



**Q3**

**Annehem Fastigheter  
Delårsrapport  
Januari-september 2024**

# Stärkt förvaltningsresultat och reviderade finansiella mål visar på fortsatt tillväxtfokus

## Januari-september<sup>1</sup>

- Hyresintäkter för perioden ökar till 206,5 Mkr (186,3)
- Driftnetto ökar till 175,0 Mkr (158,2)
- Förvaltningsresultat ökar till 69,7 Mkr (63,4)
- Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter ökar till 75,0 Mkr (70,6), och per aktie uppgick till 0,90 kr (1,03)<sup>2</sup>
- Periodens resultat ökar till -18,2 Mkr (-191,4), och per aktie uppgick till -0,22 kr (-2,78)<sup>2</sup>
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 53,6 Mkr (55,0)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en minskning av verkligt värde om -56,1 Mkr (-266,0)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 674,5 Mkr (4 412,7)
- Positiv nettouthyrning om 13,2 Mkr (30,5)
- Substansvärde EPRA NRV per aktie uppgick till 30,9 kr (41,2)

1) I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-september 2023 och för balansposter 31 december 2023. Med Annhem och Bolaget avses Annhem Fastigheter-koncernen.

2) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.

## Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Annhem har förlängt hyreskontrakt med hyresgäst i Finland, med en löptid om fem år.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Annhem reviderar finansiella mål, vilka blir:
  - Årlig tillväxt i förvaltningsresultat om minst 20 procent
  - Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10 procent
  - Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger 55 procent
  - Långsiktig räntetäckningsgrad som överstiger 2,2 gånger
- I huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål

Driftnetto  
Januari-september 2024

Verkligt värde förvaltningsfastigheter  
30 september 2024

Ekonomisk uthyrningsgrad  
30 september 2024

175,0 Mkr

4 674,5 Mkr

91,7%

# Sammandrag koncernens utveckling

Sammandrag koncernens utveckling, Mkr	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	helår 2023
Hysesintäkter	69,8	61,5	206,5	186,3	247,2
Driftnetto	57,9	51,5	175,0	158,2	209,7
Förvaltningsresultat	23,6	27,5	69,7	63,4	90,5
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	24,3	22,7	75,0	70,6	92,7
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr <sup>1</sup>	0,27	0,33	0,90	1,03	1,35
Periodens resultat	-22,6	-64,7	-18,2	-191,4	-200,6
Periodens resultat per aktie, kr <sup>1</sup>	-0,26	-0,94	-0,22	-2,78	-2,92
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7	94,6	91,7	94,6	94,9
Överskottsgrad, %	83,0	83,1	84,7	84,9	84,8
Avkastning på eget kapital, %	-0,9	-2,8	-0,7	-8,3	-8,7
EPRA NRV per aktie, kr	30,9	40,4	30,9	40,4	41,2
Nettobelåningsgrad, %	40,4	42,5	40,4	42,5	43,4
Soliditet, %	52,1	51,2	52,1	51,2	49,9
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	2,3	2,1	2,3	2,2

1) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktor 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionsmomentet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.

## FINANSIELLA MÅL

Tillväxt och avkastning	Mål	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
Genomsnittlig tillväxt i fastighetsbeståndet över tid <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	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 tillväxtpotentialer och uppnå Annehems tillväxtmål			

## HÅLLBARHETSMÅL

	Långsiktigt mål 2030	Utfall per 30 september 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning, %	90%	85%	75%	81%
Miljöcertifierat fastighetsvärde, %	90%	82%	82%	76%
Intäkter från gröna hyresavtal, % (avser Sverige)	80%	44%	35%	27%

# VD har ordet

Fastighetsverksamheten fortsätter att leverera ett bra resultat med en stark tillväxt i driftnettot och en nettouthyrning för perioden som är fortsatt positiv i en utmanande marknad. Vi har gjort en viktig förlängning av ett hyreskontrakt med en stor hyresgäst i Finland och förvaltningsresultatet exklusive valutaeffekter är också starkt.

## Resultat

Annhem levererar ett starkt förvaltningsresultat exklusive valutaeffekter om 6,2 procent till 75,0 Mkr (70,6), jämfört med samma period i fjol och trots ett högre räntenetto. För det tredje kvartalet var tillväxten 7,0 procent. Driftnettot ökar med 10,6 procent till 175,0 Mkr (158,2) för perioden, och med 12,4 procent för det tredje kvartalet. Ökningen är främst hänförlig till förbättrade hyresintäkter som ett resultat av indexhöjning av hyror, tillskott från våra nya förvärv och effekter av nya hyreskontrakt.

Nettouthyrningen för perioden är fortsatt positiv och uppgick till 13,2 Mkr trots att den i kvartalet var något negativ främst på grund av påverkan från ett enskilt hyreskontrakt i Finland. Uthyrningsgraden har sjunkit med knappa 1 procent under kvartalet och det är främst hänförligt till en hyresgästs avflyttning i den finska fastigheten. Vi har stort fokus på uthyrningsarbetet och jag är optimistisk att det kommer att ge resultat framåt.

Avkastningskraven har planat ut och ligger i princip på samma nivå som förra kvartalet och vi ser att de transaktioner som genomförts i marknaden visar på att vi ligger i rätt nivå. Investeringarna i befintligt bestånd i Ljungbyhed Park har även detta kvartal gett en positiv effekt på värdet då investeringarna till en stor hyresgäst nu är slutförda.

Annhem har fortsatt en stabil position med stark balansräkning och god likviditet, vilket gör att jag ser positivt på våra tillväxtmöjligheter framåt både inom befintligt bestånd och via förvärv.

## Reviderade finansiella mål visar på fortsatt tillväxtfokus

Styrelsen har fattat beslut om reviderade mål för Annhem. Med detta tydliggör vi vår riktning och hur vi ska fortsätta att växa framåt i de nya marknadsförhållanden som råder i omvärlden.

Annhem Fastigheter är ett tillväxtbolag. Vår strategi, att skapa lönsam tillväxt och riskspridning över tid genom en diversifierad och hållbar fastighetsportfölj, förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning, har varit framgångsrik i ett ansträngt marknadsklimat. Våra reviderade mål är utmanande och visar på vårt fortsatta tillväxtfokus. Med ett starkt kassaflöde prioriterar vi i första hand att växa organiskt, och på så vis skapa aktieägarvärde, utan att äventyra den finansiella ställningen.

Vår målsättning är att generera en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet om 20 procent och den definierar ramen för hur vi ska driva tillväxtarbetet framåt i Annhem. Vi kommer att ha ett stort fokus på vårt kassaflöde och vår lönsamhet för att använda det kapital som verksamheten genererar för att åstadkomma organisk tillväxt med förvärv och investeringar i befintligt bestånd. En reviderad målsättning för nettobelåningsgraden om att ej överstiga 55 procent samt en oförändrad långsiktig räntetäckningsgrad som överstiger 2,2 gånger ger oss fortsatt kapacitet för framtida tillväxt, men till en kontrollerad risk.

## Kontorens roll

Vi märker av en svagare efterfrågan på kontorslokaler för närvarande, dels på grund av lågkonjunkturen, men också på grund av företagens behov av anpassning av ytor för att uppnå ökad effektivitet. När hyreskontrakten löper ut och våra kunder ser över sina lokalbehov arbetar vi i nära dialog med dem för att möta deras behov. Här ser jag att våra moderna fastigheter i attraktiva lägen med högkvalitativa och flexibla kontorsytor gör oss väl positionerade på hyresmarknaden.

Ett viktigt exempel på detta är en av våra finska hyresgäster, som vi har haft en diskussion med i samband med kontraktsförnyelsen. Vi har ett gott samarbete sedan tidigare vad gäller all typ av service i de finska fastigheterna från reception, uthyrning av konferensytor till restaurangdrift. Tillsammans har vi sett över användningen av ytor och effektiviserat, vilket resulterat i ett nytt långt femårigt avtal, men med minskad förhyrning för hyresgästen främst gällande konferensytorna.

Jag ser att distansarbete eller hybridarbete medför långsiktiga utmaningar för de företag som bedriver sin affärsverksamhet från datorskärmarna. Det är svårt att beskriva och förmedla en företagskultur till anställda via en policy då företagskultur är bolagets själ och behöver praktiseras. Med dessa insikter så kräver flera



*”Vi står stabilt med en låg belåningsgrad, vilket ger Annhem fina möjligheter att expandera genom förvärv som kompletterar vår fastighetsportfölj.”*

bolag åter ökad närvaro på sina kontor. Min övertygelse är att vi totalt sett kommer att se en större återgång till kontorsarbetsplatserna framöver, men betydelsen av ett attraktivt kontor med bra läge ökar och detta kommer att stödja vår affär.

### Våra företagsparker

Våra företagsparker fyller en viktig samhällsroll och vi ser en ökad aktivitet främst i Ljungbyhed Park kopplad till totalförsvaret och satsningar på lokaler för forskning och utbildning. Det är mycket intressant och roligt att följa parkernas förflyttning och här ser vi en stor potential för utveckling framåt.

### Uppåtgående trend på fastighetstransaktionsmarknaden

På fastighetsmarknaden ser jag flera positiva signaler, med fler transaktioner under de första tre kvartalen jämfört med samma period förra året. Jag noterar att kapitalmarknaden har kommit tillbaka till nivåer som i stor utsträckning konkurrerar med bankernas utlåningserbjudanden, vilket ger bättre förutsättningar för fortsatt ökning av transaktionsvolymerna.

Enligt Colliers omsatte den nordiska marknaden 25 miljarder euro 2024, en ökning med 16 procent jämfört med samma period förra året. Sverige står för den största andelen med 38 procent av transaktionerna i Norden de senaste 12 månaderna, medan Finland utvecklas svagare och stod endast för 12 procent, där över hälften av transaktionerna skett i Helsingfors-området.

Min förhoppning är att transaktionsvolymerna nu ökar ytterligare i takt med att räntorna sänks, fastighetsvärdena stabiliseras och att aktiviteten på den finansiella marknaden nu kommer tillbaka.

Jag är övertygad om att hållbara fastigheter i attraktiva lägen är de som kommer stå sig bäst generellt och att bostäder med kommande hyresökningar i spåren efter den höga inflationen kommer att vara mer attraktivt vid förvärvsutvärderingar.

Vi står stabilt med en låg belåningsgrad, vilket ger Annhem fina möjligheter att expandera genom förvärv som kompletterar vår fastighetsportfölj. Och vi har goda förutsättningar att investera i vårt befintliga bestånd med god avkastning. Jag och våra engagerade medarbetare ser fram emot att arbeta vidare mot våra utmanande mål.

Ängelholm 23 oktober 2024

Monica Fallenius  
VD

# Vi är Annehem

Annehem är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag med en kundnära förvaltning. Vi skapar attraktiva och långsiktigt hållbara fastigheter där våra hyresgäster utvecklas och trivs. Vi arbetar systematiskt för att öka hållbarhetsprestandan i hela vårt bestånd.

Våra moderna fastigheter utgör huvuddelen i vårt fastighetsbestånd. De har en hög hållbarhetsprestanda och finns i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden. Vi förvaltar också äldre fastigheter där hållbarhetspotentialen är stor och där vi bidrar till en väsentlig förflyttning.

Huvuddelen av beståndet består idag av kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik-, samhällsfastigheter samt bostäder.

## Vision

Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

## Våra värderingar

Professionella – Engagerade – Långsiktiga – Möjliggörare

## Våra strategiska hörnstenar

Våra fyra strategiska hörnstenar är vägledande i vårt långsiktiga arbete mot visionen om att bli Nordens mest hållbara fastighetsbolag. Vår strategi skapar stabilitet, lönsamhet och långsiktighet i vår verksamhet.

### Utveckla ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden

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

### Fokus på hållbar och effektiv förvaltning genom förädling och förflyttning

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

### Skapa riskspridning över tid genom en diversifierad och hållbar fastighetsportfölj

Vårt bestånd av kontorsfastigheter kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik- och samhällsfastigheter samt bostäder. Alla våra fastigheter har en hög hållbarhetsprestanda och/eller potential.

### Förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning möjliggör lönsam tillväxt

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

## Hyresintäkter per fastighetstyp

- Kontor 75 %
- Samhällsfastigheter 9 %
- Dagligvaror 3 %
- Bostad 6 %
- Logistik 2 %
- Övrigt 5 %

## Fastighetsvärde per geografi

- Stockholm 35 %
- Helsingfors 19 %
- Göteborg 9 %
- Malmö 18 %
- Ängelholm/Helsingborg 19 %



# Marknad

## Omvärldskommentar

Under det tredje kvartalet har den geopolitiska osäkerheten fortsatt att prägla omvärlden. Samtidigt råder något mer optimistiska tongångar kring omvärldsekonomin och många centralbanker har börjat lätta på sina penningpolitiska åtstramningar i hopp om att mildra lågkonjunkturen. I Sverige är kärninflationen (KPIF) fortsatt lägre än Riksbankens mål om 2 procent, vilket resulterade i att Riksbanken genomförde en tredje räntesänkning i september.

I september var KPIF 1,1 procent och KPI 1,6 procent. Under det senaste penningpolitiska mötet i september valde Riksbanken att sänka styrräntan till 3,25 procent. Riksbanken aviserar om att styrräntan kan komma att sänkas ytterligare två gånger i år, förutsatt att inflationsutsikterna fortsätter att vara gynnsamma, samt att kronan inte försvagas ytterligare eller att den geopolitiska situationen i, bland annat, Mellanöstern inte förvärras.

## Makrodata Norden

Land	Styrränta <sup>1</sup>	Inflation	Transaktionsvolym (jul-sep) <sup>4</sup>
Sverige	3,25 %	1,6 % <sup>2</sup>	21,3 Mdkr
Finland/ECB	3,40 %	1,2 % <sup>3</sup>	6,8 Mdkr

<sup>1</sup>) Trading Economics.

<sup>2</sup>) Avser KPI. SCB oktober 2024.

<sup>3</sup>) Avser KPI. Colliers Nordic Property Market Update October 2024.

<sup>4</sup>) Omräknat till SEK, avser fastighetstransaktionsvolym. Colliers Nordic Property Market Update August-October 2024.

## Fastighetstransaktionsmarknaden

Aktiviteten på fastighetstransaktionsmarknaden har varit högre under årets tre första kvartal jämfört med samma period föregående år, vilket indikerar att köpare och säljare fortsätter att hitta jämviktsnivåer i sina prisförväntningar. Den ökade transaktionsaktiviteten ger värderarna mer data att utgå ifrån. Under årets tre första kvartal uppgick den totala fastighetstransaktionsvolymen i Norden till 189,8 Mdkr<sup>1</sup>, vilket innebär en ökning med 16 procent jämfört med samma period föregående år.

## Hyresmarknaden

Den rådande lågkonjunkturen påverkar både Sverige och Finland där efterfrågan på kontorslokaler på kort sikt försvagats något under året. Samtidigt förväntas den långsiktiga efterfrågan på kontorslokaler i regioner med stark tillväxt, såsom huvudstäder, att förbli stabil eller till och med öka.

I samband med omförhandlingar efterfrågar kunderna mer flexibla och kostnadseffektiva kontorslösningar samt olika former av anpassning av lokalerna för att skapa attraktiva arbetsplatser som passar till nya arbetsformer såsom hybridarbete.

1) Omräknat till SEK, avser fastighetstransaktionsvolym, Colliers Nordic Property Market Update August-October 2024

# Kommentarer till koncernens utveckling

## Resultaträkning

### Perioden januari till september

Hyresintäkterna uppgick till 206,5 Mkr (186,3), övriga fastighetsintäkter uppgick till 38,4 Mkr (36,4) och totala fastighetskostnaderna till -69,9 Mkr (-64,5), vilket innebär att driftnettot ökade till 175,0 Mkr (158,2). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av hyresökningar genom de tillkommande fastigheterna, indexjusteringar samt nyuthyrningar.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 38,4 Mkr (36,4), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av säljaren utställda hyresgarantierna för fastigheterna Jupiter 11 och The Corner, som för januari-september uppgick till 4,7 Mkr (2,8). Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Jupiter 11 (från 1 maj 2021) och i The Corner (från 1 januari 2024) av säljaren. Denna garanti gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställandedatum. Hyresgarantin i Jupiter 11 löpte ut per den 30 april 2024 där det återstår en vakant yta på 333 kvm per 30 september 2024.

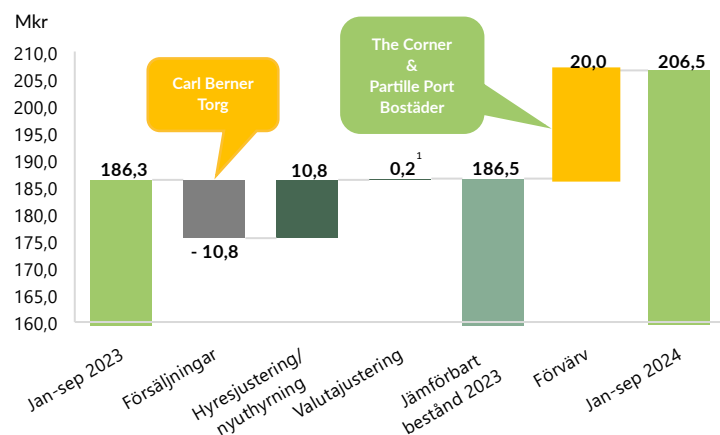
Driftskostnader uppgick till -40,3 Mkr (-35,7) vilket är en ökning mot föregående år och förklaras främst av de tillkommande fastigheterna. Fastighetskatten uppgick till -10,6 Mkr (-9,9) och tack vare omtaxering av några fastigheter under 2023 som lett till lägre fastighetsskatt, har inte fastighetsskatten ökat markant mot föregående år trots de tillkommande fastigheterna. Totala fastighetskostnader uppgick till -69,9 Mkr (-64,5).

Förvaltningsresultatet uppgick till 69,7 Mkr (63,4) för perioden januari-september vilket är en ökning mot föregående år trots högre räntekostnader. Räntekostnaderna uppgick till -98,4 Mkr (-95,9) och beror på ökade styrräntor jämfört mot föregående år samt på ökad belåning till följd av finansieringen av de tillkommande fastigheterna. Räntekostnaderna motverkas delvis av ränteintäkter från räntederivat, vilka uppgick till 27,4 Mkr (38,2) för perioden.

Övriga finansiella poster uppgick till -5,3 Mkr (-7,2) och består av valutakurseffekter om 3,9 Mkr (1,4) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -9,2 Mkr (-8,6).

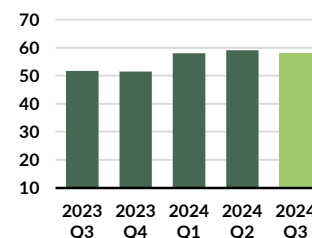
Effekten av realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -56,1 Mkr (-291,6) som främst beror på förändrade avkastningskrav. Effekten av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -32,7 Mkr (-13,8). Skatteeffekten för perioden uppgick till 1,9 Mkr (50,6). Uppskjuten skatt utgörs främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader. I perioden januari-september 2023 gjordes nedskrivningar av fastighetsvärdet uppgående till 291,6 Mkr, vilket förklarar den stora avvikelser mellan uppskjuten skatt mellan perioderna januari-september 2024 och januari-september 2023. Periodens resultat uppgick till -18,2 Mkr (-191,4).

### Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

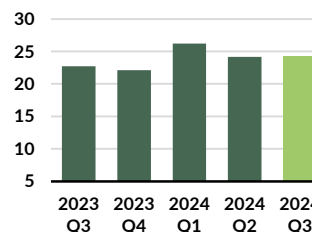


1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperiod.

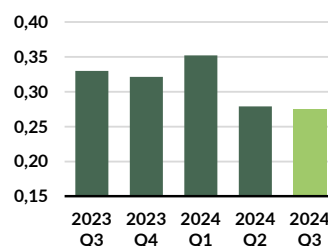
Driftnetto per kvartal, Mkr



Förvaltningsresultat per kvartal exkl valutakurseffekter, Mkr



Förvaltningsresultat per aktie<sup>1</sup>, per kvartal exkl valutakurseffekter, Kr



1) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1.1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.



## Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2024 till 4 674,5 Mkr (4 412,7). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2.

Under perioden januari-september har Annehem Fastigheter förvärvat fastigheten Partille Port bostäder till ett underliggande fastighetsvärde om 250 Mkr plus slutlig köpeskilling om 0,7 Mkr samt justerat slutköpeskilling för fastigheten Carl Florman om -2,9 Mkr. Bolaget har investerat i befintliga fastigheter till ett belopp uppgående till 53,6 Mkr (95,8). Orealiserade värdeförändringar uppgår till totalt -56,1 Mkr (-266,0). Tillsammans med valutaomräkning för beståndet i Finland om 16,4 Mkr (9,1) så ökar fastighetsvärdet för perioden med 261,8 Mkr (121,7) Mkr, jämfört med 31 december 2023. Se tabell Sammanställning värdeutveckling på sida 12.

Bolagets eget kapital uppgick till 2 576,4 Mkr (2 302,3). Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 102,3 Mkr (2 036,3), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträtten i Kamaxeln 2. Under perioden januari-september tillträdde Annehem fastigheten Partille Port bostäder och tog därmed upp ny finansiering uppgående till 125,0 Mkr samt återbetalade ett kortfristigt lån om 60,0 Mkr för The Corner.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 48,1 Mkr (5,9). Förändringen beror på lägre förvaltningsresultat justerat för realiserade valutaeffekter samt lägre rörelseskulder och lägre rörelsefordringar. För perioden januari-september uppgick motsvarande belopp till 68,6 Mkr (54,7).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -12,6 Mkr (-22,6) och avser slutköpeskilling för Partille Port bostäder om -6,3 Mkr och investeringar relaterade till Saab i Ljungbyhed Park, färdigställandet av The Corner samt investeringar i andra fastigheter om totalt -6,0 Mkr (-20,6). För perioden januari-september uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -319,0 Mkr (-192,0) som avser förvärvet av Partille Port bostäder som uppgick till -250,6 Mkr, slutköpeskilling för både Carl Florman -10,1 Mkr och The Corner om -4,3 Mkr samt investeringar relaterade till Saab i Ljungbyhed Park, färdigställandet av The Corner och investeringar i andra fastigheter om totalt -53,6 Mkr (-55,0).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till -4,1 Mkr (-2,9), och avser amortering av koncernens kreditfacilitet. Motsvarande siffra för perioden januari-september uppgick till 343,0 Mkr (67,1), vilket hänförs till upptaget lån relaterat till finansieringen av fastigheten Partille Port bostäder om 125 Mkr och återbetalning av kortfristigt lån om 60,0 Mkr för The Corner samt amortering av koncernens kreditfacilitet.

Kvartalets kassaflöde uppgick till 31,4 Mkr (-19,6), där motsvarande siffra för perioden januari-september uppgick till 92,6 Mkr (-70,2).

# 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, gör hållbara investeringar i vårt befintliga bestånd och kontinuerligt förbättrar vår förvaltning samt ökar mätbarheten på hållbarhetsinsatser i vår fastighetsverksamhet.

## Höjdpunkter under kvartalet

Under det tredje kvartalet har vi fortsatt vårt arbete med flera större och långsiktiga hållbarhetsprojekt som fortsatt är pågående. Bland dessa projekt ingår bland annat verifieringsarbetet av ett urval av våra befintliga fastighetscertifieringar. Denna process utförs regelbundet för att säkerställa fastigheternas kvalitet och standard kopplat till exempelvis energieffektivitet, inomhusmiljö och trivsel.

Som ett led i Annehems långsiktiga arbete mot visionen att vara Nordens mest hållbara fastighetsbolag har vi tidigt valt att påbörja grundarbetet inför CSRD (Corporate Sustainable Reporting Directive). Detta säkerställer att vi är väl förberedda inför den första rapporteringen i årsredovisningen 2026, med publicering år 2027. Under det tredje kvartalet har vi genomfört den större delen av vår dubbla väsentlighetsanalys (DVA), som ska säkerställa att vi redovisar rätt hållbarhetsinformation som är materiell för bolaget ur ett finansiellt perspektiv samt dess påverkan på omvärlden.

## Mätbara förflyttningar Q3 2024 (jämfört med utfall för helåret 2023)

- 44 procent (35) intäkter från gröna hyresavtal<sup>1</sup> (gäller svenska verksamheten)
- 82 procent (82) av fastighetsvärdet miljöcertifierat
- 85 procent (75) av fastighetsvärdet är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning

<sup>1</sup> 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 och uppföljning

Följs upp årligen

		Enhet	Långsiktigt mål	Mål 2024	Utfall 2023	Utfall 2022	
1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd	Miljöcertifierat fastighetsvärde	Andel	90%	>85%	82%	76%	
	Fastighetsvärde som uppfyller taxonomin	Andel	90%	>85%	75%	81%	
	Grön finansiering	Andel	90%	Mätning	87%	86%	
	Fastighetsvärde med klimat- och sårbarhetsanalys	Andel	90%	>85%	85%	82%	
	Fastighetsvärde med energiklass A och B	Andel	90%	Mätning	82%	72%	
2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter	Fastighetsenergi	MWh	-	Mätning	16 406	16 861	
	Intensitet Fastighetsenergi	kWh/kvm	reducera 3% per år	79	81	79	
	Scope 2: CO2e-utsläpp från fastighetsenergi	ton CO2e	Netto-noll 2030	Mätning	118	119*	
	Egenproducerad förnybar energi	kWh/kvm	3	Mätning	0,8	0,4	
3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart	Intensitet Hyresgästenergi	kWh/kvm	-	Mätning	41	44	
	Scope 3: CO2e-utsläpp från hyresgästenergi	ton CO2e	Netto-noll 2040	Mätning	634	737	
	Gröna hyresavtal	Andel av avtalsvärde	80%	>45%	35%	27%	
	Hyresgästernas tillgång till avfallsåtervinning	Andel	100%	100%	100%	100%	
	Vattenanvändning	l/kvm	reducera 1% per år	312	315	237**	
4. Vi tar ansvar	Utbildning i Annehems hållbarhetspolicy (inkl. CoC)	Andel medarbetare	100%	100%	100%	33%	
	Granskning av strategiska leverantörer	Andel	100%	100%	100%	100%	
	Biologisk mångfald: Inventerade arter på våra fastigheter	antal	Inventera och möjliggöra för fler	Mätning	400	175	
	Andel fossilfritt drivmedel i servicebilar	Andel	100%	>90%	85%	5%	
	Scope 1: CO2e-utsläpp från tjänstebilar och servicefordon	ton CO2e	Netto-noll 2030	Mätning	17	24	
	Andel miljöklassade tjänstebilar	Andel	100%	100%	100%	100%	
	Scope 3: CO2e-utsläpp från tjänsteresor	ton CO2e	Netto-noll 2040	Mätning	19	70	
	Scope 3: CO2e-utsläpp från projekt och underhåll	ton CO2e	Netto-noll 2040	Mätning	425	1 217	
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer	Scope 1: CO2e-utsläpp från köldmedia	ton CO2e	Netto-noll 2030	Mätning	784	0	
	Nöjd kund index	index 0-100	Över branschsnitt	>80	74	77	
6. Vi värnar om varandra	Genomsnittlig kontraktstid	år	Söka långsiktiga relationer	Mätning	4,2	5,2	
	Nöjda medarbetare, förtroendeindex	index 0-100	>70	>70	81	83	
	Frisknärvaro	Andel	>97%	>97%	99,3%	97,3%	
	Könsfördelning	Styrelse (% kvinnor män)				29%   71%	25%   75%
		Ledning (% kvinnor män)		50% ±10	50% ±10	75%   25%	50%   50%
	Medarbetare (% kvinnor män)				60%   40%	65%   35%	
Upplevd inkludering	index 0-100	Hög inkludering	Mätning	98	94		

\*uppdaterad siffra pga nyttjandet av klimatneutral fjärrvärme i Ultimes I &amp; II i Helsingfors

\*\* korrigerad data

# Våra fastigheter

Annhem Fastigheter ägde tillgångar i form av fastigheter per den 30 september 2024 till ett verkligt värde uppgående till 4 674,5 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består till övervägande del av moderna och hållbara kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

För kvartalet uppgick nettouthyrningen till -0,9 Mkr (12,5), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 8,8 Mkr (18,5) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 9,7 Mkr (6,0). För perioden januari-september 2024 uppgick nettouthyrningen till 13,2 Mkr (30,5) fördelat på nytecknade avtal uppgående till 41,8 Mkr (40,0) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 28,6 Mkr (9,5). Genomsnittlig återstående kontraktstid, exklusive bostäder, är 4,3 år per 30 september 2024.

## Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

### Förändring i beståndet under 2024

Transaktioner under året	Händelse	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Partille 11:70	Tillträde	Partille	2024-03-28	4 946	11,8

### Fastighetsbestånd per 30 september 2024

Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	41,4	42,5
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	34,9	39,8
Kamaxeln 2	Kamaxeln 2 <sup>1</sup>	Malmö	950	1,7	1,7
Stenekullen 2	Stenekullen 2	Malmö	4 937	14,4	15,6
Jupiter 11	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	9,6	9,7
Ulriksdals Center	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	44,7	44,7
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 <sup>2</sup>	Stockholm	13 494	13,3	19,4
Ledvolten	Solna Ledvolten 1	Stockholm	4 268	15,4	15,4
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	6,5	6,6
The Corner	Hemvistet 2	Malmö	7 432	26,8	26,8
Partille Port bostäder	Partille 11:70	Partille	4 946	11,0	11,8
Ultimes Business Garden	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	59,1	71,8
<b>Summa</b>			<b>206 950</b>	<b>299,2</b>	<b>326,4</b>

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.

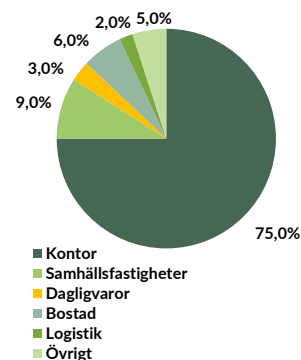
### Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	helår 2023
<b>Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
<b>Vid periodens ingång</b>	<b>4 682,6</b>	<b>4 343,3</b>	<b>4 412,7</b>	<b>4 309,2</b>	<b>4 309,2</b>
Förvärvade fastigheter	6,4	-	247,8	139,9	534,9
Investeringar i befintliga fastigheter	6,1	20,6	53,6	55,0	95,8
Avyttrade fastigheter	-	-	-	-	-252,1
Orealiserad värdeförändring	-16,2	-108,0	-56,1	-291,6	-266,0
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-4,5	-18,1	16,4	25,3	9,1
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>4 674,5</b>	<b>4 237,8</b>	<b>4 674,5</b>	<b>4 237,8</b>	<b>4 412,7</b>

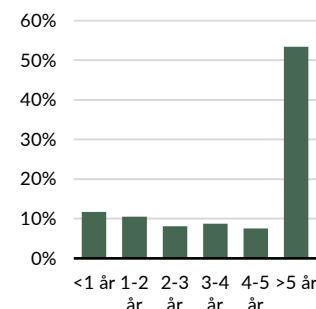
### Förvärv och investeringar

Under perioden januari-september tillträdde Annhem fastigheten Partille Port bostäder i Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 250,0 Mkr plus slutlig köpeskilling om 0,7 Mkr. Annhem reglerade även slutlig köpeskilling av fastigheten Carl Florman om -2,9 Mkr. Under samma period gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 53,6 Mkr (95,8), där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Ljungbyhed Park, Valhall Park och färdigställandet av The Corner.

### Intäktsfördelning 2024



### Sammanställning hyreskontraktens löptid<sup>1</sup> (% andel av hyresvärde för resp. år)



<sup>1)</sup> Exklusive bostadskontrakt.

## Fastighetsvärderingar

Det verkliga värdet fastställs kvartalsvis i samarbete med bolagets anlitate externa fastighetsvärderingsinstitut. Minst en gång per år låter Annhem utföra fullständiga värderingar från externa fastighetsvärderingsinstitut 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 värdatedatum 30 september 2024. Verkligt värde har under perioden januari-september minskat med 56,1 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 30 september 2024 uppgick till 5,31 procent (5,24 procent, 31 december 2023). Under perioden januari-september har Annhem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 53,6 Mkr. Investeringarna är hänförliga till modernisering av Saabs lokaler i Ljungbyhed Park, färdigställande av The Corner samt mindre investeringar i övriga fastigheter. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

## Känslighetsanalys fastighetsbeståndet

Den genomsnittliga värderingsyielden per den 30 september 2024 uppgick till 5,31 (5,24) procent. Orealiserad värdeförändring på fastighetsbeståndet vid förändring av värderingsyield framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 0,25%	-169,9 / 182,4
+/- 0,5%	-328,8 / 379,3

## Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2024-10-01
Hysesvärde	326,4
Vakans	-26,6
Övriga fastighetsintäkter	22,1
<b>Totala intäkter</b>	<b>321,9</b>
Fastighetskostnader	-87,7
Fastighetsskatt	-14,0
<b>Driftnetto</b>	<b>220,2</b>
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-4,0
Centraladministration	-36,5
Finansnetto	-94,5
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>85,2</b>

I tabellen ovan presenterar Annhem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 oktober 2024. 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 30 september 2024 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annhem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde eller frånträde efter den 30 september är därmed inte inkluderade i beräkningen. Annhem 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 minskar med 1 procent jämfört med intjäningsförmågan per 30 juni 2024. Den negativa utvecklingen av hyresintäkterna förklaras främst av tillkommande vakanser. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheten The Corner (från 1 januari 2024 till 31 december 2026) av säljaren. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Vid utgången av september 2024 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,7 procent (94,6).

# Finansiering

## Sammanfattning av bolagets finansieringssituation

Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 2 102,3 Mkr (2 036,3), vilka har ökat mot föregående år på grund av finansiering av tillkommande förvärv. De räntebärande skulderna består uteslutande av lån i bank och alla är säkerställda med pantbrev.

Räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,0 gånger (2,1), vilket innebär att lånekonventionerna är uppfyllda. Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,1 gånger (2,3). Nettobelåningsgraden i portföljen var per 30 september 40,4 procent (43,4).

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen inklusive räntederivat uppgick till 2,67 år respektive 1,39 år. Momentan snittränta vid kvartalets utgång uppgick till 4,1 procent.

## Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	jan-sep	jan-sep	helår
	2024	2023	2023
<b>Räntebärande skulder vid periodens ingång</b>	<b>2 036,3</b>	<b>1 889,6</b>	<b>1 889,6</b>
Upptagna externa banklån	125,0	75,9	345,2
Förändring leasingsskuld	-0,3	-0,3	-0,3
Amortering externa banklån	-71,8	-8,8	-183,6
Förändring upplåningsavgifter	2,6	2,3	2,5
Valutaeffekter	10,5	10,7	-17,1
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>2 102,3</b>	<b>1 969,4</b>	<b>2 036,3</b>

## Tillgänglig likviditet

Mkr	jan-sep	jan-sep	helår
	2024	2023	2023
Likvida medel	212,4	167,5	119,4
Outnyttjad låneram	-	125,0	125,0
<b>Summa</b>	<b>212,4</b>	<b>292,5</b>	<b>244,4</b>

## Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Volym aktiva avtal, Mkr	Framtidsstartade räntederivat Mkr	Räntebindning <sup>2</sup> Mkr	Räntebindning Andel	Snittränta i		Kapitalbindning <sup>3</sup> Mkr	Kapitalbindning Andel
					derivatportföljen <sup>5</sup> Andel	Andel		
inom ett år	554,0	-	554,0	26,4%	-	-	-	-
1-2 år	589,4	-674,6 <sup>4</sup>	-85,2	-4,1%	1,6%	1 654,7	78,7%	
2-3 år	479,0	-	479,0	22,6%	0,8%	450,6	21,3%	
3-4 år	245,0	474,6 <sup>4</sup>	719,6	34,2%	2,7%	-	-	
4-5 år	237,9	-	237,9	11,3%	2,7%	-	-	
5-6 år <sup>1</sup>	-	-	-	0,0%	-	-	-	
6-7 år	-	200,0 <sup>4</sup>	200,0	9,5%	-	-	-	
<b>Totalt vid periodens utgång</b>	<b>2 105,3</b>	<b>0,0</b>	<b>2 105,3</b>	<b>100%</b>	<b>1,9%</b>	<b>2 105,3</b>	<b>100%</b>	

1) Avser leasingsskuld för tomträttsavtal som anses vara evigt.

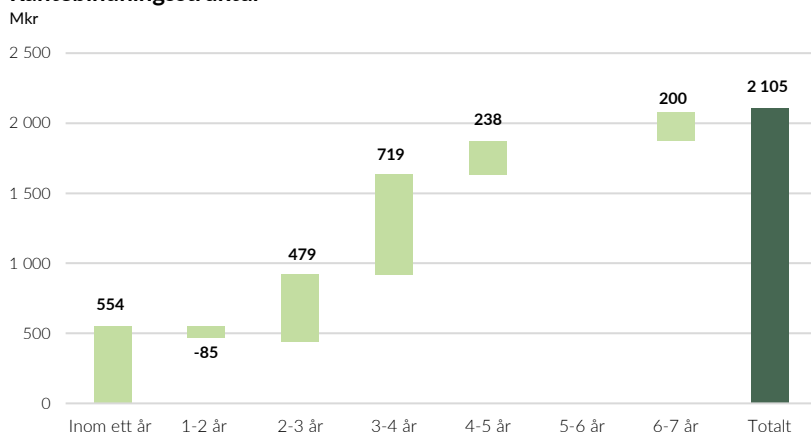
2) Inklusive räntederivat.

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

4) Avtalad ränta framtidsstartade räntederivat uppgår till 2,06 procent.

5) Exklusive framtidsstartade räntederivat.

## Räntebindningsstruktur



## Summering finansiella nyckeltal

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Skuldvolym	2 102,3	1 969,4	2 036,3
Outnyttjad kreditfacilitet	-	125,0	125,0
Volym räntederivat	1 551,3	1 489,8	1 365,1
Värde räntederivat	-1,2	79,6	29,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,82	0,83	0,90
Nettobelåningsgrad, %	40,4	42,5	43,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	2,3	2,2
Snittränta, %	4,1	4,1	4,3
Snittränta inklusive outnyttjad kreditfacilitet, %	4,1	4,2	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,67	2,24	2,41
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,39	1,79	2,04

## Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för perioden januari-september 2024 uppgick till 4,1 procent. Resultateffekten, för en 12-månaders räntekänslighet på befintlig låneportfölj, vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter		Mkr
+/- 1,0%	-/+	5,2
+/- 2,0%	-/+	10,3

# Övrig information

## Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB <sup>1</sup>	21 130 923	23,9	49,8
Mats och Fredrik Paulsson med familjer	5 205 519	5,9	11,3
Volito AB	5 297 769	6,0	5,2
PriorNilsson Fonder	4 516 375	5,1	2,5
Mats Paulssonstiftelserna	4 492 773	5,1	2,5
Alcur Select	3 839 697	4,3	2,1
Peabs vinstandelsstiftelse	3 755 700	4,2	2,1
ODIN Fonder	3 340 537	3,8	1,8
Carnegie Fonder	2 960 327	3,4	1,6
UBS Switzerland AG	386 922	0,4	1,4
<b>10 största ägare, summa</b>	<b>54 926 542</b>	<b>62,1</b>	<b>80,4</b>
Övriga aktieägare	33 562 279	37,9	19,6
<b>Totalt</b>	<b>88 488 821</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

1) Se vidare information i not 6.

## Risker

För beskrivning av Annehems risker se avsnitt Riskfaktorer på sida 27, samt avsnittet Risker och riskhantering i Annehems årsredovisning 2023.

## Organisation och medarbetare

Annhem Fastigheter hade i genomsnitt 16 heltidsanställda under det tredje kvartalet 2024. Efter inkluderande av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 18. För jämförelseperioden 2023 hade Annhem Fastigheter 15 anställda, samt 3 resurs på konsultbasis.

## Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari – december 2024	13 februari 2025
Årsredovisning 2024	Mars 2025
Delårsrapport januari – mars 2025	6 maj 2025
Halvårsrapport januari – juni 2025	17 juli 2025
Delårsrapport januari - september 2025	23 oktober 2025



## Verkställande direktörens försäkran

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

Ängelholm den 23 oktober 2024

**Monica Fallenius**

Verkställande direktör

*Denna information är sådan information som Annehem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 okt 2024 kl. 08.00 CEST.*

# Granskningsrapport

Revisorns rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport.

Till styrelsen i Annehem Fastigheter AB (publ)

Org. nr 559220-9083

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Annehem Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 oktober 2024

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

## Resultaträkning Koncernen

Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Hysesintäkter	69,8	61,5	206,5	186,3	247,2
Övriga fastighetsintäkter	10,6	10,1	38,4	36,4	44,9
<b>Totala intäkter</b>	<b>80,3</b>	<b>71,5</b>	<b>244,9</b>	<b>222,7</b>	<b>292,1</b>
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-10,8	-10,1	-40,3	-35,7	-47,5
Underhållskostnader	-4,1	-3,6	-9,6	-8,9	-11,6
Fastighetsskatt	-4,2	-3,5	-10,6	-9,9	-9,8
Fastighetsadministration	-3,3	-3,3	-9,4	-10,0	-13,4
<b>Driftnetto</b>	<b>57,9</b>	<b>51,1</b>	<b>175,0</b>	<b>158,2</b>	<b>209,7</b>
Centraladministration	-7,0	-5,5	-26,5	-27,0	-36,1
Övriga rörelseintäkter	0,7	1,2	4,7	2,9	5,2
Övriga rörelsekostnader	-2,1	-3,1	-7,2	-5,8	-10,3
Ränteintäkter	8,0	14,7	27,4	38,2	53,4
Räntekostnader	-33,3	-35,7	-98,4	-95,9	-129,3
Övriga finansiella poster <sup>1</sup>	-0,6	4,8	-5,3	-7,2	-2,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>23,6</b>	<b>27,5</b>	<b>69,7</b>	<b>63,4</b>	<b>90,5</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	-	-1,0	-	-11,8
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-16,2	-108,0	-56,1	-291,6	-266,0
Värdeförändring i derivatinstrument	-36,4	-5,0	-32,7	-13,8	-61,8
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>-29,0</b>	<b>-85,5</b>	<b>-20,1</b>	<b>-242,1</b>	<b>-249,1</b>
Aktuell skatt	0,5	-0,2	0,0	-0,7	0,0
Uppskjuten skatt	5,9	21,1	1,9	51,3	48,5
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-22,6</b>	<b>-64,7</b>	<b>-18,2</b>	<b>-191,4</b>	<b>-200,6</b>
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>88 488 821</b>	<b>58 992 548</b>	<b>88 488 821</b>	<b>58 992 548</b>	<b>58 992 548</b>
<b>Totalt antal genomsnittligt antal aktier<sup>2,3</sup></b>	<b>88 488 821</b>	<b>68 781 704</b>	<b>83 813 775</b>	<b>68 781 704</b>	<b>68 781 704</b>
<b>Resultat per aktie, kr<sup>2,3</sup></b>	<b>-0,26</b>	<b>-0,94</b>	<b>-0,22</b>	<b>-2,78</b>	<b>-2,92</b>

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

2) Då det inte förekommer några potentiella aktier uppstår ingen utspädningseffekt

3) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa år omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionsmomentet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2024	2023	2024	2023	2023
<b>Periodens resultat</b>	<b>-22,6</b>	<b>-64,7</b>	<b>-18,2</b>	<b>-191,4</b>	<b>-200,6</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>					
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	-	-0,2	-	-0,6	-0,7
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	-	0,0	-	0,1	0,1
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	-0,7	-6,8	4,1	10,6	2,3
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>-0,7</b>	<b>-6,9</b>	<b>4,1</b>	<b>10,2</b>	<b>1,7</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-23,3</b>	<b>-71,6</b>	<b>-14,1</b>	<b>-181,3</b>	<b>-198,9</b>

## Balansräkning Koncernen

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,0	0,2
Förvaltningsfastigheter	4 674,5	4 237,8	4 412,7
Maskiner och inventarier	5,5	5,7	6,2
Derivatinstrument	17,2	81,6	33,3
Övriga anläggningstillgångar	1,5	1,4	1,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 698,8</b>	<b>4 326,6</b>	<b>4 453,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	4,6	2,7	3,5
Kortfristiga fordringar	31,8	37,7	34,0
Derivatinstrument	0,0	0,4	0,0
Likvida medel	212,4	167,5	119,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>248,8</b>	<b>208,3</b>	<b>156,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 947,6</b>	<b>4 534,8</b>	<b>4 610,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,8	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	2 074,8	1 786,9	1 786,9
Reserver	27,4	31,4	23,3
Balanserade vinstmedel inkl periodens res.	473,4	501,1	491,6
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>2 576,4</b>	<b>2 319,8</b>	<b>2 302,3</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	2 102,3	1 747,9	1 920,1
Derivatinstrument	18,8	2,0	3,6
Övriga långfristiga skulder	1,9	1,9	1,8
Uppskjutna skatteskulder	155,9	145,0	157,6
Pensionsavsättningar	1,8	1,7	1,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 280,7</b>	<b>1 898,5</b>	<b>2 084,9</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	221,5	116,2
Leverantörsskulder och andra skulder	10,3	21,7	25,6
Aktuella skatteskulder	0,0	1,0	0,6
Övriga kortfristiga skulder	80,2	72,3	81,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>90,4</b>	<b>316,5</b>	<b>223,5</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 371,2</b>	<b>2 215,0</b>	<b>2 308,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 947,6</b>	<b>4 534,8</b>	<b>4 610,7</b>

## Kassaflödesanalys Koncernen

Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Förvaltningsresultat	23,6	27,5	69,7	63,4	90,5
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	0,1	-0,1	0,4	-	0,9
Orealiserade valutakurseffekter	1,6	5,8	-3,8	-0,8	7,6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	1,5	-0,8	3,2	-4,2	1,9
Betald inkomstskatt	0,0	-0,2	0,0	-0,7	0,0
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>26,8</b>	<b>32,2</b>	<b>69,5</b>	<b>57,7</b>	<b>100,8</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Rörelsefordringar	5,3	2,7	1,1	-15,0	-14,7
Rörelseskulder	16,0	-29,0	-1,9	12,1	16,3
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>48,1</b>	<b>5,9</b>	<b>68,6</b>	<b>54,7</b>	<b>102,4</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i befintliga fastigheter	-6,0	-20,6	-53,6	-55,0	-95,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-6,3	-	-265,0	-135,0	-527,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	245,0
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,2	-2,0	-0,4	-2,0	-4,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12,6</b>	<b>-22,6</b>	<b>-319,0</b>	<b>-192,0</b>	<b>-383,4</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande av lån	-	-	125,0	75,9	345,2
Amortering av lån	-4,1	-2,9	-71,8	-8,8	-183,6
Företrädesemission	0,0	-	289,8	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>343,0</b>	<b>67,1</b>	<b>161,6</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>31,4</b>	<b>-19,6</b>	<b>92,6</b>	<b>-70,2</b>	<b>-119,4</b>
Likvida medel vid periodens början	181,3	186,8	119,4	237,9	237,9
Kursdifferens i likvida medel	-0,1	0,3	0,4	-0,2	0,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>212,4</b>	<b>167,5</b>	<b>212,4</b>	<b>167,5</b>	<b>119,4</b>

## Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen i sammandrag

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>Ingående balans eget kapital</b>	<b>2 302,3</b>	<b>2 501,1</b>	<b>2 501,1</b>
Periodens resultat	-18,2	-191,4	-200,5
Övrigt totalresultat för perioden	4,1	10,2	1,7
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-14,1</b>	<b>-181,3</b>	<b>-198,8</b>
Företrädesemission	288,2	-	-
<b>Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>2 576,4</b>	<b>2 319,8</b>	<b>2 302,3</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	helår 2023
Intäkter	11,4	15,2	35,0	47,4	46,1
Administrationskostnader	-7,2	-8,0	-28,0	-29,0	-40,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4,2</b>	<b>7,2</b>	<b>6,9</b>	<b>18,4</b>	<b>5,8</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Finansnetto	26,7	30,6	88,8	62,9	94,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>30,9</b>	<b>37,8</b>	<b>95,8</b>	<b>81,3</b>	<b>100,2</b>
Bokslutsdispositioner	-	0,0	-	0,0	-11,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>30,9</b>	<b>37,8</b>	<b>95,8</b>	<b>81,3</b>	<b>88,3</b>
Uppskjuten skatt	2,5	-0,1	3,0	-0,5	0,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>33,4</b>	<b>37,6</b>	<b>98,8</b>	<b>80,8</b>	<b>88,9</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,0	0,2
Maskiner och inventarier	1,2	1,8	3,2
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	116,1	19,1	116,1
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 335,5	1 924,3	2 134,0
Derivatinstrument	15,3	38,7	26,3
Övriga långfristiga tillgångar	1,4	1,4	1,4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 468,3</b>	<b>1 983,5</b>	<b>2 277,8</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 469,6</b>	<b>1 985,3</b>	<b>2 281,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	103,8	96,2	70,4
Övriga fordringar	5,8	8,5	7,1
Derivatinstrument	0,0	0,4	0,0
Kassa och bank	129,5	115,3	27,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>239,1</b>	<b>220,4</b>	<b>105,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 708,7</b>	<b>2 205,7</b>	<b>2 386,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,8	0,5	0,5
Överkursfond	287,9	-	-
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 179,7	2 092,2	2 092,2
Årets resultat	98,8	80,8	88,9
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 567,1</b>	<b>2 173,5</b>	<b>2 181,6</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,8	1,7	1,7
Avsättning för uppskjuten skatt	2,6	6,7	5,6
<b>Summa avsättningar</b>	<b>4,4</b>	<b>8,4</b>	<b>7,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Derivatinstrument	4,1	2,0	0,3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4,1</b>	<b>2,0</b>	<b>0,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Derivatinstrument	0,4	0,0	1,9
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	118,5	3,3	118,8
Leverantörsskulder	2,0	1,6	4,3
Övriga kortfristiga skulder	12,0	16,8	72,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>133,0</b>	<b>21,8</b>	<b>197,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 708,7</b>	<b>2 205,7</b>	<b>2 386,5</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Resultat före skatt	30,9	37,8	95,8	81,3	88,3
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avskrivningar	0,2	0,3	0,5	0,4	0,4
Orealiserade värdeförändringar i ränte- och valutaderivat	12,5	6,6	13,4	-2,2	10,8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0,0	-6,3	0,1	-1,8	-1,8
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>43,6</b>	<b>38,4</b>	<b>109,7</b>	<b>77,7</b>	<b>97,7</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Rörelsefordringar	-16,0	-12,9	-32,2	-58,0	-30,8
Rörelseskulder	2,8	-0,1	-63,7	1,0	77,9
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>30,4</b>	<b>25,3</b>	<b>13,8</b>	<b>20,8</b>	<b>144,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,2	-0,5	-0,4	-0,5	-2,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-19,3	-16,4	-201,5	-113,4	-323,3
Företrädesemission	0,0	-	289,8	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheter</b>	<b>-19,3</b>	<b>-16,4</b>	<b>88,3</b>	<b>-113,4</b>	<b>-323,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>10,8</b>	<b>8,5</b>	<b>101,6</b>	<b>-93,1</b>	<b>-180,6</b>
Likvida medel vid periodens början	118,7	106,9	27,8	208,4	208,4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>129,5</b>	<b>115,3</b>	<b>129,5</b>	<b>115,3</b>	<b>27,8</b>

## Kommentarer till moderbolaget

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

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



# Noter

## NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS redovisningsstandards samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC Interpretations. 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 under tredje kvartalet 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). Annhem följer löpande upp inflation, styrränta samt avkastningskrav, dessa antaganden ligger till grund för beräkningen av det verkliga värdet. Inflationsantagandet i värderingarna för kommande år är 2 procent. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 30 september 2024 uppgick till 5,31 procent (5,24 procent, 31 december 2023). 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.

### Tillgångsförvärv

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar utan betydande processer fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Det verkliga värdet initialt inkluderar även villkorad köpeskilling. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Förändringar av bedömt värde av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt. Annhem redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en realiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet.

## NOT 3 SEGMENT

Annhem Fastigheters verksamhet består av två rörelsesegment och är organisatoriskt uppdelat på två olika segment:

1. **Region Sverige**, inkluderar Stockholm, Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg
2. **Region Övriga Norden**, inkluderar Helsingfors (jämförelsesiffror för 2023 innefattar även fastigheten i Norge som avyttrades i oktober 2023)

Mkr	jan-sep			Totalt
	Sverige	Övriga Norden	Stab	
Hysesintäkter	165,9	40,6	-	206,5
Driftnetto	136,8	38,2	-	175,0
Förvaltningsresultat	122,7	10,3	-63,2	69,7
Resultat före skatt	76,9	-10,3	-86,6	-20,1
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 797,6	876,9	-	4 674,5

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

Mkr	jan-sep			Totalt
	Sverige	Övriga Norden	Stab	
Hysesintäkter	132,9	53,4	-	186,3
Driftnetto	104,1	54,6	-0,5	158,2
Förvaltningsresultat	105,8	28,4	-70,8	63,4
Resultat före skatt	-102,8	-53,3	-86,0	-242,1
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 064,2	1 173,5	-	4 237,8

## NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	helår
Mkr	2024	2023	2024	2023	2023
Fastighetsskatt	2,5	1,8	8,9	2,9	3,9
Hysesgarantier	1,1	0,2	4,7	2,8	3,0
Övriga fastighetsintäkter	7,0	8,0	24,8	30,6	37,9
<b>Totalt övriga fastighetsintäkter</b>	<b>10,6</b>	<b>10,1</b>	<b>38,4</b>	<b>36,4</b>	<b>44,9</b>

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

## NOT 5 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.

Koncernen innehar per 30 september 2024 räntederivat i SEK och EUR, samt valutaterminer i EUR. Per 30 september 2024 uppgick marknadsvärdet på räntederivaten till -1,2 Mkr (31,6) och valutaterminerna till -0,4 Mkr (-1,9).

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 30 september 2024 mer än 50 procent av rösterna i Ekhaga Utveckling AB. Därutöver innehar Fredrik Paulsson per 30 september 2024 0,86 procent av aktierna i Annehem. Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 30 september 2024, genom sitt direkta och indirekta innehav över 50 procent av rösterna i Annehem.

Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Förvärv av fastigheter	6,4	0,0	247,8	139,9	534,9
Kundfordringar	23,2	0,0	23,5	0,5	0,2
Leverantörsskulder	-1,7	-3,6	0,5	1,3	12,3
Försäljning	22,2	20,2	68,0	61,7	81,0
Kostnader/investeringar	-2,2	-9,2	-36,7	-39,4	-75,2

## NOT 7 OMRÄKNINGSEFFEKTER NYEMISSION

Genom företrädesemissionen som genomfördes i mars 2024 ökade Annehems aktiekapital med 249 999,99 kronor, från 500 000 kronor till 749 999,99 kronor och det totala antalet aktier i Annehem ökade med 29 496 273, varav 3 431 995 aktier av serie A och 26 064 278 aktier av serie B. Efter företrädesemissionen uppgår antalet aktier i Annehem till 88 488 821 varav 10 295 986 aktier av serie A och 78 192 835 aktier av serie B. Utstående och genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission.

Mkr	jul-sep 2024	jan-sep 2024	jul-sep 2023	jul-sep 2023	jan-sep 2023	jan-sep 2023	helår 2023	helår 2023
			Efter omräkning	Före omräkning	Efter omräkning	Före omräkning	Efter omräkning	Före omräkning
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,27	0,90	0,33	0,38	1,03	1,20	1,35	1,57
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	-0,26	-0,22	-0,94	-1,10	-2,78	-3,24	-2,92	-3,40
Totalt genomsnittligt antal aktier	88 488 821	83 813 775	68 781 704	58 992 548	68 781 704	58 992 548	68 781 704	58 992 548

# 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 2023.

# Finansiella nyckeltal

## Antal aktier

	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	helår 2023
Antal aktier <sup>1</sup>					
A-aktier	10 295 986	6 863 991	10 295 986	6 863 991	6 863 991
B-aktier	78 192 835	52 128 557	78 192 835	52 128 557	52 128 557
<b>Totalt utestående antal aktier</b>	<b>88 488 821</b>	<b>58 992 548</b>	<b>88 488 821</b>	<b>58 992 548</b>	<b>58 992 548</b>
<b>Totalt genomsnittligt antal aktier</b>	<b>88 488 821</b>	<b>68 781 704</b>	<b>83 813 775</b>	<b>68 781 704</b>	<b>68 781 704</b>

1) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.

## 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 EUR.

	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	helår 2023
Mkr					
Valutaterminer	0,6	6,2	-7,7	-8,6	2,5
Valutaomräkning på interna lån	-1,1	-1,4	2,4	1,4	-4,7
<b>Valutakurseffekter</b>	<b>-0,7</b>	<b>4,8</b>	<b>-5,3</b>	<b>-7,2</b>	<b>-2,2</b>

## Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter per aktie<sup>1</sup>

	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	helår 2023
Mkr					
Förvaltningsresultat	23,6	27,5	69,7	63,4	90,5
Valutakurseffekter	0,7	-4,8	5,3	7,2	2,2
<b>Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter</b>	<b>24,3</b>	<b>22,7</b>	<b>75,0</b>	<b>70,6</b>	<b>92,7</b>
Genomsnittligt antal aktier	88 488 821	68 781 704	83 813 775	68 781 704	68 781 704
<b>Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie</b>	<b>0,27</b>	<b>0,33</b>	<b>0,90</b>	<b>1,03</b>	<b>1,35</b>

1) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.

## 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	2024-09-30	kr/aktie	2023-09-30	kr/aktie	2023-12-31	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 576,4	29,1	2 319,8	39,3	2 302,3	39,0
Återläggning						
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	155,9	-	145,0	-	157,6	-
Räntederivat	1,2	-	-79,6	-	-29,7	-
<b>Totalt utestående antal aktier</b>	<b>88 488 821</b>	<b>88 488 821</b>	<b>58 992 548</b>	<b>58 992 548</b>	<b>58 992 548</b>	<b>58 992 548</b>
<b>Substansvärde EPRA NRV</b>	<b>2 733,6</b>	<b>30,9</b>	<b>2 385,2</b>	<b>40,4</b>	<b>2 430,2</b>	<b>41,2</b>

## Räntetäckningsgrad

Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Förvaltningsresultat	23,6	27,5	69,7	63,4	90,5
Återläggning					
Räntenetto	25,4	21,0	71,0	57,7	75,9
Valutakurseffekter	0,6	-4,8	5,3	7,2	2,2
<b>Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr baserat på rullande 12</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>2,2</b>

## Nettobelåningsgrad

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Räntebärande skulder	2 102,3	1 969,4	2 036,3
Likvida medel	-212,4	-167,5	-119,4
Räntebärande skulder netto	1 889,9	1 801,9	1 916,9
Förvaltningsfastigheter	4 674,5	4 237,8	4 412,7
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>40,4%</b>	<b>42,5%</b>	<b>43,4%</b>

## Överskottsgrad

Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Förvaltningsresultat	23,6	27,5	69,7	63,4	90,5
Återläggning					
Förvaltningskostnader	34,3	23,6	105,3	94,8	119,2
Driftnetto	57,9	51,1	175,0	158,2	209,7
Hysesintäkter	69,8	61,5	206,5	186,3	247,2
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>83,0%</b>	<b>83,1%</b>	<b>84,7%</b>	<b>84,9%</b>	<b>84,8%</b>

## Avkastning på eget kapital

Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-22,6	-64,7	-18,2	-191,4	-200,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 576,4	2 319,8	2 576,4	2 319,8	2 302,3
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-8,3%</b>	<b>-8,7%</b>

## Flerårsöversikt nyckeltal

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hysesintäkter	206,5	186,3	247,2	217,9	187,8	151,5
Driftnetto	175,0	158,2	209,7	181,3	155,8	115,0
Förvaltningsresultat	69,7	63,4	90,5	74,2	86,2	16,0
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	75,0	70,6	92,7	90,5	86,2	45,0
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr <sup>1</sup>	0,90	1,03	1,35	1,32	1,25	0,65
Periodens resultat	-18,2	-191,4	-200,6	207,3	209,7	71,8
Periodens resultat per aktie, kr <sup>1</sup>	-0,22	-2,78	-2,92	3,01	3,05	1,04
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7	94,6	94,9	95,8	94,0	90,1
Överskottsgrad, %	84,7	84,9	84,8	83,2	83,0	75,9
Avkastning på eget kapital, %	-0,7	-8,3	-8,7	8,3	9,2	3,5
EPRA NRV per aktie, kr	30,9	40,4	41,2	44,1	40,9	36,3
Nettobelåningsgrad, %	40,4	42,5	43,4	38,3	38,3	33,1
Soliditet, %	52,1	51,2	49,9	53,4	53,9	54,4
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	2,3	2,2	2,7	3,0	2,0

1) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionsmomentet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.

# Ordlista och definitioner

<b>Avkastning på eget kapital</b>	Resultat för perioden i relation till eget kapital för perioden. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.
<b>Bruttohyra</b>	Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.
<b>Direktavkastning</b>	Driftnetto för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.
<b>Driftnetto</b>	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 jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad<sup>1</sup></b>	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.
<b>Fastighet</b>	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
<b>Fastigheternas verkliga värde</b>	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
<b>Förvaltningsresultat, exkl. valutakurseffekter</b>	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.
<b>Hyresintäkt</b>	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
<b>Hyresvärde<sup>1</sup></b>	Hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
<b>Jämförelsestörande poster</b>	Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annhem Fastigheter som jämförelsestörande poster.
<b>Långsiktigt substansvärde EPRA NRV</b>	Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning. Syfte: Långsiktigt substansvärde är ett mått som skall spegla det långsiktiga värdet på ett fastighetsbestånd, istället för eget kapital.
<b>Nettobelåningsgrad</b>	Räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde. Syfte: Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
<b>Nettouthyrning<sup>1</sup></b>	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
<b>Räntebärande skulder</b>	Räntebärande skulder innebär alla skulders som Annhem betalar ränta på. Dessa poster i balansräkningen är: lång- och kortfristiga skulder till närtstående, lång- och kortfristiga räntebärande skulder (inkluderar leasingskuld) samt koncernkonto.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter, kostnader och valutakurseffekter på finansiella poster i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
<b>Räntenetto</b>	Nettot mellan räntekostnader på räntebärande skulder och ränteintäkter på räntederivat.
<b>Skuldsättningsgrad</b>	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i relation till totala tillgångar. Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.
<b>Uthyrningsbar yta</b>	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. Syfte: Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut.
<b>Underliggande fastighetsvärde</b>	Avtalat transaktionspris för fastigheten.
<b>Vakanshyra</b>	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.
<b>Valutakurseffekter</b>	Valutakurseffekter hänförliga till valutaterminer samt omräkning av interna lån i EUR.
<b>Överskottsgrad</b>	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid.

<sup>1</sup>) 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](mailto:monica.fallenius@annehem.se)

ADELA COLAKOVIC, CFO  
Telefon: 073-251 47 09

E-post: [adela.colakovic@annehem.se](mailto:adela.colakovic@annehem.se)

**Annhem Fastigheter AB**  
Org.nr: 559220-9083  
Adress:  
Drottning Kristinas Esplanad 12  
170 67 Solna  
[info@annehem.se](mailto:info@annehem.se)