

Q1

NASDAQ CONGRATULATES

ANNEHEM FASTIGHETER

1ST ANNIVERSARY

NASDAQ GREEN EQUITY

DESIGNATION



Annehem



Nasdaq



Rustade för en utmanande marknad

Januari-mars

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 61,1 Mkr (50,5)
- Driftnettot uppgick till 50,6 Mkr (41,4)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 17,7 Mkr (20,3)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 20,4 Mkr (20,3)
- Resultat per aktie uppgick till -1,59 kr (2,68)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 14,3 Mkr (4,6)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en minskning av verkligt värde på -122,0 Mkr (142,6)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 336,3 Mkr (4 160,3)



Carl Florman 1 i Malmö tillträdde i januari 2023

Driftnetto
Januari - mars 2023

50,6 Mkr

Fastighetsvärde
31 mars 2023

4 336 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
31 mars 2023

95%

Sammandrag koncernens utveckling

Sammandrag koncernens utveckling	jan-mars		helår	
	2023	2022	2022	2021
Hysesintäkter, Mkr	61,1	50,5	217,9	187,8
Driftnetto, Mkr	50,6	41,4	181,3	155,8
Förvaltningsresultat, Mkr	17,7	20,3	74,2	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, Mkr	20,4	20,3	90,5	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	0,35	0,34	1,53	1,46
Periodens resultat, Mkr	-93,6	158,3	207,3	209,7
Periodens resultat per aktie, kr	-1,59	2,68	3,51	3,56
Nettobelåningsgrad, %	40,7	36,5	38,3	38,3
Soliditet, %	51,7	53,9	53,4	53,9
Räntetäckningsgrad, ggr rullande 12	2,5	3,0	2,7	3,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	95,1	95,0	93,0
Avkastning på eget kapital, %	-3,9	6,5	8,3	9,2
Överskottsgrad, %	82,8	81,9	83,2	83,0

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 (RTM)	> 2,2x	2,7x	3,0x
Utdelningspolicy	I huvudsak ska vinsterna åter-investeras för att ta tillvara på tillväxtpotentialer och uppnå Annehems tillväxtmål	-	-

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

* Minskning mot 2021.

**Justerat basår för netto-noll, baserat på nya mät- och rapporteringsprinciper för klimatbokslutet.

VD har ordet

Det osäkra omvärldsläget kvarstår. Det är nu mer än ett år som förflutit sedan Ryssland invaderade Ukraina och tyvärr ser en lösning ut att vara långt borta. Vi noterar att elmarknaden är fortfarande mycket volatil och präglades av höga priser i januari, en drastisk nedgång i februari och en fortsatt låg nivå under mars, jämfört med januari. Inflationstakten var tyvärr högre än väntat både i januari, och februari, vilket ledde till Riksbankens fortsatta indikationer om betydande reporäntehöjningar. Att inflationen i mars kommit ned till 10,6 procent är goda signaler, men fler räntehöjningar är att vänta, dock med en förhoppning om en mer stabil räntebana framöver. I takt med räntehöjningarna så påverkas vi av stigande räntekostnaderna framåt.

Resultat

Vi levererar ett driftnettoresultat för kvartal 1 uppgående till 50,6 Mkr (41,4), vilket är en ökning om 22 procent mot föregående år. Ökningen är främst hänförlig till våra förvärv samt de ökningarna av hyran som index medfört, 96 procent av vårt hyresvärde har hyreskontrakt med indexjusteringar. Vi har fortsatt en hög uthyrningsgrad om 95 procent (95), där majoriteten av våra hyresgäster är stabila och långsiktiga. Många företag ser över sina kostnader och hos vissa av våra mindre hyresgäster ser vi signaler på förändrade förutsättningar. Vi jobbar proaktivt i dialog med våra hyresgäster för att hitta lösningar och vår nära relation med dem ger oss en stor fördel i denna process.

Förvaltningsresultatet, rensat för valutakurseffekter i finansnettot, uppgår till 20,4 Mkr (20,3). Finansnettot för årets första kvartal tyngs av ökade räntekostnader, jämfört med samma period föregående år, givet den högre styrräntan.

Avkastningskraven har med det högre ränteläget ökat även detta kvartal med i snitt 15 baspunkter, vilket har en negativ inverkan på fastighetsvärdena i portföljen med 122 Mkr, motsvarande 2,8 procent. Vi har för kvartalet en räntetäckningsgrad rullande 12 om 2,5 (3,0). Givet fortsatt stigande räntor förväntas räntetäckningsgraden (RTM) att fortsätta sjunka.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden är fortsatt sval och kvartal 1 är det svagaste första kvartalet på ett decennium, enligt Colliers. I Sverige gick volymen ner med 75 procent jämfört med motsvarande kvartal 2022 och i Norden som helhet gick volymen ner 69 procent. Den generella återhämtningsprognosen skjuts också framåt till hösten, givet den fortsatt höga inflationen och volatila räntorna. Vi har en fortsatt positiv syn på marknaden de kommande åren med affärsmöjligheter som kommer att uppstå med tiden då räntebanan har stabiliserats och osäkerheten minskat.

Klimatbokslut visar på minskade utsläpp

Vi arbetar systematiskt för att närma oss vår vision att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Det innebär att vi kontinuerligt förbättrar vår förvaltning och ökar mätbarheten på hållbarhetsinsatser. I samband med bokslutskommunikén berättade jag att vi ytterligare har höjt ambitionsnivån kring våra hållbarhetsmål med ett mål om netto-noll CO₂e-utsläpp till 2030 för Scope 1 och 2. Vi har under kvartalet genomfört vårt klimatbokslut som justerats efter fastighetsägarnas rekommendationer om Scope 3 rapportering. Den stora förändringen mot tidigare är att vi lyft in fler utsläppskategorier såsom hyresgästernas elförbrukning, utsläpp från inköp av varor och tjänster samt från våra projekt. Resultatet visar att vi 2022 minskat utsläppen i Scope 1 och 2 med 23 procent mot jämförbara kategorier 2021. Det är ett resultat av minskad energi- och drivmedelsförbrukning samt förbättrade miljövärden hos våra fjärrvärmeleverantörer.

Vår aktie har även under kvartalet kvalificerat till Nasdaq Green Equity Designation för andra året i rad, vilket jag är mycket glad och stolt över. Läs mer om vårt klimatbokslut och våra hållbarhetsmål på sid 9-10 i rapporten samt i vår årsredovisning för 2022.

Diversifierad och hållbar tillväxt

Som tidigare kommunicerats så stärker vi vår närvaro i Malmö genom tillträdet i januari av Carl Florman 1, vår första bostadsfastighet. Fastigheten är belägen i området Johanneslust i de östra delarna av Malmö och består av 60 lägenheter. Fastigheten finansieras till 55 procent genom banklån och resten via kassan.

Med Carl Florman adderar Annhem bostäder till vår mix av fastighetstyper. Utgångspunkten i vår strategi är att vara ett diversifierat fastighetsbolag. Idag dominerar kommersiella fastigheter vårt bestånd, men en diversifiering av våra risker och möjligheter är viktig för oss framåt och en utvald del av vårt bestånd kommer att utgöras av andra fastighetstyper såsom samhälls- och logistikfastigheter och bostäder. Alla förvärv har krav på en hög hållbarhetspotential. Carl Florman är miljömärkt med Svanen. Eftersom vi redan är verksamma i Malmö kan vi dra nytta av en effektiv fastighetsförvaltning nära våra hyresgäster.



Monica Fallenius, VD

” Jag är stolt över att vi under kvartalet kvalificerat oss till Nasdaq Green Equity Designation för andra året i rad ”

Rustade för framtiden

Efter den genomförda refinansieringen hos våra banker i kvartal 4 och med våra långsiktiga, stabila ägare är vi väl rustade att möta en utmanande marknad. Vi bevakar och är aktiva på marknaden för att vara redo när läget har stabiliserats sig. Vår fastighetsportfölj med moderna och hållbara fastigheter i bra kommunikativa lägen är positionerad för framtiden där vi ser att företag efterfrågar effektiva lokaler i bra lägen för att möta nya och förändrade arbetssätt. Betydelsen av att hyra av en fastighetsägare som sätter hållbarhet högt på agendan är också högre än någonsin.

Ängelholm 2023-04-27

Monica Fallenius

Verkställande direktör

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 lång-siktiga 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.



- Stockholm 41%
- Helsingfors 21 %
- Oslo 7%
- Göteborg 5%
- Malmö 6%
- Ängelholm/Helsingborg 20%



- Kontor/Lokal/Hotell 70%
- Samhällsfastigheter 9%
- Parkering 6%
- Dagligvaror 8%
- Konferens/Restaurang 2%
- Övrigt 5%

Marknad

Omvärldskommentar

Under det första kvartalet har bankoron skapat ytterligare turbulens på marknaderna i spåren av händelserna kopplade till Silicon Valley Bank (SVBB) och ett flertal mindre amerikanska banker. Ett problem som fick global spridning, vilket ledde bland annat till att Credit Swiss blev uppköpta av UBS efter Schweiziska centralbankens ingripande.

Oron för en större störning i det globala finansiella systemet ledde till att marknaden såg en möjlighet att amerikanska centralbanken (Fed) med flera skulle kunna slå av på takten i räntehöjningarna. När den allmänna oron för en större störning la sig hamnade fokus åter igen på inflationstakten. Därmed så steg förväntningarna återigen på en högre ränta. Den svenska inflationen kom in högre än förväntat i början av kvartalet, för att sedan sjunka tillbaka något i mars. Vi ser att räntehöjningarna kommer att fortsätta ett tag till. Inflationen inom EU ligger också kvar på relativt höga nivåer givet målbilden 2%.

Förväntningarna är att styrräntan kommer fortsätta att höjas om än kanske inte i lika snabb takt och i så stora steg som tidigare. Den svenska styrräntan kommer att behöva höjas till minst ECB nivå för att inte kronan skall försvagas allt för mycket. En svag krona leder till importerad inflation. BNP utvecklingen är svag och enligt vissa analyser negativ för Sverige. Dessutom har arbetslösheten i Sverige ökat något.

Med högre räntor kommer högre avkastningskrav, vilket vi sett en del av under hösten 2022 om man jämför början av året mot dess slut. Med fortsatt höjda räntor så kan vi förvänta oss ytterligare justeringar av marknadsvärdena om än med viss förskjutning. Marknaden är fortsatt avvaktande och köpare och säljare står fortfarande en bit ifrån varandra varför det sannolikt kommer att dröja ett tag innan de möts. Det manifesteras även av att transaktionsvolymen fallit med 61% i Norge, 75% i Sverige och 84% i Finland (Colliers Nordic, April). Detta leder till en viss osäkerhet på marknaden då värderarna har få transaktioner att luta sig mot. Under 2022 så möttes de lägre avkastningskravet av en hög indexering. Trots de högre hyrorna så har vi än så länge inte sett någon högre vakans eller fler uppsägningar än normalt.

Makrodata Norden*

Land	Inflation	BNP (dec 2022)	Antal arbetslösa	Styrränta
Sverige	12,0%	0,9%	8,2%	3,0%
Finland/ECB	8,8%	0,0%	6,7%	3,5%
Norge	6,3%	0,2%	3,1%	3,0%

* Trading Economics 2023-04-05

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Första kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 61,1 Mkr (50,5), övriga fastighetsintäkter uppgick till 12,0 Mkr (10,4) och totala fastighetskostnaderna till 22,5 Mkr (19,5), vilket innebär att driftnettot ökade till 50,6 Mkr (41,4). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna förklaras främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år samt indexering av hyresavtal.

De övriga fastighetsintäkterna, som uppgick till 12,0 Mkr (10,4), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av Peab utställda hyresgarantierna för fastigheterna Ultimes I&I och Jupiter 11, som för kvartalet uppgick till 1,5 Mkr (2,0). Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Ultimes I&I (från 1 juli 2020) och Jupiter 11 (från 1 maj 2021), av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställandedatum.

Förvaltningsresultatet uppgick till 17,7 Mkr (20,3) i kvartalet. Räntekostnaderna uppgick till 29,0 Mkr (11,9) vilket är högre än samma kvartal föregående år, vilket beror på högre belåning på grund av finansiering av de tillkommande fastigheterna samt högre styrräntor. Övriga finansiella poster uppgick till -2,7 Mkr (-0,5) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om -5,6 Mkr (5,5) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till 3,0 Mkr (-6,0), vilka påverkade förvaltningsresultatet negativt.

Effekter av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -122,0 Mkr (142,6). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -13,2 Mkr (35,5).

Skattekostnaden för perioden uppgick till 23,8 Mkr (-40,1). Skatteeffekten hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt verkligt värde värdering av räntederivat.

Periodens resultat uppgick till -93,6 Mkr (158,3).

Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2023 till 4 336,3 Mkr (4 160,3). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2.

Verkligt värde på fastigheter baseras på värderingar gjorda per 31 mars 2023. Under kvartalet har Annhem Fastigheter gjort investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 14,3 Mkr (4,6) per 31 mars 2023. Värdet på fastigheterna i Finland har per 31 mars 2023 påverkats positivt av starkare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2022, medan fastigheterna i Norge har påverkats negativt av svagare NOK/SEK kurs, vilket ger en total effekt på -5,1 Mkr.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 411,2 Mkr (2 437,1).

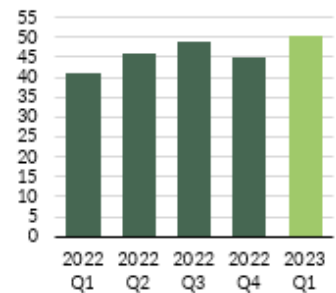
Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 956,1 Mkr (1 808,6), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträttsavgälder. Under det första kvartalet tillträdde Annhem fastigheten Carl Florman 1 och tog därför upp finansiering uppgående till 75,9 Mkr. Per den 31 mars 2023 återstår 125,0 MSEK att utnyttja.

Kassaflödesanalys

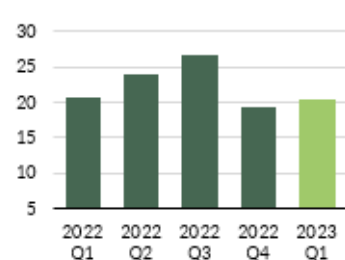
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet 29,2 Mkr (31,3). Förändringen beror på lägre förvaltningsresultat justerat för orealiserade valutaeffekter samt rörelseskulden som har gått upp.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -149,3 Mkr (-5,9), där kassaflödet avsåg förvärvet av Carl Florman. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till 73,0 Mkr (75,0), relaterad till finansiering av Carl Florman och amortering av kreditfaciliteten. Periodens kassaflöde för kvartalet uppgick till -47,2 Mkr (100,4).

Driftnetto per kvartal
Mkr



Förvaltningsresultat per kvartal
exkl valutakurseffekter
Mkr



Hållbar utveckling

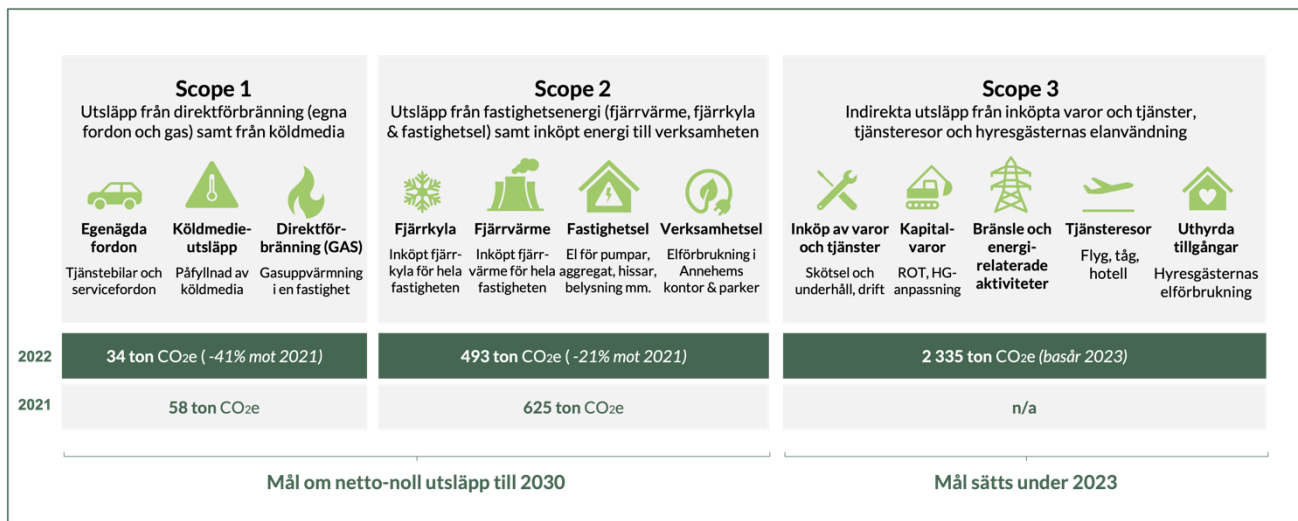
Vi arbetar systematiskt för att närma oss vår vision att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Det innebär att vi kontinuerligt förbättrar vår förvaltning och ökar mätbarheten på hållbarhetsinsatser.



Höjdpunkter under kvartalet

Under kvartalet har vår Nasdaq Green Equity Designation förlängts. Vi firar att vi nu är inne på andra året med grön aktie. Underlaget, som är granskat enligt Cicero Shades of Green, visar att 74% av våra intäkter kommer från gröna fastigheter. I bedömningen lyfts fram att Annhem tagit steg för att förbättra hållbarhetsstyrningen, genomfört klimatrelaterad risk- och sårbarhetsanalys för en stor del av portföljen samt antagit ett nytt mål om netto-noll klimatutsläpp för Scope 1 och 2.

Vi har genomfört vårt klimatbokslut som justerats efter fastighetsägarnas rekommendationer om Scope 3 rapportering. Den stora förändringen mot tidigare är att vi lyft in fler utsläppskategorier, framför allt i Scope 3. Resultatet visar att vi 2022 minskat utsläppen i Scope 1 och 2 med 23% mot jämförbara kategorier per 2021. Förbättringen består av minskad energi- och drivmedelsförbrukning, förbättrade miljövärden hos våra fjärrvärmeleverantörer samt att vi under året inte haft några köldmedieutsläpp.



Hållbarhetsmål och uppföljning

2022 års utfall av hållbarhetsmålen har sammanställts (se nästa sida). Vi gör en positiv förflyttning när det gäller effektivt användande av fastighetsenergi, där intensiteten för året blev 79 kWh/kvm atemp, vilket innebär 6% minskning mot föregående år.

Vattenförbrukningen, som inkluderar hyresgästernas användning, har under året ökat till 214 l/kvm från 185 l/kvm 2021. Detta beror på att våra lokaler används mer efter återgången från covid-19 samt att vi byggt till en gym- och spaanläggning på ett av hotellen i vårt bestånd. Gällande biologisk mångfald har vi antagit ett nytt mål, där vi vill inventera och möjliggöra för fler arter över tid. Detta mäts genom naturvärdesinventeringar, där vi under 2022 identifierat 175 arter.

Hållbarhetsmål och uppföljning forts.

Följs upp årligen		Enhet	Långsiktigt mål	Mål 2022	Utfall 2022	Utfall 2021	
1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd	Miljöcertifierat fastighetsvärde	Andel	90%	83	76%	85%	
	Fastighetsvärde som uppfyller taxonomin	Andel	90%	>80%	81%	85%	
	Grön finansiering	Andel	90%	16%	86%	14%	
	Fastighetsvärde med klimat- och sårbarhetsanalys	Andel	90%	>80%	82%	-	
	Fastighetsvärde med energiklass A och B	Andel	90%	-	72%	80%	
2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter	Fastighetsenergi	GWh	sätts 2023	-	16.9	17	
	Intensitet Fastighetsenergi	kWh/kvm	reducera 3% per år	82	79	85	
	Scope 2: CO2e-utsläpp från fastighetsenergi	ton CO2e	Netto-noll 2030	-	493	625	
	Egenproducerad förnybar energi	kWh/kvm	3	0.5	0.4	0.5	
3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart	Intensitet Hyresgästenergi	kWh/kvm	sätts 2023	-	44	-	
	Scope 3: CO2e-utsläpp från hyresgästenergi	ton CO2e	sätts 2023	-	737	594	
	Gröna hyresavtal	Andel av avtalsvärde	80%	>24%	27%	24%	
4. Vi tar ansvar	Hyresgästernas tillgång till avfallsåtervinning	Andel	100%	100%	100%	100%	
	Vattenanvändning	l/kvm	reducera 1% per år	183	214	185	
	Utbildning i Annehems hållbarhetspolicy (inkl. CoC)	Andel medarbetare	100%	-	33%	-	
	Granskning av strategiska leverantörer	Andel	100%	100%	100%	100%	
	Biologisk mångfald: Inventerade arter på våra fastigheter	antal	Inventera och möjliggöra för fler	-	175	-	
	Andel fossilfritt drivmedel i servicebilar	Andel	100%	-	5%	-	
	Scope 1: CO2e-utsläpp från tjänstebilar och servicefordon	ton CO2e	Netto-noll 2030	-	24	29	
	Andel miljöklassade tjänstebilar	Andel	100%	100%	100%	100%	
	Scope 3: CO2e-utsläpp från tjänsteresor	ton CO2e	sätts 2023	-	70	14	
	Scope 3: CO2e-utsläpp från projekt och underhåll	ton CO2e	sätts 2023	-	1,217	-	
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer	Scope 1: CO2e-utsläpp från köldmedia	ton CO2e	Netto-noll 2030	-	0	28	
	Nöjd kund index	index 0-100	Över branschsnitt	>76 (branschsnitt)	77	77	
	Genomsnittlig kontraktstid	år	Söka långsiktiga relationer	-	5.2	6	
6. Vi värnar om varandra	Nöjda medarbetare, förtroendeindex	index 0-100	>70	>70	83	73	
	Frisknärvaro	Andel	>97%	>97%	97.33	99.7%	
	Könsfördelning	Styrelse (% kvinnor män)				25% 75%	29% 71%
		Ledning (% kvinnor män)		50% ±10	50% ±10	50% 50%	50% 50%
		Medarbetare (% kvinnor män)				65% 35%	56% 44%
Upplevd inkludering	index 0-100	Hög inkludering	-		94	-	

Våra fastigheter

Annehem Fastigheter ägde tillgångar i form av färdigställda fastigheter per den 31 mars 2023 till ett verkligt värde uppgående till 4 336,3 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består av till övervägande del moderna och hållbara kommersiella-, samhälls- och logistikfastigheter.

Per den 31 mars 2023 uppgick nettouthyrningen till 8,0 Mkr (5,3), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 9,5 Mkr (7,2) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 1,5 Mkr (2,3).

Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet under 2023

Tillkommande fastigheter	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing, Mkr
Carl Florman	Malmö	2023-01-19	3 259	6,3	139,9

Fastighetsbestånd per 31 mars 2023

Benämning	Fastighets-beteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde
						inkl leasing ¹ , Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	41,2	41,2	480,0
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	29,5	35,4	219,1
Kamaxeln	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,6	1,6	19,2
Peab Center Malmö	Stenekullen 2	Malmö	4 937	13,0	14,8	235,0
Peab Center Helsingborg	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	9,7	9,7	136,0
Peab Center Solna	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	42,7	42,7	941,0
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ²	Stockholm	13 494	15,7	19,1	369,0
Ledvolten	Ledvolten	Stockholm	4 268	14,7	14,7	318,1
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	5,3	5,3	103,0
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	13,8	14,4	191,0
Johanneslust	Carl Florman 1	Malmö	3 259	6,0	6,3	134,0
Ulimes I&II inkl Parking	Ultimes	Helsingfors	17 015	72,6	72,6	924,0
Carl Berner Torg	Carl Berner Torg	Oslo	3 640	14,5	14,5	266,9
	Summa		198 212	280,3	292,2	4 336,3

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

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

Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	jan-mars		helår
	2023	2022	2022
Mkr			
Vid periodens ingång	4 309,2	3 994,1	3 994,1
Förvärvade fastigheter	139,9	-	103,0
Investeringar i befintliga fastigheter	14,3	4,6	32,8
Orealiserad värdeförändring	-122,0	142,6	98,0
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-5,1	19,0	81,2
Vid periodens utgång	4 336,3	4 160,3	4 309,2

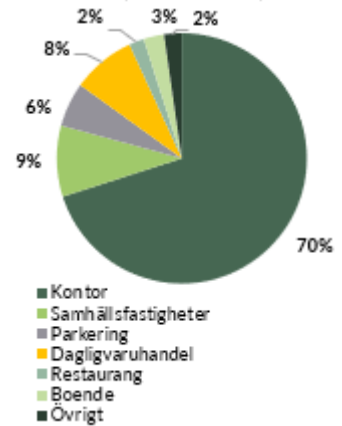
Förvärv och investeringar

Under januari-mars 2023 gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 14,3 Mkr, där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Valhall Park och Ljungbyhed Park.

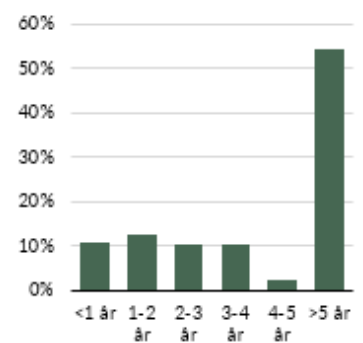
Förvärvade men ej tillträdde fastigheter

Annehem har under 2020 även ingått avtal med Peab om förvärv av bostadsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 250,0 Mkr med tillträde 2023 respektive 2024. Fastigheten i Partille, Partille Port Bostäder 11:70, tillträds hösten 2024.

Intäktsfördelning 2023



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



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 interna värderingar per 31 mars 2023. Per 30 september 2022 gjordes externa värderingar av oberoende värderare. Verkligt värde har under kvartalet minskat med 122,0 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav. Under kvartalet har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 14,3 Mkr per 31 mars 2023. Investeringarna är främst hänförliga till färdigställandet av förskolan i Valhall Park och Ljungbyhed Park. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2023-03-31
Hysesvärde	292,2
Vakans	-12,0
Hysesintäkter	280,2
Fastighetskostnader	-84,7
Fastighetsskatt	-12,4
Driftnetto	183,1
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-1,1
Centraladministration	-37,2
Finansnetto	-79,2
Förvaltningsresultat	65,6

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2023. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 31 mars 2023 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har häföfter. Transaktioner med tillträde efter den 31 mars är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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

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

Kommentarer till intjäningsförmågan

Hysesvärdet, jämfört med tidigare kvartal, har ökat som en funktion av omförhandlingar samt beaktade hyresgarantier för ett antal fastigheter under perioden. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheterna Ultimes I&II (från 1 juli 2020) och Jupiter 11 (från 1 maj 2021) av Peab, och gäller i 36 månader från förvärvstidpunkten. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Vid utgången av mars 2023 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,0 procent.

Finansiering

Beskrivning av finansieringssituationen

Annehem Fastigheter hade per den 31 mars 2023 räntebärande skulder om 1 956,1 Mkr, vilket gav en belåningsgrad om 40,7 procent. De räntebärande skulderna bestod per 31 mars 2023 av externa lån uppgående till 1 956,1 Mkr inkluderat leasingskulder, avseende tomträttsavtal uppgående till 2 Mkr.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	jan-mar		helår
	2023	2022	2022
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 889,6	1 721,3	1 721,3
Upptagna externa banklån	75,9	75,0	132,9
Förändring leasingskuld ¹	-0,1	-0,1	-0,1
Amortering externa banklån	-2,9	-	-7,9
Förändring upplåningsavgifter	-1,0	1,1	-1,8
Valutaeffekter	-5,4	11,2	45,2
Räntebärande skulder vid periodens utgång	1 956,1	1 808,6	1 889,6

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

Nyckeltal avseende låneportfölj

	jan-mar		helår
	2023	2022	2022
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,8
Genomsnittlig ränta, %	3,8	2,2	2,2

Tillgänglig likviditet

Mkr	jan-mar		helår
	2023	2022	2022
Likvida medel	190,2	290,0	190,2
Outnyttjad låneram	125,0	345,0	420,0
Summa	315,2	635,0	610,2

Ränte- och låneförfallostruktur

År	Kapital ² , Mkr	Ränta, Mkr	Andel, %
inom ett år	232,8	79,2	14%
1-2 år	57,0	77,2	6%
2-3 år	1 542,5	76,9	71%
3-4 år	123,9	74,9	9%
mer än 4 år ¹	0,0	0,6	0%
Totalt vid periodens utgång	1 956,1	308,9	100%

1) Avser leasingskuld för tomträttsavtal som anses vara eviga.

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

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Räntebindning		Kapitalbindning ¹	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
inom ett år	1126,6	58%	232,8	12%
1-2 år	0,0	0%	57,0	3%
2-3 år	0,0	0%	1 542,5	79%
3-4 år	829,5	42%	123,9	6%
mer än 4 år	-	-	-	-
Totalt vid periodens utgång	1 956,1	100%	1 956,1	100%

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

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för första kvartalet 2023, baserat på ett vägt snitt av räntebärande skulder per 31 mars uppgick till 3,2 procent. Resultateffekten vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter		Mkr
+/- 0,5%	+/-	9,8
+/- 1,0%	+/-	19,6
+/- 1,5%	+/-	29,3

Övrig information

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB	13 587 282	23,0	49,4
Familjen Paulsson	3 470 290	5,9	11,3
Volito AB	4 900 000	8,3	6,3
Verdipapirfondet, Odin Eiendom	2 816 432	4,8	2,3
Peabs vinstandelsstiftelse	2 403 800	4,1	2,0
UBS Switserland AG, W8IMY	259 549	0,4	1,4
Familjen Kamprads stiftelse	1 720 000	2,9	1,4
Carnegie spin off	1 398 600	2,4	1,2
Handelsbanken Microcap Norden	1 446 969	2,5	1,2
SEB Fastighetsfond Norden	240 151	0,4	0,9
10 största ägare, summa	32 243 073	54,6	77,4
Övriga aktieägare	26 749 475	45,4	22,6
Totalt	58 992 548	100,0	100,0

Risker

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

Organisation och medarbetare

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser att notera

Finansiell kalender

Årsstämma 2022	23 maj 2023 - Ängelholm
Halvårsrapport januari-juni 2023	20 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	26 oktober 2023

Granskning

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

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 27 april 2023

Monica Fallenius

Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Annhem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 april 2023 kl. 08.00 CEST.

Resulträkning Koncernen

Mkr	jan-mars		helår
	2023	2022	2022
Hyresintäkter	61,1	50,5	217,9
Övriga fastighetsintäkter	12,0	10,4	44,7
Totala intäkter	73,1	60,9	262,6
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-14,4	-12,5	-44,2
Underhållskostnader	-1,8	-0,8	-10,2
Fastighetsskatt	-3,1	-2,6	-12,6
Fastighetsadministration	-3,2	-3,6	-14,3
Driftnetto	50,6	41,4	181,3
Centraladministration	-11,1	-8,4	-36,2
Övriga rörelseintäkter	0,9	0,6	7,7
Övriga rörelsekostnader	-1,3	-0,9	-9,3
Ränteintäkter	10,2	0,0	9,5
Räntekostnader	-29,0	-11,9	-62,5
Övriga finansiella poster ¹	-2,7	-0,5	-16,4
Förvaltningsresultat	17,7	20,3	74,2
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-122,0	142,6	98,0
Värdeförändring i derivatinstrument	-13,2	35,5	90,9
Periodens resultat före skatt	-117,4	198,4	263,0
Aktuell skatt	-0,2	-	-1,0
Uppskjuten skattekostnad	24,0	-40,1	-54,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-93,6	158,3	207,3
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	-1,59	2,68	3,51

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

Mkr	jan-mars		helår
	2023	2022	2022
Periodens resultat	-93,6	158,3	207,3
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Förändring av verkligt värde på kassaflödessakringar	-0,2	-0,2	-1,6
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	0,0	0,0	0,3
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	3,8	3,2	19,1
Summa övrigt totalresultat	3,6	3,0	17,8
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-90,0	161,3	225,1

Balansräkning Koncernen

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter	4 336,3	4 160,3	4 309,2
Maskiner och inventarier	5,0	4,2	5,2
Derivatinstrument	88,9	47,2	104,5
Övriga anläggningstillgångar	1,3	0,9	1,3
Summa anläggningstillgångar	4 431,6	4 212,7	4 420,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2,7	4,6	1,9
Kortfristiga fordringar	32,4	17,4	22,9
Derivatinstrument	2,5	-	0,9
Likvida medel	190,2	290,0	237,9
Summa omsättningstillgångar	227,7	312,0	263,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 659,4	4 524,7	4 684,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	1 786,9	1 786,9	1 786,9
Reserver	22,8	5,4	22,0
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	600,9	644,3	691,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 411,2	2 437,1	2 501,1
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 722,1	1 808,6	1 655,6
Derivatinstrument	8,2	6,7	10,4
Övriga långfristiga skulder	3,2	3,1	3,2
Uppskjutna skatteskulder	170,4	179,5	195,6
Pensionsavsättningar	1,6	1,1	1,6
Summa långfristiga skulder	1 905,6	1 998,9	1 866,4
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	234,0	-	234,0
Leverantörsskulder och andra skulder	15,6	6,4	22,1
Aktuella skatteskulder	1,0	0,0	1,8
Övriga kortfristiga skulder	92,0	82,2	58,5
Summa kortfristiga skulder	342,7	88,6	316,4
Summa skulder	2 248,2	2 087,5	2 182,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 659,4	4 524,7	4 684,0

Kassaflödesanalys Koncernen

Mkr	jan-mar		helår	
	2023	2022	2022	
Förvaltningsresultat	17,7	20,3	74,2	
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	0,1	0,3	0,4	
Orealiserade valutakurseffekter	-4,0	-7,2	-16,3	
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1,1	-	-4,6	
Betald inkomstskatt	-	-	-	
Förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar	-10,1	-12,5	-2,1	
Rörelseskulder	26,5	30,4	2,6	
Kassaflöde från löpande verksamhet	29,2	31,3	54,2	
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-14,3	-4,6	-32,8	
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-135,0	-	-99,8	
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-1,3	-1,5	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-149,3	-5,9	-134,1	
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Uptagande av lån	75,9	75,0	132,9	
Återbetalning av lån	-2,9	-	-7,9	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	73,0	75,0	125,0	
Periodens kassaflöde	-47,2	100,4	45,2	
Likvida medel vid periodens början	237,9	190,2	190,2	
Kursdifferens i likvida medel	-0,6	-0,6	2,5	
Likvida medel vid periodens slut	190,2	290,0	237,9	

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Ingående balans eget kapital	2 501,1	2 275,9	2 275,9
Periodens resultat	-93,6	158,3	207,3
Övrigt totalresultat för perioden	3,6	3,0	17,8
Periodens totalresultat	-90,0	161,3	225,1
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 411,1	2 437,2	2 501,1

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	jan-mars		helår
	2023	2022	2022
Intäkter	18,0	10,3	47,2
Administrationskostnader	-10,2	-8,3	-38,3
Rörelseresultat	7,8	2,1	8,9
Resultat från finansiella poster			
Finansnetto	24,9	19,9	47,2
Resultat efter finansiella poster	24,9	22,0	47,2
Bokslutsdispositioner	-	-	18,4
Resultat före skatt	32,7	22,0	74,5
Uppskjuten skatt	0,6	-3,3	-6,2
Periodens resultat	33,3	18,7	68,3

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	1,6	1,8	1,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	18,9	16,6	18,8
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 897,2	1 931,5	1 810,9
Derivatinstrument	39,5	-	44,5
Övriga långfristiga tillgångar	1,3	0,9	1,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 956,9	1 948,9	1 875,5
Summa anläggningstillgångar	1 958,5	1 950,8	1 877,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	59,9	35,7	43,8
Övriga fordringar	3,6	1,8	2,9
Derivatinstrument	2,5	21,6	0,9
Kassa och bank	142,2	75,7	208,4
Summa omsättningstillgångar	208,2	134,8	255,9
SUMMA TILLGÅNGAR	2 166,7	2 085,6	2 133,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 092,2	2 023,9	2 023,9
Årets resultat	33,2	18,7	68,3
Summa eget kapital	2 126,0	2 043,1	2 092,7
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,7	1,1	1,6
Avsättning för uppskjuten skatt	5,6	3,3	7,9
Summa avsättningar	7,2	4,4	9,5
Långfristiga skulder			
Derivatinstrument	8,2	-	10,4
Summa långfristiga skulder	8,2	-	10,4
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	-	6,7	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	5,4	3,1	5,4
Leverantörsskulder	1,3	1,3	1,4
Aktuella skatteskulder	0,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	18,6	27,1	13,8
Summa kortfristiga skulder	25,3	38,2	20,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 166,7	2 085,6	2 133,2

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	jan-mars		helår
	2023	2022	2022
Resultat före skatt	32,7	22,0	74,5
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	0,1	0,2	0,4
Orealiserade värdeförändringar i ränte- och valutaderivat	-4,4	-7,2	-37,4
Betald inkomstskatt	-	-	-
Förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar	-14,6	-5,7	-23,8
Rörelseskulder	6,3	-8,0	-0,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	20,1	1,2	13,1
Investeringsverksamheten			
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-1,6	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1,6	-1,3
Finansieringsverksamheten			
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-86,3	67,4	187,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	-86,3	67,4	187,9
Periodens kassaflöde	-66,2	67,0	199,7
Likvida medel vid periodens början	208,4	8,7	8,7
Likvida medel vid periodens slut	142,2	75,7	208,4

Kommentarer till moderbolaget

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

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

Noter

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS standards samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC. Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

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

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

Skattemässiga bedömningar

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

NOT 3 SEGMENT

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

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

2023	jan-mars			
	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	43,5	17,6	0,0	61,1
Driftnetto	32,9	17,2	0,5	50,6
Förvaltningsresultat	29,5	8,2	-20,0	17,7
Resultat före skatt	-63,5	-25,1	-28,8	-117,4
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 145,4	1 190,9	-	4 336,3

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

2022	jan-mars			
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hysesintäkter	36,3	14,2	0,0	50,5
Driftnetto	27,4	14,2	-0,2	41,4
Förvaltningsresultat	26,9	10,7	-17,3	20,3
Resultat före skatt	176,7	5,2	16,5	198,4
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	2 788,5	1 371,8	-	4 160,3

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter	jan-mar		helår
Mkr	2023	2022	2022
Fastighetsskatt	2,0	1,6	7,7
Hysesgarantier	1,5	2,0	7,7
Övriga fastighetsintäkter	8,6	6,8	29,3
Totalt övriga fastighetsintäkter	12,0	10,4	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. Derivatet används endast för ekonomiska säkringsändamål som en del av Annehem Fastigheters finanspolicy, och inte i spekulativa syften.

För vissa säkringsrelationer ingångna före 30 juni 2021 applicerades säkringsredovisning och de räntederivat som identifierades som kassaflödessäkringsinstrument redovisades initialt till verkligt värde på transaktionsdagen för derivaten och omvärderades därefter till verkligt värde vid slutet av varje rapporteringsperiod. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivat, som betecknas som kassaflödessäkringar, redovisades i övrigt totalresultat och ackumulerades i fond för verkligt värde i eget kapital. För alla säkrade prognostiserade transaktioner, omklassificeras det ackumulerade beloppet i säkringsreserven till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Den ineffektiva delen av förändringar i det verkliga värdet hos derivatet redovisas omedelbart i resultatet inom övriga finansiella poster. Verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument. Alla koncernens derivatinstrument är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det ackumulerade beloppet i säkringsreserven uppgår per 31 mars 2023 till 0,4 Mkr.

Koncernen innehar räntederivat i NOK, SEK och EUR, samt valutaterminer i NOK och EUR. Fram till 30 juni 2021 säkringsredovisade koncernen räntederivatet i NOK och SEK. Från och med 1 juli 2021 upphörde säkringsredovisningen och samtliga derivat värderas därmed den tidpunkten till verkligt värde via resultaträkningen och presenteras på raden "Värdeförändring i derivatinstrument" i koncernens resultaträkning. Om säkringen inte längre uppfyller kriterierna för säkringsredovisning eller bolaget häver identifieringen eller säkringsinstrumentet är sålt, förfallet, avvecklat eller inlöst upphör säkringsredovisningen framåtriktat. När säkringsredovisningen för kassaflödessäkringar har upphört behålls beloppet som har ackumulerats i säkringsreserven i eget kapital till dess den omklassificeras till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Per 31 mars 2023 uppgick marknadsvärdet på räntederivatet till 80,7 Mkr (40,5) och valutaterminerna till 2,5 Mkr (0,0).

Koncernen bedömer att övriga redovisade värden för angivna finansiella tillgångar och skulder som redovisas till anskaffningsvärde respektive upplupet anskaffningsvärde approximativt överensstämmer med verkligt värde, med anledning av kort förfallotid, att reserveringar görs för osäkra kundfordringar samt att eventuell dröjsmålsränta kommer att debiteras.

Risikfaktorer

Risker i fastigheternas värde

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

Makroekonomiska risker

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

Miljörisker

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

Se även avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen 2022.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

Antal aktier	jan-mar		helår	
	2023	2022	2022	2021
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

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

Mkr	jan-mar		helår	
	2023	2022	2022	2022
Resultat före skatt	-117,4	198,4		263,0
Återläggning				
Värdeförändring fastighet	122,0	-142,6		-98,0
Värdeförändring derivat	13,2	-35,5		-90,9
Förvaltningsresultat	17,7	20,3		74,2

Mkr	jan-mar		helår	
	2023	2022	2022	2022
Valutaterminer	2,9	-5,3		-30,4
Valutaomräkning på interna lån	-5,6	3,9		14,0
Valutakurseffekter	-2,7	-1,4		-16,4

Förvaltningsresultat per aktie

Mkr	jan-mar		helår	
	2023	2022	2022	2022
Förvaltningsresultat	17,7	20,3		74,2
Valutakurseffekter	2,7	0,0		16,4
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	20,4	20,3		90,6
Antal aktier	58 992 548	58 992 548		58 992 548
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,35	0,34		1,54

Långsiktigt substansvärde

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

Mkr	2023-03-31		2022-12-31	
		kr/aktie		kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 411,2	40,9	2 501,1	38,6
Återläggning				
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	170,4	-	195,6	-
Räntederivat	-80,7	-	-94,1	-
Långsiktigt substansvärde	2 500,8	42,4	2 602,6	40,9

Räntetäckningsgrad

Mkr	jan-mar		helår
	2023	2022	2022
Förvaltningsresultat	17,7	20,3	74,2
Återläggning			
Räntenetto	18,7	11,9	53,0
Valutakurseffekter	2,7		16,4
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,1	2,7	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr baserat på rullande 12	2,5	3,0	2,7

Nettobelåningsgrad

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Räntebärande skulder	1 956,1	1 808,6	1 889,6
Likvida medel	-190,2	-290,0	-237,9
Räntebärande skulder netto	1 765,9	1 518,6	1 651,7
Förvaltningsfastigheter	4 336,3	4 160,3	4 309,2
Nettobelåningsgrad, %	40,7%	36,5%	38,3%

Överskottsgrad

Mkr	jan-mar		helår
	2023	2022	2022
Förvaltningsresultat	17,7	20,3	74,2
Återläggning			
Förvaltningskostnader	32,9	21,1	107,1
Driftnetto	50,6	41,4	181,3
Hysesintäkter	61,1	50,5	217,9
Överskottsgrad, %	82,8%	81,9%	83,2%

Avkastning på eget kapital

Mkr	jan-mar		helår
	2023	2022	2022
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-93,6	158,3	207,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 411,2	2 437,1	2 501,1
Avkastning på eget kapital, %	-3,9%	6,5%	8,3%

Ordlista och definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat för en rullande tolv månadersperiod i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.
Bruttohyra	Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.
Direktavkastning	Driftnetto för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto	Driftnettet innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾	Vakanshyra i förhållande till bruttohyra vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av beräknad hyra för vakanta ytor i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastigheternas verkliga värde	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Förvaltningsresultat, exkl. jämförelsestörande poster	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Förvaltningsresultat, exkl. valutakurseffekter	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive valutakurseffekter med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Hyresintäkt	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde¹⁾	Hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Jämförelsestörande poster	Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annhem Fastigheter som jämförelsestörande poster.
Långsiktigt substansvärde	Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning. Syfte: Långsiktigt substansvärde är ett mått som skall spegla det långsiktiga värdet på ett fastighetsbestånd, i stället för eget kapital.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde. Syfte: Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
Nettouthyrning¹⁾	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.
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.



Ledvolten 1 i Solna



Kontaktpersoner

MONICA FALLENIOUS, VD
Telefon: 070-209 01 14

E-post: monica.fallenius@annehem

JAN EGENÄS, CFO
Telefon: 070-593 71 38

E-post: jan.egenas@annehem.se

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