

# Stark utveckling av driftnettot

# Q2

## April-juni

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 54,0 Mkr (45,5)
- Driftnettot uppgick till 46,2 Mkr (39,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16,1 Mkr (21,9)
- Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter uppgick till 24,1 Mkr (20,3)
- Resultat per aktie uppgick till 2,20 kr (0,34)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1,6 Mkr (12,2)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en ökning av verkligt värde på 111,2 Mkr (5,5)

## Januari-juni

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 104,5 Mkr (90,6)
- Driftnettot uppgick till 87,6 Mkr (76,4)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 36,4 Mkr (40,9)
- Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter uppgick till 44,4 Mkr (37,9)
- Resultat per aktie uppgick till 4,88 kr (1,03)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 46,0 kr (37,7)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 6,2 Mkr (34,7)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 4,388,5 Mkr (3 545,9)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en ökning av verkligt värde på 253,8 Mkr (35,2)

Driftnetto  
Jan-jun 2022

**87,6**Mkr

Fastighetsvärde  
30 juni 2022

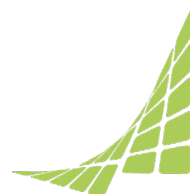
**4 389**Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad  
30 juni 2022

**95%**

## Sammandrag koncernens utveckling

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår	
	2022	2021	2022	2021	2021	2021
Hyresintäkter	54,0	45,5	104,5	90,6		187,8
Driftnetto	46,2	39,6	87,6	76,4		155,8
Förvaltningsresultat	16,1	21,9	36,4	40,9		86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	24,1	20,3	44,4	37,9		86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,41	0,34	0,75	0,64		1,46
Periodens resultat	129,9	20,1	288,1	60,9		209,7
Periodens resultat per aktie, kr	2,20	0,34	4,88	1,03		3,56
Nettobelåningsgrad, %	37,0	35,1	37,0	35,1		38,3
Soliditet, %	54,2	54,8	54,2	54,8		53,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,8	2,7	2,6		3,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	95,1	95,0	95,1		93,0
Avkastning på eget kapital, %	5,0	0,9	11,2	2,9		9,2
Överskottsgrad, %	85,5	87,2	83,8	84,4		83,0



Annehem

# VD har ordet

## Läget, flexibiliteten och fastigheternas hållbarhetsprofil alltmer avgörande

### Utmanande tider ger också möjligheter

Det gångna kvartalets osäkerhet har varit utmanande för många inte minst för fastighetssektorn. Hög inflation i kombination med ett ökat riskpåslag på finansiering har inneburit högre räntor både för fastighetsbolagen och privatpersoner. Kriget i Ukraina innebär i första hand ett fruktansvärt mänskligt lidande men det innebär också problem i leveranskedjorna vilket leder till längre leveranstider och kraftigt ökade priser på exempelvis byggmaterial.

De fastighetsbolag som finansierat sin verksamhet via obligationsmarknaden drabbas först och hårdast. Som en följd ser vi nu aktörer som har behov att göra försäljningar av större bestånd, vilket också innebär goda möjligheter till förvärv.

### Stark balansräkning i kombination med enbart bankupplåning

Vi har per halvårsskiftet en outnyttjad kreditram på 345,0 Mkr och en kassa om 252,9 Mkr, totalt 597,9 Mkr, det innebär att vi med belåning enligt gällande kreditavtal har en förvärvskapacitet på ca 1,5 Mdkr. Under kvartalet säkrades ytterligare grön finansiering för den fullt uthyrda logistikfastighet som vi tillträdde. Detta har skett till väsentligt lägre finansieringskostnad än den ursprungliga finansiering som Annhem upptog i samband med noteringen i december 2020. Annhem har ingen obligationsfinansiering utan upplåningen sker med de svenska fyra storbankerna som vi upplever ett mycket gott samarbete med.

### Grön märkning från Nasdaq – Nasdaq Green Equity Designation

Vi är mycket stolta över att vi den 9 maj fick detta erkännande från Nasdaq och därmed ingår i Nasdaq Green Equity Designation.

Vi är dock ödmjukt medvetna om att det finns än mer att göra för att vi som fastighetsbolag, och därmed stora energiförbrukare, tillsammans med andra behöver göra det vi kan för denna viktiga och helt nödvändiga omställning.

### Värdeskapande strategiska förvärv och tillträden

Annhem tillträdde under kvartalet en logistikfastighet i Almnäs, Södertälje. Fastigheten har en stark hållbarhetsprofil med miljöbyggnad silver i kombination med energiklass B. Fastigheten är fullt uthyrd till PostNord vilket är helt i linje med vår strategi att öka vår exponering mot det vi kallar finlogistik.

Under 2020 skrev vi avtal om förvärv avseende två bostadsprojekt på bra nivåer. Det första i Malmö kommer att tillträdas under Q1 2023 och det andra i Göteborg kommer att tillträdas under Q2 2024. Båda projekten kommer att miljöcertifieras och inneha energiklass B.

### Stabil utveckling av driftnettot

Pandemin är tyvärr inte helt över ännu men ur ett ekonomiskt perspektiv har pandemins påverkan varit mycket begränsad för Annhem. Självklart har våra hyresgäster påverkats som alla andra men vi har tillsammans hittat bra lösningar för att hantera önskvärda omställningar via de möjligheter som våra flexibla lokaler möjliggör. Eftergifter på hyror relaterade till pandemin uppgår till knappt 0,5 Mkr sedan pandemins start.

Driftnettot har under året ökat med 14,7 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95,0 procent och den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 5,5 år. Fastighetsvärdet per den 30 juni uppgår till 4 388,5 Mkr och under kvartalet ser vi en värdestegring uppgående till 111,2 Mkr eller 2,7 procent. Högre inflation påverkar utvecklingen av våra hyresintäkter positivt då 97,0 procent av hyresvärdet är knytet till hyreskontrakt som är indexreglerade. Vi har under kvartalet även sett något lägre avkastningskrav för våra moderna kontorsfastigheter i Sverige medan avkastningskraven i Oslo ökat något och i Helsingfors är de oförändrade. Nettobelåningsgraden uppgår till 37,0 procent.

### Erbjuder framtidens kontor och lokaler

Ett segment som klarat sig bra är moderna kontor i bra kommunikationslägen där efterfrågan är fortsatt stor, vilket bekräftas av flera analyshus rapporter. De redogör för en stark efterfrågan där hyresgästerna måste vara snabba i sina beslutsprocesser då denna typ av kontorslokaler snabbt hittar nya hyresgäster. Vi ser också en stark direktmarknad avseende moderna kontor där avslut gjorts på lägre avkastningskrav än föregående kvartal. Pandemin har snabbat på en process som pågått under många år. Företagens behov av flexibilitet har ökat då det idag är mycket svårare att veta när och i vilken omfattning medarbetarna kommer att vara på kontoret.



Jörgen Lundgren, VD

Detta påverkar förstås oss fastighetsägare i olika omfattning. Möjlighet att arbeta på distans är i grunden något bra som i vissa fall kan innebära en fördel för ett företag i en rekryteringsprocess. Samtidigt finns det medarbetare som har svårigheter att arbeta hemifrån på grund av exempelvis trångboddhet. Behovet av att träffa sina kollegor är viktigt för erfarenhetsutbyte och förståelse vilket i sin tur ger kreativitet och energi.

I Annehem kommer ca 70,0 procent av hyresintäkterna från moderna, flexibla och hållbara kontor i bra kommunikationslägen. Vi är förstås glada för det och skall göra allt vi kan för att tillvarata på de möjligheter som finns även i de utmanande tider vi befinner oss i nu. Annehem har förmånen att arbeta tillsammans med välrenommerade hyresgäster med långa hyresavtal.

### **Marknadskommentar**

Allt fler ekonomer pekar på risken för att inflationen ger en mer ihållande prisuppgång. Konsumentprisindex på rullande årsbasis (maj 2021-maj 2022) uppgår för närvarande till 7,3 procent i Sverige, 7,0 procent i Finland och 5,7 procent i Norge. Historiskt höga nivåer för alla länderna. Den svenska Riksbanken har genomfört två höjningar i år, den senaste på hela 50 punkter och prognosticerar en ränta på 3-4 procent för de närmaste åren. Arbetslösheten förväntas fortsatt minska något för alla tre länderna under 2022 och 2023.

Hyresnivåerna för kontorsfastigheter i Stockholm förväntas under nästa år öka med index, det vill säga 5-6 procent, för att därefter beroende på inflationen falla tillbaka mot 2-3 procent. Bostäder förväntas falla i pris med cirka 10 procent som en funktion av högre räntor enligt Nordea Economic Outlook (2/2022), detta trots en fortsatt befolkningstillväxt. När det gäller hyresrättsprojekt ser vi en ökning av avkastningskravet uppgående till 50-100 baspunkter i marknaden.

### **Ovissheten tilltar med tillhörande möjligheter och utmaningar**

Annehem har varit förhållandevis försiktiga med förvärv i den starka fastighetsmarknad vi haft under lång tid med mycket låga avkastningskrav som följd. Nu ser vi en kraftig korrektion i marknaden inte minst inom bostadssegmentet. Det ger förstås tillfällen till att göra bra förvärv till helt andra nivåer än tidigare. Annehem är väl rustat för att tillvarata dessa möjligheter med en stark balansräkning, god likviditet och ett bra kreditutrymme. Efterfrågan på våra moderna, flexibla och hållbara kontor i bra kommunikationslägen är fortsatt mycket stark. Detta ger oss en trygghet och styrka att fortsätta vår tillväxtresa mot våra kommunicerade finansiella tillväxtmål.

Annehem valde under hösten 2021 att räntesäkra ytterligare kreditvolymerna på långa löptider och har nu en räntebindning uppgående till 3 år. Vi är inställda på högre räntor inte bara drivet av makroekonomiska faktorer utan också nya kapitaltäckningskrav som driver upp bankernas upplåningskostnader.

Då jag lämnar mitt uppdrag på Annehem den 14 augusti vill jag också passa på att tacka alla medarbetare för det engagemang och det fantastiska samarbete vi har haft. Jag vill också önska min efterträdare Monica Fallenius stort lycka till.

**Verkställande direktör**

**Jörgen Lundgren**



# Det här är Annhem Fastigheter

## Affärsidé

Annhem 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

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

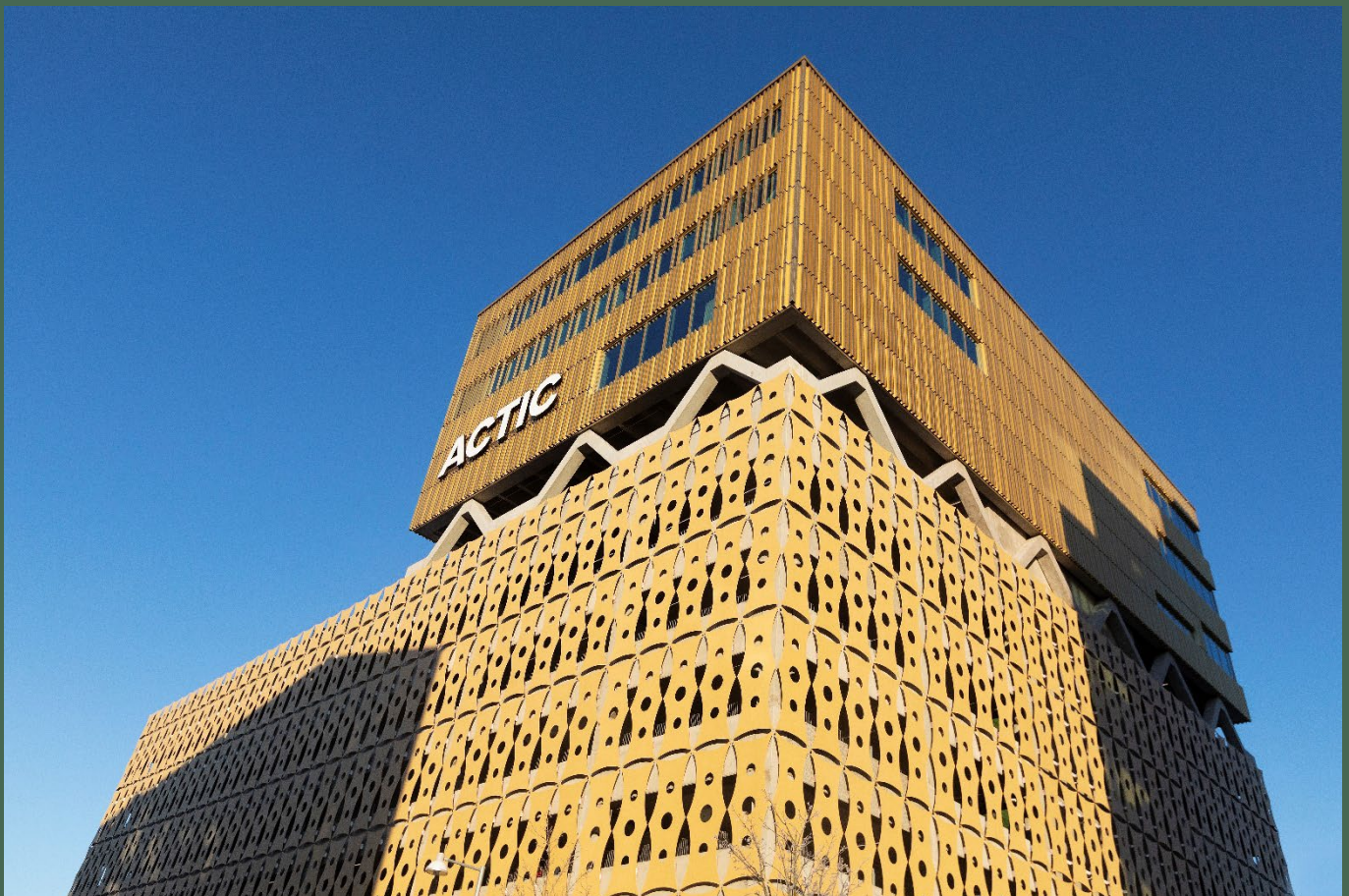
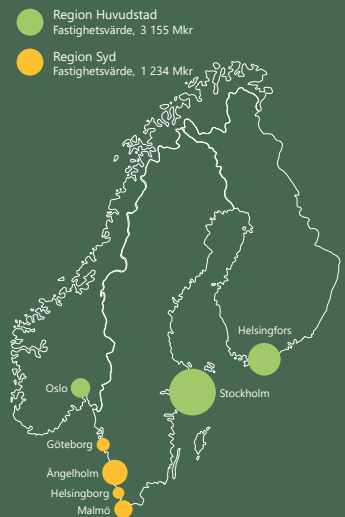
## Mission

Annhem 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

Annhem 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

### Andra kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 54,0 Mkr (45,5), övriga fastighetsintäkter uppgick till 11,8 Mkr (11,2) och totala fastighetskostnaderna till 19,6 Mkr (17,0), vilket innebär att driftnettot ökade till 46,2 Mkr (39,6). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna förklaras främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 11,8 Mkr (11,2), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av Peab utställda hyresgarantierna för fastigheterna Stenekullen 2, Ultimes I&II samt Jupiter 11, som för kvartalet uppgick till 1,8 Mkr (2,4). Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Stenekullen 2 (från 1 juni 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Jupiter 11 (från 1 maj 2021), av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställande datum.

Förvaltningsresultatet uppgick till 16,1 Mkr (21,6) i kvartalet. Räntekostnaderna uppgick till 13,6 Mkr (11,4) vilket är något högre än samma kvartal föregående år, vilket beror på högre belåning på grund av finansiering av de tillkommande fastigheterna samt högre kostnader för ränteswappar. Övriga finansiella poster uppgick till -7,9 Mkr (1,3) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 0,9 Mkr (-4,6) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -8,8 Mkr (5,9), vilka påverkar förvaltningsresultatet negativt.

Effekter av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 111,2 Mkr (5,5). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 32,9 Mkr (0,4).

Skattekostnad för perioden uppgick till 30,3 Mkr (7,4). Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt verkligt värde värdering av räntederivat.

Periodens resultat uppgick till 129,9 Mkr (20,1).

### Första halvåret

Hysesintäkterna uppgick till 104,5 Mkr (90,6), övriga fastighetsintäkter uppgick till 22,2 Mkr (20,8) och totala fastighetskostnaderna till 39,1 Mkr (35,0), vilket innebär att driftnettot ökade till 87,6 Mkr (76,4). Den positiva utvecklingen på driftnettot förklaras främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 22,2 Mkr (20,8), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av Peab utställda hyresgarantierna för fastigheterna Stenekullen 2, Ultimes I&II samt Jupiter 11, som för första halvåret uppgick till 3,8 Mkr (5,4). Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Stenekullen 2 (från 1 juni 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Jupiter 11 (från 1 maj 2021), av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställande datum.

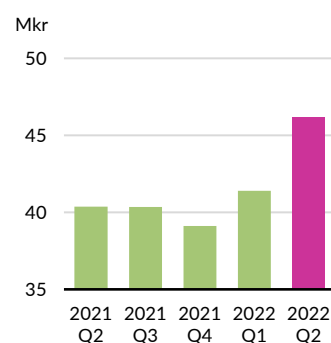
Förvaltningsresultatet uppgick till 36,4 Mkr (40,9) i kvartalet. Räntekostnaderna uppgick till 26,0 Mkr (23,3) vilket är högre än för samma period föregående år, vilket beror på högre belåning på grund av finansiering av de tillkommande fastigheterna. Övriga finansiella poster uppgick till -8,1 Mkr (2,9) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 6,7 Mkr (4,6) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -14,8 Mkr (-1,7).

Effekter av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 253,8 Mkr (35,2). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 68,4 Mkr (0,3).

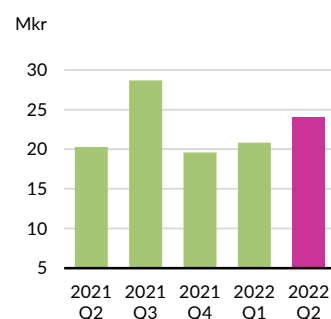
Skattekostnad för perioden uppgick till 70,4 Mkr (15,5). Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt verkligt värde värdering av räntederivat.

Periodens resultat uppgick till 288,1 Mkr (60,9).

### Driftnetto per kvartal



### Förvaltningsresultat per kvartal exkl valutakurseffekter



## Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2022 till 4 388,5 Mkr (3 545,9). 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 30 juni 2022. Under det första halvåret har Annhem Fastigheter även investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 6,2 Mkr (34,7) per 30 juni 2022. Värdet på fastigheterna i Finland och Norge har per 30 juni 2022 påverkats positivt av starkare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2021, vilket ger en total effekt på 29,4 Mkr.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 575,4 Mkr (2 123,9).

Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 878,6 Mkr (1 542,0), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingsskuld hänförlig till tomträttsavgälder. Under det andra kvartalet förvärvade Annhem fastigheten Almnäs 5:28 och tog därför upp finansiering uppgående till 57,9 Mkr. Under första kvartalet har Annhem Fastigheter utnyttjat ytterligare 75,0 Mkr av den kreditfacilitet som koncernen säkrade i december 2020, uppgående till totalt 1 936,0 Mkr, fördelat på SEK, NOK och EUR. Per den 30 juni 2022 återstår 345,0 Mkr i SEK att utnyttja.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet -0,8 Mkr (25,7). Förändringen beror främst på högre förvaltningsresultat samt högre rörelsefordringar och lägre rörelseskulder. För första halvåret uppgick motsvarande siffra till 30,4 Mkr (38,7).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -90,0 Mkr (-143,2), där kassaflödet avsåg förvärvet av fastigheten Almnäs 5:28. För första halvåret uppgick motsvarande siffra till -95,9 Mkr (-165,7), där investeringarna avsåg tillkommande investeringar för färdigställande av Ledvolten, som förvärvades i december 2021, samt investeringar i Valhall park och Ljungbyhed park.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till 55,3 Mkr (-24,3), relaterad till finansiering av fastigheten Almnäs 5:28 och amortering av kreditfaciliteten uppgående till -2,6 Mkr. Motsvarande siffra för första halvåret uppgick till 130,3 Mkr (-24,3), där skillnaden mot kvartalet avser dragning på befintlig kreditfacilitet uppgående till 75,0 Mkr.

Kassaflödet för kvartalet uppgick till -35,5 Mkr (-141,8), där motsvarande siffra för första halvåret uppgick till 64,8 Mkr (-151,3).

# Hållbarhet

Annehems aktie är sedan 9 maj grönmärkt hos Nasdaq vilket är en milstolpe för bolaget. Företag som har mer än 50 procent gröna investeringar och mer än 50 procent av sin omsättning grön kan söka förutsatt att omsättningen ej inkluderar mer än 5 procent från fossila bränslen. Cicero Shades of Green har utfört en extern genomlysning av bolagets hållbarhetsarbete. Utfallet av genomlysningen visade att 73 (61) procent av hyresvärdet samt 86 (79) procent av verkligt värde på fastigheter är grönt enligt Cicero Shades of Green 2021.

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



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 Annhem som mål att minska energiförbrukningen med minst 9,0 procent fram till 2024. Annhem 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 2024. Ett viktigt arbete för Annhem 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.

Annhem arbetar efter en hållbarhetsstrategi, vilken bland annat innebär att Annhem 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. Under kvartalet har vi tillträtt en logistikfastighet i Södertälje. Fastigheten har byggts för PostNord som tecknat ett 10-årigt hyresavtal. Miljöcertifiering har utförts av byggnaden i enlighet med Miljöbyggnad Silver med energiklass B. I detta förvärv ingår även en byggrätt i detta expansiva logistikområde.

# Våra fastigheter

Annehem Fastigheter ägde tillgångar i form av färdigställda fastigheter per den 30 juni 2022 till ett verkligt värde uppgående till 4 388,5 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 juni 2022 uppgick nettouthyrningen till 4,7 Mkr (15,8), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 7,8 Mkr (18,8) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 3,1 Mkr (3,0).

## Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

### Förändring i beståndet jämfört med kvartal 2, 2021

Tillkommande fastigheter	benämning	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing, Mkr
Almnäs	Södertälje	2022-05-31	2 158	4,7	105,0	
Ledvolten	Stockholm	2021-12-07	4 268	13,1	341,1	
Jupiter 11	Helsingborg	2021-05-01	4 807	8,4	137,0	
<b>Summa</b>			<b>11 233</b>	<b>26,1</b>	<b>583,1</b>	

### Fastighetsbestånd per 30 juni 2022

Benämning	Fastighets-beteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing <sup>1</sup> , Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	33,6	35,1	427,0
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	26,3	32,0	205,1
Kamaxeln	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,4	1,4	18,6
Peab Center Malmö	Stenekullen 2	Malmö	4 937	14,0	14,0	247,2
Peab Center Helsingborg	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	8,4	8,4	137,0
Peab Center Solna	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	38,5	38,5	1 046,0
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 <sup>2</sup>	Stockholm	13 494	14,1	17,4	380,0
Ledvolten	Ledvolten	Stockholm	4 268	13,1	13,1	341,1
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	4,7	4,7	105,0
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	12,8	12,8	199,0
Ulimes I&II inkl Parking	Ultimes	Helsingfors	17 015	63,4	63,4	962,6
Carl Berner Torg	Carl Berner Torg	Oslo	3 640	14,0	14,0	320,0
<b>Summa</b>			<b>194 953</b>	<b>244,2</b>	<b>255,0</b>	<b>4 388,5</b>

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

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

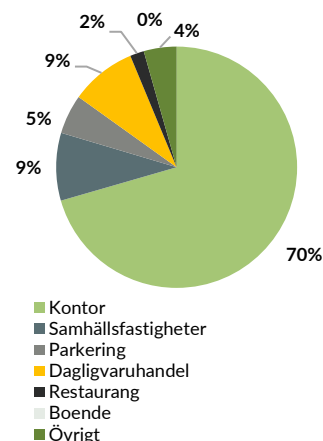
### Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	apr-jun		jan-jun		helår
Mkr	2022	2021	2022	2021	2021
<b>Vid periodens ingång</b>	<b>4 160,3</b>	<b>3 406,1</b>	<b>3 994,1</b>	<b>3 317,5</b>	<b>3 317,5</b>
Förvärvade fastigheter	105,0	131,0	105,0	131,0	410,9
Investeringar i befintliga fastigheter	1,6	12,2	6,2	34,7	52,5
Orealiserad värdeförändring	111,2	5,5	253,8	35,2	172,9
Valutaomräkning bestånd i utlandet	10,4	-9,0	29,4	27,4	40,3
<b>Vid periodens utgång</b>	<b>4 388,5</b>	<b>3 545,9</b>	<b>4 388,5</b>	<b>3 545,9</b>	<b>3 994,1</b>

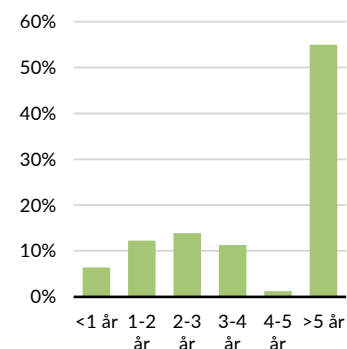
### Förvärv och investeringar

Under det andra kvartalet tillträdde fastigheten Almnäs 5:28 i Södertälje till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 96,5 Mkr. Under det första halvåret 2022 gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 6,2 Mkr, där investeringarna främst är hänförliga till fastigheten Ledvolten och Valhall Park.

### Intäktsfördelning 2022



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





## Förvärvade men ej tillträdde fastigheter

Annehem Fastigheter har under 2020 och 2021 ingått avtal med Peab om förvärv av fastigheter efter färdigställande. Under kvartalet tillträdde en av dessa fastigheter, Almnäs 5:28, till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 96,5 Mkr.

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.

## 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 30 juni 2022. Per 31 augusti 2021 gjordes externa värderingar av oberoende värderare. Verkligt värde har under året ökat med 253,8 Mkr, vilket primärt föräntats av lägre avkastningskrav. Under året har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 6,2 Mkr per 30 juni 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	2022-06-30
Justerat hyresvärde	254,9
Vakans	-10,7
<b>Hyresintäkter</b>	<b>244,2</b>
Fastighetskostnader	-67,4
Fastighetsskatt	-10,6
<b>Driftnetto</b>	<b>166,2</b>
Övriga rörelseintäkter	4,4
Centraladministration	-38,3
Finansnetto	-50,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>82,3</b>

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2022. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 30 juni 2022 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde efter den 1 juli är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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

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

## Kommentarer till intjäningsförmågan

Hyresvärdet, jämfört med tidigare kvartal, har ökat som en funktion av omförhandlingar samt beaktade hyresgarantier för ett antal fastigheter under perioden. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheterna Stenekullen 2 (från 1 juni 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Jupiter 11 (från 1 maj 2021) av Peab, och gäller i 36 månader från förvärvstidpunkten. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Vid utgången av juni 2022 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,0 procent.

# Finansiering

## Beskrivning av finansieringssituationen

Annehem Fastigheter hade per den 30 juni 2022 räntebärande skulder om 1 878,6 Mkr, vilket gav en belåningsgrad om 37,0 procent. De räntebärande skulderna bestod per 30 juni 2022 av externa lån uppgående till 1 878,6 Mkr samt leasingkulder, avseende tomträttsavtal, uppgående till 2 Mkr.

## Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	jan-jun		helår
	2022	2021	2021
<b>Räntebärande skulder vid periodens ingång</b>	<b>1,721.3</b>	<b>1,546.9</b>	<b>1,546.9</b>
Upptagna externa banklån	132.9	69.0	234.0
Förändring leasingkuld <sup>1</sup>	-0.2	-	-87.9
Amortering externa banklån <sup>2</sup>	-2.6	-82.6	-
Förändring upplåningsavgifter	0.9	1.8	3.4
Valutaeffekter	26.2	6.9	24.9
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>1,878.6</b>	<b>1,542.0</b>	<b>1,721.3</b>

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

## Nyckeltal avseende låneportfölj

	jan-jun		helår
	2022	2021	2021
Skuldsättningsgrad, ggr	0.7	0.7	0.7
Genomsnittlig ränta, %	2.2	2.1	2.2

## Tillgänglig likviditet

Mkr	jan-jun		helår
	2022	2021	2021
Likvida medel	252,9	298,7	190,2
Outnyttjad låneram	345,0	420,0	420,0
<b>Summa</b>	<b>597,9</b>	<b>718,7</b>	<b>610,2</b>

## Ränte- och låneförfallostruktur

År	Kapital <sup>2</sup> , Mkr	Ränta, Mkr	Andel, %
inom ett år	-	47,2	2%
1-2 år	1 876,6	47,2	97%
2-3 år	-	0,6	0%
3-4 år	-	0,6	0%
mer än 4 år <sup>1</sup>	2,00	0,6	0%
<b>Totalt vid periodens utgång</b>	<b>1 878,6</b>	<b>96,0</b>	<b>100%</b>

1) Avser leasingkuld för tomträttsavtal som anses vara eviga.

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

## Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Räntebindning		Kapitalbindning <sup>1</sup>	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
inom ett år	132,9	8%	-	-
1-2 år	1 048,7	56%	1 876,6	100%
2-3 år	-	-	-	-
3-4 år	-	-	-	-
mer än 4 år	697,0	37%	2,0	0%
<b>Totalt vid periodens utgång</b>	<b>1 878,6</b>	<b>100%</b>	<b>1 878,6</b>	<b>100%</b>

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

## Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för andra kvartalet 2022, baserat på ett vägt snitt av räntebärande skulder per 1 januari respektive 30 juni uppgick till 2,15 procent. Resultateffekten vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

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

# Övrig information

## Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga Utveckling AB	12 548 695	21,2	48,5
Familjen Paulsson	2 410 666	4,1	7,8
Volito AB	4 900 000	8,3	6,3
DNB Bank ASA	2 935 229	5,0	2,4
Peabs Vinstandelsstiftelse	2 403 800	4,1	2,0
Carnegie Spin-off	1 750 000	3,0	1,5
UBS SWITZERLAND AG, W8IMY	259 769	0,4	1,4
Familjen Kamprads Stiftelse	1 720 000	2,9	1,4
Handelsbanken Microcap Norden	1 346 969	2,3	1,1
PEAB-fonden	1 200 000	2,0	1,0
<b>10 största ägare, summa</b>	<b>31 475 128</b>	<b>53,3</b>	<b>73,4</b>
Övriga aktieägare	27 517 420	46,8	26,6
<b>Totalt</b>	<b>58 992 548</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## 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.

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

## Rysslands invasion av Ukraina

Invasionen innebar att den säkerhetspolitiska kartan nu har ritats om på ett radikalt sätt. Exakt hur den nya kartan kommer att se ut vet vi inte ännu och kommer sannolikt inte att veta än på ett tag. Däremot kan vi redan nu se effekterna på den internationella handeln och just-in-time konceptets baksidor när leveranserna blir försenade eller helt enkelt uteblir. Detta leder till ett ökat behov av självförsörjning både för företag och nationer.

## Inflationen – högre räntor

Tydligast för fastighetsbranschen är osäkerheten kring kostnaden för nya projekt dess ledtider, energipriserna, som sammantaget har skickat upp inflationen till höjder vi inte sett på cirka 30 år. Inflationen tvingar Riksbanken att höja räntor, vi går från noll ränta till ett par procent på kort tid som det ser ut i skrivande stund.

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

## Organisation och medarbetare

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

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Annehems nya verkställande direktör Monica Fallenius kommer att tillträda sin tjänst den 15 augusti 2022.
- Annehem och Peab har bildat ett joint venture för att utveckla en modern och hållbar logistikanläggning om cirka 28 000 kvm bruttoarea i Sundsvalls logistikpark. Avtal skrevs den 15 juli 2022 men är villkorat av kommunfullmäktiges beslut den 27 september 2022.

### Granskning

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

### Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2022

27 oktober 2022

### Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 19 juli 2022

Göran Grosskopf  
Styrelseordförande

Karin Ebbinghaus  
Styrelseledamot

Lars Ljungälv  
Styrelseledamot

Axel Granlund  
Styrelseledamot

Pia Andersson  
Styrelseledamot

Anders Hylén  
Styrelseledamot

Henrik Saxborn  
Styrelseledamot

Jesper Göransson  
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren  
Verkställande direktör

*Denna information är sådan information som Annehem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning samt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 juli 2022 kl. 08.00 CEST.*

## Annehem Fastigheter AB

Org.nr: 559220-9083  
Adress:  
Drottning Kristinas Esplanad 10  
Box 808  
169 28 Solna  
info@annehem.se

JÖRGEN LUNDGREN  
VD  
Telefon: 076-843 05 08  
E-post: jorgen.lundgren@annehem.se

JAN EGENÄS  
CFO  
Telefon: 070-593 71 38  
E-post: jan.egenas@annehem.se



## Resultaträkning Koncernen

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Hysesintäkter	54,0	45,5	104,5	90,6	187,8
Övriga fastighetsintäkter	11,8	11,2	22,2	20,8	39,1
<b>Totala intäkter</b>	<b>65,8</b>	<b>56,6</b>	<b>126,7</b>	<b>111,4</b>	<b>226,9</b>
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-10,8	-9,2	-23,3	-19,0	-37,5
Underhållskostnader	-2,4	-1,7	-3,1	-3,7	-9,2
Fastighetsskatt	-2,7	-2,2	-5,3	-4,6	-9,6
Fastighetsadministration	-3,8	-4,0	-7,5	-7,6	-14,8
<b>Driftnetto</b>	<b>46,2</b>	<b>39,6</b>	<b>87,6</b>	<b>76,4</b>	<b>155,8</b>
Centraladministration	-9,1	-8,3	-16,9	-16,8	-30,4
Övriga rörelseintäkter	3,2	1,3	4,2	3,2	9,9
Övriga rörelsekostnader	-2,6	-0,9	-4,5	-1,6	-4,9
Räntekostnader	-13,6	-11,4	-26,0	-23,3	-44,1
Övriga finansiella poster <sup>1</sup>	-7,9	1,3	-8,1	2,9	0,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>16,1</b>	<b>21,6</b>	<b>36,4</b>	<b>40,9</b>	<b>86,2</b>
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	111,2	5,5	253,8	35,2	172,9
Värdeförändring i derivatinstrument	32,9	0,4	68,4	0,3	3,0
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>160,1</b>	<b>27,5</b>	<b>358,5</b>	<b>76,4</b>	<b>262,1</b>
Aktuell skatt	-	-0,5	0,0	-0,8	0,2
Uppskjuten skattekostnad	-30,3	-6,8	-70,4	-14,7	-52,6
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>129,9</b>	<b>20,1</b>	<b>288,1</b>	<b>60,9</b>	<b>209,7</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>58 992 548</b>	<b>58 992 548</b>
<b>Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr</b>	<b>2,20</b>	<b>0,34</b>	<b>4,88</b>	<b>1,03</b>	<b>3,56</b>

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

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
<b>Periodens resultat</b>	<b>129,9</b>	<b>20,1</b>	<b>288,1</b>	<b>60,9</b>	<b>209,7</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>					
Förändring av verkligt värde på kassaflödessakringar	-0,2	0,8	-0,4	1,9	1,5
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	0,0	-0,2	0,1	-0,4	-0,3
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	10,1	3,9	11,7	3,5	7,1
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>9,9</b>	<b>4,6</b>	<b>11,3</b>	<b>5,0</b>	<b>8,3</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>139,8</b>	<b>24,7</b>	<b>299,5</b>	<b>65,9</b>	<b>218,0</b>

## Balansräkning Koncernen

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter	4 388,5	3 545,9	3 994,1
Maskiner och inventarier	5,6	3,9	4,2
Derivatinstrument	82,4	-	0,7
Övriga anläggningstillgångar	1,0	0,6	0,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 477,6</b>	<b>3 550,5</b>	<b>3 999,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	3,7	2,3	3,1
Kortfristiga fordringar	14,4	20,1	24,4
Derivatinstrument	0,0	3,2	5,6
Likvida medel	252,9	298,7	190,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>271,0</b>	<b>324,3</b>	<b>223,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 748,6</b>	<b>3 874,8</b>	<b>4 223,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	1 786,9	1 786,9	1 786,9
Reserver	15,0	0,2	5,0
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	773,0	336,3	483,5
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>2 575,4</b>	<b>2 123,9</b>	<b>2 275,9</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 878,6	1 542,0	1 721,3
Derivatinstrument	9,6	-	1,4
Övriga långfristiga skulder	1,7	1,6	3,1
Uppskjutna skatteskulder	210,8	104,8	139,1
Pensionsavsättningar	1,2	2,5	1,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 101,9</b>	<b>1 650,9</b>	<b>1 865,9</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Derivatinstrument	2,1	-	1,7
Leverantörsskulder och andra skulder	7,7	21,1	11,9
Aktuella skatteskulder	0,0	4,3	4,0
Övriga kortfristiga skulder	61,5	74,7	63,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>71,3</b>	<b>100,1</b>	<b>81,3</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 173,1</b>	<b>1 751,0</b>	<b>1 947,2</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 748,6</b>	<b>3 874,8</b>	<b>4 223,1</b>

## Kassaflödesanalys Koncernen

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Förvaltningsresultat	16,1	21,9	36,4	41,2	86,2
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	0,5	0,3	0,8	0,6	1,2
Orealiserade valutakurseffekter	1,2	1,7	-6,0	3,9	-8,3
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Rörelsefordringar	-3,9	-3,3	9,4	-15,6	-18,4
Rörelseskulder	-14,6	5,1	-10,1	6,0	-4,6
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-0,8</b>	<b>25,7</b>	<b>30,4</b>	<b>38,7</b>	<b>56,1</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i befintliga fastigheter	-1,6	-12,2	-6,2	-34,7	-52,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-88,5	-131,0	-88,5	-131,0	-410,9
Avyttring av anläggningstillgångar	-	-	-	-	4,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-	-1,3	-	-0,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-90,0</b>	<b>-143,2</b>	<b>-95,9</b>	<b>-165,7</b>	<b>-458,9</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Uptagande av lån	57,9	69,0	132,9	69,0	234,0
Återbetalning av lån	-2,6	-93,3	-2,6	-93,3	-87,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>55,3</b>	<b>-24,3</b>	<b>130,3</b>	<b>-24,3</b>	<b>146,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-35,5</b>	<b>-141,8</b>	<b>64,8</b>	<b>-151,3</b>	<b>-256,7</b>
Likvida medel vid periodens början	290,0	439,4	190,2	448,0	448,0
Kursdifferens i likvida medel	-1,6	1,0	-2,2	2,0	-1,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>252,9</b>	<b>298,7</b>	<b>252,9</b>	<b>298,7</b>	<b>190,2</b>

## Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
<b>Ingående balans eget kapital</b>	<b>2 275,9</b>	<b>2 057,9</b>	<b>2 057,9</b>
Periodens resultat	288,1	60,9	209,7
Övrigt totalresultat för perioden	11,3	5,0	8,3
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>299,5</b>	<b>65,9</b>	<b>218,0</b>
<b>Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>2 575,4</b>	<b>2 123,9</b>	<b>2 275,9</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	april-jun		jan-jun		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Intäkter	10.4	7.0	20.7	14.4	34.5
Administrationskostnader	-9.5	-9.0	-17.8	-16.8	-32.0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0.9</b>	<b>-2.0</b>	<b>2.9</b>	<b>-2.4</b>	<b>2.5</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Finansnetto	11.9	16.2	31.8	18.9	30.8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>12.7</b>	<b>14.2</b>	<b>34.7</b>	<b>16.5</b>	<b>33.4</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-3.1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>12.7</b>	<b>14.2</b>	<b>34.7</b>	<b>16.5</b>	<b>30.3</b>
Uppskjuten skatt	-2.2	-0.2	-5.5	-0.2	0.1
<b>Periodens resultat</b>	<b>10.5</b>	<b>14.0</b>	<b>29.2</b>	<b>16.3</b>	<b>30.4</b>



## Moderbolagets balansräkning

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	1,8	0,3	0,8
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	16,6	14,3	16,6
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 970,8	1 928,2	1 998,8
Övriga långfristiga tillgångar	1,0	0,6	0,8
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 988,3</b>	<b>1 943,1</b>	<b>2 016,2</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 990,2</b>	<b>1 943,5</b>	<b>2 017,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	11,7	9,4	17,0
Övriga fordringar	1,2	5,1	5,9
Derivatinstrument	35,4	1,0	0,7
Kassa och bank	47,8	65,8	8,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>96,1</b>	<b>81,2</b>	<b>32,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 086,3</b>	<b>2 024,7</b>	<b>2 049,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 023,9	1 993,5	1 993,5
Årets resultat	29,2	16,3	30,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 053,6</b>	<b>2 010,3</b>	<b>2 024,4</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,2	0,7	1,0
Avsättning för uppskjuten skatt	5,5	0,3	0,0
<b>Summa avsättningar</b>	<b>6,7</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Derivatinstrument	11,7	-	3,2
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	3,1	1,5	5,4
Leverantörsskulder	1,3	1,0	1,8
Aktuella skatteskulder	0,0	3,3	3,3
Övriga kortfristiga skulder	9,9	7,7	10,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>26,0</b>	<b>13,5</b>	<b>24,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 086,3</b>	<b>2 024,7</b>	<b>2 049,3</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Resultat före skatt	12,7	14,2	34,7	16,5	30,3
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avskrivningar	0,2	0,1	0,4	0,2	0,4
Orealiserade värdeförändringar i ränte- och valutaderivat	-0,7	-	-26,2	-	1,7
Betald skatt	-	-0,1	0,0	-0,1	-
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Rörelsefordringar	-16,3	-1,5	-5,2	-15,0	-21,8
Rörelseskulder	17,2	0,7	6,6	-33,3	-25,0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>13,0</b>	<b>13,4</b>	<b>10,3</b>	<b>31,7</b>	<b>-14,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Andelar i koncernföretag	-	-	0,0	-	-4,1
Investeringar i maskiner och inventarier	-1,6	-0,6	0,8	-0,7	-0,5
Investeringar i immateriella rättigheter	-	-	-	-0,1	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>-4,6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-39,3	-137,7	28,1	97,9	27,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheter</b>	<b>-39,3</b>	<b>-137,7</b>	<b>28,1</b>	<b>97,9</b>	<b>27,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-27,8</b>	<b>-124,9</b>	<b>39,2</b>	<b>65,4</b>	<b>8,4</b>
Likvida medel vid periodens början	75,7	190,6	8,7	0,4	0,4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>47,8</b>	<b>65,8</b>	<b>47,8</b>	<b>65,8</b>	<b>8,7</b>

### 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 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

### Värdering av förvaltningsfastigheter

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

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

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

### Skattemässiga bedömningar

Vid utgången av 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-jun			
	Huvudstad	Syd	Stab	Totalt
Hyresintäkter	60,6	43,9	0,0	104,5
Driftnetto	60,4	27,6	-0,4	87,6
Förvaltningsresultat	50,3	27,9	-41,9	36,4
Resultat före skatt	245,6	95,2	17,7	358,5
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 154,7	1 233,9	-	4 388,5

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

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

## NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkt Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Fastighetsskatt	1,6	1,3	3,2	2,6	5,9
Hysesgarantier	1,8	2,4	3,8	5,4	9,4
Övriga fastighetsintäkter	8,4	7,5	15,2	12,8	23,8
<b>Totalt övriga fastighetsintäkter</b>	<b>11,8</b>	<b>11,2</b>	<b>22,2</b>	<b>20,8</b>	<b>39,1</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 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 av Annehem Fastigheters finanspolicy, och inte i spekulativa syften.

För vissa säkringsrelationer ingångna före 30 juni 2021 applicerades säkringsredovisning och de räntederivat som identifierades som kassaflödessäkringsinstrument redovisades initialt till verkligt värde på transaktionsdagen för derivaten och omvärderades därefter till verkligt värde vid slutet av varje rapporteringsperiod. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivat, som betecknas som kassaflödessäkringar, redovisades i övrigt totalresultat och ackumulerades i fond för verkligt värde i eget kapital. För alla säkrade prognostiserade transaktioner, omklassificeras det ackumulerade beloppet i säkringsreserven till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Den ineffektiva delen av förändringar i det verkliga värdet hos derivatet redovisas omedelbart i resultatet inom övriga finansiella poster. Verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument. Alla koncernens derivatinstrument är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det ackumulerade beloppet i säkringsreserven uppgår per 30 juni 2022 till 1,5 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 30 juni 2022 uppgick marknadsvärdet på räntederivatet till -70,7 Mkr (-2,3) och valutaterminerna till -2,0 Mkr (1,0).

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.



# Riskfaktorer

## Risker i fastigheternas värde

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

## Makroekonomiska risker

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

## Miljörisker

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

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

# Finansiella nyckeltal

## Antal aktier

Antal aktier	apr-jun		jan-jun		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
A-aktier	6 863 991	6 863 991	6 863 991	6 863 991	6 863 991
B-aktier	52 128 557	52 128 557	52 128 557	52 128 557	52 128 557
<b>Totalt genomsnittligt antal aktier</b>	<b>58 992 548</b>	<b>58 992 548</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 20,0 procent. Nedan visas förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter, som är relaterade till valutaterminer och valutaomräkning av interna lån i NOK och EUR.

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Förvaltningsresultat	16,1	21,6	36,4	40,9	86,2
Återläggning					
Valutakurseffekter	7,9	-1,3	8,1	-2,9	0,0
<b>Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter</b>	<b>24,1</b>	<b>20,3</b>	<b>44,4</b>	<b>37,9</b>	<b>86,2</b>

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Valutaterminer	-8,8	5,9	-14,8	-1,6	-10,0
Valutaomräkning på interna lån	0,9	-4,6	6,7	4,6	10,1
<b>Valutakurseffekter</b>	<b>-7,9</b>	<b>1,3</b>	<b>-8,1</b>	<b>2,9</b>	<b>0,0</b>

## Förvaltningsresultat per aktie

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Förvaltningsresultat	16,1	21,6	36,4	40,9	86,2
Valutakurseffekter	7,9	-1,3	8,1	-2,9	0,0
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	24,1	20,3	44,4	37,9	86,2
Antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
<b>Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie</b>	<b>0,41</b>	<b>0,34</b>	<b>0,75</b>	<b>0,64</b>	<b>1,46</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	2022-06-30	kr/aktie	2021-06-30	kr/aktie	2021-12-31	kr/aktie
	Eget kapital enligt balansräkning	2,575.4	43.7	2,123.9	36.0	2,275.9
Återläggning						
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	210.8	-	104.8	-	139.1	-
Räntederivat	-72.8	-	-2.3	-	-5.6	-
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>2,713.4</b>	<b>46.0</b>	<b>2,226.4</b>	<b>37.7</b>	<b>2,409.5</b>	<b>40.8</b>

## Räntetäckningsgrad

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår	
	2022	2021	2022	2021	2021	2021
Förvaltningsresultat	16,1	21,6	36,4	41,2	86,2	
Återläggning						
Räntenetto	13,6	11,4	26,0	23,3	44,1	
Valutakurseffekter	7,9	-1,3	8,1	-2,9	0,0	
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>	

## Nettobelåningsgrad

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Räntebärande skulder	1 878,6	1 542,0	1 721,3
Likvida medel	-252,9	-298,7	-190,2
Räntebärande skulder netto	1 625,7	1 243,3	1 531,1
Förvaltningsfastigheter	4 388,5	3 545,9	3 994,1
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>37,0%</b>	<b>35,1%</b>	<b>38,3%</b>

## Överskottsgrad

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår	
	2022	2021	2022	2021	2021	2021
Förvaltningsresultat	16,1	21,6	36,4	40,9	86,2	
Återläggning						
Förvaltningskostnader	30,1	18,1	51,2	35,6	69,6	
Driftnetto	46,2	39,6	87,6	76,4	155,8	
Hyresintäkter	54,0	45,5	104,5	90,6	187,8	
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>85,5%</b>	<b>87,2%</b>	<b>83,8%</b>	<b>84,4%</b>	<b>83,0%</b>	

## Avkastning på eget kapital

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår	
	2022	2021	2022	2021	2021	2021
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	129,9	20,1	288,1	60,9	209,7	
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 575,4	2 123,9	2 575,4	2 123,9	2 275,9	
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>5,0%</b>	<b>0,9%</b>	<b>11,2%</b>	<b>2,9%</b>	<b>9,2%</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. Resultatmättet 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. Resultatmättet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
<b>Förvaltningsresultat, exkl. valutakurseffekter</b>	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive valutakurseffekter med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmättet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
<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, i stället 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<sup>1)</sup></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>Valutakurseffekter</b>	Valutakurseffekter hänförliga till valutaterminer samt omräkning av interna lån i EUR och NOK.
<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.



Ledvolten 1 i Solna