

Q2

Annehem Fastigheter Halvårsrapport januari–juni 2023



Annehem

En stark fastighetsverksamhet i en avvaktande marknad

April-juni

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 63,8 Mkr (54,0)
- Driftnettot uppgick till 56,5 Mkr (46,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 18,2 Mkr (16,1)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 27,5 Mkr (24,1)
- Resultat per aktie uppgick till -0,56 kr (2,20)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 20,1 Mkr (1,6)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en minskning av verkligt värde på -61,6 Mkr (111,2)

Januari-juni

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 124,9 Mkr (104,5)
- Driftnettot uppgick till 107,1 Mkr (87,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 35,9 Mkr (36,4)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 47,9 Mkr (44,4)
- Resultat per aktie uppgick till -2,15 kr (4,88)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 41,9 kr (46,0)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 34,4 Mkr (6,2)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en minskning av verkligt värde på -183,6 Mkr (253,8)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 343,3 Mkr (4 388,5)

Driftnetto
Januari-juni 2023

107 Mkr

Fastighetsvärde
30 juni 2023

4 343 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
30 juni 2023

94%

Sammandrag

koncernens utveckling

	apr-jun		jan-jun		helår
Sammandrag koncernens utveckling	2023	2022	2023	2022	2022
Hysesintäkter, Mkr	63,8	54,0	124,9	104,5	217,9
Driftnetto, Mkr	56,5	46,2	107,1	87,6	181,3
Förvaltningsresultat, Mkr	18,2	16,1	35,9	36,4	74,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, Mkr	27,5	24,1	47,9	44,4	90,5
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,47	0,41	0,81	0,75	1,53
Periodens resultat, Mkr	-33,2	129,9	-126,8	288,1	207,3
Periodens resultat per aktie, kr	-0,56	2,20	-2,15	4,88	3,51
Nettobelåningsgrad, %	41,3	37,0	41,3	37,0	38,3
Soliditet, %	51,2	54,2	51,2	54,2	53,4
Räntetäckningsgrad, RTM	2,5	2,8	2,5	2,7	2,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	95,0	93,8	95,0	95,0
Avkastning på eget kapital, %	-1,4	5,0	-5,1	11,2	8,3
Överskottsgrad, %	88,6	85,5	85,8	83,8	83,2

Tillväxt och avkastning	Mål	Utfall 2022	Utfall 2021
Genomsnittlig tillväxt i fastighetsbeståndet över tid ¹	20%	8%	20%
Fastighetsbestånd verkligt värde 2027	8 Mdr	4,3 Mdr	4,0 Mdr
Genomsnittlig årlig tillväxt på förvaltningsresultat över tid ¹	20%	-14%	52%
Avkastning på eget kapital	Minst 10% per år	8,3%	9,2%

1) Målet avser utvecklingen över tid från bolagets notering till 2027. Utfallet avser den årliga förändringen jämfört med föregående år.

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

Hållbarhet	Långsiktigt mål 2030	Utfall per 30 juni 2023	Utfall 2022
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning, %	90%	81%	81%
Miljöcertifierat fastighetsvärde, %	90%	83%	76%
Intäkter från gröna hyresavtal, % (avser Sverige)	80%	33%	27%

VD har ordet

Det oroliga geopolitiska omvärldsläget sätter tydliga spår i världens ekonomier. I Sverige har vi ett fortsatt instabilt läge i ekonomin med fortsatta räntehöjningar och en inflation som biter sig fast även om vi ser tecken på att vi passerat toppen. Sysselsättningen är fortsatt stark och företagssektorn visar signaler på välmående. Min förhoppning är att det kan bidra till att lågkonjunkturen inte blir så djup, även om den blir utdragen med tanke på den räntebana som Riksbanken presenterade 29 juni där vi ska förbereda oss på en ränta runt 4 procent till och med 2025. Situationen ger naturligtvis stora effekter på kapitalintensiva fastighetsbolag med ytterligare stigande finansieringskostnader och ökade avkastningskrav som leder till negativa värdeförändringar.

Resultat

Vår fastighetsverksamhet går riktigt bra och vi ökar våra hyresintäkter för perioden med 19 procent och de uppgår till 124,9 Mkr (104,5). Ökningen är främst hänförlig förvärvade fastigheter samt de ökningar av hyran som index medförde vid årsskiftet. Vi redovisar ett driftnetto om 107,1 Mkr (87,6), en ökning med 22 procent mot samma period föregående år. Ökningen är främst hänförlig till våra förvärv men även en hel del mindre besparingar och uthyrningar i den löpande förvaltningen som bidrar till det fina driftnettot. Dessutom har överskottsgraden ökat till 85,8 (83,8) för perioden. Jag är stolt över fastighetsteamets leverans!

Vi redovisar ett högre förvaltningsresultat för perioden jämfört med samma period föregående år. Resultatet, rensat för valutakurseffekter i finansnettot, uppgår till 47,9 Mkr (44,4), vilket är en ökning med 8 procent. Räntekostnaderna pressar förvaltningsresultatet och räntenettot har ökat till -36,8 Mkr (-26,0).

Vi har fortsatt en hög uthyrningsgrad om 93,8 procent (95,0), där majoriteten av våra hyresgäster är stabila och långsiktiga. Vi upplever fortsatt att många företag ser över sina kostnader och att vissa av våra mindre hyresgäster visar signaler på förändrade förutsättningar till följd av omvärldsläget. Vi arbetar nära våra kunder och vi känner varandra väl, det gör att vi ofta har möjlighet att i ett tidigt skede samarbeta kring lösningar på utmaningar.

De högre finansieringskostnaderna medför enligt vår bedömning att avkastningskraven, avseende vår portfölj, har fortsatt uppåt med 10-15 punkter. Detta motverkas av förbättrat driftnetto, ett justerat inflationsantagande från förra kvartalets 5 till 6 procent då inflationen håller i sig samt en valutaeffekt i euron. Totalt sett blir det en värdeförändring motsvarande -61,6 Mkr (+111,2) eller -1,4 procent. Vi har sedan tredje kvartalet 2022 skrivit ned portföljvärdet med drygt 8 procent. Vi har för kvartalet en räntetäckningsgrad RTM om 2,5 ggr (2,8). Givet fortsatt stigande räntor förväntas räntetäckningsgraden att fortsätta sjunka, men vår bedömning är att kovenanterna gentemot våra kreditavtal kommer att hållas.

Finansiering

Annehem påverkas naturligtvis av ränteläget, men jag ser att vi står stabilt med en låg belåningsgrad om 41,3 procent och endast bankfinansiering. Vi arbetar löpande med våra risker och under årets andra kvartal har delar av swap-portföljen omstrukturerats och räntebindningen förlängts för att anpassa ränterisken och skapa förutsättningar för Annehems framtida tillväxt.

I syfte att förenkla analysen av Annehems finansiering har vi till denna rapport tagit fram nya nyckeltal och förtydligat andra, läs mer på sid. 14

Transaktionsmarknaden

Sedan ett år tillbaka har transaktionsvolymerna i den nordiska marknaden sjunkit med 67 procent. Vi har dock kunnat skönja en uppgång med några större strukturaffärer den senaste tiden där ett antal aktörer gjort större affärer under kvartalet. Generellt kan sägas att processerna tar längre tid och jag tror att vi kommer att se en fortsatt aktivitet med bolagsaffärer samt en ökad aktivitet av fastighetsaffärer under hösten. Annehem följer noggrant utvecklingen och vill fortsätta växa när rätt läge infinner sig.

Hållbar förvaltning

Vi har en hög aktivitet i vårt hållbarhetsarbete och fortsätter att arbeta mot vår vision att bli det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Under det första halvåret har vi förbättrat verksamheten inom flera målområden (se sid. 10). Vårt förvaltningsteam som arbetar med våra hyresgäster och fastigheter är nyckeln till detta. Engagemanget från våra hyresgäster ökar och vi strävar efter att samarbeta med dem på många



"Vår fastighetsverksamhet går riktigt bra och vi ökar våra hyresintäkter för perioden med 19 procent."

plan för att vi ska nå våra hållbarhetsmål. Allt fler hyresgäster väljer att teckna gröna hyresavtal, vilket är mycket positivt. I den förra rapporten talade jag om vårt deltagande i kampanjen Hus för Hus under vintern. Uppföljningen visar på stora energibesparingar och vi ser nu fram emot att fortsätta initiativet i fler fastigheter. Vi har också initierat en "trygghetsgrupp" som ska arbeta med åtgärder i våra fastigheter för att skapa mer trygghet i samverkan med våra hyresgäster.

Jag är också mycket stolt över att Annehem även i år placerar sig väl i Allbrights årliga granskning av jämställdheten inom Sveriges börsnoterade bolag baserat på representationen i ledningsgrupperna. Vi är på plats 11 (7) på Allbright gröna börslista.

Goda möjligheter framåt

Vi har under kvartalet anställt vår första hållbarhetschef, Christin Hertzberg. Christin påbörjar sin anställning den 21 augusti och hon blir också del av ledningsgruppen framåt och kommer bli ett viktigt tillskott till vår fortsatta hållbarhetsresa. Christin kommer tidigare från Catella där hon var Head of ESG.

Vi välkomnar Henrik Saxborn som ny ordförande för Annehem. Han valdes till ordförande vid årsstämmen som hölls den 23 maj i Ängelholm och Valhall Park. Samtidigt vill jag också tacka Göran Grosskopf för sin tid som ordförande i Annehem och för den tid han och jag har arbetat tillsammans. Han har med sin långa erfarenhet i näringslivet bidragit med trygghet och stabilitet under Annehems första år.

Osäkerheten och instabiliteten i omvärlden kommer fortsätta ett tag och Annehem bevakar utvecklingen både globalt och lokalt för att vara redo. Nästkommande halvår ser jag fortsatt god aktivitet i vår operativa verksamhet samt att vi arbetar vidare med översyn av portföljen och vår finansiella stabilitet. Sammantaget är jag mycket nöjd med vår underliggande fastighetsverksamhet och de åtgärder som vi gjort för att begränsa våra risker under kvartalet. Jag vill särskilt tacka alla medarbetare för deras engagemang och starka driv – en framgångsfaktor för oss som bolag. Nu är sommaren här och jag vill passa på att önska alla medarbetare, hyresgäster och samarbetspartners en riktigt skön sommar!

Ängelholm 2023-07-20

Monica Fallenius
Vd

Vi är Annehem

Annehem förvaltar och utvecklar ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden. Huvuddelen av beståndet består av kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik-, samhällsfastigheter och bostäder.

Våra fastigheter har en hög och mätbar miljöprestanda. Tillsammans med vår hållbara, effektiva förvaltning och förädling, stärker det värdet på vårt bestånd.

Vision

Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

Våra värderingar

Professionella – Engagerade – Långsiktiga – Möjliggörare

Våra övergripande strategier

Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden

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

En diversifierad och grön fastighetsportfölj erbjuder riskspridning över tid

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

Fokus på hållbar och effektivförvaltning och förädling

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

Lönsam tillväxt möjliggörs genom förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning

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



Marknad

Omvärldskommentar

Utifrån ett ränteperspektiv har vi nu lagt ett något mindre turbulent kvartal bakom oss, jämfört med årets första kvartal. Den svenska inflationen har kommit ner något även om kärninflationen (KPIF) fortfarande ligger på höga nivåer. Analytikernas prognoser för när inflationen förväntas nå Riksbankens mål på 2 procent varierar. Inflationen har stor betydelse för ränteutvecklingen och ett stort spann mellan prognoserna gör utvecklingen svår att bedöma.

Den svenska kronan är fortsatt svag vilket riskerar att leda till importerad inflation. BNP-tillväxten är också dämpad, men visar försiktigt positiva tecken. Arbetslösheten i Sverige har ökat något men från låga nivåer.

Riksbanken vidtar kraftiga åtgärder för att begränsa inflationen i Sverige. Under det penningpolitiska mötet i juni beslutades om en ytterligare höjning om 25 punkter, vilket ger en befintlig styrränta på 3,75 procent. Riksbanken aviserar dessutom om minst en ytterligare höjning senare i år. En sänkning kommer enligt Riksbankens prognos som tidigast komma under 2026, därmed så skjuts sänkningen framåt i tiden ytterligare. Med högre räntor som dessutom förväntas bestå under en längre period framöver ökar r avkastningskraven, vilket vi sett under det senaste året.

Fastighetsvärden

Marknaden är fortsatt avvaktande och köpare och säljare står fortfarande en bit ifrån varandra varför det sannolikt kommer att dröja ett tag innan de möts. Det manifesteras av att transaktionsvolymen fallit med 64 procent i Norge, 61 procent i Sverige och 66 procent i Finland (Colliers Nordics juli).

Transaktionsvolymen har dock återhämtat sig något i Sverige och Finland, men från låga nivåer. Troligtvis kommer vi se fler direkta fastighetstransaktioner under hösten, vilket kommer ge värderarna ett bättre underlag för värderingarna framöver och med fortsatta räntehöjningar kan vi förvänta oss ytterligare nedjusteringar av marknadsvärdena med viss förskjutning. Då inflationen biter sig fast så kommer troligtvis indexjusteringen på de kommersiella hyreskontrakten leda till att hyreshöjningen landar runt 5-7 procent, Detta kommer likt förra året motverka yield-justering i viss mån.

Makrodata Norden*

Land	Inflation	BNP (dec 2022)	Andel arbetslösa	Styrränta
Sverige	9,7%	0,60%	7,5%	3,75%
Finland/ECB	6,8%	0,20%	9,0%	3,75%
Norge	6,7%	0,20%	3,5%	3,75%

* Trading Economics, juni 2023

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Andra kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 63,8 Mkr (54,0), övriga fastighetsintäkter uppgick till 14,3 Mkr (11,8) och totala fastighetskostnaderna till -21,6 Mkr (-19,6), vilket innebär att driftnettot ökade till 56,5 Mkr (46,2). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna förklaras främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma kvartal föregående år samt indexering av hyresavtal.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 14,3 Mkr (11,8), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av Peab utställda hyresgarantierna för fastigheterna Ultimes I&II och Jupiter 11, som för kvartalet uppgick till 1,1 Mkr (1,8). Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Ultimes I & II (från 1 juli 2020) och Jupiter 11 (från 1 maj 2021), av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställandedatum.

Förvaltningsresultatet uppgick till 18,2 Mkr (16,1) i kvartalet. Räntekostnaderna uppgick till -31,3 Mkr (-13,6) vilket är högre än samma kvartal föregående år, vilket beror på högre belåning på grund av finansiering av de tillkommande fastigheterna samt högre styrräntor. Räntekostnader motverkas av ränteintäkter på swapparna, vilka uppgick till 13,3 Mkr (0,0) för kvartalet. Övriga finansiella poster uppgick till -9,3 Mkr (-7,9) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 8,4 Mkr (0,9) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -17,7 Mkr (-8,8), vilka påverkade förvaltningsresultatet negativt.

Effekter av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -61,6 Mkr (111,2). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 4,4 Mkr (32,9). Skattekostnaden för kvartalet uppgick till 6,0 Mkr (-30,3). Skatteeffekten hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt verkligt värde värdering av räntederivat. Kvartalets resultat uppgick till -33,2 Mkr (129,9).

Perioden januari till juni

Hysesintäkterna uppgick till 124,9 Mkr (104,5), övriga fastighetsintäkter uppgick till 26,3 Mkr (22,2) och totala fastighetskostnaderna till -44,1 Mkr (-39,1), vilket innebär att driftnettot ökade till 107,1 Mkr (87,6). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna förklaras främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år samt indexering av hyresavtal.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 26,3 Mkr (22,2), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av Peab utställda hyresgarantierna för fastigheterna Ultimes I&II och Jupiter 11, som för halvåret uppgick till 2,6 Mkr (3,8). Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Ultimes I&II (från 1 juli 2020) och Jupiter 11 (från 1 maj 2021), av Peab.

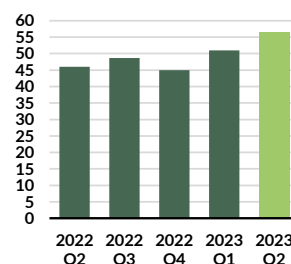
Förvaltningsresultatet uppgick till 35,9 Mkr (36,4) för januari-juni. Räntekostnaderna uppgick till -60,2 Mkr (-26,0) vilket är högre än samma period föregående år, vilket beror på högre belåning på grund av finansiering av de tillkommande fastigheterna samt högre styrräntor. Räntekostnader motverkas av ränteintäkter på swapparna, vilka uppgick till 23,5 (0,0) Mkr för januari-juni. Övriga finansiella poster uppgick till -12,0 Mkr (8,1) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 2,8 Mkr (6,7) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -14,8 Mkr (-14,8), vilka påverkade förvaltningsresultatet negativt.

Effekter av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -183,6 Mkr (253,8). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -8,8 Mkr (68,4). Skattekostnaden för perioden uppgick till 29,7 Mkr (-70,4). Skatteeffekten hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeförändringen i fastighetsbeståndet samt verkligt värde värdering av räntederivat. Periodens resultat uppgick till -126,8 Mkr (288,1).

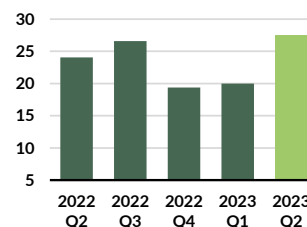
Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2023 till 4 343,3 Mkr (4 388,5). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomrätter i fastigheten Kamaxeln 2.

Driftnetto per kvartal
Mkr



Förvaltningsresultat per kvartal
exkl valutakurseffekter
Mkr



Verkligt värde på fastigheter baseras på värderingar gjorda per 30 juni 2023. Värdeförändringen för perioden uppgick till -183,6 Mkr (253,8) Mkr. Under första halvåret har Annehem Fastigheter investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 34,4 Mkr (6,2). Värdet på fastigheterna i Finland per 30 juni 2023 har påverkats positivt av en starkare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2022, samtidigt så har fastigheten i Norge påverkats marginellt av en något starkare NOK/SEK-kurs, vilket ger en total effekt på 43,4 (29,4) Mkr.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 391,4 Mkr (2 575,4). Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 982,6 Mkr (1 878,6), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträttsavgälder. Under det första kvartalet tillträdde Annehem fastigheten Carl Florman 1 och tog därför upp finansiering uppgående till 75,9 Mkr. Per den 30 juni 2023 återstår 125,0 Mkr av kreditramen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 19,6 Mkr (-0,8). Förändringen beror på högre förvaltningsresultat justerat för orealiserade valutaeffekter samt rörelseskulder som har ökat. För första halvåret uppgick motsvarande siffra till 48,8 Mkr (30,4). Här beror förändringen mestadels av ökning av skulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -20,1 Mkr (-90,0) som mestadels avser investeringar relaterade till förskolan i Valhall och mindre investeringar i andra fastigheter. För första halvåret uppgick motsvarande siffra till -169,4 Mkr (-95,9), där största delen av kassaflödet avsåg förvärvet av Carl Florman (-135,0 Mkr).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till -2,9 Mkr (55,3), vilket hänförs till amortering av kreditfaciliteten. Motsvarande siffra för första halvåret uppgick till 70,1 Mkr (130,3) som är relaterad till finansiering av Carl Florman och amortering av kreditfaciliteten.

Kassaflödet för kvartalet uppgick till -3,4 Mkr (-35,5), där motsvarande siffra för första halvåret uppgick till -50,6 Mkr (64,8).

Hållbar utveckling

Vi arbetar systematiskt för att närma oss vår vision att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Det innebär att vi kontinuerligt förbättrar vår förvaltning och ökar mätbarheten på hållbarhetsinsatser.

Höjdpunkter under kvartalet

I kvartalet har arbetet med att leverera på våra hållbarhetsmål fortsatt. Några av de största förflyttningarna har gjorts inom affärsetik, hyresgästsarbeten och energi och beskrivs nedan.

Ett av Sveriges mest jämställda bolag 2023

Under kvartalet publicerade Allbright sin gröna lista över börsnoterade bolag som uppnått en jämn könsfördelning i ledningsgruppen (40/60). Annehem Fastigheter placerade sig åter igen högt på den gröna listan, detta år på plats 11. Könsfördelning är tillsammans med upplevd inkludering, frisknärvaro och förtroendeindex viktiga mål i vårt hållbarhetsarbete, där vi strävar efter en jämn könsfördelning (40/60) i styrelse, ledning och bland medarbetare.

Fler gröna hyresavtal och hyresgästsarbeten

Under kvartalet har vi haft bra dialoger med våra hyresgäster och tecknat nya gröna hyresavtal. De gröna avtalen* utgör nu 33 procent av våra svenska hyresintäkter. Vi genomför också hållbarhetsåtgärder, i det stora och lilla, tillsammans med våra hyresgäster.



Energiuppföljning

Annehem har under året deltagit i branschinitiativet #HusförHus där vi tillsammans med andra fastighetsägare och våra hyresgäster genomfört och spridit energispartips. Som uppföljning har vi analyserat en av våra kontorsfastigheter i Valhall Park, där vi tillsammans med hyresgästen Peab sänkte temperaturen en grad i december. Detta gav 2,7 procent energibesparing (normalårskorrigerad) jämfört med samma period (dec-mar) föregående år. Effekten var enligt förväntan och visar hur vi med relativt enkla medel kan påverka energiförbrukningen. Vi kommer att fortsätta samarbetet med våra hyresgäster, som en del i vår hållbara förvaltningsmodell.

Dilemmautbildning i affärsetik

Vi har genomfört en halvdagsutbildning för alla medarbetare i vår uppförandekod, med dilemmadiskussioner. Vi ser diskussionen och reflektionen som viktig för att stärka en sund kultur. Vi har även tagit steg i att utveckla våra leverantörsuppföljningsprocesser. Bland annat inkluderar vi ett större antal leverantörer i vår uppföljning. Vårt mål är att granska 100 procent av våra strategiska leverantörer.

Hållbarhetsmål och uppföljning

Utfall av våra hållbarhetsmål sammanställs per helår, och på nästa sida ses 2022 års utfall. Under första halvåret av 2023 gör vi förflyttningar inom flera av målen, som beskrivits ovan. I tillägg har vi också genomfört klimatriskanalyser av ytterligare två fastigheter. Vi ökar också andel miljöcertifierat fastighetsvärde då nya innehavet Carl Florman är certifierat enligt Svanen. Övriga förflyttningar under första halvåret inkluderar fossilfritt drivmedel – där vi exekverar på vårt beslut att köpa in HVO100 till vår maskinpark.

Mätbara förflyttningar januari-juni 2023 (jämfört med utfall för helåret 2022)

- 33 procent (27) intäkter från gröna hyresavtal (gäller svenska verksamheten)
- 83 procent (76) av fastighetsvärdet miljöcertifierat
- 81 procent (81) av fastighetsvärdet är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning
- 85 procent (82) av fastighetsvärdet har en klimat- och sårbarhetsanalys.
- 100 procent (33) av medarbetarna som genomgått utbildning i hållbarhetspolicy (inkl. Code of Conduct/uppförandekod)
- 100 procent (5) av drivmedel i servicebilar fossilfritt
- 50/50 (50/50) könsfördelning i ledningsgruppen

*Ett grönt hyresavtal innebär ett åtagande från både hyresvärd och hyresgäst att vidta en mängd olika konkreta åtgärder. Åtagandet omfattar bland annat ett informationsutbyte om miljöambitioner och miljöarbete, som exempelvis att minska energianvändningen, skapa möjlighet till källsortering och att ha miljöhänsyn vid materialval och större återvinningsgrad vid ombyggnader.

Hållbarhetsmål 2023

Följs upp årligen

		Enhet	Långsiktigt mål	Mål 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd	Miljöcertifierat fastighetsvärde	Andel	90%	>76%	76%	85%
	Fastighetsvärde som uppfyller taxonomin	Andel	90%	85%	81%	85%
	Grön finansiering	Andel	90%	Mätning	86%	14%
	Fastighetsvärde med klimat- och sårbarhetsanalys	Andel	90%	>82%	82%	-
	Fastighetsvärde med energiklass A och B	Andel	90%	Mätning	72%	80%
2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter	Fastighetsenergi	MWh	-	Mätning	16 861	17 023
	Intensitet Fastighetsenergi	KWh/kvm	reducera 3% per år	77	79	85
	Scope 2: CO2e-utsläpp från fastighetsenergi	ton CO2e	95% minskning Scope 1 & 2	Mätning	493	625
	Egenproducerad förnybar energi	kWh/kvm	3	Mätning	0,4	0,5
3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart	Intensitet Hyresgästenergi	KWh/kvm	-	Mätning	44	-
	Scope 3: CO2e-utsläpp från hyresgästenergi	ton CO2e	-	Mätning	737	594
	Gröna hyresavtal	Andel av avtalsvärde	80%	>30%	27%	24%
	Hyresgästernas tillgång till avfallsåtervinning	Andel	100%	100%	100%	100%
	Vattenanvändning	l/kvm	reducera 1% per år	212	214	185
4. Vi tar ansvar	Utbildning i Annehems hållbarhetspolicy (inkl. CoC)	Andel medarbetare	100%	100%	33%	-
	Granskning av strategiska leverantörer	%	100%	100%	100%	100%
	Biologisk mångfald: Inventerade arter på våra fastigheter	antal	Inventera och möjliggöra för fler	Mätning	175	-
	Andel fossilfritt drivmedel i servicebilar	%	100%	>90%	5%	-
	Scope 1: CO2e-utsläpp från tjänstebilar och servicefordon	ton CO2e	95% minskning Scope 1 & 2	Mätning	24	29
	Andel miljöklassade tjänstebilar	%	100%	100%	100%	100%
	Scope 3: CO2e-utsläpp från tjänsteresor	ton CO2e		Mätning	70	14
	Scope 3: CO2e-utsläpp från projekt och underhåll	ton CO2e		Mätning	1 217	-
	Scope 1: CO2e-utsläpp från köldmedia	ton CO2e	95% minskning Scope 1 & 2	Mätning	0	28
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer	Nöjd kund index	index 0-100	Över branschsnitt	>80	77	77
	Genomsnittlig kontraktstid	år	Söka långsiktiga relationer	Mätning	5,2	6
6. Vi värnar om varandra	Nöjda medarbetare, förtroendeindex	index 0-100	>70	>70	83	73
	Frisknärvaro	%	>97%	>97%	97,33	99,7%
	Könsfördelning	Styrelse (% kvinnor män)			25% 75%	29% 71%
		Ledning (% kvinnor män)	50% ±10	50% ±10	50% 50%	50% 50%
		Medarbetare (% kvinnor män)			65% 35%	56% 44%
	Upplevd inkludering	index 0-100	Hög inkludering	Mätning	94	-

Våra fastigheter

Annehem Fastigheter ägde tillgångar i form av färdigställda fastigheter per den 30 juni 2023 till ett verkligt värde uppgående till 4 343,3 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består till övervägande del av moderna och hållbara kommersiella-, samhälls- och logistikfastigheter.

För perioden uppgick nettouthyrningen till 10 Mkr (4,7), fördelat på startade avtal uppgående till 12,0 Mkr (7,8) reducerat med avslutade avtal uppgående till 2,0 Mkr (3,1).

Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet under 2023

Tillkommande fastigheter	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde, Mkr
Carl Florman	Malmö	2023-01-19	3 259	7,1	131,0

Fastighetsbestånd per 30 juni 2023

Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing ¹ , Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	36,6	39,0	495,0
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	28,4	33,7	221,1
Kamaxeln 2	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,6	1,6	19,2
Stenekullen 2	Stenekullen 2	Malmö	4 937	13,0	14,8	232,0
Jupiter 11	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	9,5	9,5	137,0
Ulriksdals Center	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	42,7	42,7	925,0
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ²	Stockholm	13 494	14,7	18,1	364,0
Ledvolten	Solna Ledvolten 1	Stockholm	4 268	14,7	14,7	313,1
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	5,3	5,3	102,0
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	13,8	14,4	189,0
Johanneslust	Carl Florman 1	Malmö	3 259	6,7	7,1	131,0
Ulimes Business Gardens	Ulimes I & II	Helsingfors	17 015	74,0	76,5	967,0
Carl Berner Torg	Carl Berner Torg	Oslo	3 640	14,3	14,3	247,9
Summa			198 212	275,2	291,4	4 343,3

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

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

Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	apr-jun		jan-jun		helår
Mkr	2023	2022	2023	2022	2022
Vid periodens ingång	4 336,3	4 160,3	4 309,2	3 994,1	3 994,1
Förvärvade fastigheter	-	105,0	139,9	105,0	103,0
Investeringar i befintliga fastigheter	20,1	1,6	34,4	6,2	32,8
Orealiserad värdeförändring	-61,6	111,2	-183,6	253,8	98,0
Valutaomräkning bestånd i utlandet	48,5	10,4	43,4	29,4	81,2
Vid periodens utgång	4 343,3	4 388,5	4 343,3	4 388,5	4 309,2

Förvärv och investeringar

Under perioden gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 34,4 Mkr, där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Valhall Park och Ljungbyhed Park.

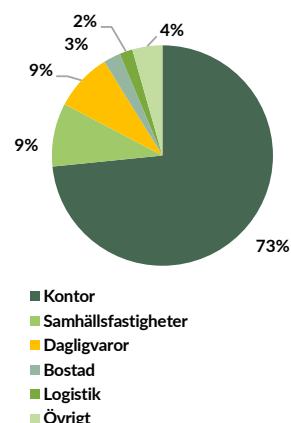
Förvärvade men ej tillträdde fastigheter

Annehem har under 2020 även ingått avtal med Peab om förvärv av en bostadsfastighet i Partille (Partille Port Bostäder 11:70) till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 250,0 Mkr med ett tillträde i Q2 2024.

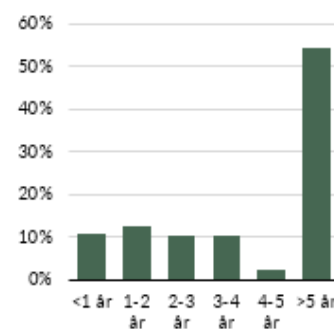
Fastighetsvärderingar

Minst en gång per år låter Annehem utföra fullständiga värderingar från externa värderingsinstitut för alla fastigheter i beståndet. De externa värderarna ska vara av Samhällsbyggarna auktoriserade

Intäktsfördelning 2023



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



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 2023. Per 30 september 2022 gjordes externa värderingar av oberoende värderare. Verkligt värde har under halvåret minskat med 183,6 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav. Under halvåret har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 34,4 Mkr per 30 juni 2023. Investeringarna är hänförliga till färdigställandet av förskolan i Valhall Park och övriga investeringar i Ljungbyhed Park. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2023-06-30
Hysesvärde	291,4
Vakans	-16,2
Hysesintäkter	275,2
Fastighetskostnader	-82,6
Fastighetsskatt	-12,5
Driftnetto	180,1
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	3,1
Centraladministration	-35,3
Finansnetto	-75,6
Förvaltningsresultat	72,4

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2023. 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 2023 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härfter. Transaktioner med tillträde efter den 30 juni är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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

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

Kommentarer till intjäningsförmågan

Hyresintäkterna och driftnettet ökar jämfört med tidigare kvartal även om hyresvärdet har minskat något som en följd av lägre utdebiterade omkostnader främst i Finland. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheterna Ultimes I&II (från 1 juli 2020) och 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 2023 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93,8 procent (95,0).

Finansiering

Sammanfattning av finansieringssituationen

Under årets andra kvartal har delar av swap-portföljen omstrukturerats och räntebindningen förlängts för att anpassa ränterisken och skapa förutsättningar för Annehems framtida tillväxt.

Vid utgången av det andra kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 1 982,6 Mkr (1 878,6). De räntebärande skulderna består uteslutande av lån i bank och är säkerställda med pantbrev.

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,5 gånger (2,7). Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,5 gånger (2,8). Nettobelåningsgraden i portföljen var per 30 juni 41,3 procent (37,0).

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,12 år (0,92) respektive 2,22 år (2,47). Momentan snittränta vid kvartalets utgång uppgick till 3,57 procent (3,33 i Q1) exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter och 3,63 procent (3,39 i Q1) inklusive dessa.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	jan-jun		helår
	2023	2022	2022
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 889,6	1 721,3	1 721,3
Upptagna externa banklån	75,9	132,9	132,9
Förändring leasingsskuld	-0,2	-0,2	-0,1
Amortering externa banklån	-5,8	-2,6	-7,9
Förändring upplåningsavgifter	0,2	0,9	-1,8
Valutaeffekter	23,0	26,2	45,2
Räntebärande skulder vid periodens utgång	1 982,6	1 878,6	1 889,6

Nyckeltal avseende låneportfölj

	jan-jun		helår
	2023	2022	2022
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,8
Genomsnittlig ränta, %	3,57	2,19	3,20

Tillgänglig likviditet

Mkr	jan-jun		helår
	2023	2022	2022
Likvida medel	186,8	252,9	190,2
Outnyttjad låneram	125,0	345,0	420,0
Summa	311,8	597,9	610,2

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Räntebindning		Kapitalbindning ²	
	Mkr	Andel	Mkr	Andel
inom ett år	969,0	48,7%	222,0	11,1%
2-3 år	231,6	12,1%	1 684,6	85,1%
3-4 år	479,0	24,1%	76,0	3,8%
4-5 år	245,0	12,3%	-	-
6-7 år ¹	58,0	2,9%	-	-
Totalt vid periodens utgång	1 982,6	100%	1 982,6	100%

1) Avser leasingsskuld för tomträttsavtal som anses vara eviga.

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

Summering finansiella nyckeltal

	jan-jun
Skuldvolym, Mkr	1 982,6
Lånelöfte, Mkr	125,0
Volym räntederivat, Mkr	2 223,0
Värde räntederivat, Mkr	84,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,83
Nettobelåningsgrad, %	41,3
Räntetäckningsgrad kvartal, ggr	2,5
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,5
Snittränta, %	3,57
Snittränta inklusive löften, %	3,63
Genomsnittlig räntebindning, år	2,12
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,22

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för första halvåret 2023, baserat på ett vägt snitt av räntebärande skulder per 30 juni uppgick till 3,57 procent. Resultateffekten vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter		Mkr
+/- 0,5%	+/-	9,9
+/- 1,0%	+/-	19,8
+/- 1,5%	+/-	29,7

Övrig information

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB	14 087 282	23,9	49,8
Familjen Paulsson	3 470 346	5,9	11,3
Volito AB	4 900 000	8,3	6,3
Verdipapirfondet, Odin Eiendom	2 816 432	4,8	2,3
Peabs vinstandelsstiftelse	2 403 800	4,1	2,0
UBS Switxerland AG, W8IMY	259 550	0,4	1,4
Familjen Kamprads stiftelse	1 220 000	2,1	1,0
Carnegie spin off	1 295 600	2,2	1,1
Handelsbanken Microcap Norden	1 446 969	2,5	1,2
SEB Fastighetsfond Norden	1 067 877	1,8	0,9
10 största ägare, summa	32 967 856	55,9	77,3
Övriga aktieägare	26 024 692	44,1	22,7
Totalt	58 992 548	100,0	100,0

Risker

För beskrivning av Annehems risker se avsnitt Riskfaktorer på sida 24, samt avsnittet Risker och riskhantering i Annehems årsredovisning 2022.

Organisation och medarbetare

Annehem Fastigheter hade i genomsnitt 17 heltidsanställda under det andra kvartalet 2023. Efter inkludering av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 18. För jämförelseperioden 2022 hade Annehem Fastigheter 17 anställda, samt 2 resurser på konsultbasis.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser att notera.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2023

26 oktober 2023

Granskning

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

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 20 juli 2023

Henrik Saxborn
Styrelseordförande

Pia Andersson
Styrelseledamot

Karin Ebbinghaus
Styrelseledamot

Jesper Göransson
Styrelseledamot

Anders Hylén
Styrelseledamot

Lars Ljungälv
Styrelseledamot

Axel Granlund
Styrelseledamot

Monica Fallenius
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 2023 kl. 08.00 CEST.

Resultaträkning Koncernen

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Hysesintäkter	63,8	54,0	124,9	104,5	217,9
Övriga fastighetsintäkter	14,3	11,8	26,3	22,2	44,7
Totala intäkter	78,1	65,8	151,2	126,7	262,6
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-11,2	-10,8	-25,6	-23,3	-44,2
Underhållskostnader	-3,5	-2,4	-5,3	-3,1	-10,2
Fastighetskostnader	-3,3	-2,7	-6,4	-5,3	-12,6
Fastighetsadministration	-3,5	-3,7	-6,7	-7,4	-14,3
Driftnetto	56,5	46,2	107,1	87,6	181,3
Centraladministration	-10,4	-9,1	-21,5	-16,9	-36,2
Övriga rörelseintäkter	0,8	3,2	1,7	4,2	7,7
Övriga rörelsekostnader	-1,5	-2,6	-2,7	-4,5	-9,3
Ränteintäkter	13,3	-	23,5	-	9,5
Räntekostnader	-31,3	-13,6	-60,2	-26,0	-62,5
Övriga finansiella poster ¹	-9,3	-7,9	-12,0	-8,1	-16,4
Förvaltningsresultat	18,2	16,1	35,9	36,4	74,2
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-61,6	111,2	-183,6	253,8	98,0
Värdeförändring i derivatinstrument	4,4	32,9	-8,8	68,4	90,9
Periodens resultat före skatt	-39,1	160,1	-156,5	358,5	263,1
Aktuell skatt	-0,2	-	-0,4	0,0	-1,0
Uppskjuten skattekostnad	6,2	-30,3	30,2	-70,4	-54,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-33,2	129,9	-126,8	288,1	207,4
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	-0,56	2,20	-2,15	4,88	3,51

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
	2023	2022	2023	2022	2022
Periodens resultat	-33,2	129,9	-126,8	288,1	207,4
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>					
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	-0,2	-0,2	-0,4	-0,4	-1,6
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	0,1	0,0	0,1	0,1	0,3
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	13,6	10,1	17,4	11,7	19,1
Summa övrigt totalresultat	13,5	9,9	17,1	11,3	17,8
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-19,7	139,7	-109,7	299,5	225,2

Balansräkning Koncernen

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter	4 343,3	4 388,5	4 309,2
Maskiner och inventarier	5,6	5,6	5,2
Derivatinstrument	90,4	82,4	104,5
Övriga anläggningstillgångar	1,4	1,0	1,3
Summa anläggningstillgångar	4 440,8	4 477,6	4 420,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	4,7	3,7	1,9
Kortfristiga fordringar	37,7	14,4	22,9
Derivatinstrument	1,0	-	0,9
Likvida medel	186,8	252,9	237,9
Summa omsättningstillgångar	230,2	271,0	263,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 671,0	4 748,6	4 684,0
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	36,5	15,0	22,0
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	567,5	773,0	691,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 391,4	2 575,4	2 501,1
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 748,6	1 878,6	1 655,6
Derivatinstrument	5,7	9,6	10,4
Övriga långfristiga skulder	1,9	1,7	3,2
Uppskjutna skatteskulder	165,0	210,8	195,6
Pensionsavsättningar	1,7	1,2	1,6
Summa långfristiga skulder	1 922,9	2 101,9	1 866,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	234,0	-	234,0
Derivatinstrument	-	2,1	-
Leverantörsskulder och andra skulder	13,9	7,7	22,1
Aktuella skatteskulder	1,1	0,0	1,8
Övriga kortfristiga skulder	107,7	61,5	58,5
Summa kortfristiga skulder	356,7	71,3	316,4
Summa skulder	2 279,6	2 173,1	2 182,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 671,0	4 748,6	4 684,0

Kassaflödesanalys Koncernen

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Förvaltningsresultat	18,2	16,1	35,9	36,4	74,2
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	-	0,5	0,1	0,8	0,4
Orealiserade valutakurseffekter	-2,7	1,2	-6,7	-6,0	-16,3
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-2,3	-	-3,4	-	-4,6
Betald inkomstskatt	-0,4	-	-0,4	-	-
Förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar	-7,7	-3,9	-17,7	9,4	-2,1
Rörelseskulder	14,6	-14,6	41,0	-10,1	2,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	19,6	-0,8	48,8	30,4	54,3
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i befintliga fastigheter	-20,1	-1,6	-34,4	-6,2	-32,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-88,5	-135,0	-88,5	-99,8
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-	-	-1,3	-1,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20,1	-90,0	-169,4	-95,9	-134,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande av lån	-	57,9	75,9	132,9	132,9
Återbetalning av lån	-2,9	-2,6	-5,8	-2,6	-7,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,9	55,3	70,1	130,3	125,0
Periodens kassaflöde	-3,4	-35,5	-50,6	64,8	45,2
Likvida medel vid periodens början	190,2	290,0	237,9	190,2	190,2
Kursdifferens i likvida medel	-	-1,6	-0,6	-2,2	2,5
Likvida medel vid periodens slut	186,8	252,9	186,8	252,9	237,9

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Ingående balans eget kapital	2 501,1	2 275,9	2 275,9
Periodens resultat	-126,8	288,2	207,3
Övrigt totalresultat för perioden	17,1	11,3	17,8
Periodens totalresultat	-109,7	299,5	225,1
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 391,4	2 575,4	2 501,1

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Intäkter	14,2	10,4	32,2	20,7	47,2
Administrationskostnader	-10,8	-9,5	-21,0	-17,8	-38,3
Rörelseresultat	3,4	0,9	11,2	2,9	8,9
Resultat från finansiella poster					
Finansnetto	7,5	11,9	32,4	31,8	47,2
Resultat efter finansiella poster	10,9	12,7	43,6	34,7	56,1
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	18,4
Resultat före skatt	10,9	12,7	43,6	34,7	74,5
Uppskjuten skatt	-1,0	-2,2	-0,4	-5,5	-6,2
Periodens resultat	9,9	10,5	43,2	29,2	68,3

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	1,9	1,8	1,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	19,1	16,6	18,8
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 907,9	1 970,8	1 810,9
Derivatinstrument	41,6	-	44,5
Övriga långfristiga tillgångar	1,3	1,0	1,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 969,9	1 988,3	1 875,5
Summa anläggningstillgångar	1 971,9	1 990,2	1 877,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	85,0	11,7	43,8
Övriga fordringar	6,8	1,2	2,9
Derivatinstrument	1,0	35,4	0,9
Kassa och bank	106,9	47,8	208,4
Summa omsättningstillgångar	199,6	96,1	255,9
SUMMA TILLGÅNGAR	2 171,5	2 086,3	2 133,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 092,2	2 023,9	2 023,9
Årets resultat	43,2	29,2	68,3
Summa eget kapital	2 135,9	2 053,6	2 092,7
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,7	1,2	1,6
Avsättning för uppskjuten skatt	6,6	5,5	7,9
Summa avsättningar	8,3	6,7	9,5
Långfristiga skulder			
Derivatinstrument	5,5	-	10,4
Summa långfristiga skulder	5,5	-	10,4
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	0,2	11,7	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	3,3	3,1	5,4
Leverantörsskulder	2,3	1,3	1,4
Övriga kortfristiga skulder	16,1	9,9	13,8
Summa kortfristiga skulder	21,9	26,0	20,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 171,5	2 086,3	2 133,2

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Resultat före skatt	10,9	12,7	43,6	34,7	74,5
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avskrivningar	-	0,2	0,1	0,4	0,4
Orealiserade värdeförändringar i ränte- och valutaderivat	-4,4	-0,7	-8,8	-26,2	-37,4
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	4,5	-	4,5	-	-
Förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar	-30,5	-16,3	-45,1	-5,2	-23,8
Rörelseskulder	-5,1	17,2	1,2	6,6	-0,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	-24,6	13,0	-4,5	10,3	13,1
Investeringsverksamheten					
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-1,6	-	0,8	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1,6	-	0,8	-1,3
Finansieringsverksamheten					
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-10,7	-39,3	-97,0	28,1	187,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	-10,7	-39,3	-97,0	28,1	187,9
Periodens kassaflöde	-35,3	-27,8	-101,5	39,2	199,7
Likvida medel vid periodens början	142,2	75,7	208,4	8,7	8,7
Likvida medel vid periodens slut	106,9	47,8	106,9	47,8	208,4

Kommentarer till moderbolaget

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

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

Noter

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS standards samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC. Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

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

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

Skattemässiga bedömningar

Vid utgången av andra kvartalet 2023 fanns ca 3,2 Mkr i ej aktiverade underskottsavdrag.

NOT 3 SEGMENT

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

1. **Region Sverige**, inkluderar Stockholm, Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg
2. **Region Övriga Norden**, inkluderar Helsingfors och Oslo

2023	jan-jun			
	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Mkr				
Hyresintäkter	89,3	35,6	0,0	124,9
Driftnetto	70,5	36,2	0,4	107,1
Förvaltningsresultat	63,4	19,9	-47,4	35,9
Resultat före skatt	-62,9	-36,8	-56,8	-156,5
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 128,4	1 214,9	-	4 343,3

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

2022		jan-jun		
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hysesintäkter	74,8	29,7	0,0	104,5
Driftnetto	59,0	29,0	-0,4	87,6
Förvaltningsresultat	56,6	21,6	-41,9	36,4
Resultat före skatt	323,0	17,8	17,7	358,5
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 154,7	1 233,9	-	4 388,5

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter		apr-jun		jan-jun		helår
Mkr	2023	2022	2023	2022	2022	2022
Fastighetsskatt	-0,9	1,6	1,1	3,2	7,7	7,7
Hysesgarantier	1,1	1,8	2,6	3,8	7,7	7,7
Övriga fastighetsintäkter	14,0	8,4	22,6	15,2	29,3	29,3
Totalt övriga fastighetsintäkter	14,3	11,8	26,3	22,2	44,7	44,7

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. Derivaten 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 30 juni 2023 till 0,2 Mkr.

Koncernen innehar räntederivat i NOK, SEK och EUR, samt valutaterminer i NOK och EUR. Fram till 30 juni 2021 säkringsredovisade koncernen räntederivaten 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 "Värdet förändring 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 framåtriktat. 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 2023 uppgick marknadsvärdet på räntederivaten till 84,7 Mkr (70,7) och valutaterminerna till 1,0 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

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

Makroekonomiska risker

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

Miljörisker

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

Se även avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen 2022.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

	apr-jun		jan-jun		helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Antal aktier					
A-aktier	6 863 991	6 863 991	6 863 991	6 863 991	6 863 991
B-aktier	52 128 557	52 128 557	52 128 557	52 128 557	52 128 557
Totalt genomsnittligt antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548

Förvaltningsresultat

Annehem Fastigheters verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, dvs tillväxt i förvaltningsresultatet. Målet är att förvaltningsresultatet per aktie över tid ska öka årligen med ett snitt om 20,0 procent. Nedan visas förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter, som är relaterade till valutaterminer och valutaomräkning av interna lån i NOK och EUR.

	apr-jun		jan-jun		helår
Mkr	2023	2022	2023	2022	2022
Resultat före skatt	-39,1	160,1	-156,5	358,5	263,0
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	61,6	-111,2	183,6	-253,8	-98,0
Värdeförändring derivat	-4,4	-32,9	8,8	-68,4	-90,9
Förvaltningsresultat	18,2	16,1	35,9	36,4	74,2

	apr-jun		jan-jun		helår
Mkr	2023	2022	2023	2022	2022
Valutaterminer	-17,7	-8,8	-14,8	-14,8	-30,4
Valutaomräkning på interna lån	8,4	0,9	2,8	6,7	14,0
Valutakurseffekter	-9,3	-7,9	-12,0	-8,1	-16,4

Förvaltningsresultat per aktie

	apr-jun		jan-jun		helår
Mkr	2023	2022	2023	2022	2022
Förvaltningsresultat	18,2	16,1	35,9	36,4	74,2
Valutakurseffekter	9,3	7,9	12,0	8,1	16,4
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	27,5	24,1	47,9	44,4	90,5
Antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,47	0,41	0,81	0,75	1,53

Långsiktigt substansvärde

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

Mkr	2023-06-30	kr/aktie	2022-06-30	kr/aktie	2022-12-31	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 391,4	40,5	2 575,4	43,7	2 501,1	42,4
Återläggning						
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	165,0	-	210,8	-	195,6	-
Räntederivat	-84,7	-	-72,8	-	-94,1	-
Långsiktigt substansvärde	2 471,7	41,9	2 713,4	46,0	2 602,6	44,1

Räntetäckningsgrad

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Förvaltningsresultat	18,2	16,1	35,9	36,4	74,2
Återläggning					
Räntenetto	18,0	13,6	36,8	26,0	53,0
Valutakurseffekter	9,3	7,9	12,0	8,1	16,4
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,5	2,8	2,5	2,7	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr baserat på rullande 12	2,5	2,8	2,5	2,8	2,7

Nettobelåningsgrad

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Räntebärande skulder	1 982,6	1 878,6	1 889,6
Likvida medel	-186,8	-252,9	-237,9
Räntebärande skulder netto	1 795,8	1 625,7	1 651,7
Förvaltningsfastigheter	4 343,3	4 388,5	4 309,2
Nettobelåningsgrad, %	41,3%	37,0%	38,3%

Överskottsgrad

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Förvaltningsresultat	18,2	16,1	35,9	36,4	74,2
Återläggning					
Förvaltningskostnader	38,4	30,1	71,2	51,2	107,1
Driftnetto	56,5	46,2	107,1	87,6	181,3
Hysesintäkter	63,8	54,0	124,9	104,5	217,9
Överskottsgrad, %	88,6%	85,5%	85,8%	83,8%	83,2%

Avkastning på eget kapital

Mkr	apr-jun		jan-jun		helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-33,2	129,9	-126,8	288,1	207,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 391,4	2 575,4	2 501,1	2 575,4	2 501,1
Avkastning på eget kapital, %	-1,4%	5,0%	-5,1%	11,2%	8,3%

Ordlista och definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat för en rullande tolv månadersperiod i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.
Bruttohyra	Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.
Direktavkastning	Driftnetto för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto	Driftnettet innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten i gång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾	Vakanshyra i förhållande till bruttohyra vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av beräknad hyra för vakanta ytor i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastigheternas verkliga värde	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Förvaltningsresultat, exkl. valutakurseffekter	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive valutakurseffekter med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Hyresintäkt	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde¹⁾	Hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Jämförelsestörande poster	Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annhem Fastigheter som jämförelsestörande poster.
Långsiktigt substansvärde	Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning. Syfte: Långsiktigt substansvärde är ett mått som skall spegla det långsiktiga värdet på ett fastighetsbestånd, i stället för eget kapital.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde. Syfte: Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
Nettouthyrning¹⁾	Startade kontrakt under perioden minus avslutade kontrakt under perioden
Räntebärande skulder	Räntebärande skulder innebär alla skulders som Annhem betalar ränta på. Dessa poster i balansräkningen är: lång- och kortfristiga skulder till närstående, lång- och kortfristiga räntebärande skulder (inkluderar leasingskuld) samt koncernkonto.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter, kostnader och valutakurseffekter på finansiella poster samt avskrivningar i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar. Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.
Uthyrningsbar yta	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. Syfte: Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut.
Underliggande fastighetsvärde	Avtalat transaktionspris för fastigheten.
Vakanshyra	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.
Valutakurseffekter	Valutakurseffekter hänförliga till valutaterminer samt omräkning av interna lån i EUR och NOK.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid.

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



Kontaktpersoner

MONICA FALLENIOUS, VD
Telefon: 070-209 01 14

E-post: monica.fallenius@annehem

JAN EGENÄS, CFO
Telefon: 070-593 71 38

E-post: jan.egenas@annehem.se

Annehem Fastigheter AB
Org.nr: 559220-9083
Adress:
Drottning Kristinas
Esplanad 2
170 67 Solna
info@annehem.se