



23 februari 2023



Bokslutskommuniké Januari-december 2022



Monica Fallenius
VD, Annehem Fastigheter



Jan Egenäs
CFO, Annehem Fastigheter



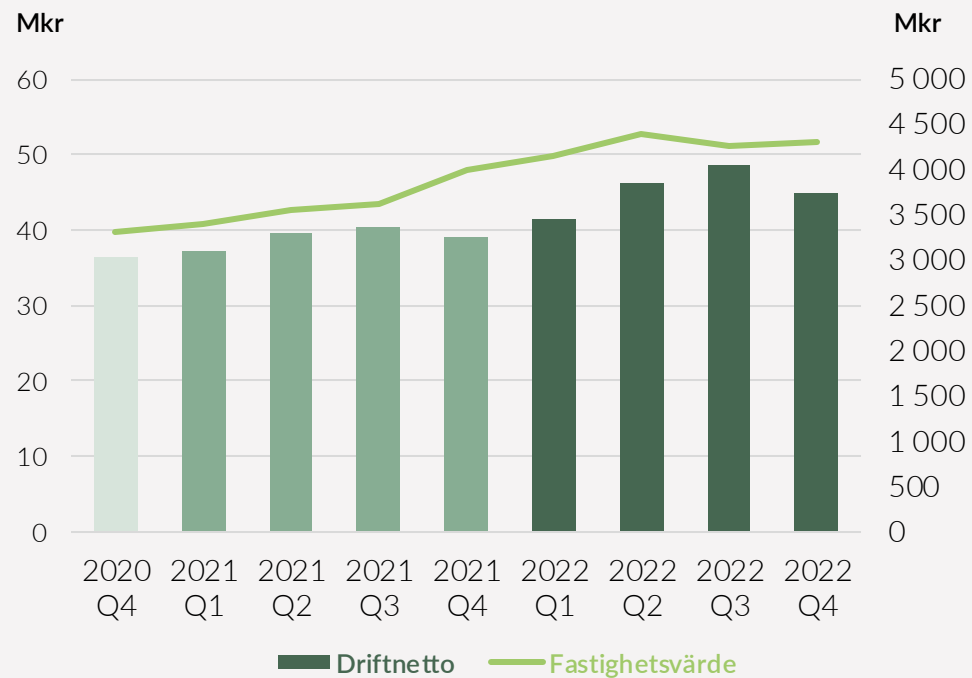
Agenda

- Det här är Annehem Fastigheter
- Summering av kvartalet och året
- Annehems strategi framåt
- Q&A

Det här är Annehem Fastigheter



Vår historia



Det här är Annehem Fastigheter

Affärsidé

Annehem Fastigheter äger och förvaltar kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet belägna i lägen med goda kommunikationer.

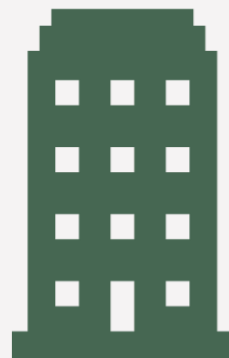
Fastigheterna ligger i tillväxtområden i Norden och har en tydlig miljöprofil.

Genom en kundnära förvaltning bygger vi långsiktiga relationer och värden.



Hyresintäkter
Jan-dec 2022

218 Mkr



Kontor

Fastighetsvärde
31 december 2022

4 309 Mkr



Samhälls-
fastigheter



Logistik



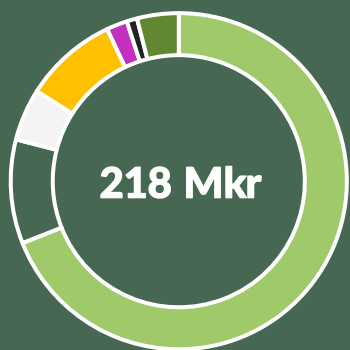
Bostäder

81%
av fastighetsvärdet*
är taxonomilinjerat
2022

**verkligt värde*

Vårt fastighetsbestånd

Intäktsfördelning 2022



- Kontor, 69%
- Samhällsfastigheter, 10%
- Parkering, 5%
- Dagligvaruhandel, 9%
- Restaurang, 2%
- Boende, 1%
- Övrigt, 4%

Fastighetsvärde per segment



- Region Huvudstad, 3 008 Mkr
- Region Syd, 1 301 Mkr



Stabila hyresgäster

- Våra hyresgäster är långsiktiga och stabila
- Både kommersiella hyresgäster och offentlig verksamhet
- Genomsnittlig kontraktstid om 5,2 år
- NKI 77



Vår vision

Vi ska vara det mest
hållbara fastighetsbolaget i
Norden



Summering året och kvartalet



Annehem står starkt i en osäker omvärld

- Ett bra år trots höga räntor och elkostnader
- Starkt driftnetto
- Hög uthyrningsgrad
- Stabil balansräkning
- Grön bankfinansiering

Driftnetto
Jan-dec 2022

181 Mkr

Fastighetsvärde
31 december 2022

4 309 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
31 december 2022

95%

Överskottsgrad
31 december 2022

83%



Aktivitet 2022

Under perioden

Namn	Beskrivning	Fastighetstyp
Almnäs 5:28	Nybyggd fastighet, 10-årigt avtal med PostNord Miljöbyggnad Silver	Logistikfastighet
Sundsvall logistikpark	Markköp, utveckling av logistikanläggning om cirka 28 000 kvm	Logistikfastighet

Efter perioden

Namn	Beskrivning	Fastighetstyp
Carl Florman 1	Svanen-märkt byggnad med 60 lägenheter	Bostadsfastighet



Carl Florman 1, Johanneslust i Malmö

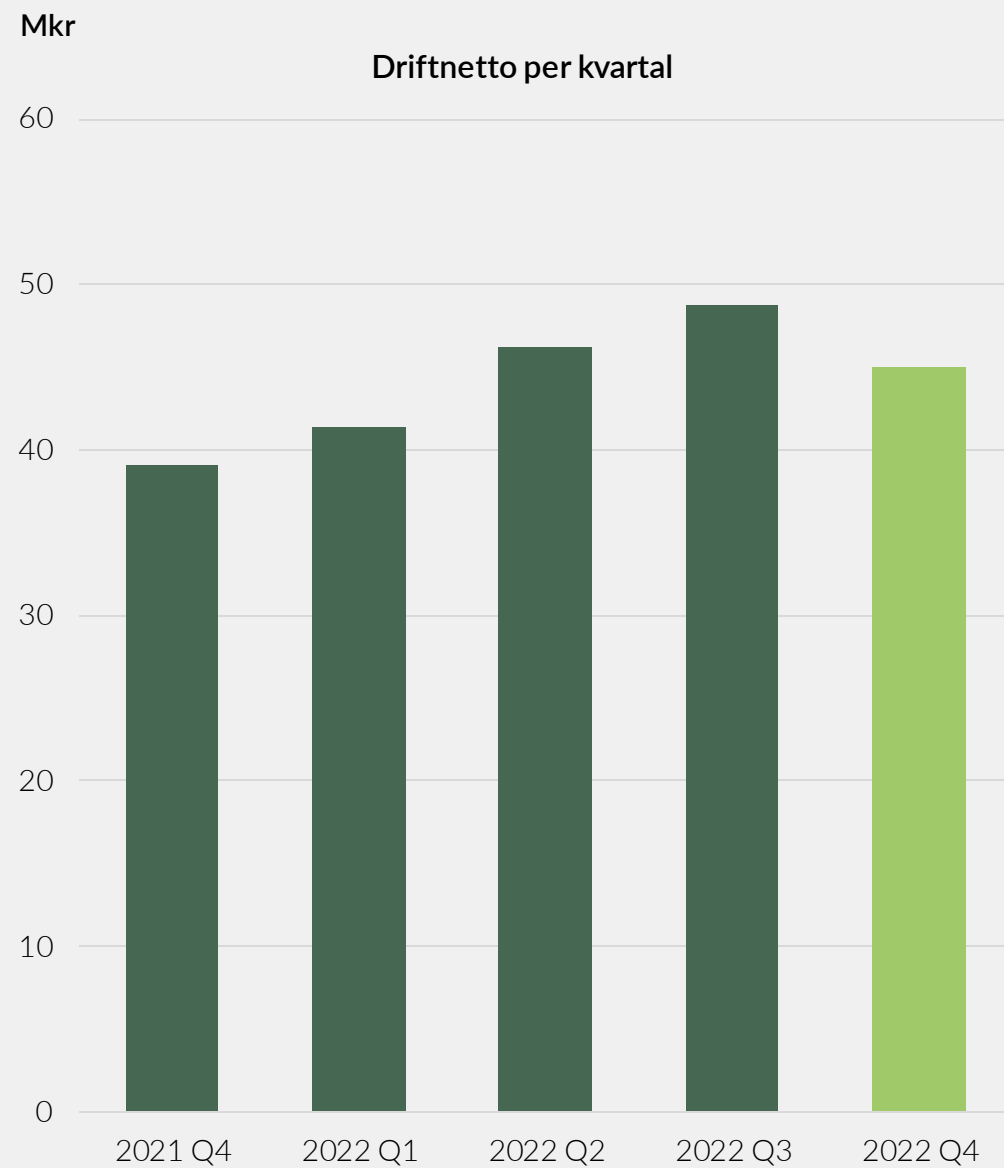
Resultat januari-december 2022

Hyresintäkter	218 Mkr (188)
Driftnetto	181 Mkr (156)
Förvaltningsresultat	74 Mkr (86)
Periodens resultat	207 Mkr (210)
Periodens resultat per aktie	3,51 kr (3,56)



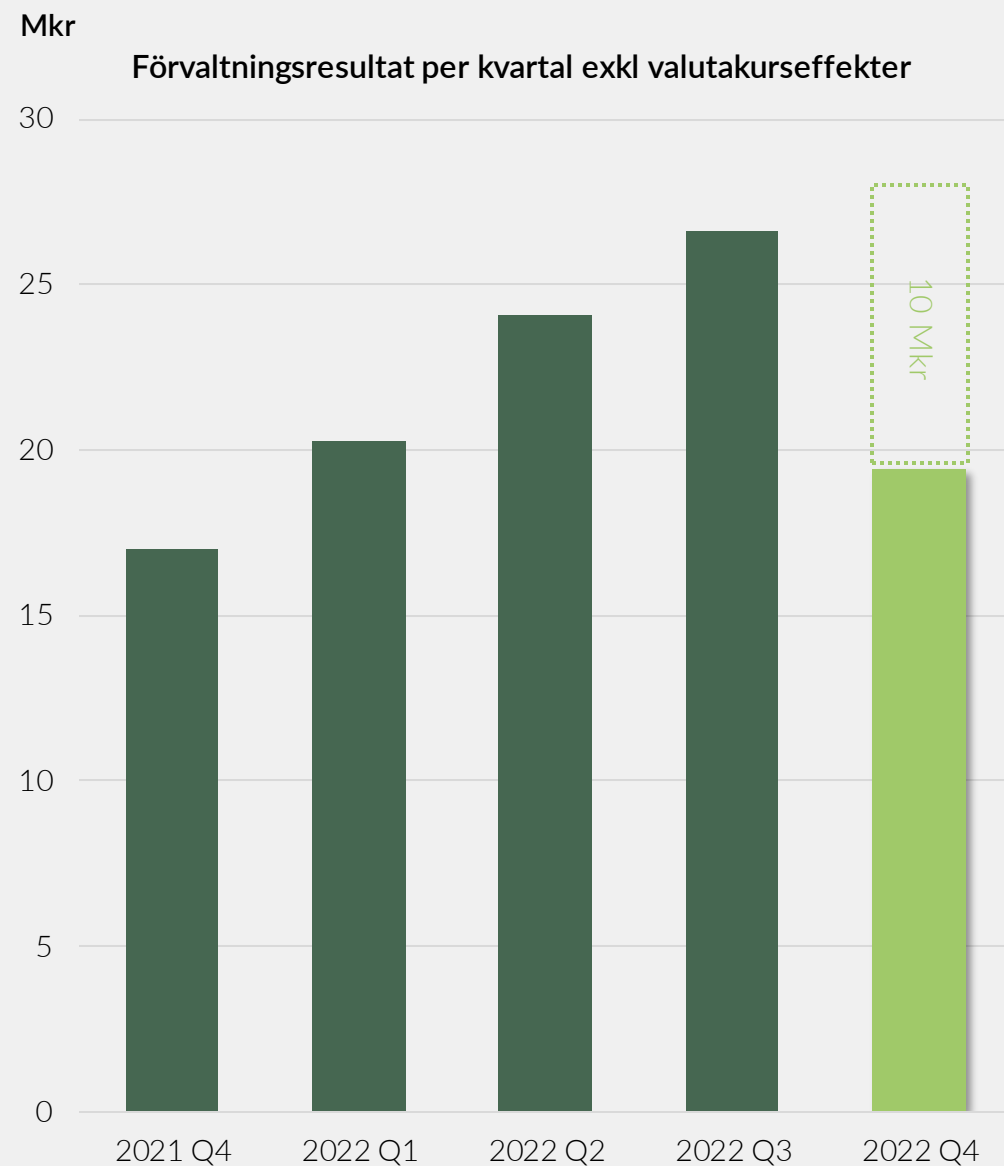
Driftnetto

- Q4 är ett vinterkvartal, trots det en fortsatt positiv trend
- Drivet av högre intäkter
- D&U något högre än i fjol



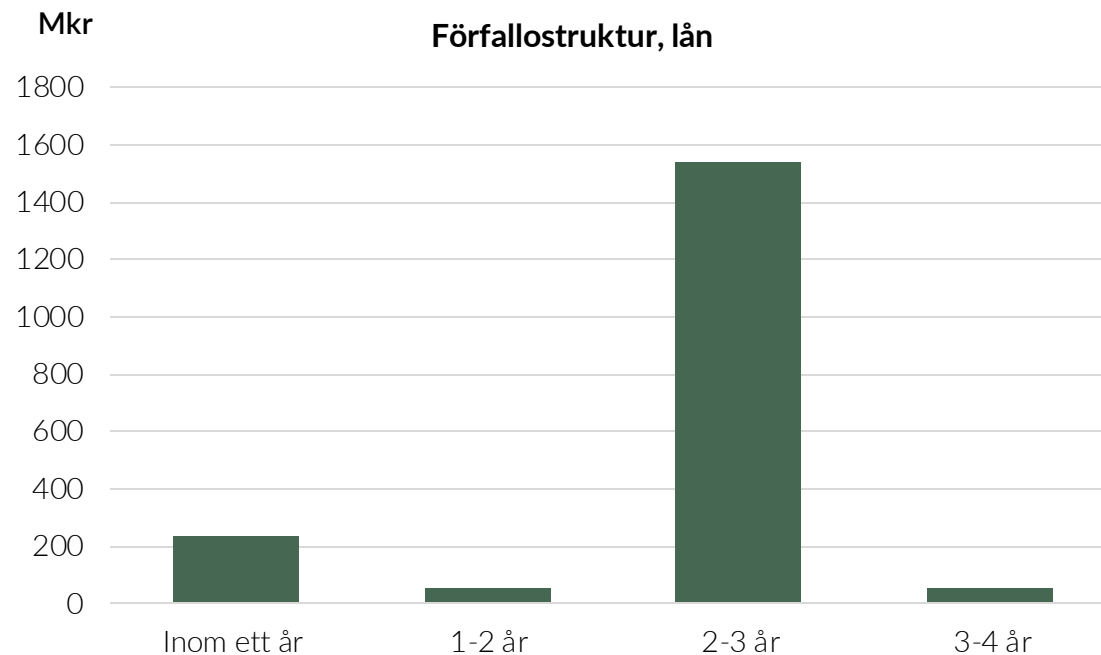
Förvaltningsresultat

- Förvaltningsresultatet är i paritet med fjolåret samma kvartal
- Finansnettot förklarar 10 Mkr av avvikelser



Finansiering

- Styrräntan var per 1 januari 0% och 2,5% per 31 december
- Refinansierat 1,6 Mdr av 1,9 Mdr per december 2022
 - Löper nu till november 2025
 - ICR 1,7 (2,0)
 - Grön rabatt
- Räntebindning i snitt 2,4 år
- Kapitalbindning i snitt 2,8 år
- 234 Mkr skall förlängas under 2023



	helår	
Mkr	2022	2021
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 721,3	1 546,9
Upptagna externa banklån	132,9	234,0
Förändring leasingskuld ¹	-0,1	-87,9
Amortering externa banklån	-7,9	-
Förändring upplåningsavgifter	-1,8	3,4
Valutaeffekter	45,2	24,9
Räntebärande skulder vid periodens utgång	1 889,6	1 721,3

1) Avser för 2021 lösen av leasingskuld vid utnyttjande av köpoption i tomträttsavtal hänförliga till Ultimes I&II inkl Parking.

Värderingar

- Värderingar Q4 i princip i linje med föregående kvartal, justering om 0,3 procent.
- Ökade avkastningskrav under kvartalet, negativ inverkan på fastighetsvärdena
- Indexjusteringar på 96 procent av hyresvärde kompenserade
- Kalla hyreskontrakt

Mkr

Fastighetsvärde, historisk utveckling



Anneheims strategi framåt



Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden

- Nybyggda och miljöanpassade fastigheter av hög kvalitet
- Goda kommunikationer till och från stadskärnorna
- Geografiska områden med hög befolkningstillväxt

83 %

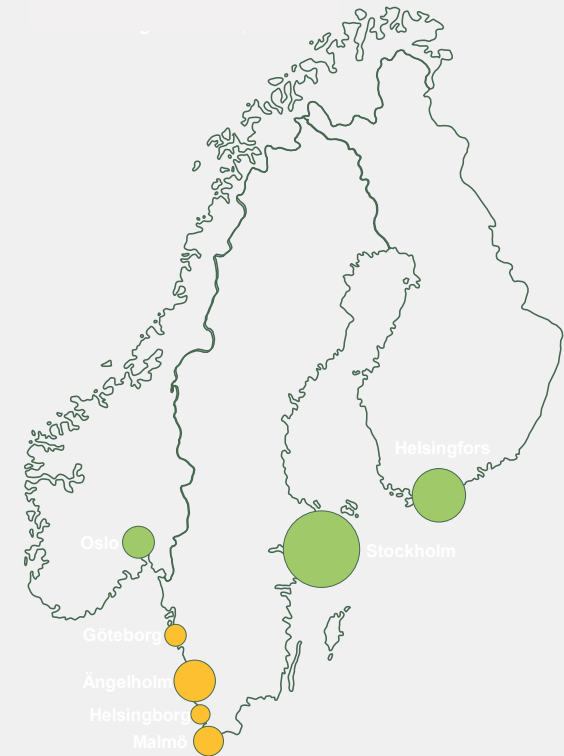
av fastighetsvärdet är uppfört under de senaste fyra åren

81 %

av fastighetsvärdet har minst energiklass B

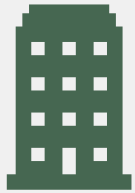
71 %

av fastighetsvärdet är miljöcertifierat



Diversifierad och grön fastighetsportfölj erbjuder riskspridning över tid

- Vårt mål är 20% tillväxt per år över tid
- Geografiskt ska vi etablera oss där vi finns idag - för att säkerställa vår hållbara förvaltningsmodell
- Vi förvärvar gärna certifierade fastigheter, men viktigast är förutsättningar att vi kan öka hållbarhetsprestandan i drift



Kontor

Affärslogik:

Kontor är och förblir motorn i vårt bestånd



Logistik

Affärslogik:

Vi ska växa i starka nordiska logistikkluster



Samhällsfastigheter

Affärslogik:

Långsiktiga hyresgäster skapar trygghet



Bostäder

Affärslogik:

Underliggande bostadsbrist skapar långsiktig efterfrågan på hyresrätter

Fokus på hållbar och effektiv förvaltning och förädling

Vårt mål:

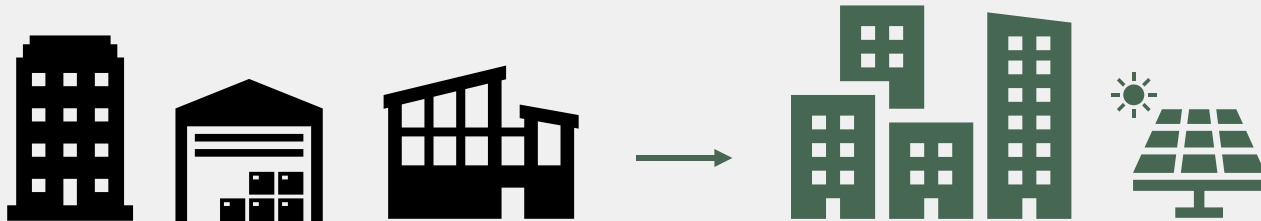
**En mätbart hög hållbarhetsprestanda
över hela fastighetsbeståndet**

Detta uppnår vi genom...

**En hållbar, aktiv och
långsiktig förvaltning**

Detta leder till..

Hållbart värdeskapande



Målet är ett 90% grönt fastighetsbestånd enligt EUs taxonomi, där vi aktivt investerar för att öka hållbarhetsprestandan i våra fastigheter.

Våra finansiella mål

- Framflyttad tidshorisont på tillväxtmål från **2024 till 2027** då vi ska ha fördubblat värdet mot idag
- 20% årlig genomsnittlig tillväxt i fastighetsbeståndet över tid
- Fastighetsbeståndets verkliga värde 8 Mdr 2027

Tillväxt och avkastning

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

Risk och utdelning

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

Våra hållbarhetsmål

- Höjd ambitionsnivå
- Netto-noll CO₂e-utsläpp till 2030
- Ytterligare operativa hållbarhetsmål



Hållbarhet

	Mål 2024	Utfall 2022	Utfall 2021
Energiintensitet (kWh/atemp, fastighetsenergi)*	9% minskning	79 (-6%)	85 (basår)
Andel av fastighetsbeståndet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning	90%	81%	85%
CO ₂ e-utsläpp (ton CO ₂ e, Scope 1 & 2)*	30% minskning	527 (-23%)	683 (justerat basår**)

* minskning mot 2021, ** Justerat basår för netto-noll mål, baserat på nya mät- och rapporteringsprinciper för klimatbokslutet



Q&A

