

Starkt första kvartal

Januari-mars

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 50,5 Mkr (45,1)
- Driftnettot uppgick till 41,4 Mkr (37,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 20,3 Mkr (19,3)
- Resultat per aktie uppgick till 2,68 kr (0,69)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 44,4 kr (37,4)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 4,6 Mkr (22,5)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 160,3 Mkr (3 406,1)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en ökning av verkligt värde på 142,6 Mkr (29,6)

Driftnetto
Jan-mar 2022

41,4 Mkr

Fastighetsvärde
31 mars 2022

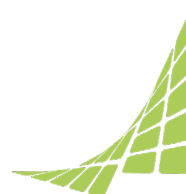
4 160 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
31 mars 2022

95%

Sammandrag koncernens utveckling

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Hyresintäkter	50,5	45,1	187,8
Driftnetto	41,4	37,2	155,8
Förvaltningsresultat	20,3	19,3	86,2
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	20,3	19,3	86,2
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster per aktie, kr	0,34	0,33	1,46
Periodens resultat	158,3	40,8	209,7
Periodens resultat per aktie, kr	2,68	0,69	3,56
Nettobelåningsgrad, %	36,5	33,2	38,3
Soliditet, %	53,9	54,4	53,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	3,0
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,7	2,6	3,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	94,9	93,0
Avkastning på eget kapital, %	6,5	1,9	9,2
Överskottsgrad, %	81,9	82,4	83,0



VD har ordet

Världen är inte vad den var för tre månader sen

När vi trodde att det värsta, i form av Pandemins påverkan på vårt samhälle, var över så ritades det säkerhetspolitiska landskapet om radikalt. Rysslands invasion i Ukraina har skapat flyktingströmmar och ett mänskligt lidande. Införda sanktioner driver upp priserna på bland annat energi, material och livsmedel vilket pressar upp inflationen till nivåer som vi inte har sett på 30 år. En konsekvens av detta är en snabb uppgång av de långa räntorna. De långa obligationsräntorna har gått upp med cirka 150 baspunkter under året. Annhem förlängde räntesäkring på en stor andel av sina krediter under december 2021 och har nu en räntebindningstid uppgående till 3,2 år.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden är trots utvecklingen fortfarande hög vilket medför att avkastningskraven på den typ av fastigheter som Annhem äger sjunkit något mot föregående kvartal.

Vår grund är fortsatt stabil

Vi ser en fortsatt hög efterfrågan på moderna, flexibla och miljöanpassade kontor. Kontoret är en mötesplats där man bygger samhörighet och utvecklas genom erfarenhetsutbyte. Trivsel och trygghet sätts i centrum och vikten av gemensamhetsutrymmen för kreativa möten ökar.

Stark finansiell position

Per sista mars hade vi en kassa på 290,0 Mkr och en outnyttjad kreditram på 345,0 Mkr, totalt 635,0 Mkr. Vi har skrivit avtal om förvärv avseende en fullt uthyrd logistikfastighet i Södertälje, två bostadsprojekt varav ett i Malmö och ett i Göteborg vilket innebär en totalinvestering på 481,5 Mkr. Nuvarande kreditavtal medför en total förvärvskapacitet om cirka 1,6 Mdkr.

Utmaningar i närtid

Globaliseringen och det osäkra världsläget vi befinner oss i resulterar i begränsningar av tillgången på en rad viktiga byggvaror, vilket i sin tur leder till högre priser samt längre leveranstider. Detta påverkar hyresgästanpassningar och projekt relaterade till nyproduktion. Sammantaget innebär detta att vi ser att potentialen för generellt lägre avkastningskrav har reducerats.

En hög inflation innebär dock att vi i stor utsträckning kommer att kompenseras via den indexuppräknings som största delen av våra hyreskontrakt omfattas av.

Positiv utveckling i kvartal ett

Kvartal ett och fyra belastas normalt av högre driftskostnader relaterat till kyla och snö. Driftnettot har trots de högre elpriserna kommit in i linje med kvartal ett 2021. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95,1 procent per utgången av kvartal ett mot 93,0 i kvartal fyra, en uppgång med två procentenheter. Fastighetsvärdet per 31 mars 2022 uppgick till 4 160,3 Mkr varav värdestegring utgörs av 142,6 Mkr motsvarande 3,6 procent, primärt drivet av lägre avkastningskrav och högre nettouthyrning.

Värdeskapande hållbarhetsarbete

Annhem har tagit initiativ till en extern genomlysning av bolagets hållbarhetsarbete med hjälp av Cicero Shades of Green. Utfallet av genomlysningen bedöms som mycket positiv vilket innebär att Annhem kommer att ansöka hos Nasdaq om Designation Green Equity, så kallad grön aktie. I bedömningen kartläggs bland annat hur mycket av bolagets hyresintäkter som kommer från miljöcertifierade fastigheter med energiklass A eller B, enligt EU-taxonomin riktlinjer. I utvärderingen bedöms också hur mycket av gjorda investeringar som är gröna. Sammanfattningsvis var 73 (61) procent av hyresvärdet, samt 86 (79) procent av verkligt värde på fastigheter, grönt enligt Cicero Shades of Green 2021.

Klippans kommun har per den 23 mars informerat Migrationsverket, via Länsstyrelsen, att Annehems företagspark i Ljungbyhed har möjlighet att successivt erbjuda 180 platser för flyktingmottagande.

Jörgen Lundgren

VD



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.

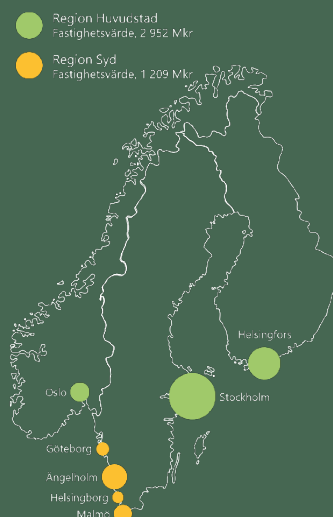
Mission

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



Sadelplatsen 4 i Solna

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Första kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 50,5 Mkr (45,1), övriga fastighetsintäkter uppgick till 10,4 Mkr (9,6) och totala fastighetskostnaderna till 19,5 Mkr (17,5), vilket innebär att driftnettot ökade till 41,4 Mkr (37,2). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna förklaras främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år.

Övriga fastighetsintäkter, som uppgick till 10,4 Mkr (9,6), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och av de utställda (av Peab) hyresgarantierna för fastigheterna Stenekullen 2, Ultimes I&II samt Jupiter 11, som för kvartalet uppgick till 2,0 Mkr. Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Stenekullen 2 (från 1 mars 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Jupiter 11 (från 1 maj 2021), av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställande datum.

Förvaltningsresultatet uppgick till 20,3 Mkr (19,3) i kvartalet. Räntekostnaderna uppgick till 11,9 Mkr (12,0) vilket är i nivå mot samma kvartal föregående år. Övriga finansiella poster uppgick till -0,5 Mkr (1,7) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 5,5 Mkr (9,2) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -6,0 Mkr (-7,5).

Effekter av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 142,6 Mkr (29,6). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 35,5 Mkr (-0,0).

Skattekostnad för perioden uppgick till 40,1 Mkr (7,8). Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt verkligt värde värdering av räntederivat.

Periodens resultat uppgick till 158,3 Mkr (40,8).

Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2022 till 4 160,3 Mkr (3 406,1). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2.

Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar gjorda per 31 mars 2022. Under kvartalet har Annhem Fastigheter även investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 4,6 Mkr (22,5) per 31 mars 2022. Värdet på fastigheterna i Finland och Norge har per 31 mar 2022 påverkats positivt av starkare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2021, vilket ger en total effekt på 19,0 Mkr.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 437,1 Mkr (2 106,6).

Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 808,6 Mkr (1 569,7), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingkulld hänförlig till tomträttsavgälder. Under kvartalet har Annhem Fastigheter utnyttjat ytterligare 75,0 Mkr av den kreditfacilitet som koncernen säkrade i december 2020, uppgående till totalt 1 912,0 Mkr, fördelat på SEK, NOK och EUR. Per den 31 mars 2022 återstår 345,0 Mkr att utnyttja.

Kassaflödesanalys

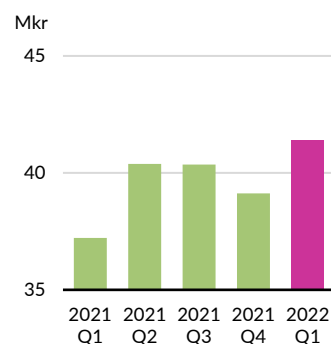
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 31,3 Mkr (11,9). Förändringen beror främst på högre förvaltningsresultat samt högre rörelsefordringar och högre rörelseskulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -5,9 Mkr (-22,5), där majoriteten avsåg tillkommande investeringar för färdigställande av Ledvolten, som förvärvades i december 2021.

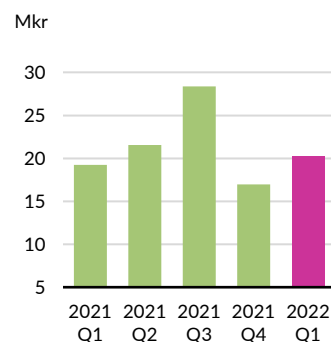
Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 75,0 Mkr (-), relaterad till dragning på befintlig kreditfacilitet.

Kassaflödet för kvartalet uppgick till 100,4 Mkr (-10,6).

Driftnetto per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal exkl jämförelsestörande poster



Våra fastigheter

Annehem Fastigheter ägde tillgångar i form av färdigställda fastigheter per den 31 mars 2022 till ett verkligt värde uppgående till 4 160,3 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består av till övervägande del moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

Per mars 2022 uppgick nettouthyrningen till 5,3 Mkr (9,0), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 7,2 Mkr (11,3) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 1,9 Mkr (2,3).

Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet jämfört med kvartal 1, 2021

Tillkommande fastigheter	benämning	Ort	From	Yta kvm	Hysesvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing, Mkr
Ledvolten	Stockholm	2021-12-07	4 268	12,9	329,1	
Jupiter 11	Helsingborg	2021-05-01	4 807	8,4	135,0	
Summa			9 075	21,3	464,1	

Fastighetsbestånd per 31 mars 2022

Benämning	Fastighets-beteckning	Ort	Yta, kvm	Hysesintäkter, Mkr	Hysesvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing ¹ , Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	35,7	37,3	419,0
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	28,0	33,7	196,0
Kamaxeln	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,4	1,4	18,6
Peab Center Malmö	Stenekullen 2	Malmö	4 937	14,0	14,0	244,1
Peab Center Helsingborg	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	8,4	8,4	135,0
Peab Center Solna	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	38,5	38,5	1 006,0
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ²	Stockholm	13 494	14,1	17,5	367,0
Ledvolten	Ledvolten	Stockholm	4 268	12,9	12,9	329,1
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	12,8	13,2	196,0
Ulimes I&II inkl Parking	Ultimes	Helsingfors	17 015	62,4	62,4	919,0
Carl Berner Torg	Carl Berner Torg	Oslo	3 640	14,2	14,2	330,5
Summa			192 795	242,5	253,6	4 160,3

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

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

Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	jan-mar		helår
Mkr	2022	2021	2021
Vid periodens ingång	3 994,1	3 317,5	3 317,5
Förvärvade fastigheter	-	-	410,9
Investeringar i befintliga fastigheter	4,6	22,5	52,5
Orealiserad värdeförändring	142,6	29,6	172,9
Valutaomräkning bestånd i utlandet	19,0	36,4	40,3
Vid periodens utgång	4 160,3	3 406,1	3 994,1

Förvärv och investeringar

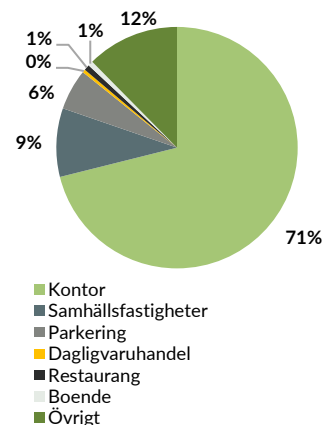
Under 2022 gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 4,6 Mkr, där investeringarna främst är hänförliga till fastigheten Ledvolten.

Förvärvade men ej tillträdna fastigheter

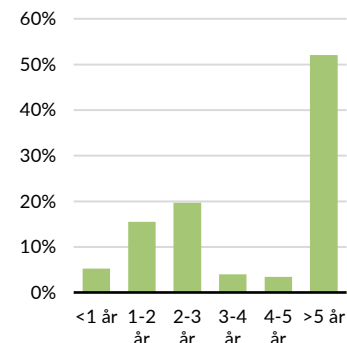
Annehem Fastigheter har under 2020 och 2021 ingått avtal med Peab om förvärv av fastigheter efter färdigställande.

Annehem har under 2020 även ingått avtal med Peab om förvärv av bostadsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 385,0 Mkr med tillträde 2022/23 respektive 2024. I maj 2021

Intäktsfördelning 2022



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



ingick Annehem i avtal om förvärv av logistikfastighet i Södertälje till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 96,5 Mkr, med planerat tillträde 1 maj 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, eller motsvarande nordiskt värderingsbolag. De externa värderingarna ska utföras i enlighet med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning.

Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar per 31 mars 2022. Per 31 augusti gjordes externa värderingar av oberoende värderare. Verkligt värde har under året ökat med 142,6 Mkr, vilket primärt föranletts av lägre avkastningskrav. Under året har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 4,6 Mkr per 31 mars 2022. Investeringarna är främst hänförliga till färdigställandet av fastigheten Ledvolten, som förvärvades i december 2021. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2022-03-31
Justerat hyresvärde	253,6
Vakans	-11,0
Hyresintäkter	242,5
Fastighetskostnader	-67,4
Fastighetsskatt	-10,6
Driftnetto	164,5
Övriga rörelseintäkter	4,4
Centraladministration	-38,3
Finansnetto	-48,0
Förvaltningsresultat	82,6

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2022. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 31 mars 2022 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde efter den 31 december är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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

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

Kommentarer till intjäningsförmågan

Hyresvärdet, jämfört med tidigare kvartal, har ökat som en funktion av omförhandlingar samt beaktade hyresgarantier för ett antal fastigheter under perioden. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheterna Stenekullen 2 (från 1 mars 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Jupiter 11 (från 1 maj 2021) av Peab, och gäller i 36 månader från förvärvstidpunkten. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Vid utgången av mars 2022 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,1 procent.

Finansiering

Beskrivning av finansieringssituationen

Annehem Fastigheter hade per den 31 mars 2022 räntebärande skulder om 1 808,6 Mkr, vilket gav en belåningsgrad om 36,5 procent. De räntebärande skulderna bestod per 31 mars 2022 av externa lån uppgående till 1 808,6 Mkr samt leasingkulder, avseende tomrättsavtal, uppgående till 2 Mkr.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 721.3	1 546.9	1 546.9
Upptagna externa banklån	75.0	-	234.0
Förändring leasingkuld ¹	-0.1	-	-87.9
Förändring upplåningsavgifter	1.1	1.0	3.4
Valutaeffekter	11.2	21.8	24.9
Räntebärande skulder vid periodens utgång	1 808.6	1 569.7	1 721.3

1) Avser för 2021 lösen av leasingkuld vid utnyttjande av köpoption i tomrättsavtal hänförliga till Ultimes-fastigheterna.

Nyckeltal avseende låneportfölj

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

Tillgänglig likviditet

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Likvida medel	290,0	439,4	190,2
Outnyttjad låneram	345,0	420,0	420,0
Summa	635,0	859,4	610,2

Ränte- och lånefallostruktur

År	Kapital ² , Mkr	Ränta, Mkr	Andel, %
inom ett år	-	46,4	2%
1-2 år	1 806,4	46,4	97%
2-3 år	-	0,6	0%
3-4 år	-	0,6	0%
mer än 4 år ¹	2,00	0,6	0%
Totalt vid periodens utgång	1 806,6	94,5	100%

1) Avser leasingkuld för tomrättsavtal som anses vara eviga.

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

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Räntebindning		Kapitalbindning ¹	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
inom ett år	75,0	5%	-	-
1-2 år	1 050,0	58%	1 806,6	100%
2-3 år	-	-	-	-
3-4 år	-	-	-	-
mer än 4 år	683,6	38%	2,0	0%
Totalt vid periodens utgång	1 808,6	100%	1 808,6	100%

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

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för första kvartalet 2022, 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%	+/-	9,0
+/- 1,0%	+/-	18,1
+/- 1,5%	+/-	27,1

Hållbarhet

Annehem har för andra året tagit initiativ till en extern genomlysning av bolagets hållbarhetsarbete med hjälp av Cicero Shades of Green. Utfallet av genomlysningen bedöms som mycket positiv vilket innebär att Annehem kommer att ansöka hos Nasdaq om att bli en så kallad grön aktie. I bedömningen kartläggs hur mycket av bolagets hyresintäkter som kommer från miljöcertifierade fastigheter med rätt energiklassning enligt EU-taxonomin riktlinjer. I utvärderingen bedöms även hur mycket av gjorda investeringar som är gröna. Detta är ett viktigt steg för bolaget. Sammanfattningsvis var 73 (61) procent av hyresvärdet samt 86 (79) procent av verkligt värde på fastigheter grönt enligt Cicero Shades of Green 2021.

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

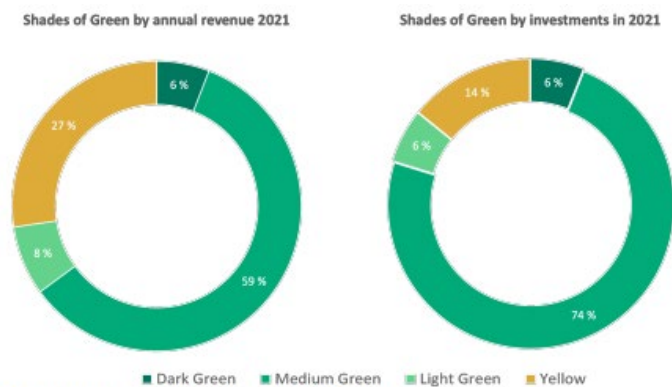


Figure 1 Annehem's 2021 revenue and investments by Shades of Green.

Hållbarhetsarbetet som fokuserar på arbetsprocesser, fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner formaliserades ytterligare under 2021 genom att sätta mål och säkerställa uppföljning. Med utgångspunkt från 2021 års utfall har Annehem som mål att minska energiförbrukningen med minst 9,0 procent fram till 2024. Annehem har vidare ett mål att 90,0 procent av fastighetsvärdet skall vara hållbart 2024 i enlighet med EU taxonomiförordningen och att minska CO₂-utsläppen med 30,0 procent fram till 2024¹. Ett viktigt arbete för Annehem är också arbetsmiljö, hälsa och sociala frågor, där arbetet har sin grund i FN:s globala mål. Hållbarhetsmålen kommer att följas upp och rapporteras till marknaden på årsbasis.

Annehem arbetar efter en hållbarhetsstrategi, vilken bland annat innebär att Annehem Fastigheter aktivt arbetar med att miljöcertifiera sina fastigheter. I dagsläget är fastigheten Sadelplatsen 3, Solna, certifierad enligt BREAAAM Good, Carl Berner Torg, Oslo och Ledvolten 1, certifierad enligt BREEAM Very Good och Stenekullen 2, Malmö och Jupiter 11, är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. I Helsingfors är Ultimes I&II certifierade enligt LEED Platinum. Partille Port 11:60 samt Sadelplatsen 4 är Certifierade enligt Breeam In Use Very Good. Vidare under kvartal 2, 2021 ingick Annehem avtal om förvärv avseende 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.

¹ Avser Scope 2, enligt EU taxanomin.

Övrig information

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga Utveckling AB	12 394 067	21,0	48,4
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
Carnegie Spin-off	1 750 000	2,9	1,4
UBS Switserland AG, W8MY	259 769	2,9	1,4
Familjen Kamprads Stiftelse	1 720 000	2,3	1,1
Handelsbanken Microcap Norden	1 346 969	1,9	0,9
SEB Fastighetsfond Norden	1 128 246	0,4	0,9
Fredrik Paulsson	240 151	0,2	0,8
10 största ägare, summa	28 437 107	47,9	70,8
Övriga aktieägare	30 555 441	52,1	29,2
Totalt	58 992 548	100,0	100,0

Coronapandemins påverkan

Coronapandemins påverkan har globalt varit stor. Det är fortsatt svårt att bedöma när vi kommer att återgå till ett helt stabilt läge då smittspridningen fortsatt pågår och nya virus-varianter tillkommer. Vaccinationsnivån varierar också kraftigt mellan världsdelar och inom Europa mellan länder. När människor har börjat återgå till arbetet har det lett till en diskussion kring hur fördelningen mellan hemarbete och kontorsarbete skall se ut framgent. Det betyder för Annhem att företag kan komma söka mer flexibla kontraktslösningar samt att uthyrningsarbetet därmed 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 Annehmens risker se avsnitt Riskfaktorer på sida 19, samt avsnittet Risker och riskhantering i Annehmens årsredovisning för 2021.

Corona-pandemins återverkningar på Annhem Fastigheter under 2022 har hittills inte resulterat i ett intäktsbortfall.

Organisation och medarbetare

Annhem fastigheter hade i genomsnitt 18 heltidsanställda under det första kvartalet 2022. Efter inkludering av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 20. För jämförelseperioden 2021 hade Annhem Fastigheter 16 anställda, samt fyra resurser på konsultbasis.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Granskning

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

Finansiell kalender

Årsstämma 2022	19 maj 2022 - Ängelholm
Halvårsrapport januari-juni 2022	20 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	27 oktober 2022

Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Ängelholm den 27 april 2022

Jörgen Lundgren
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Annhem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 april 2022 kl. 08.00 CEST.

Annhem 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

Resulträkning Koncernen

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Hysesintäkter	50,5	45,1	187,8
Övriga fastighetsintäkter	10,4	9,6	39,1
Totala intäkter	60,9	54,7	226,9
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-12,5	-9,9	-37,5
Underhållskostnader	-0,8	-2,0	-9,2
Fastighetsskatt	-2,6	-2,4	-9,6
Fastighetsadministration	-3,6	-3,2	-14,8
Driftnetto	41,4	37,2	155,8
Centraladministration	-8,4	-7,3	-30,4
Övriga rörelseintäkter	0,6	1,9	9,9
Övriga rörelsekostnader	-0,9	-2,3	-4,9
Räntekostnader	-11,9	-12,0	-44,1
Övriga finansiella poster ¹	-0,5	1,7	0,0
Förvaltningsresultat	20,3	19,3	86,2
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	142,6	29,6	172,9
Värdeförändring i derivatinstrument	35,5	0,0	3,0
Periodens resultat före skatt	198,4	48,9	262,1
Aktuell skatt	-	-0,2	0,2
Uppskjuten skattekostnad	-40,1	-7,8	-52,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	158,3	40,8	209,7
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	2,68	0,69	3,56

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Periodens resultat	158,3	40,8	209,7
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Förändring av verkligt värde på kassaflödessakringar	-0,2	1,1	1,5
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	0,0	-0,2	-0,3
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	3,2	7,0	7,1
Summa övrigt totalresultat	3,0	7,9	8,3
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	161,3	48,7	218,0

Balansräkning Koncernen

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter	4 160,3	3 406,1	3 994,1
Maskiner och inventarier	4,2	4,1	4,2
Derivatinstrument	47,2	-	0,7
Övriga anläggningstillgångar	0,9	0,5	0,8
Summa anläggningstillgångar	4 212,7	3 410,9	3 999,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	4,6	4,0	3,1
Kortfristiga fordringar	17,4	17,1	24,4
Derivatinstrument	-	1,3	5,6
Likvida medel	290,0	439,4	190,2
Summa omsättningstillgångar	312,0	461,8	223,3
SUMMA TILLGÅNGAR	4 524,7	3 872,6	4 223,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	1 786,9	1 786,9	1 786,9
Reserver	5,4	4,5	5,0
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	644,3	314,6	483,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 437,1	2 106,6	2 275,9
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 808,6	1 569,7	1 721,3
Derivatinstrument	6,7	-	1,4
Övriga långfristiga skulder	3,1	1,6	3,1
Uppskjutna skatteskulder	179,5	98,4	139,1
Pensionsavsättningar	1,1	2,4	1,0
Summa långfristiga skulder	1 998,9	1 672,2	1 865,9
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	0,0	0,2	1,7
Leverantörsskulder och andra skulder	6,4	9,6	11,9
Aktuella skatteskulder	0,0	15,6	4,0
Övriga kortfristiga skulder	82,2	68,5	63,6
Summa kortfristiga skulder	88,6	93,9	81,3
Summa skulder	2 087,5	1 766,0	1 947,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 524,7	3 872,6	4 223,1

Kassaflödesanalys Koncernen

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Förvaltningsresultat	20,3	19,3	86,2
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	0,3	0,3	1,2
Orealiserade valutakurseffekter	-7,2	1,7	-8,3
Betald inkomstskatt	-	-	-
Förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar	-12,5	-16,1	-18,4
Rörelseskulder	30,4	6,8	-4,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	31,3	11,9	56,1
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i befintliga fastigheter	-4,6	-22,5	-52,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-410,9
Avyttring av anläggningstillgångar	-	-	4,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-1,3	-	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5,9	-22,5	-458,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande av lån	75,0	-	234,0
Återbetalning av lån	-	-	-87,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	75,0	-	146,1
Periodens kassaflöde	100,4	-10,6	-256,7
Likvida medel vid periodens början	190,2	448,0	448,0
Kursdifferens i likvida medel	-0,6	2,0	-1,1
Likvida medel vid periodens slut	290,0	439,4	190,2

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Ingående balans eget kapital	2 275,9	2 057,9	2 057,9
Periodens resultat	158,3	40,8	209,7
Övrigt totalresultat för perioden	3,0	7,9	8,3
Periodens totalresultat	161,3	48,7	218,0
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 437,2	2 106,6	2 275,9

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Intäkter	10,3	7,4	34,5
Administrationskostnader	-8,3	-7,8	-32,0
Rörelseresultat	2,1	-0,4	2,5
Resultat från finansiella poster			
Finansnetto	19,9	2,7	30,8
Resultat efter finansiella poster	22,0	2,3	33,4
Bokslutsdispositioner	-	-	-3,1
Resultat före skatt	22,0	2,3	30,3
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-3,3	-	0,1
Periodens resultat	18,7	2,3	30,4

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	1,8	0,4	0,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16,6	12,5	16,6
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 931,5	1 790,5	1 998,8
Övriga långfristiga tillgångar	0,9	0,5	0,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 948,9	1 803,5	2 016,2
Summa anläggningstillgångar	1 950,8	1 803,9	2 017,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	35,7	8,1	17,0
Övriga fordringar	1,8	6,1	5,9
Derivatinstrument	21,6	0,2	0,7
Kassa och bank	75,7	190,6	8,7
Summa omsättningstillgångar	134,8	205,0	32,2
SUMMA TILLGÅNGAR	2 085,6	2 008,9	2 049,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 023,9	1 993,5	1 993,5
Årets resultat	18,7	2,3	30,4
Summa eget kapital	2 043,1	1 996,3	2 024,4
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,1	0,6	1,0
Avsättning för uppskjuten skatt	3,3	-	0,0
Summa avsättningar	4,4	0,6	0,9
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	6,7	0,2	3,2
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	3,1	-	5,4
Leverantörsskulder	1,3	1,3	1,8
Aktuella skatteskulder	0,0	3,3	3,3
Övriga kortfristiga skulder	27,1	7,4	10,4
Summa kortfristiga skulder	38,2	12,1	24,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 085,6	2 008,9	2 049,3

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Resultat före skatt	22,0	2,3	27,7
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	0,2	0,1	0,4
Orealiserade valutakurseffekter	-7,2	-	1,7
Betald skatt	-	-0,1	-
Förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar	-5,7	-13,7	-21,8
Rörelseskulder	-8,0	-34,0	-22,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	1,2	-45,4	-14,4
Investeringsverksamheten			
Andelar i koncernföretag	-	-	-4,1
Investeringar i maskiner och inventarier	-1,6	-0,1	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1,6	-0,1	-4,6
Finansieringsverksamheten			
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	67,4	235,6	27,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	67,4	235,6	27,3
Periodens kassaflöde	67,0	190,2	8,2
Likvida medel vid periodens början	8,7	0,4	0,4
Likvida medel vid periodens slut	75,7	190,6	8,7

Kommentarer till moderbolaget

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

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

Noter

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS standards samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC. Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisnings-lagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

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

NOT 2 UPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Annehem Fastigheters bestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna årligen av externa oberoende värderare, enligt värderingspolicyen. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direkt-avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Annehem Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent.

Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Skattemässiga bedömningar

Vid utgången av 2021 fanns ca 2 Mkr i ej aktiverade underskottsavdrag.

NOT 3 SEGMENT

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

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

2022	jan-mar			
	Huvudstad	Syd	Stab	Totalt
Hyresintäkter	29,1	21,5	0,0	50,5
Driftnetto	29,0	12,6	-0,2	41,4
Förvaltningsresultat	10,3	2,9	7,0	20,3
Resultat före skatt	114,5	43,0	40,8	198,4
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	2 951,6	1 208,7	-	4 160,3

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

2021 Mkr	jan-mar			Totalt
	Huvudstad	Syd	Stab	
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	2 451,5	954,7	-	3 406,1

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Fastighetsskatt	1,6	1,3	5,9
Hysesgarantier	2,0	3,0	9,4
Övriga fastighetsintäkter	6,8	5,3	23,8
Totalt övriga fastighetsintäkter	10,4	9,6	39,1

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

NOT 5 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

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

För vissa säkringsrelationer ingångna före 30 juni 2021 applicerades säkringsredovisning och de räntederivat som identifierades som kassaflödessäkringsinstrument redovisades initialt till verkligt värde på transaktionsdagen för derivaten och omvärderades därefter till verkligt värde vid slutet av varje rapporteringsperiod. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivat, som betecknas som kassaflödessäkringar, redovisades i övrigt totalresultat och ackumulerades i fond för verkligt värde i eget kapital. För alla säkrade prognostiserade transaktioner, omklassificeras det ackumulerade beloppet i säkringsreserven till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Den ineffektiva delen av förändringar i det verkliga värdet hos derivatet redovisas omedelbart i resultatet inom övriga finansiella poster. Verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument. Alla koncernens derivatinstrument är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det ackumulerade beloppet i säkringsreserven uppgår per 31 mars 2022 till 1,1 Mkr.

Koncernen innehar räntederivat i NOK, SEK och EUR, samt valutaterminer i NOK och EUR. Fram till 30 juni 2021 säkringsredovisade koncernen räntederivatet i NOK och SEK. Från och med 1 juli 2021 upphörde säkringsredovisningen och samtliga derivat värderas därmed den tidpunkten till verkligt värde via resultaträkningen och presenteras på raden "Värdeförändring i derivatinstrument" i koncernens resultaträkning. Om säkringen inte längre uppfyller kriterierna för säkringsredovisning eller bolaget häver identifieringen eller säkringsinstrumentet är sålt, förfallet, avvecklat eller inlöst upphör säkringsredovisningen framåttriktat. När säkringsredovisningen för kassaflödessäkringar har upphört behålls beloppet som har ackumulerats i säkringsreserven i eget kapital till dess den omklassificeras till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Per 31 mars 2022 uppgick marknadsvärdet på räntederivatet till 40,5 Mkr (1,0) och valutaterminerna till -0,0 Mkr (0,0).

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

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

Makroekonomiska risker

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

Miljörisker

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

Se även avsnittet Coronapandemins påverkan på sida 10, och avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen för 2021.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

Antal aktier	jan-mar		helår
	2022	2021	2022
A-aktier	6 863 991	6 863 991	6 863 991
B-aktier	52 128 557	52 128 557	52 128 557
Totalt genomsnittligt antal aktier	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 20,0 procent. Nedan visas förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster som är relaterade till Annhem Fastigheters noterings- och refinansieringsprocess.

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Resultat före skatt	198,4	48,9	262,1
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-142,6	-29,6	-172,9
Värdeförändring derivat	-35,5	-	-3,0
Börsnoteringskostnader	-	11,3	-
Refinansieringskostnader	-	5,1	-
Valutakurseffekter	-	4,9	-
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	20,3	40,6	86,2

Förvaltningsresultat per aktie

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Förvaltningsresultat	20,3	19,3	86,2
Jämförelsestörande poster	0,0	21,3	-
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	20,3	40,6	86,2
Antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster, kr per aktie	0,34	0,69	1,46

Långsiktigt substansvärde

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

Mkr	2022-03-31	kr/aktie	2021-03-31	kr/aktie	2021-12-31	kr/aktie
	Eget kapital enligt balansräkning	2 437,1	41,3	2 106,6	35,7	2 275,9
Återläggning						
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	179,5	-	98,4	-	139,1	-
Långsiktigt substansvärde	2 616,6	44,4	2 205,0	37,4	2 415,0	40,9

Räntetäckningsgrad

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Förvaltningsresultat	20,3	19,3	86,2
Återläggning			
Räntenetto	11,9	12,0	44,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	3,0
Återläggning			
Jämförelsestörande poster	-	-	-
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster och räntenetto	32,2	31,2	130,3
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,7	2,6	3,0

Nettobelåningsgrad

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Räntebärande skulder	1 808,6	1 569,7	1 721,3
Likvida medel	-290,0	-439,4	-190,2
Räntebärande skulder netto	1 518,6	1 130,3	1 531,1
Förvaltningsfastigheter	4 160,3	3 406,1	3 994,1
Nettobelåningsgrad, %	36,5%	33,2%	38,3%

Överskottsgrad

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Förvaltningsresultat	20,3	19,3	86,2
Återläggning			
Förvaltningskostnader	21,1	18,0	69,6
Driftnetto	41,4	37,2	155,8
Hysesintäkter	50,5	45,1	187,8
Överskottsgrad, %	81,9%	82,4%	83,0%

Avkastning på eget kapital

Mkr	jan-mar		helår
	2022	2021	2021
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	158,3	40,8	209,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 437,1	2 106,6	2 275,9
Avkastning på eget kapital, %	6,5%	1,9%	9,2%

Ordlista och definitioner

Avkastning på eget kapital	<p>Resultat för en rullande tolv månadersperiod i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.</p>
Bruttohyra	<p>Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.</p>
Direktavkastning	<p>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.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.</p>
Driftnetto	<p>Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader och underhållskostnader.</p> <p>Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.</p>
Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾	<p>Vakanshyra i förhållande till bruttohyra vid periodens utgång.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av beräknad hyra för vakanta ytor i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.</p>
Fastighet	<p>Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.</p>
Fastigheternas verkliga värde	<p>Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.</p>
Förvaltningsresultat	<p>Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmättet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.</p>
Förvaltningsresultat, exkl. jämförelsestörande poster	<p>Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmättet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.</p>
Hyresintäkt	<p>Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.</p>
Hyresvärde¹⁾	<p>Hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.</p>
Jämförelsestörande poster	<p>Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annhem Fastigheter som jämförelsestörande poster.</p>
Långsiktigt substansvärde	<p>Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.</p> <p>Syfte: Långsiktigt substansvärde är ett mått som skall spegla det långsiktiga värdet på ett fastighetsbestånd, istället för eget kapital.</p>
Nettobelåningsgrad	<p>Räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde.</p> <p>Syfte: Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder.</p>
Nettouthyrning¹⁾	<p>Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.</p>
Räntebärande skulder	<p>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.</p>

Räntetäckningsgrad	<p>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.</p> <p>Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.</p>
Skuldsättningsgrad	<p>Räntebärande skulder i relation till eget kapital.</p> <p>Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.</p>
Soliditet	<p>Eget kapital i relation till totala tillgångar.</p> <p>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.</p>
Uthyrningsbar yta	<p>Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut.</p> <p>Syfte: Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut.</p>
Underliggande fastighetsvärde	<p>Avtalat transaktionspris för fastigheten.</p>
Vakanshyra	<p>Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.</p>
Överskottsgrad	<p>Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.</p> <p>Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid.</p>

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



Ledvolten 1 i Solna