

The background of the image shows two modern office buildings against a clear blue sky. On the left is a tall, white building with a grid of windows, some of which have green-tinted glass. On the right is a shorter, dark-colored building with a similar window grid. The text is overlaid on the right side of the image.

Q4

Annehem Fastigheter Bokslutskommuniké januari–december 2023

Starkt förvaltningsresultat med framtidstro

Januari-december

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 247,2 Mkr (217,9)
- Driftnettot uppgick till 209,7 Mkr (181,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 90,5 Mkr (74,2)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 92,7 Mkr (90,5)
- Resultat per aktie uppgick till -3,40 kr (3,51)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 95,8 Mkr (32,8)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en minskning av verkligt värde om -266,0 Mkr (98,0)
- Verkligt värde förvaltningsfastigheter uppgick till 4 412,7 Mkr (4 309,2)
- Substansvärde EPRA NRV per aktie uppgick till 41,2 kr (44,1)

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Annehem frånträdde handelsfastigheten Carl Berner Torg i Oslo, Norge
- Adela Colakovic tillträdde som ny CFO
- Annehem har färdigställt 100 nya kommunala förskoleplatser i Valhall Park
- Styrelsen kallade till extra bolagsstämma, i januari 2024, för att besluta om bemyndigande för styrelsen att besluta om företrädesemission
- Annehem tillträdde kontorsfastigheten The Corner i Malmö
- I december gick Annehem med i EPRA (European Public Real Estate Association)

Driftnetto
Januari-december 2023

Verkligt värde förvaltningsfastigheter
31 december 2023

Ekonomisk uthyrningsgrad
31 december 2023

209,7 Mkr

4 413 Mkr

95%

Sammandrag koncernens utveckling

Sammandrag koncernens utveckling	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	60,9	56,8	247,2	217,9
Driftnetto	51,5	45,0	209,7	181,3
Förvaltningsresultat	27,1	11,5	90,5	74,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	22,1	19,4	92,7	90,5
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,37	0,33	1,57	1,53
Periodens resultat	-9,1	8,9	-200,6	207,3
Periodens resultat per aktie, kr	-0,15	0,15	-3,40	3,51
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	95,8	94,9	95,8
Överskottsgrad, %	84,6	79,3	84,8	83,2
Avkastning på eget kapital, %	-0,4	0,4	-8,7	8,3
EPRA NRV per aktie, kr	41,2	44,1	41,2	44,1
Nettobelåningsgrad, %	43,4	38,3	43,4	38,3
Soliditet, %	49,9	53,4	49,9	53,4
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,2	2,5	2,2	2,7

FINANSIELLA MÅL

Tillväxt och avkastning	Mål	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
Genomsnittlig tillväxt i fastighetsbeståndet över tid ¹	20%	2%	8%	20%
Fastighetsbestånd verkligt värde 2027	8,0 Mdkr	4,4 Mdkr	4,3 Mdkr	4,0 Mdkr
Genomsnittlig årlig tillväxt på förvaltningsresultat över tid ¹	20%	22%	-14%	52%
Avkastning på eget kapital	Minst 10% per år	-8,7%	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 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
Soliditet	> 30%	49,9%	53,4%	53,9%
Nettobelåningsgrad över tid	< 60%	43,4%	38,3%	38,3%
Räntetäckningsgrad långsiktig (RTM)	> 2,2x	2,2x	2,7x	3,0x
Utdelningspolicy	I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara på tillväxtmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål			

HÅLLBARHETSMÅL

	Långsiktigt mål 2030	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning, %	90%	75%	81%	85%
Miljöcertifierat fastighetsvärde, %	90%	82%	76%	85%
Intäkter från gröna hyresavtal, % (avser Sverige)	80%	35%	27%	24%

VD har ordet

2023 har varit ett händelserikt år med stor geopolitisk oro i olika delar av världen. I det makroekonomiska perspektivet har inflationsutvecklingen spelat en nyckelroll för konjunkturen, räntorna, börsen, och inte minst fastighetsmarknaden. När vi nu går in i 2024 ser vi allt tydligare tecken på att inflationen avtar och att nya räntehöjningar uteblir. Om inflationstrenden fortsätter nedåt kan det ge centralbankerna anledning att sänka räntorna under året.

I fastighetsbranschen har många bolag det fortsatt ansträngt med höga räntekostnader och i vissa fall behov av ett skifte från obligations- till bankfinansiering. Lågkonjunkturen har även påverkat efterfrågan och fler hyresgäster utvärderar sina behov. Ett scenario med lägre inflation och sänkta räntor skulle betyda mycket för att få en mer stabil fastighetsmarknad framöver med fler transaktioner.

I ljuset av den utmanande omvärlden som vi befinner oss i är jag nöjd med Annehems prestation under 2023. Med en stark underliggande fastighetsverksamhet, låg belåningsgrad med bankfinansiering och långsiktiga ägare visar Annehem uthållighet och stabilitet. Under året har vi satsat på och stärkt den befintliga verksamheten och under det fjärde kvartalet kunde vi fatta ett offensivt beslut om att förvärva kontorsfastigheten The Corner i Malmö, och fatta beslut om avsikten att genomföra en företrädesemission.

Ett framtåtriktat förvärv och emission

The Corner är en nyproducerad modern och flexibel kontorsfastighet med hög hållbarhetsprofil i bästa läge i snabbväxande affärsdistriktet Hyllie i Malmö. Förvärvet ligger helt i linje med vår tillväxtstrategi att växa lönsamt och hållbart. Jag är övertygad om att det långsiktigt är en fantastisk affär då vi förvärvar fastigheten till en initial yield om 5,6 procent och som ger en prisnivå om ca 15–18 procent under toppnivån för en nybyggd fastighet i området för cirka två år sedan. Fastigheten uppnår våra höga hållbarhetskrav med certifiering genom Miljöbyggnad Silver samt genom energiklass B. Den ska också certifieras enligt WELL Building Standard, en certifiering som främjar hälsa och välmående hos människor som vistas i byggnaden.

För att finansiera förvärvet så har vi för avsikt att genomföra en företrädesemission om cirka 300 Mkr. Det innebär att vi också stärker vår kassa för att genomföra andra värdeskapande investeringar utöver förvärvet under kommande år. Med en starkt finansiell position ser vi möjligheter att skapa värde genom investeringar i vårt befintliga bestånd genom förädling, samtidigt som vi också är fortsatt nyfikna på nya förvärv som ytterligare diversifierar vår fastighetsportfölj.

Resultat

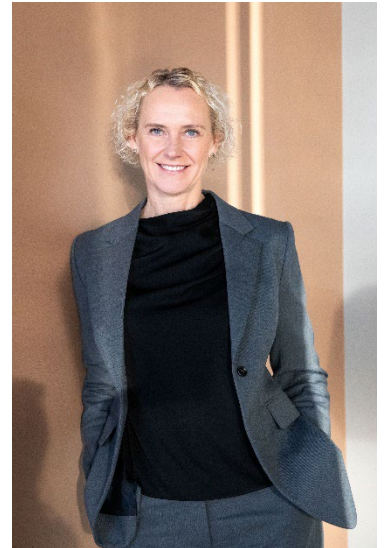
Vi ökar våra hyresintäkter för perioden med 13,5 procent till 247,2 Mkr (217,9), varav 23,6 Mkr kommer från det befintliga fastighetsbeståndet genom hyresökningar och uthyrningar och 5,7 Mkr hänförs till ett ökat fastighetsbestånd.

Vi har ett fortsatt starkt driftnetto om 209,7 Mkr (181,3), vilket innebär en ökning med 15,7 procent jämfört med samma period föregående år. Förutom intäktsökningen så är förbättringen av driftnettot främst relaterad till lägre elpriser och övriga besparingar, vilket bland annat har resulterat i en lägre el- och uppvärmningskostnad om 5,6 procent jämfört med samma period föregående år. Överskottsgraden håller sig på en hög och bra nivå om 84,8 procent (83,2). Vi har en hög uthyrningsgrad om 94,9 procent (95,8), där majoriteten av våra hyresgäster är stabila och långsiktiga.

Vårt förvaltningsresultat har ökat med hela 22,0 procent för helåret, jämfört med samma period föregående år. Rensat för valutakurseffekter i finansnettot uppgår förvaltningsresultatet till 92,7 Mkr (90,5). Den underliggande fastighetsverksamheten levererar och det är ett resultat jag är mycket stolt över med hänsyn taget till att vi totalt sett haft 43,2 procent högre räntenetto under året jämfört med föregående år.

Räntetäckningsgrad RTM för perioden är 2,2 ggr (2,7). De långa räntorna har sjunkit under kvartalet, vilket på längre sikt kommer att slå igenom positivt både på förvaltningsresultatet och räntetäckningsgraden. Dock ser det ut som att räntan kommer ligga fortsatt högt under 2024 och därav ser vi också att räntekostnaderna för 2024 kommer att vara fortsatt höga.

Avkastningskraven i marknaden har fortsatt uppåt med cirka 10 punkter under kvartalet men effekten motverkades av värdeskapande investeringar i befintligt bestånd, nyuthyrningar som började gälla nu från 1 januari men också årets indexuppräknings som får fullt utslag i Q4. Vidare har vi även avyttrat Carl Berner Torg, och tillträtt The Corner. Detta sammantaget medför en total förändring på fastighetsbeståndet om 4,1 procent eller 174,9 Mkr, jämfört med föregående kvartal.



Finansiering

Vi är fortsatt bankfinansierade och har goda dialoger med våra långgivare. Under kvartalet så har vi fråntänt fastigheten Carl Berner Torg i Oslo och affären tillförde cirka 70 MNOK i likvida medel. Förvärvet av The Corner gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 420 Mkr. Fastigheten är till hälften bankfinansierad och resterande del finansieras genom likvida medel tillsammans med ett lån fram till att emissionen är genomförd. Per 31 december 2023 har vi en nettobelåningsgrad om 43,4 procent.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsvolymen i den nordiska fastighetsmarknaden som helhet är cirka 58 procent lägre per sista december än samma period föregående år. Sverige är fortsatt den största marknaden som innehar cirka 39 procent av volymen. Samtidigt finns ett antal fastigheter till försäljning på marknaden och aktiviteten är högre än tidigare, men affärerna tar längre tid. De sjunkande långräntorna kommer successivt att leda till en allt högre aktivitet framöver och snabbare avslut på transaktionsmarknaden. Jag tror fortsatt på att högkvalitativa objekt i bra lägen kommer att stå sig bäst oavsett fastighetstyp.

En aktiv och hållbar förvaltning

Att investera i hållbara fastigheter är att satsa på framtiden och att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. Annehems förvaltningsfilosofi grundar sig i att alla fastigheter kan göra en hållbar förflyttning. Ett exempel på det är att vi under kvartalet har förflyttat vår fastighet Partille Port från energiklass C till B genom energibesparande åtgärder. Vi har under kvartalet genom det och förvärvet av The Corner ökat andelen fastigheter med minst energiklass B till 82 procent av det totala fastighetsvärdet, jämfört med 78 procent föregående kvartal. Vidare under kvartalet har vi antagit en ny bilpolicy som föreskriver att vi endast ska ha elbilar i bolaget.

EPRA

I december 2023 anslöt sig Annehem till EPRA (European Public Real Estate Association) för att jämföra oss med andra europeiska branschkollegor. EPRA främjar och representerar den europeiska fastighetssektorn. Vi får en bättre jämförelse av våra finansiella nyckeltal och deras 'sustainability best practice recommendations' stödjer övergången till hållbarhet och hjälper medlemmar att förbättra sitt hållbarhetsarbete.

Nytt år, nya utmaningar och möjligheter

Vi har nu ett nytt år framför oss som kommer att erbjuda både utmaningar och möjligheter. Vår omvärld är än mer osäker idag än tidigare och vi har en fortsatt ödmjuk inställning till det. Även om inflationen och de långa räntorna har kommit ned så har vi ett tufft år framför oss. Vi är inne i en lågkonjunktur som kräver stort fokus på daglig verksamhet och att fortsätta vara nära våra hyresgäster och erbjuda kreativa lösningar inom förvaltningen. Samtidigt ger både den geopolitiska situationen och den ljusning vi ser möjligheter som vi ska ta tillvara, allt ifrån anpassning av lokaler till nya affärsmöjligheter.

Jag vill passa på att tacka våra hyresgäster för ert förtroende för Annehem, våra aktieägare som stöttar oss, våra leverantörer som alltid ställer upp för oss och sist men inte minst våra engagerade och drivna medarbetare som alltid hittar lösningar. Tack alla för det gångna året!

Jag och mitt team kommer att arbeta hårt för att behålla den stabilitet vi har och utveckla Annehem vidare.

Ängelholm 2024-01-31

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

Den geopolitiska omvärlden har varit turbulent under året, med Rysslands pågående invasion av Ukraina och konflikten mellan Israel och Hamas som fortsatta orosmoln. Skyhöga inflationssiffror och styrräntehöjningar under 2023 har satt sin prägel på omvärldsekonomin och fått stora konsekvenser för hushåll och företag. Samtidigt har effekten från styrräntehöjningarna börjat synas och inflationstrenden har varit nedåtgående sedan andra halvan av 2023. Förhoppningen är att trenden ska fortsätta under 2024 och att efterföljande räntesänkningar kommer från Riksbanken.

Kärninflationen (KPIF) i Sverige är fortfarande hög och överskrider Riksbankens mål om 2 procent. I november var KPIF 3,6 procent och prognoserna för inflationsutvecklingen framåt varierar. Konjunkturinstitutets prognos pekar på att Riksbankens inflationsmål kommer att nås mot slutet av första halvåret 2024. Riksbanken har under året agerat för att begränsa inflationstakten i Sverige, men valde att lämna styrräntan oförändrad vid det senaste penningpolitiska mötet i november. Vid årsskiftet hade Sverige en styrränta på 4,00 procent. Riksbanken aviserar om att styrräntan kan komma att höjas framåt för att få ner inflationen ytterligare.

Makrodata Norden

Land	Styrränta ¹	Inflation ²	Transaktionsvolym (2023) ³
Sverige	4,00%	5,8%	87,7 Mdkr
Finland/ECB	4,50%	3,3%	32,1 Mdkr
Norge	4,50%	4,8%	43,9 Mdkr

¹) Trading Economics.
²) Avser KPI. Colliers Nordic Property Market Update Jan 2024.
³) Omräknat till SEK, avser fastighetstransaktionsvolym. Colliers Nordic Property Market Update Jan 2024.

Transaktionsmarknaden

Statistik från Colliers Nordic Property Market visar på att fastighetstransaktionsvolymen för helåret 2023 har fallit med 57 procent i Sverige, 64 procent i Finland och 58 procent i Norge, jämfört med föregående år. Den lägre transaktionsaktiviteten leder till en stor osäkerhet på marknaden då värderarna har väldigt få transaktioner att luta sig mot. Samtidigt, med ett något mer stabilt ränteläge mot slutet av 2024, så har transaktionsmarknaden smått börjat återhämta sig i takt med att säljare och köpare kommit närmare varandra i sina prisförväntningar.

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Perioden januari till december

Hysesintäkterna uppgick till 247,2 Mkr (217,9), övriga fastighetsintäkter uppgick till 44,9 Mkr (44,7) och totala fastighetskostnaderna till -82,3 Mkr (-81,3), vilket innebär att driftnettot ökade till 209,7 Mkr (181,3). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av hyresökningar genom indexjusteringar och nyuthyrningar, samt de tillkommande fastigheterna.

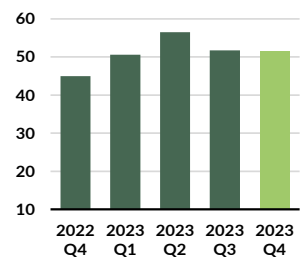
De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 44,9 Mkr (44,7), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av Peab utställda hyresgarantierna för fastigheterna Ultimes I&II och Jupiter 11, som för januari-december uppgick till 3,0 Mkr (7,7). Hyresgarantier har 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. Denna garanti gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställandedatum. Hyresgarantierna för Ultimes-fastigheterna löpte ut per den 30 juni 2023 och ytorna är vakanta per 31 december 2023.

Driftkostnader uppgick till -47,5 (-44,2) vilket är en ökning mot föregående år och förklaras främst av den tillkommande fastigheten Carl Florman. Fastighetsskatten har minskat med 2,8 Mkr mot föregående år och uppgick till -9,8 Mkr (-12,6), där minskningen hänförs sig till fjärde kvartalet och till största del beror på omtaxering av några fastigheter gällande åren 2020 till 2022. Totala fastighetskostnader uppgick till -82,3 Mkr (-81,3).

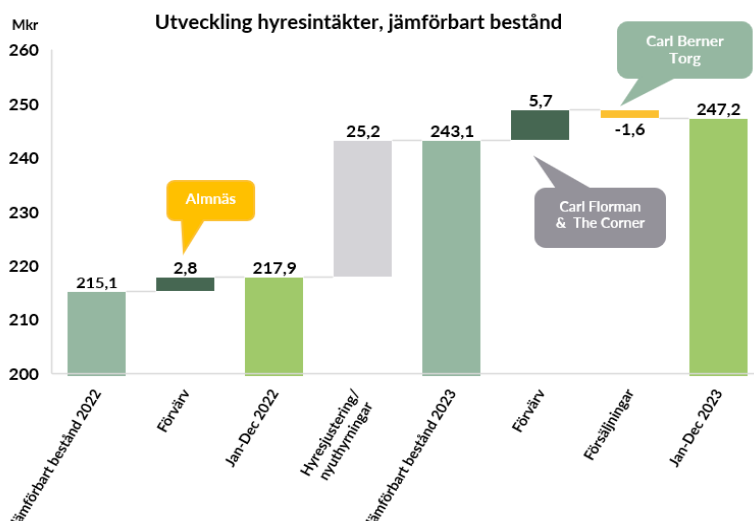
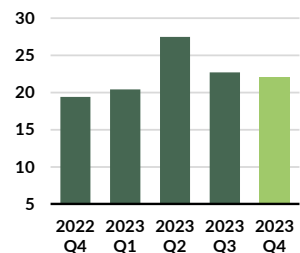
Förvaltningsresultatet uppgick till 90,5 Mkr (74,2) för perioden januari-december vilket är en ökning mot föregående år trots ett högre räntenetto. Räntekostnaderna uppgick till -129,3 Mkr (-62,5) och beror på stigande styrräntor samt belåning till följd av finansieringen av de tillkommande fastigheterna men motverkas av ränteintäkter från räntederivat, vilka uppgick till 53,4 (9,5) Mkr för perioden. Övriga finansiella poster uppgick till -2,2 Mkr (-16,4) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om -4,7 Mkr (14,0) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till 2,5 Mkr (-30,4), vilka påverkade förvaltningsresultatet negativt.

Effekten av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -266,0 Mkr (98,0) och realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -11,8 Mkr (0,0) vilken avser reaförlusten på avyttringen av fastigheten i Norge. Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -61,8 Mkr (90,9). Skatteeffekten för perioden uppgick till 48,5 Mkr (-55,7). Skatteeffekten hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeförändringen i fastighetsbeståndet samt värdering av räntederivat till verkligt värde. Periodens resultat uppgick till -200,6 Mkr (207,3).

Driftnetto per kvartal Mkr



Förvaltningsresultat per kvartal exkl valutakurseffekter Mkr



Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 4 412,7 Mkr (4 309,2). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2.

Under året har Annehem Fastigheter förvärvat fastigheterna Carl Florman och The Corner till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 534,9 Mkr, samt avyttrat Carl Berner Torg till ett värde om 252,1 Mkr. Bolaget har investerat i befintliga fastigheter till ett belopp uppgående till 95,8 Mkr (32,8). Orealiserade värdeförändring uppgår till totalt -266,0 Mkr. Tillsammans med valutaomräkning för beståndet i Finland så uppgick den totala värdeförändringen för perioden till 103,5 Mkr (315,0) Mkr.

Bolagets eget kapital uppgick till 2 302,3 Mkr (2 501,1). Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 036,3 Mkr (1 889,6), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträtten i Kamaxeln 2. Under perioden januari-december tillträdde Annehem fastigheterna Carl Florman och The Corner och tog sammantaget upp ny finansiering uppgående till 345,2 Mkr. Per den 31 december 2023 återstår 125,0 Mkr av outnyttjad kreditram.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 47,7 Mkr (-18,2). Förändringen beror på högre förvaltningsresultat justerat för orealiserade valutaeffekter samt lägre rörelseskulder och rörelsefordringar. För perioden januari-december uppgick motsvarande siffra till 102,4 Mkr (54,3).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -191,4 Mkr (-17,0) som avser förvärvet av The Corner som uppgick till -392,9 Mkr, avyttringen av Carl Berner Torg som gav en försäljningslikvid om 245,0 Mkr och investeringar relaterade till Saab i Ljungbyhed Park, förskolan i Valhall Park samt mindre investeringar i andra fastigheter om totalt -40,8 Mkr. För perioden januari-december uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -383,4 Mkr (-134,1), där största delen av kassaflödet avsåg förvärvet av Carl Florman och The Corner samt avyttringen av Carl Berner Torg om totalt -282,9 Mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till 94,5 Mkr (-2,6), vilket hänförs till upptaget lån relaterat till finansieringen av fastigheten The Corner och återbetalning av lån gällande Carl Berner Torg samt amortering av koncernens kreditfacilitet. Motsvarande siffra för perioden januari-december uppgick till 161,6 Mkr (125,0) som är relaterad till finansiering av Carl Florman, The Corner, återbetalning av lån gällande Carl Berner Torg samt amortering av koncernen kreditfacilitet.

Kassaflödet för kvartalet uppgick till -49,2 Mkr (-37,8), där motsvarande siffra för perioden januari-december uppgick till -119,4 Mkr (45,2).

Hållbar utveckling

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

Höjdpunkter under kvartalet

Under kvartalet har arbetet med att leverera på våra hållbarhetsmål fortsatt. Nedan presenteras arbetet som görs samt några av de största hållbarhetsförflyttningarna.

Partille Port uppgraderad till energiklass B

Annehem arbetar långsiktigt med energieffektivisering i fastighetsbeståndet och i arbetet ingår bland annat att granska förbrukningsdata och bedöma dess rimlighet. Vår fastighet Partille Port 11:60 som tidigare varit energiklass C har efter en energikartläggning och granskning under kvartalet blivit uppgraderad till energiklass B. Förflyttningen inom energiprestanda är viktig för vårt långsiktiga mål om att 90 procent av vårt fastighetsvärde ska ha energiklass A och B.

Andelen gröna hyresavtal ökar

Under fjärde kvartalet steg andelen gröna hyresavtal till 35 procent jämfört med 32 procent under föregående kvartal. Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av The Corner som tillträdde under perioden. Annehems långsiktiga mål är att 80 procent av hyresavtalen ska vara gröna till 2030. Det är ett ambitiöst mål som Annehem strävar efter att nå tillsammans med befintliga och nya hyresgäster.

Annehem går med i EPRA

I december blev Annehem medlem i European Public Real Estate Association (EPRA) med avsikten att ta del av kunskaps- och erfarenhetsutbyten med branschkollegor runtom i Europa. EPRA, som är en ideell förening där Europas börsnoterade fastighetsbolag representeras, stödjer medlemmar genom vägledning och expertis samt genom forum och evenemang med andra relevanta intressenter.

Annehem medverkade på Nasdaqs Green Equity Capital Markets Day

Vi deltog i den andra upplagan av Nasdaqs Green Equity Capital Markets Day. Annehem var ett av de första fastighetsbolagen att notera sin aktie enligt Nasdaq Green Equity Designation, vilket bland annat innebär att mer än 50 procent av företagets omsättning härleds från gröna aktiviteter. Per den 31 december 2022 var 74 procent av Annehems intäkter gröna.

Mätbara förflyttningar Q4 2023 (jämfört med utfall för helåret 2022)

- 35 procent (27) intäkter från gröna hyresavtal¹ (gäller svenska verksamheten)
- 82 procent (76) av fastighetsvärdet miljöcertifierat
- 75 procent (81) av fastighetsvärdet är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning²

¹ 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.

² Minskningen mot föregående år beror på försäljningen av Carl Berner Torg

Hållbarhetsmål 2023

Följs upp årligen

		Enhet	Långsiktigt mål	Mål 2023	Utfall 2022 ¹⁾	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	-
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer	Scope 1: CO2e-utsläpp från köldmedia	ton CO2e	95% minskning Scope 1 & 2	Mätning	0	28
	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	%	>97,0%	>97,0%	97,3%	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	-

¹⁾ Per datumet för denna rapportens publicering är utfallet för 2023 ännu inte färdigställt. Utfallet kommer att redovisas i årsredovisning 2023.

Våra fastigheter

Annehem Fastigheter ägde tillgångar i form av fastigheter per den 31 december 2023 till ett verkligt värde uppgående till 4 412,7 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 12,8 Mkr (13,8), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 24,1 Mkr (17,7) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 11,3 Mkr (3,9).

Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet under 2023

Transaktioner under året	Händelse	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr		Underliggande fastighetsvärde Mkr
The Corner	Tillträde	Malmö	2023-12-18	7 400	26,9 ¹		420,0
Carl Berner Torg	Avyttring	Oslo	2023-10-20	3 640	14,4		246,0
Carl Florman	Tillträde	Malmö	2023-01-19	3 259	7,0		135,0

1) Skillnaden i hyresvärde mot de 28,4 Mkr som kommunicerades i samband med förvärvet är hänförlig till en justerad fastighetsskattebedömning vilket i allt väsentligt är neutralt för bolaget på driftnettonivå.

Fastighetsbestånd per 31 december 2023

Benämning	Fastighets-beteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr		Hyresvärde årsbasis, Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	39,5		40,8
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	29,5		35,4
Kamaxeln 2	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,7		1,7
Stenekullen 2	Stenekullen 2	Malmö	4 937	13,7		15,4
Jupiter 11	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	10,6		10,6
Ulriksdals Center	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	44,7		44,7
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ²	Stockholm	13 494	16,6		20,0
Ledvolten	Solna Ledvolten 1	Stockholm	4 268	15,3		15,3
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	5,6		5,6
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	14,9		15,1
Carl Florman	Carl Florman 1	Malmö	3 259	6,7		7,0
The Corner	Hemvist 2	Malmö	7 432	26,2		26,9 ³
Ultimes Business Garden	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	73,8		77,1
Summa			202 004	298,9		315,6

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.

3) Skillnaden i hyresvärde mot de 28,4 Mkr som kommunicerades i samband med förvärvet är hänförlig till en justerad fastighetsskattebedömning vilket i allt väsentligt är neutralt för bolaget på driftnettonivå.

Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	okt-dec		helår	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Verkligt värde vid periodens ingång	4 237,8	4 252,9	4 309,2	3 994,1
Förvärvade fastigheter	395,0	-	534,9	103,0
Investeringar i befintliga fastigheter	40,8	5,7	95,8	32,8
Avyttrade fastigheter	-252,1	-	-252,1	-
Orealiserad värdeförändring	25,7	12,3	-266,0	98,0
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-34,5	38,5	-9,1	81,2
Verkligt värde vid periodens utgång	4 412,7	4 309,2	4 412,7	4 309,2

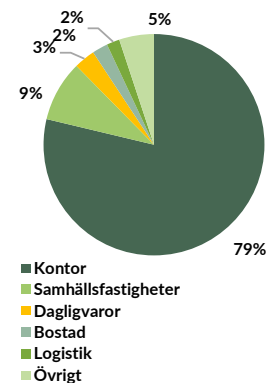
Förvärv och investeringar

Under perioden januari-december gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 95,8 Mkr (32,8), där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Valhall Park och Ljungbyhed Park.

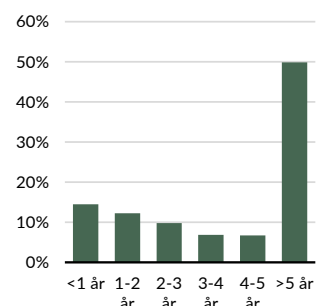
Förvärvade men ej tillträdde fastigheter

Annehem har under 2020 ingått ett avtal med Peab om att förvärva en bostadsfastighet i Partille (Partille Port Bostäder 11:70) till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 250,0 Mkr med tillträde den 28 mars 2024.

Intäktsfördelning 2023



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



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 fastighetsvärderare, eller motsvarande nordiskt värderingsbolag. De externa värderingarna ska utföras i enlighet med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning.

Verkligt värde på fastigheter baseras på externa värderingar med värdatedum 31 december 2023. Annehem utför generellt externa värderingar endast en gång per år, per 30 september, men i samband med den pågående emissionsprocessen har bolaget erhållit externa värderingsintyg även per 31 december 2023. Verkligt värde har under perioden januari-december minskat med 266,0 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 december 2023 uppgick till 5,24 procent (4,91 procent, 31 december 2022). Under perioden januari-december har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 95,8 Mkr. Investeringarna är hänförliga till färdigställandet av förskolan i Valhall Park, modernisering av Saabs lokaler i Ljungbyhed Park och övriga mindre investeringar i övriga fastigheter. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2023-12-31
Hysesvärde	315,6
Vakans	-16,7
Övriga fastighetsintäkter	19,9
Hysesintäkter	318,8
Fastighetskostnader	-85,9
Fastighetsskatt	-13,3
Driftnetto	219,6
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-4,3
Centraladministration	-37,0
Finansnetto	-90,7
Förvaltningsresultat	87,6

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 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, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 31 december 2023 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde eller frånträde efter den 31 december är därmed inte inkluderade i beräkningen. Annehem Fastigheters resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmåga baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, normaliserade fastighetskostnader och kostnader för administration gällande aktuellt bestånd. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå plus periodiserade upplåningskostnader.

Kommentarer till intjäningsförmågan

Hysesintäkterna och driftnettot ökar jämfört med intjäningsförmågan per 30 september 2023. Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna, förklaras främst av nyuthyrningar, indexjusteringar på hyreskontrakten som sker från 1 januari 2024 samt den tillkommande fastigheten The Corner. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheten Jupiter 11 (från 1 maj 2021 till 30 april 2024) och The Corner (från 1 januari 2024 till 31 december 2026) av Peab. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Vid utgången av december 2023 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,9 procent (95,8).

Känslighetsanalys fastighetsbeståndet

Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 december 2023 uppgick till 5,24 procent. Orealiserad värdeförändring på fastighetsbeståndet vid förändring av värderingsyield framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 0,5%	-378,0 / +463,0
+/- 1,0%	-692,0 / +1 045,0

Finansiering

Sammanfattning av bolagets finansieringssituation

Under de två senaste kvartalen har delar av räntederivat-portföljen omstrukturerats och räntebindningen förlängts för att anpassa ränterisken och skapa förutsättningar för Annehems framtida tillväxt.

Vid utgången av det fjärde kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 2 036,3 Mkr (1 889,6). De räntebärande skulderna består uteslutande av lån i bank och alla, förutom lån på 60,0 Mkr, är säkerställda med pantbrev.

Räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,2 gånger (2,5), vilket innebär att lånekovenanterna är uppfyllda. Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,2 gånger (2,7). Nettobelåningsgraden i portföljen var 43,4 procent (38,3) per 31 december 2023.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen inklusive räntederivat uppgick till 2,41 år respektive 2,04 år. Momentan snittränta vid kvartalets utgång uppgick till 4,3 procent exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter och 4,4 procent inklusive dessa.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	helår	
	2023	2022
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 889,6	1 721,3
Upptagna externa banklån	345,2	132,9
Förändring leasingsskuld	-0,3	-0,1
Amortering externa banklån	-183,6	-7,9
Förändring upplåningsavgifter	2,5	-1,8
Valutaeffekter	-17,1	45,2
Räntebärande skulder vid periodens utgång	2 036,3	1 889,6

Tillgänglig likviditet

Mkr	helår	
	2023	2022
Likvida medel	119,4	237,9
Outnyttjad låneram	125,0	192,5
Summa	244,4	430,4

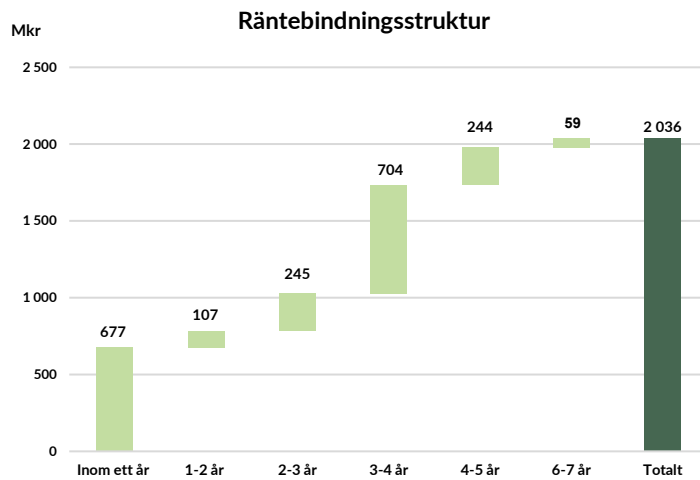
Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Räntebindning ²		Kapitalbindning ³	
	Mkr	Andel	Mkr	Andel
inom ett år	677,0	33,2%	116,2	5,7%
1-2 år	106,9	5,2%	1 400,5	68,8%
2-3 år	245,0	12,0%	444,0	21,8%
3-4 år	704,5	34,6%	75,6	3,7%
4-5 år	245,0	12,0%	-	-
6-7 år ¹	57,9	2,8%	-	-
Totalt vid periodens utgång	2 036,3	100%	2 036,3	100,0%

1) Avser leasingsskuld för tomträttsavtal som anses vara eviga.

2) Inklusive räntederivat.

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



Summering finansiella nyckeltal

Mkr	helår	
	2023	2022
Skuldvolym, Mkr	2 036,3	1 889,6
Outnyttjad kreditfacilitet, Mkr	125,0	125,0
Volym räntederivat, Mkr	1 365,1	1 480,5
Värde räntederivat, Mkr	29,7	93,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,8
Nettobelåningsgrad, %	43,4	38,3
Räntetäckningsgrad kvartal, ggr	2,2	2,5
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,2	2,7
Snittränta, %	4,3	3,3
Snittränta inklusive outnyttjad kreditfacilitet, %	4,4	3,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,41	1,09
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,04	2,45

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för perioden januari-december 2023 uppgick till 4,3 procent. Resultateffekten vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter	Mkr	
+/- 1,0%	+/-	2,1
+/- 2,0%	+/-	4,3

Övrig information

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB ¹⁾	14 087 282	23,9	49,8
Mats och Fredrik Paulsson med familjer	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	2 503 800	4,2	2,1
Mats Paulssonstiftelserna	1 737 214	2,9	1,4
UBS SWITZERLAND AG, W8IMY	258 548	0,4	1,4
Carnegie fonder	1 706 885	2,9	1,4
PEAB-fonden	1 427 238	2,4	1,2
Alcur Select	1 367 474	2,3	1,1
10 största ägare, summa	34 275 219	58,1	78,4
Övriga aktieägare	24 717 329	41,9	21,6
Totalt	58 992 548	100,0	100,0

1) Se vidare information i not 6.

Risker

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

Organisation och medarbetare

Annhem Fastigheter hade i genomsnitt 16 heltidsanställda under det fjärde kvartalet 2023. Efter inkludering av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 18. För jämförelseperioden 2022 hade Annhem Fastigheter 18 anställda, samt 2 resurser på konsultbasis.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- På extra bolagstämman 17 januari 2024 beslutades att ge styrelsen emissionsbemyndigande.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari – mars 2024	3 maj 2024
Årsstämma 2024	14 maj 2024
Halvårsrapport januari – juni 2024	19 juli 2024
Delårsrapport januari – september 2024	24 oktober 2024

Granskning

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

Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 31 januari 2024

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 1 februari 2024 kl. 08.00 CET.

Resultaträkning Koncernen

Mkr	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	60,9	56,8	247,2	217,9
Övriga fastighetsintäkter	8,5	11,4	44,9	44,7
Totala intäkter	69,4	68,1	292,1	262,6
<i>Fastighetskostnader</i>				
Driftskostnader	-11,9	-11,9	-47,5	-44,2
Underhållskostnader	-2,7	-4,3	-11,6	-10,2
Fastighetsskatt	0,1	-3,6	-9,8	-12,6
Fastighetsadministration	-3,4	-3,4	-13,4	-14,3
Driftnetto	51,5	45,0	209,7	181,3
Centraladministration	-9,1	-12,0	-36,1	-36,2
Övriga rörelseintäkter	2,3	2,4	5,2	7,7
Övriga rörelsekostnader	-4,4	-2,6	-10,3	-9,3
Ränteintäkter	15,2	6,7	53,4	9,5
Räntekostnader	-33,4	-20,0	-129,3	-62,5
Övriga finansiella poster ¹	5,0	-8,0	-2,2	-16,4
Förvaltningsresultat	27,1	11,5	90,5	74,2
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-11,8	-	-11,8	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	25,7	12,3	-266,0	98,0
Värdeförändring i derivatinstrument	-47,9	-2,8	-61,8	90,9
Periodens resultat före skatt	-7,0	21,0	-249,1	263,0
Aktuell skatt	0,6	-1,0	0,0	-1,0
Uppskjuten skatt	-2,8	-11,1	48,5	-54,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-9,1	8,9	-200,6	207,3
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	-0,15	0,15	-3,40	3,51

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

Mkr	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
Periodens resultat	-9,1	8,9	-200,6	207,3
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>				
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	-0,1	-0,2	-0,7	-1,6
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	0,0	0,0	0,1	0,3
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	-8,3	4,3	2,3	19,1
Summa övrigt totalresultat	-8,5	4,1	1,7	17,8
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-17,6	13,0	-198,9	225,1

Balansräkning Koncernen

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0,2	0,1
Förvaltningsfastigheter	4 412,7	4 309,2
Maskiner och inventarier	6,2	5,2
Derivatinstrument	33,3	104,5
Övriga anläggningstillgångar	1,4	1,3
Summa anläggningstillgångar	4 453,9	4 420,3
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	3,5	1,9
Kortfristiga fordringar	34,0	22,9
Derivatinstrument	0,0	0,9
Likvida medel	119,4	237,9
Summa omsättningstillgångar	156,8	263,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 610,7	4 684,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	1 786,9	1 786,9
Reserver	23,3	22,0
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	491,6	691,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 302,3	2 501,1
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	1 920,1	1 655,6
Derivatinstrument	3,6	10,4
Övriga långfristiga skulder	1,8	3,2
Uppskjutna skatteskulder	157,6	195,6
Pensionsavsättningar	1,7	1,6
Summa långfristiga skulder	2 084,9	1 866,5
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	116,2	234,0
Leverantörsskulder och andra skulder	25,6	22,1
Aktuella skatteskulder	0,6	1,8
Övriga kortfristiga skulder	81,2	58,5
Summa kortfristiga skulder	223,5	316,4
Summa skulder	2 308,4	2 182,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 610,7	4 684,0

Kassaflödesanalys Koncernen

Mkr	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsresultat	27,1	11,5	90,5	74,2
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	0,9	0,1	0,9	0,4
Orealiserade valutakurseffekter	8,4	-0,1	7,6	-16,3
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	6,1	-	1,9	-4,6
Betald inkomstskatt	0,6	-	0,0	-
Förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar	0,3	-8,9	-14,7	-2,1
Rörelseskulder	4,3	-20,7	16,3	2,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	47,7	-18,2	102,4	54,3
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-40,8	-5,7	-95,8	-32,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-392,9	-11,3	-527,9	-99,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	245,0	-	245,0	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-2,7	-	-4,7	-1,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191,4	-17,0	-383,4	-134,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande av lån	269,3	-	345,2	132,9
Återbetalning av lån	-174,8	-2,6	-183,6	-7,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	94,5	-2,6	161,6	125,0
Periodens kassaflöde	-49,2	-37,8	-119,4	45,2
Likvida medel vid periodens början	167,5	275,0	237,9	190,2
Kursdifferens i likvida medel	1,1	0,6	0,9	2,5
Likvida medel vid periodens slut	119,4	237,9	119,4	237,9

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans eget kapital	2 501,1	2 275,9
Periodens resultat	-200,5	207,3
Övrigt totalresultat för perioden	1,7	17,8
Periodens totalresultat	-198,8	225,1
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 302,3	2 501,1

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	-1,3	13,2	46,1	47,2
Administrationskostnader	-11,2	-12,8	-40,3	-38,3
Rörelseresultat	-12,6	0,4	5,8	8,9
Resultat från finansiella poster				
Finansnetto	31,4	-0,7	94,4	47,2
Resultat efter finansiella poster	18,8	-0,3	100,2	56,1
Bokslutsdispositioner	-11,8	18,4	-11,8	18,4
Resultat före skatt	7,0	18,1	88,3	74,5
Uppskjuten skatt	1,1	0,9	0,5	-6,2
Periodens resultat	8,1	19,1	88,9	68,3

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0,2	0,1
Maskiner och inventarier	3,2	1,7
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernbolag	116,1	18,8
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 134,0	1 810,9
Derivatinstrument	26,3	44,5
Övriga långfristiga tillgångar	1,4	1,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 277,8	1 875,5
Summa anläggningstillgångar	2 281,2	1 877,2
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	70,4	43,8
Övriga fordringar	7,1	2,9
Derivatinstrument	0,0	0,9
Kassa och bank	27,8	208,4
Summa omsättningstillgångar	105,3	255,9
SUMMA TILLGÅNGAR	2 386,5	2 133,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	0,5	0,5
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 092,2	2 023,9
Årets resultat	88,9	68,3
Summa eget kapital	2 181,6	2 092,7
Avsättningar		
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,7	1,6
Avsättning för uppskjuten skatt	5,6	7,9
Summa avsättningar	7,4	9,5
Långfristiga skulder		
Derivatinstrument	0,3	10,4
Summa långfristiga skulder	0,3	10,4
Kortfristiga skulder		
Derivatinstrument	1,9	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	118,8	5,4
Leverantörsskulder	4,3	1,4
Övriga kortfristiga skulder	72,3	13,8
Summa kortfristiga skulder	197,3	20,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 386,5	2 133,2

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	7,0	18,1	88,3	74,5
Poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	0,0	0,1	0,4	0,4
Orealiserade värdeförändringar i ränte- och valutaderivat	12,9	5,5	10,8	-37,4
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0,0	-	-1,8	-
Förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar	27,2	-19,0	-30,8	-23,8
Rörelseskulder	76,8	4,6	77,9	-0,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	124,0	9,4	144,8	13,1
Investeringsverksamheten				
Investeringar i maskiner och inventarier	-1,6	1,2	-2,1	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1,6	1,2	-2,1	-1,3
Finansieringsverksamheten				
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-209,9	167,2	-323,3	187,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	-209,9	167,2	-323,3	187,9
Periodens kassaflöde	-87,5	177,8	-180,6	199,7
Likvida medel vid periodens början	115,3	30,6	208,4	8,7
Likvida medel vid periodens slut	27,8	208,4	27,8	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. Upplýsingar 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 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 Annehem Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Annehem följer löpande upp inflation, styrränta samt avkastningskrav, dessa antaganden ligger till grund för beräkningen av det verkliga värdet. Inflationsantagandet i värderingarna är för kommande år är 2%. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 december 2023 uppgick till 5,24 procent (4,91 procent, 31 december 2022). 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 det fjärde kvartalet 2023 fanns ca 2,2 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 Sverige**, inkluderar Stockholm, Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg
2. **Region Övriga Norden**, inkluderar Helsingfors

2023		helår		
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hysesintäkter	178,3	68,9	0	247,2
Driftnetto	141,6	69,8	-1,7	209,7
Förvaltningsresultat	124,6	33,1	-67,2	90,5
Resultat före skatt	-64,0	-21,9	-163,2	-249,1
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 532,7	879,9	-	4 412,7

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

2022		helår		
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hysesintäkter	155,3	62,6	-	217,9
Driftnetto	120,8	61,5	-1,0	181,3
Förvaltningsresultat	111,7	50,2	-87,8	74,2
Resultat före skatt	297,4	-20,1	-14,3	263,0
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 081,2	1 228,0	-	4 309,2

Rörelsesegmenten har ändrats från Region Huvudstad och Region Syd till Region Sverige och Region övriga Norden. Nedan tabell illustrerar vilka fastigheter som ingick i den tidigare segmentsindelningen samt vilket segment de ingår i från och med 1 januari 2023.

Tidigare följdes segmenten upp utifrån Region Syd med fastigheter i södra Sverige och Region Huvudstad med fastigheter i de nordiska huvudstäderna. Från och med 1 januari 2023 följer bolagets högsta verkställande beslutsfattare, VD, i stället upp segmenten Sverige respektive Övriga Norden. Orsaken till att den geografiska indelningen av segmenten förändrades från den 1 januari 2023 är att det finns en demografisk koppling mellan fastigheterna och marknaden i Sverige som inte fanns på motsvarande sätt i Region Syd. Annehem har endast ett fåtal fastigheter i utlandet som utgör region Övriga Norden. Den ändrade segmentsindelningen följer den interna rapporteringen och det är så rörelseresultatet regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare (VD) som underlag för beslut om fördelning av resurser till segmentet och bedömning av dess resultat.

Segment per 2022-12-31		Segment per 2023-12-31	
Region Huvudstad	Region Syd	Region Sverige	Region Övriga Norden
Valhall Park	X	X	
Ljungbyhed Park	X	X	
Kamaxeln 2	X	X	
Stenekullen 2	X	X	
Jupiter 11	X	X	
Ulriksdals Center	X	X	
Sadelplatsen 4	X	X	
Ledvolten	X	X	
Almnäs	X	X	
Partille Port	X	X	
Johanneslust	ej tillträdd	X	
The Corner	ej tillträdd	X	
Carl Berner Torg	X		avyttrad
Ulimes Business Garden	X		X

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter		okt-dec		helår	
Mkr		2023	2022	2023	2022
Fastighetsskatt		1,0	2,0	3,9	7,7
Hysesgarantier		0,2	1,9	3,0	7,7
Övriga fastighetsintäkter		7,3	7,5	37,9	29,3
Totalt övriga fastighetsintäkter		8,5	11,4	44,9	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

Annehem 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 Annehem Fastigheters finanspolicy, och inte i spekulativa syften.

För vissa säkringsrelationer ingångna före 30 september 2021 applicerades säkringsredovisning på räntederivat i SEK och NOK, och de räntederivat som identifierades som kassaflödessäkringsinstrument redovisades initialt till verkligt värde på transaktionsdagen för derivaten och omvärderades därefter till verkligt värde vid slutet av varje rapporteringsperiod. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivat, som betecknas som kassaflödessäkringar, redovisades i övrigt totalresultat och ackumulerades i fond för verkligt värde i eget kapital. För alla säkrade prognostiserade transaktioner, omklassificeras det ackumulerade beloppet i säkringsreserven till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Den ineffektiva delen av förändringar i det verkliga värdet hos derivatet redovisas omedelbart i resultatet inom övriga finansiella poster. Verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument. Alla koncernens derivatinstrument är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det ackumulerade beloppet i säkringsreserven uppgår per 31 december 2023 till 0 Mkr, därmed är säkringsreserven upplöst i sin helhet.

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.

Koncernen innehar per 31 december 2023 räntederivat i SEK och EUR, samt valutaterminer i EUR. Per 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet på räntederivaten till 31,6 Mkr (94,1) och valutaterminerna till -1,9 Mkr (0,9).

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 förväntade kreditförluster samt att eventuell dröjsmålsränta kommer att debiteras.

NOT 6 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget är närstående till Peab AB, via bolagens gemensamma största aktieägare. Aktier innehas direkt och indirekt av Ekhaga Utveckling AB. Fredrik Paulsson kontrollerar per 31 december 2023 mer än 50 procent av rösterna i Ekhaga Utveckling AB. Därutöver innehar Fredrik Paulsson per 31 december 2023 0,86 procent av aktierna i Annehem. Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 31 december 2023, genom sitt direkta och indirekta innehav över 50 procent av rösterna i Annehem.

Mkr	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
Förvärv av fastigheter	395,0	0,0	534,9	103,0
Kundfordringar	0,2	0,0	0,2	0,0
Leverantörsskulder	12,3	2,7	12,3	2,7

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, 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

Antal aktier	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
A-aktier	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
Totalt genomsnittligt antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548

Förvaltningsresultat

Annhem Fastigheters verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, 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.

Mkr	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
Valutaterminer	11,1	-14,1	2,5	-30,4
Valutaomräkning på interna lån	-6,1	6,1	-4,7	14,0
Valutakurseffekter	5,0	-8,0	-2,2	-16,4

Förvaltningsresultat per aktie

Mkr	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsresultat	27,1	11,5	90,5	74,2
Valutakurseffekter	-5,0	8,0	2,2	16,4
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	22,1	19,4	92,7	90,5
Antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,37	0,33	1,57	1,53

Långsiktigt substansvärde EPRA NRV

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Annhem 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	2023-12-31	kr/aktie	2022-12-31	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 302,3	39,0	2 501,1	42,2
Återläggning				
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	157,6	-	195,6	-
Räntederivat	-29,7	-	-94,1	-
Substansvärde EPRA NRV	2 430,1	41,2	2 602,6	44,1

Räntetäckningsgrad

Mkr	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsresultat	27,1	11,5	90,5	74,2
Återläggning				
Räntenetto	18,2	13,4	75,9	53,0
Valutakurseffekter	-5,0	8,0	2,2	16,4
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,2	2,5	2,2	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr baserat på rullande 12	2,2	2,5	2,2	2,7

Nettobelåningsgrad

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder	2 036,3	1 889,6
Likvida medel	-119,4	-237,9
Räntebärande skulder netto	1 916,9	1 651,7
Förvaltningsfastigheter	4 412,7	4 309,2
Nettobelåningsgrad, %	43,4%	38,3%

Överskottsgrad

Mkr	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsresultat	27,1	11,5	90,5	74,2
Återläggning				
Förvaltningskostnader	24,4	33,6	119,2	107,1
Driftnetto	51,5	45,0	209,7	181,3
Hysesintäkter	60,9	56,8	247,2	217,9
Överskottsgrad, %	84,6%	79,3%	84,8%	83,2%

Avkastning på eget kapital

Mkr	okt-dec		helår	
	2023	2022	2023	2022
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-9,1	8,9	-200,6	207,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 302,3	2 501,1	2 302,3	2 501,1
Avkastning på eget kapital, %	-0,4%	0,4%	-8,7%	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	Driftnetto 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⁾	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde 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 tomtträtt.
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 driftnetto 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 driftnetto 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 EPRA NRV	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⁾	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
Räntebärande skulder	Räntebärande skulder innebär alla skulders som Annhem betalar ränta på. Dessa poster i balansräkningen är: lång- och kortfristiga skulder till närstående, lång- och kortfristiga räntebärande skulder (inkluderar leasingskuld) samt koncernkonto.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter, kostnader och valutakurseffekter på finansiella poster samt avskrivningar i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Räntenetto	Nettot mellan räntekostnader på räntebärande skulder och ränteintäkter på räntederivat.
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.se

ADELA COLAKOVIC, CFO
Telefon: 073-251 47 09

E-post: adela.colakovic@annehem.se

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