriga fastighetsintäkter	9,6	4,6	26,9
<b>Totala intäkter</b>	<b>54,7</b>	<b>37,3</b>	<b>178,4</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader <sup>4</sup>	-9,9	-11,7	-34,8
Underhållskostnader	-2,0	-2,6	-10,4
Fastighetsskatt	-2,4	-0,9	-5,7
Fastighetsadministration <sup>4</sup>	-3,2	0,0	-6,1
<b>Driftsnetto</b>	<b>37,2</b>	<b>22,1</b>	<b>121,4</b>
Centraladministration <sup>4</sup>	-7,3	-4,5	-57,9
Övriga rörelseintäkter	1,9	-	5,9
Övriga rörelsekostnader	-2,3	-	-2,8
Ränteintäkter	-	0,4	0,2
Räntekostnader	-12,0	-13,6	-43,9
Övriga finansiella poster <sup>5</sup>	1,7	-	-6,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>19,3</b>	<b>4,4</b>	<b>16,0</b>
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	29,6	3,3	85,9
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>48,9</b>	<b>7,8</b>	<b>101,9</b>
Aktuell skatt	-0,2	-0,2	-4,1
Uppskjuten skattekostnad	-7,8	-2,3	-26,1
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>40,8</b>	<b>5,3</b>	<b>71,8</b>
<b>Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning</b>	<b>58 992 548</b>	<b>58 992 548</b>	<b>58 992 548</b>
<b>Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr</b>	<b>0,69</b>	<b>0,09</b>	<b>1,22</b>

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. Annhem 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	jan-mar		helår
	2021 <sup>1</sup>	2020 <sup>2</sup>	2020 <sup>3</sup>
<b>Periodens resultat</b>	<b>40,8</b>	<b>5,3</b>	<b>71,8</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Förändring av marknadsvärde på derivatinstrument	1,1	-	-
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	-0,2	-	-
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	7,0	12,4	-7,0
<b>Totalt övrigt totalresultat</b>	<b>7,9</b>	<b>12,4</b>	<b>-7,0</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>48,7</b>	<b>17,7</b>	<b>64,8</b>

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. Annhem 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	2021-03-31 <sup>1</sup>	2020-03-31 <sup>2</sup>	2020-12-31 <sup>1</sup>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	-	0,1
Förvaltningsfastigheter	3 406,1	2 698,8	3 317,5
Maskiner och inventarier	4,1	2,8	4,3
Övriga anläggningstillgångar	0,5	15,8	0,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 410,9</b>	<b>2 717,5</b>	<b>3 322,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	4,0	10,9	2,8
Kundfordringar, närstående	0,0	11,9	2,8
Kortfristiga fordringar	17,1	750,0	4,5
Kortfristiga fordringar, närstående	-	448,3	-
Derivatinstrument	1,3	-	-
Likvida medel	439,4	51,5	448,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>461,8</b>	<b>1 272,6</b>	<b>458,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 872,6</b>	<b>3 990,1</b>	<b>3 780,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,5	0,1	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	1 786,9	699,0	1 786,9
Reserver	4,5	16,0	-3,3
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	314,6	199,4	273,8
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>2 106,6</b>	<b>914,5</b>	<b>2 057,9</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till närstående, långfristiga	-	964,1	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	1 569,7	828,9	1 546,9
Övriga långfristiga skulder	1,6	0,1	1,6
Uppskjutna skatteskulder	98,4	65,2	86,5
Pensionsavsättningar	2,4	0,0	0,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 672,2</b>	<b>1 858,3</b>	<b>1 635,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till närstående, räntebärande	-	1 161,5	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-
Derivatinstrument	0,2	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	9,6	3,7	13,7
Aktuella skatteskulder	15,6	0,6	14,6
Övriga kortfristiga skulder	68,5	44,8	56,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>93,9</b>	<b>1 217,3</b>	<b>87,1</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 766,0</b>	<b>3 075,6</b>	<b>1 722,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 872,6</b>	<b>3 990,1</b>	<b>3 780,4</b>

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	jan-mar		helår
	2021 <sup>1</sup>	2020 <sup>2</sup>	2020 <sup>3</sup>
Förvaltningsresultat	19,3	4,4	16,0
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	0,3	0,2	0,9
Orealiserade valutakurseffekter	1,7	-	3,9
Betald inkomstskatt	0,0	0,2	-1,3
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Rörelsefordringar	-16,1	-43,3	83,8
Rörelseskulder	6,8	-37,8	-6,4
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>11,9</b>	<b>-76,3</b>	<b>96,9</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i befintliga fastigheter	-22,5	-19,5	-137,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-182,2	-692,0
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-	-0,7
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-0,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-22,5</b>	<b>-201,7</b>	<b>-830,1</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission	-	-	0,4
Ägartillskott	-	-	2 000,0
Upptagande av lån	-	1 298,7	1 814,2
Återbetalning av lån	-	-	-1 708,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>1 298,7</b>	<b>2 105,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-10,6</b>	<b>1 020,6</b>	<b>1 372,7</b>
Likvida medel vid periodens början	448,0	40,4	40,4
Kursdifferens i likvida medel	2,0	2,8	-2,1
Transaktioner med aktieägare <sup>3</sup>	-	-1 012,2	-962,8
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>439,4</b>	<b>51,6</b>	<b>448,0</b>

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	2021-03-31 <sup>1</sup>			2020-03-31 <sup>2</sup>			2020-12-31 <sup>1</sup>		
<b>Ingående balans eget kapital</b>	<b>2 057,9</b>	<b>955,5</b>	<b>955,5</b>	<b>955,5</b>	<b>955,5</b>	<b>955,5</b>	<b>955,5</b>	<b>955,5</b>	<b>955,5</b>
Periodens resultat	40,8	5,3	71,8	5,3	71,8	71,8	71,8	71,8	71,8
Övrigt totalresultat för perioden	7,9	12,4	-7,0	12,4	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>48,7</b>	<b>17,7</b>	<b>64,8</b>	<b>17,7</b>	<b>64,8</b>	<b>64,8</b>	<b>64,8</b>	<b>64,8</b>	<b>64,8</b>
Nyemission	-	-	0,4	-	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Aktieägartillskott	-	700,0	2 000,0	700,0	2 000,0	2 000,0	2 000,0	2 000,0	2 000,0
Övriga transaktioner med ägare <sup>2</sup>	-	-758,7	-962,8	-758,7	-962,8	-962,8	-962,8	-962,8	-962,8
<b>Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>2 106,6</b>	<b>914,5</b>	<b>2 057,9</b>	<b>914,5</b>	<b>2 057,9</b>	<b>2 057,9</b>	<b>2 057,9</b>	<b>2 057,9</b>	<b>2 057,9</b>

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	jan-mar		helår
	2021	2020	2020
Intäkter	7,4	-	30,0
Administrationskostnader	-7,8	-2,0	-50,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,0</b>	<b>-20,6</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1,0
Finansnetto	2,7	-	16,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2,7</b>	<b>-</b>	<b>17,5</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
Aktuell skatt	-	-	-3,3
Uppskjuten skatt	-	-	-0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>2,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>-6,5</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	-	0,1
Maskiner och inventarier	0,4	-	0,5
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	12,5	0,3	12,5
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 790,5	-	2 026,1
Övriga långfristiga tillgångar	0,5	-	0,3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 803,5</b>	<b>0,3</b>	<b>2 039,0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 803,9</b>	<b>0,3</b>	<b>2 039,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	8,1	-	-
Övriga fordringar	6,1	700,0	0,5
Derivatinstrument	0,2	-	-
Kassa och bank	190,6	-	0,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>205,0</b>	<b>700,0</b>	<b>0,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 008,9</b>	<b>700,3</b>	<b>2 040,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,5	0,1	0,5
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 993,5	700,0	2 000,0
Årets resultat	2,3	-2,0	-6,5
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 996,3</b>	<b>698,1</b>	<b>1 993,5</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	0,6	-	0,4
Avsättning för uppskjuten skatt	-	-	0,1
<b>Summa avsättningar</b>	<b>0,6</b>	<b>-</b>	<b>0,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Derivatinstrument	0,2	-	-
Skulder till närstående, leverantörsskulder	-	0,3	2,4
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	-	-	15,6
Leverantörsskulder	1,3	-	7,2
Aktuella skatteskulder	3,3	-	-
Övriga kortfristiga skulder	7,4	1,8	20,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12,1</b>	<b>2,2</b>	<b>45,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 008,9</b>	<b>700,3</b>	<b>2 040,4</b>



## Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	jan-mar		helår
	2021	2020	2020
Resultat före skatt	2,3	-2,0	-3,1
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	0,1	-	0,2
Betald skatt	-0,1	-	-3,4
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Rörelsefordringar	-13,7	-700,0	0,1
Rörelseskulder	-34,0	2,3	46,5
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-45,4</b>	<b>-699,7</b>	<b>40,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Andelar i koncernföretag	-	-0,3	0,0
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,1	-	-0,7
Investeringar i immateriella rättigheter	-	-	-0,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,8</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	-	-	0,4
Aktieägartillskott	-	700,0	2 000,0
Upptagande av lån	-	-	362,3
Återbetalning av lån	-	-	-362,3
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	235,6	-	-2 401,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheter</b>	<b>235,6</b>	<b>700,0</b>	<b>-400,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>190,2</b>	<b>-</b>	<b>-361,4</b>
Likvida medel vid årets början	0,4	-	-
Transaktioner med aktieägare	-	-	361,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>190,6</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>

### 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 Annhem 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 UPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

### Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Annhem Fastigheters verksamhet består av två rörelsesegment, det vill säga verksamheten består av en affärsverksamhet som genererar intäkter och kostnader. Rörelsesegmentet är organisatoriskt uppdelat på två olika segment:

1. Region Huvudstad, inkluderar Stockholm, Helsingfors och Oslo
2. Region Syd, inkluderar Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm och Göteborg

2021		jan-mar		
Mkr	Huvudstad	Syd	Stab	Totalt
Hysesintäkter	25,9	19,3	0,0	45,1
Driftnetto	26,8	11,0	-0,6	37,2
Förvaltningsresultat	9,7	5,0	4,6	19,3
Resultat före skatt	36,8	13,8	-1,7	48,9
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	2 451,1	955,0	-	3 406,1

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

2020		jan-mar		
Mkr	Huvudstad	Syd	Stab	Totalt
Hysesintäkter	18,4	14,2	0,0	32,6
Driftnetto	15,9	6,1	0,1	22,1
Förvaltningsresultat	9,7	0,8	-6,1	4,4
Resultat före skatt	9,7	4,1	-6,1	7,8
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	1 763,0	935,9	-	2 698,8

#### NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter		jan-mar		helår
Mkr		2021	2020	2020
Fastighetsskatt		1,3	0,9	4,7
Övriga fastighetsintäkter		8,3	3,8	22,1
<b>Totalt övriga fastighetsintäkter</b>		<b>9,6</b>	<b>4,6</b>	<b>26,9</b>

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 framåttriktat. 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 31 mars 2021 uppgick marknadsvärdet på räntederivatet till 1,0 Mkr (0) och valutaderivatet till 0 Mkr (0).

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 10, och avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen för 2020.

# Finansiella nyckeltal

## Antal aktier

Antal aktier	jan-mar		helår
	2021	2020	2020
A-aktier	6 863 991	6 863 991	6 863 991
B-aktier	52 128 557	52 128 557	52 128 557
<b>Totalt genomsnittligt antal aktier</b>	<b>58 992 548</b>	<b>58 992 548</b>	<b>58 992 548</b>

## 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	jan-mar		helår
	2021	2020	2020
Resultat före skatt	48,9	7,8	101,9
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-29,6	-3,3	-85,9
Börsnoteringskostnader	-	-	19,0
Refinansieringskostnader	-	-	5,1
Valutakurseffekter	-	-	4,9
<b>Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster</b>	<b>19,3</b>	<b>4,4</b>	<b>45,0</b>

## Förvaltningsresultat per aktie

Mkr	jan-mar		helår
	2021	2020	2020
Förvaltningsresultat	19,3	4,4	16,0
Jämförelsestörande poster	-	-	29,0
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	19,3	4,4	45,0
Antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548
<b>Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster, kr per aktie</b>	<b>0,33</b>	<b>0,08</b>	<b>0,76</b>

## 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	2021-03-31	kr/aktie	2020-03-31	kr/aktie	2020-12-31	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 106,6	35,7	914,5	15,5	2 057,9	34,9
Återläggning						
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	98,4	-	65,2	-	86,5	-
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>2 205,0</b>	<b>37,5</b>	<b>979,7</b>	<b>16,6</b>	<b>2 144,4</b>	<b>36,3</b>

## Räntetäckningsgrad

Mkr	jan-mar		helår
	2021	2020	2020
Förvaltningsresultat	19,3	4,4	16,0
Återläggning			
Räntenetto	12,0	13,1	43,7
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,6</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>
Återläggning			
Jämförelsestörande poster	-	-	29,0
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster och räntenetto	31,2	17,6	88,7
<b>Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr</b>	<b>2,6</b>	<b>1,3</b>	<b>2,0</b>

## Nettobelåningsgrad

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Räntebärande skulder	1 569,7	2 954,5	1 546,9
Likvida medel	-439,4	-	-448,0
Räntebärande skulder netto	1 130,3	2 954,5	1 098,9
Förvaltningsfastigheter	3 406,1	2 698,8	3 317,5
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>33%</b>	<b>109%</b>	<b>33%</b>

## Överskottsgrad

Mkr	jan-mar		helår
	2021	2020	2020
Förvaltningsresultat	19,3	4,4	16,0
Återläggning			
Förvaltningskostnader	19,6	17,7	98,9
Driftsnetto	37,2	22,1	121,8
Hyresintäkter	45,1	32,6	151,5
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>82%</b>	<b>68%</b>	<b>80%</b>

## 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	jan-mar		helår
	2021	2020	2020
Börsnoteringskostnader	-	-	19,0
Refinansieringskostnader	-	-	5,1
Valutakurseffekter	-	-	4,9
<b>Jämförelsestörande poster</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29,0</b>

## Avkastning på eget kapital

Mkr	jan-mar		helår
	2021	2020	2020
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	40,8	5,3	71,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 106,6	914,5	2 057,9
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>1,9%</b>	<b>0,6%</b>	<b>3,5%</b>

# Ordlista och definitioner

<b>Avkastning på eget kapital</b>	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.
<b>Bruttohyra</b>	Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.
<b>Direktavkastning</b>	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.
<b>Driftnetto</b>	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.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad<sup>1)</sup></b>	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.
<b>Fastighet</b>	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
<b>Fastigheternas verkliga värde</b>	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
<b>Förvaltningsresultat, exkl. jämförelsestörande poster</b>	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
<b>Hyresintäkt</b>	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
<b>Hyresvärde<sup>1)</sup></b>	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.
<b>Jämförelsestörande poster</b>	Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annhem Fastigheter som jämförelsestörande poster.
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	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.
<b>Nettobelåningsgrad</b>	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.
<b>Nettouthyrning</b>	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
<b>Räntebärande skulder</b>	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.

<b>Räntetäckningsgrad</b>	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.
<b>Skuldsättningsgrad</b>	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.
<b>Soliditet</b>	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.
<b>Uthyrningsbar yta</b>	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. Syfte: Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut.
<b>Underliggande fastighetsvärde</b>	Avtalat transaktionspris för fastigheten.
<b>Vakanshyra</b>	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.
<b>Överskottsgrad</b>	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