559220-9083

20240826020700

Annehem Fastigheter
Halvårsrapport
Januari-juni 2024

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

20240826020711

Q2

Fortsatt ökat förvaltningsresultat och positiv nettouthyrning

Januari-juni[1]

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 136,8 Mkr (124,9)
- Driftnettot uppgick till 117,1 Mkr (107,1)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 46,1 Mkr (35,9)
- Förvaltningsresultatet exkl. valutakurseffekter uppgick till 50,9 Mkr (47,9)
- Resultat per aktie, uppgick till 0,05 kr (-1,84)[2]
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 47,5 Mkr (34,4)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en minskning av verkligt värde om -39,9 Mkr (-183,6)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 682,6 Mkr (4 343,3)
- Nettouthyrningen uppgick till 14,1 Mkr (18,0)
- Substansvärde EPRA NRV per aktie uppgick till 30,8 kr (41,9)

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Annehem har fördjupat samarbetet med totalförsvaret i Ljungbyhed Park.
- Annehem tilldelas utmärkelsen Healthy Place to Work av OneLab.

1) I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-juni 2023 och för balansposter 31 december 2023. Med Annehem och Bolaget avses Annehem 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.

Driftnetto
Januari-juni 2024

117,1 Mkr

Verkligt värde förvaltningsfastigheter
30 juni 2024

4 682,6 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
30 juni 2024

92,5%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

Q2

Sammandrag koncernens utveckling

Sammandrag koncernens utveckling, Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Hyresintäkter	70,4	63,8	136,8	124,9	247,2
Driftnetto	59,1	56,5	117,1	107,1	209,7
Förvaltningsresultat	24,8	18,2	46,1	35,9	90,5
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	24,7	27,5	50,9	47,9	92,7
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr[1]	0,28	0,40	0,62	0,70	1,35
Periodens resultat	13,6	-33,2	4,4	-126,8	-200,6
Periodens resultat per aktie, kr[1]	0,15	-0,48	0,05	-1,84	-2,92
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	94,4	92,5	94,4	94,9
Överskottsgrad, %	83,9	88,6	85,6	85,8	84,8
Avkastning på eget kapital, %	0,5	-1,4	0,2	-5,3	-8,7
EPRA NRV per aktie, kr	30,8	41,9	30,8	41,9	41,2
Nettobelåningsgrad, %	41,1	41,3	41,1	41,3	43,4
Soliditet, %	52,5	51,2	52,5	51,2	49,9
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	2,5	2,1	2,5	2,2

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.

FINANSIELLA MÅL

Tillväxt och avkastning	Mål	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
Genomsnittlig tillväxt i fastighetsbeståndet över tid[1]	20%	2%	8%	20%
Fastighetsbestånd verkligt värde 2027	8,0 Mdkr	4,4 Mdkr	4,3 Mdkr	4,0 Mdkr
Genomsnittlig årlig tillväxt på förvaltningsresultat över tid[1]	20%	22%	-14%	52%
Avkastning på eget kapital	Minst 10% per år	-8,7%	8,3%	9,2%

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

Risk och utdelning	Mål	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
Soliditet	> 30%	49,9%	53,4%	53,9%
Nettobelåningsgrad över tid	< 60%	43,4%	38,3%	38,3%
Räntetäckningsgrad långsiktig (RTM)	> 2,2x	2,2x	2,7x	3,0x
Utdelningspolicy	I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara på tillväxtmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål			

HÅLLBARHETSMÅL

	Långsiktigt mål 2030	Utfall per 30 juni 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%	43%	35%	27%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

20240826020072

VD har ordet

De geopolitiska spänningarna förblir höga, vilket påverkar den allmänna investeringsviljan då förutsättningarna på finansmarknaden snabbt kan förändras och riskbedömningar blir svåra att göra. Trots detta ser framtiden ljusare ut.

Efter att ECB sänkte styrräntan i början av juni till 3,75 procent, valde den svenska Riksbanken i slutet av juni att lämna styrräntan oförändrad på 3,75 procent, men reviderade samtidigt sin prognos framåt. Riksbanken indikerar nu en räntesänkning redan i augusti och eventuellt ytterligare en eller två sänkningar under hösten förutsatt att inflationsutsikterna står sig.

Det är efterlängtade signaler som kommer att skapa förutsättningar för ett bättre investeringsklimat i våra svenska företag, och bidra till att ta oss ur lågkonjunkturen och stabilisera hyresmarknaden. Finland sticker ut i Norden med en svagare ekonomisk utveckling vilket påverkar företagen och deras lokalbehov. Fallande ränteprognoser och justerade yielder förbättrar förutsättningarna för fastighetstransaktioner. Under kvartalet var transaktionsvolymen den högsta på marknaden sedan december 2022.

Tack vare vår starka balansräkning, goda likviditet och nära kundrelationer har Annehem en stabil position med hög uthyrningsgrad och positiv nettouthyrning trots det utmanande omvärldsläget.



"Tack vare vår starka balansräkning, goda likviditet och nära kundrelationer har Annehem en stabil position."

Fastighetsverksamheten levererar ett bra resultat

Jag är nöjd med att vi stärker vårt resultat. Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter ökade med 6,3 procent till 50,9 Mkr (47,9), jämfört med samma period i fjol trots högre räntekostnader. Driftnettot ökar med 9,3 procent till 117,1 Mkr för perioden, och ökningen är främst hänförlig till förbättrade hyresintäkter som ett resultat av indexhöjning av hyror, tillskott från våra nya förvärv och effekter av nya hyreskontrakt. Ökningarna är naturligtvis ett resultat av förvärvet av The Corner i slutet av 2023, som möjliggjordes av den framgångsrika nyemissionen i början av året. Det är glädjande att vi även detta kvartal levererar en positiv nettouthyrning som uppgick till 2,1 Mkr. Viktiga bidrag till detta är några nytecknade bostadskontrakt i Partille Port bostäder samt nyuthyrningar av kommersiella lokaler.

Avkastningskraven i marknaden har fortsatt uppåt med cirka 5–10 punkter för våra fastigheter i Stockholm och Helsingfors. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppvägs samtidigt av värdehöjande investeringar i befintligt bestånd. Vi har redan nyttjat 75 procent av den återstående emissionslikviden till värdeskapande investeringar i befintligt bestånd, som till exempel i Ljungbyhed Park där vi anpassat lokaler för Saabs verksamhet och samtidigt förlängt hyreskontraktet. Avkastningen på eget kapital för investeringarna landar på cirka 25 procent.

Fördjupat samarbete kopplat till totalförsvaret

Sveriges inträde i Nato påverkar även fastighetsbranschen när Försvarsmakten ser över och utvecklar sin verksamhet i hela landet. Vi har sedan tidigare ett samarbete med Försvarsmakten och totalförsvaret där delar av Ljungbyhed Park används vid större övningar. Under våren har vårt samarbete fördjupats gällande samverkan av övningar samt möjlighet till kortare etableringar för lager och uppställningsplatser, lokaler för ledningssamverkan, reparationer av material och fordon samt logi för större grupperingar. Vidare förs dialoger med blåljusmyndigheter, som redan idag använder Ljungbyhed Park som utbildningsplats, om utökat antal utbildningstillfällen och tillgång till övningsbanor.

Social hållbarhet på agendan

Annehem arbetar för att vara Nordens mest hållbara fastighetsbolag. Vi har ett stort klimatfokus, men den sociala hållbarheten blir allt viktigare i vårt arbete. Här fyller våra företagsparker en viktig funktion som lokala nav i samhället. Tillsammans med våra hyresgäster bidrar Annehem till social hållbarhet genom att skapa mötesplatser för barn, ungdomar, lärosäten och företag. I maj arrangerades två event i Ljungbyhed Park, en Campusdag och en Framtidsmässa. Eventen genomfördes i samverkan med lokala aktörer bland annat Klippans kommun, Trafikflyghögskolan, Lunds universitet, Försvarsmakten, Saab, blåljusverksamheter med flera.

Under kvartalet tilldelades Annehem utmärkelsen "Healthy Place to Work" av OneLab, som arbetar inom preventiv företagshälsovård, för vårt arbete med att skapa en frisk och hållbar arbetsplats. Annehem prioriterar medarbetarnas välmående och vi arbetar förebyggande med ett aktivt hälso- och arbetsmiljöarbete.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

Nya arbetssätt påverkar uthyrning och utformning av kontor

Våra moderna fastigheter i attraktiva lägen med högkvalitativa och flexibla kontorsytor gör att vi är väl positionerade på hyresmarknaden. Det är en styrka i en tid när företagen ser om sina lokalbehov. På kort sikt marker vi av en svagare efterfrågan på kontorslokaler på grund av lågkonjunkturen. Hyresgäster efterfrågar flexibla lösningar och anpassning av lokalerna till hybridarbete vid omförhandlingar och uthyrningen av vakanta ytor tar längre tid. Det är speciellt tydligt i Finland där vi upplever att hemarbete etablerats i större utsträckning. Här ökar också konkurrensen mellan fastighetsägare med ett större lokalutbud i kombination med minskad efterfrågan, vilket medför att hyresnivåerna nu pressas tillbaka. Annehems lokaler utmärker sig dock vad gäller kringservice, modernitet och flexibilitet samt hög hållbarhetsprestanda.

På längre sikt finns det ett stort fokus på hur framtidens kontor ska utformas. Trenden med färre kvadratmeter per anställd fortsätter och vi blir bättre på att utnyttja ytorna effektivt i kombination med att efterfrågan på kringservice ökar, vilket inte är främmande för oss att hantera då vi gör det i flera av våra fastigheter.

Ökad aktivitet på fastighetstransaktionsmarknaden

Aktiviteten på den svenska transaktionsmarknaden har tagit ytterligare steg framåt, och vi noterar både stora och små transaktioner i direktmarknaden och även bolagssammanslagningar även om affärerna fortsatt tar längre tid. Förutsatt att inflationen stabiliseras och att räntan sänks framöver kommer affärsklimatet att förbättras ytterligare. Samtidigt ser jag att bostadssegmentet börjar att bli mer attraktivt med yield-justeringen för bostäder i kombination med räntesänkningen och hyreshöjningar som förväntas överstiga inflationen kommande år. I Finland dröjer återhämtningen och transaktionsmarknaden är fortsatt svag. Majoriteten av de få transaktioner som gjorts har skett i Helsingfors-området. Sammantaget har transaktionsvolymen i Norden under årets första två kvartal gått upp med 23 procent jämfört med samma period föregående år.

Jag är optimistisk inför framtiden. Med vår professionella förvaltning finns vi nära våra hyresgäster och skapar lösningar som tillgodoser deras behov. Detta i kombination med vår långsiktiga strategi med moderna och flexibla lokaler, riskspridning i flera segment samt hög hållbarhetsprestanda, är vi väl positionerade för att dra nytta av nya möjligheter som kommer att uppstå på marknaden framöver

Avslutningsvis vill jag tacka våra medarbetare för deras engagemang, samt våra hyresgäster och aktieägare för ert fortsatta förtroende och passar på att önska er en trevlig sommar!

Ängelholm 18 juli 2024

Monica Fallenius
VD

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

20240826020730

Q2

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 förtätning

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

Skapa värde över tid genom en diversifierad och hållbar fastighetsportfölj

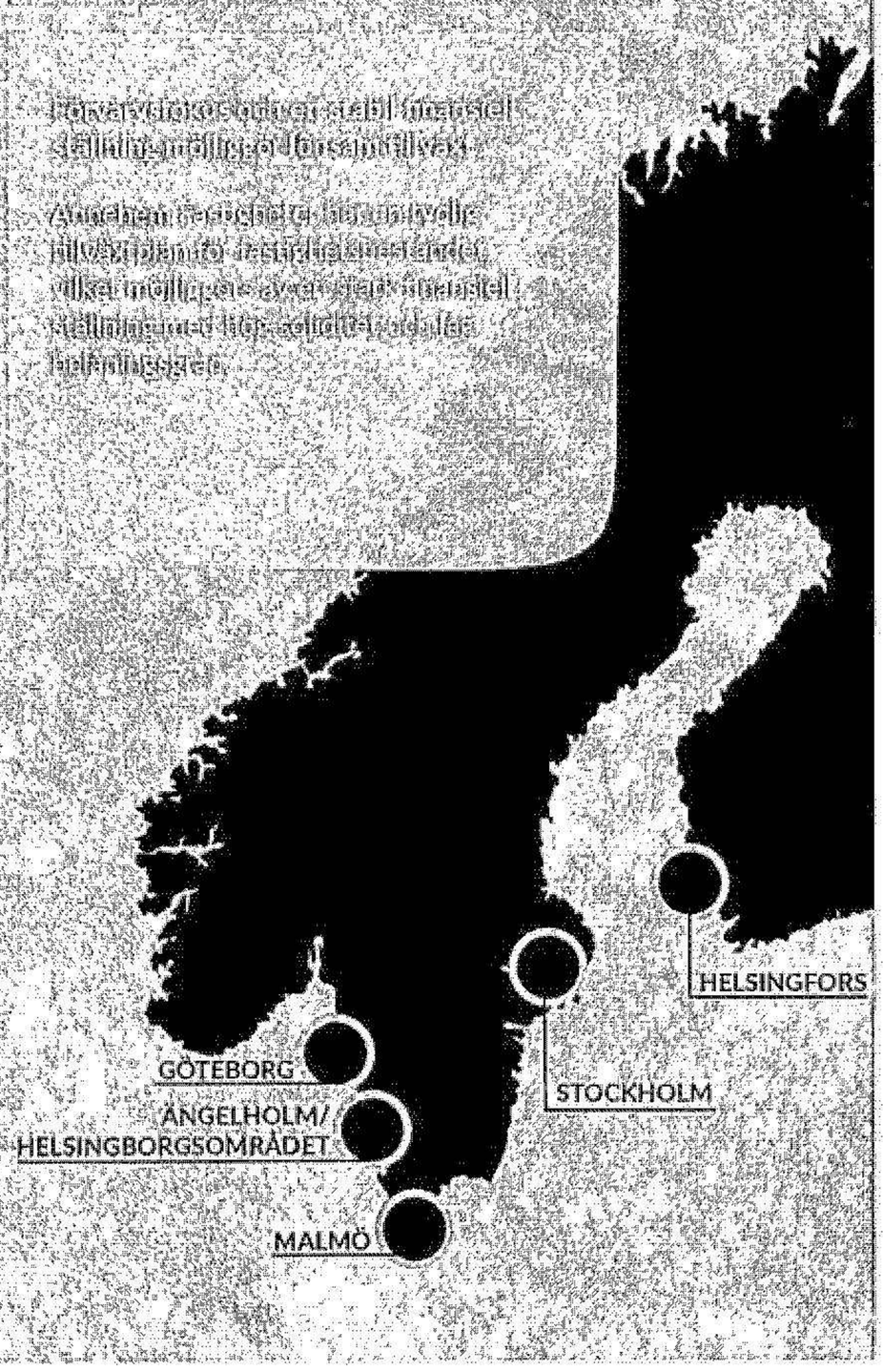
Vår bestämmer kontorsfastigheter kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik- och samhällsfastigheter samt bostäder. Allt vara fastigheter har en god hållbarhetsprestanda och/eller potential.

Förvärva och förädla i tillväxtområden med god tillgång på kvalificerad arbetskraft

Annehem förvärvar fastigheter i tillväxtområden där det finns god tillgång på kvalificerad arbetskraft. Vi förädlar fastigheterna för att skapa värde för hyresgästerna.







This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

Marknad

Omvärldskommentar

Under årets andra kvartal har det geopolitiska läget fortsatt varit turbulent. Det pågår samtidigt en viss stabilisering i omvärldsekonomin, vilket ger hopp om att lågkonjunkturen inte blir ihållande. De penningpolitiska åtgärderna fortsätter att driva inflationstrenden nedåt och i början av maj kom en första räntesänkning från Riksbanken.

Kärninflationen (KPIF) i Sverige är numera lägre än Riksbankens mål om 2 procent. I juni var KPIF 1,3 procent och KPI 2,6 procent. Under det senaste penningpolitiska mötet i juni valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 3,75 procent. Riksbanken aviserar om att styrräntan kan komma att sänkas ytterligare två eller tre gånger under andra halvåret 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[1]	Inflation	Transaktionsvolym (apr-jun)[4]
Sverige	3,75%	2,6%[2]	30,7 Mdkr
Finland/ECB	3,75%	3,0%[3]	10,2 Mdkr

[1] Trading Economics.
[2] Avser KPI, SCB juli 2024.
[3] Avser KPI, Colliers Nordic Property Market Update July 2024.
[4] Omräknat till SEK, avser fastighetstransaktionsvolym. Colliers Nordic Property Market Update May-July 2024.

Fastighetstransaktionsmarknaden

Aktiviteten på fastighetstransaktionsmarknaden har varit högre under första halvåret jämfört med samma period föregående år, vilket ger indikationer på att köpare och säljare närmar sig varandra i sina prisförväntningar. Den ökade transaktionsaktiviteten ger värderarna mer data att utgå ifrån. Under första halvåret 2024 uppgick fastighetstransaktionsvolymen i Norden till 140,8 Mdkr[1], vilket innebär en ökning med 23 procent jämfört med samma period föregående år.

Hyresmarknaden

Den rådande lågkonjunkturen påverkar både Sverige och Finland där efterfrågan på kontorslokaler försvagats något under våren. I samband med omförhandlingar efterfrågar kunderna mer flexibla och kostnadseffektiva kontorslösningar samt olika former av anpassning av lokalerna för att skapa attraktiva arbetsplatser som anpassats till nya arbetsformer såsom hybridarbete.

[1] Omräknat till SEK, avser fastighetstransaktionsvolym, Colliers Nordic Property Market Update May-July 2024

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

20240826020074

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Perioden januari till juni

Hyresintäkterna uppgick till 136,8 Mkr (124,9), övriga fastighetsintäkter uppgick till 27,8 Mkr (26,3) och totala fastighetskostnaderna till -47,5 Mkr (-44,0), vilket innebär att driftnettot ökade till 117,1 Mkr (107,1). 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 27,8 Mkr (26,3), består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och de av Peab utställda hyresgarantierna för fastigheterna Jupiter 11 och The Corner, som för januari-juni uppgick till 3,6 Mkr (2,6). 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 Peab. 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 juni 2024. I det andra kvartalet 2023 fick bolaget ett elstöd på 1,6 Mkr, vilket var en positiv engångseffekt.

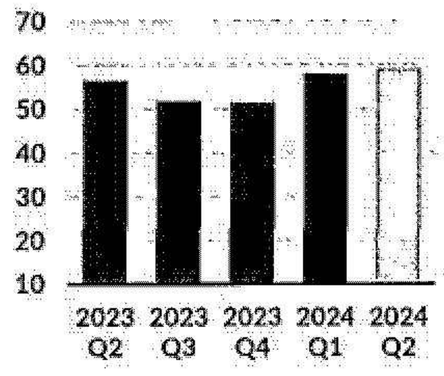
Driftskostnader uppgick till -29,5 Mkr (-25,6) vilket är en ökning mot föregående år och förklaras främst av de tillkommande fastigheterna. Fastighetsskatten uppgick till -6,4 Mkr (-6,4) och på grund av omtaxering av några fastigheter under 2023 som lett till lägre fastighetsskatt, har inte fastighetsskatten ökat mot föregående år trots de tillkommande fastigheterna. Totala fastighetskostnader uppgick till -47,5 Mkr (-44,0).

Förvaltningsresultatet uppgick till 46,1 Mkr (35,9) för perioden januari-juni vilket är en ökning mot föregående år trots högre räntekostnader. Räntekostnaderna uppgick till -65,0 Mkr (-60,2) och beror på ökade styrräntor jämfört mot föregående år, samt belåning till följd av finansieringen av de tillkommande fastigheterna. Räntekostnaderna motverkas delvis av ränteintäkter från räntederivat, vilka uppgick till 19,4 Mkr (23,5) för perioden.

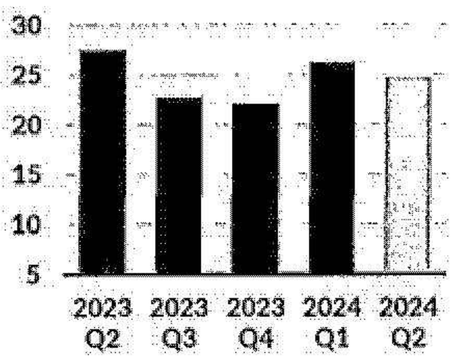
Övriga finansiella poster uppgick till -4,8 Mkr (-12,0) och består av valutakurseffekter om 3,5 Mkr (2,8) och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -8,3 Mkr (-14,8).

Effekten av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -39,9 Mkr (-183,6) som främst beror på förändrade avkastningskrav. Effekten av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 3,7 Mkr (-8,8). Skatteeffekten för perioden uppgick till -4,5 Mkr (29,7). Skatteeffekten består till största del av uppskjuten skatt på värdeförändringen i fastighetsbeståndet samt värdering av räntederivat till verkligt värde. I perioden januari-juni 2023 gjordes nedskrivningar av fastighetsvärdet uppgående till 183,6 Mkr, vilket förklarar den stora avvikelsen på uppskjuten skatt mellan perioderna januari-juni 2024 och januari-juni 2023. Periodens resultat uppgick till 4,4 Mkr (-126,8).

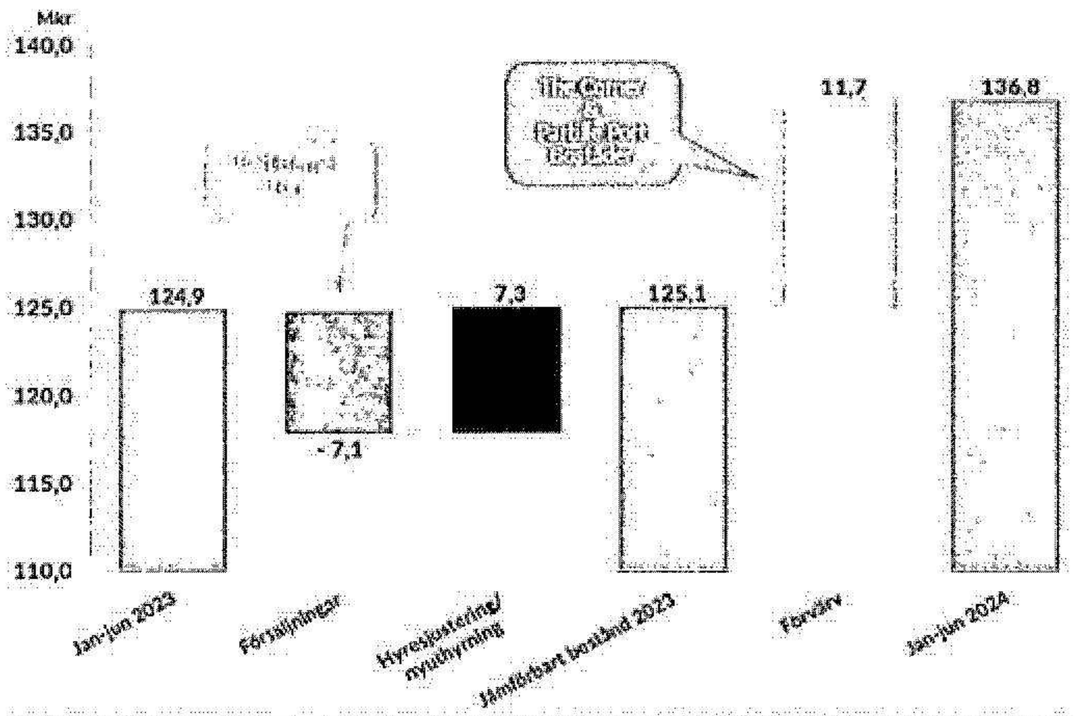
Driftnetto per kvartal
Mkr



Förvaltningsresultat per kvartal exkl valutakurseffekter
Mkr



Utveckling hyresintäkter jämförbart bestånd



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2024 till 4 682,6 Mkr (4 343,3). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2.

Under perioden januari-juni har Annehem Fastigheter förvärvat fastigheten Partille Port bostäder till ett underliggande fastighetsvärde om 250,0 Mkr med avdrag för ej färdigställda projekt om -5,7 Mkr, samt reglerat slutköpeskilling för fastigheten Carl Florman om -2,9 Mkr. Bolaget har investerat i befintliga fastigheter till ett belopp uppgående till 47,5 Mkr (34,4). Orealiserade värdeförändringar uppgår till totalt -39,9 Mkr (-183,6). Tillsammans med valutaomräkning för beståndet i Finland om 20,9 Mkr (43,4) så uppgår den totala vardeförändringen för perioden till 269,9 Mkr (34,1) Mkr, jämfört med 31 december 2023. Se tabell Sammanställning värdeutveckling på sida 12.

Bolagets eget kapital uppgick till 2 599,6 Mkr (2 391,4). Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 107,9 Mkr (1 982,6), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträtten i Kamaxeln 2. Under perioden januari-juni 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 22,0 Mkr (19,6). Förändringen beror på högre förvaltningsresultat justerat för orealiserade valutaeffekter samt lägre rörelseskulder och högre rörelsefordringar. För perioden januari-juni uppgick motsvarande belopp till 20,5 Mkr (48,8).

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet uppgick till -16,3 Mkr (-20,1) och avser slutkopeskilling för The Corner om -4,3 Mkr och investeringar relaterade till Saab i Ljungbyhed Park, färdigställandet av The Corner samt investeringar i andra fastigheter om totalt -11,7 Mkr (-20,1). För perioden januari-juni uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -306,4 Mkr (-169,4) som avser förvärvet av Partille Port bostäder som uppgick till -244,3 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 -47,5 Mkr (-34,4).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick för kvartalet till -6,5 Mkr (-2,9), och avser amortering av koncernens kreditfacilitet samt tillkommande kostnader gällande företrädesemissionen. Motsvarande siffra för perioden januari-juni uppgick till 347,1 Mkr (70,1), vilket hänförs till upptaget lån relaterat till finansieringen av fastigheten Partille Port bostäder och återbetalning av kortfristigt lån om 60,0 Mkr för The Corner samt amortering av koncernens kreditfacilitet.

Periodens kassaflode uppgick till -0,8 Mkr (-3,4), där motsvarande siffra för perioden januari-juni uppgick 61,2 Mkr (-50,6).

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document

20240826020075

Hållbar utveckling

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

Höjdpunkter under kvartalet

Under det andra kvartalet har vi fokuserat mer på social hållbarhet, både externt och internt. Vi har avslutat andra året tillsammans med #HusförHus och genomfört våra första återvinningsdagar i både Ljungbyhed Park och Valhall Park. Vi har uppdaterat tabellen hållbarhetsmål och uppföljning nedan med våra hållbarhetsmål 2024 och framåt. Nedan presenteras arbetet som genomförts samt några av de största hållbarhetsförflyttningarna i vår verksamhet under kvartalet.

Campusdagen och Framtidsmässan i Ljungbyhed Park

Ljungbyhed Park, ett kluster för utbildning, forskning och utveckling, på marken och i luften, visade på sin mångsidighet under Campusdagen och Framtidsmässan. Eventen exemplifierar hur Annehem tillsammans med hyresgäster bidrar till social hållbarhet genom att skapa mötesplatser för barn, ungdomar, lärosäten och företag.

Den 4 maj arrangerade Ljungbyhed Park tillsammans med hyresgästerna i parken Campusdagen som besöktes av nästan 3 000 ungdomar, veteraner och stora delar av lokalsamhället. Campus Ljungbyhed presenterade det breda utbudet av utbildningar som sträcker sig från gymnasienivå till universitetsnivå i parken. Representerade var bland andra: Flygteknikcenter, Trafikflyghögskolan (TFHS), Lunds universitet, Försvarsmakten, Försvarets materielverk, Saab, Polisen, Räddningstjänsten, Ljungbyhed Motorbana och Annehem med flera.

Den 24 maj bjöd Klippans Kommun in 1 400 ungdomar till Framtidsmässan i Ljungbyhed Park. Målet var att inspirera och vägleda ungdomar med framtidens utbildningsval. Utställare från området tillsammans med aktörer från andra skolor samt teknikrelaterade företag erbjöd en bred variation av information och möjligheter.

Healthy Place to work

I maj tilldelades Annehem utmärkelsen Healthy Place to Work av OneLab för vårt arbete med att skapa en frisk och hållbar arbetsplats genom förebyggande och aktivt hälso- och arbetsmiljöarbete. Detta är en viktig del av vårt interna sociala hållbarhetsarbete och vi är övertygade om att en frisk arbetsplats gynnar alla – oss som arbetsgivare, samhället och naturligtvis våra viktiga medarbetare.

#HusförHus säsongen 2023–2024

Samverkan kring Hus för Hus säsongen 2023–2024 avslutades den sista april efter många intressanta möten, delade erfarenheter och diskussioner om vikten av att gemensamt fortsätta arbeta med energifrågan med fokus på hållbara energisystem och klimatomställningen. Denna säsong har vi fokuserat på Ljungbyhed Park och vår hållbara förvaltning.

Vi har arbetat aktivt tillsammans med vår fjärrvärmeleverantör Kraftringen i parken för att se över och optimera returflöden i utvalda fastigheter. Justeringar som gjorts i samband med detta åtagande är bland annat sänkt temperatur i flertalet fastigheter, byten av undercentraler och ventilationsaggregat. Med vår hyresgäst TFHS genomfördes energisparande åtgärder och förbättringar av ventilationssystemet, tillsammans med beteendeförändringar för att påverka mätperioden positivt. Resultatet blev en minskning av energiförbrukningen med 12 procent vid en jämförelse mellan mätperioden för åren 2022–2023 med 2023–2024.

Återvinningsdagar

Vår första återvinningsdag i Ljungbyhed Park och Valhall Park mottogs positivt av hyresgästerna. Målet var att underlätta återvinning av föremål som de annars måste transportera till återvinningsstationen. Vi planerar att erbjuda denna tjänst minst en gång om året och hoppas att fler hyresgäster kommer att se nyttan i det och tillsammans arbeta för den gröna omställningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

Mätbara förflyttningar Q2 2024 (jämfört med utfall för helåret 2023)

- 43 procent (35) intäkter från gröna hyresavtal[1] (gäller svenska verksamheten)
- 82 procent (82) av fastighetsvärdet miljöcertifierat
- 85 procent (75) av fastighetsvärdet är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning

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

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 sårberhetsanalys	Andel	90%	>85%	85%	82%
	Fastighetsvärde med energiklass A och B	Andel	90%	Mätning	82%	72%
2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter	Fastigetsenergi	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
	Scope 1: CO2e-utsläpp från köldmedia	ton CO2e	Netto-noll 2030	Mätning	784	0
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer	Nöjd kund index	index 0-100	Över branschsnitt	>80	74	77
	Genomsnittlig kontraktstid	år	Söka långsiktiga relationer	Mätning	4,2	5,2
6. Vi värnar om varandra	Nöjda medarbetare, förtroendeindex	index 0-100	>70	>70	81	83
	Frisknärvaro	Andel	>97%	>97%	99,3%	97,3%
	Könsfördelning	Styrelse (% kvinnor|män) Ledning (% kvinnor|män) Medarbetare (% kvinnor|män)	50% ±10	50% ±10	29% | 71% 75% | 25% 60% | 40%	25% | 75% 50% | 50% 65% | 35%
	Upplevd inkludering	index 0-100	Hög inkludering	Mätning	98	94

*uppdaterad siffra pga nyttjandet av klimatneutral fjärrvärme i Ultimas I & II i Helsingfors
** korrigerad data

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document

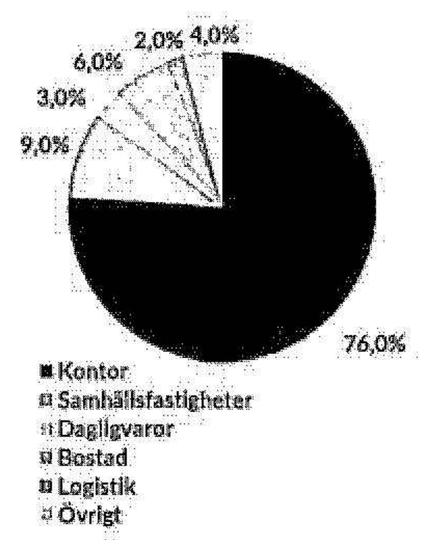
20240826026076

Våra fastigheter

Annehem Fastigheter ägde tillgångar i form av fastigheter per den 30 juni 2024 till ett verkligt värde uppgående till 4 682,6 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 2,1 Mkr (10,0), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 3,9 Mkr (12,0) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 1,8 Mkr (2,0). För perioden januari-juni uppgick nettouthyrningen till 14,1 Mkr (18,0) fördelat på nytecknade avtal uppgående till 33,0 Mkr (21,5) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 18,9 Mkr (3,5). Genomsnittlig återstående kontraktstid, exklusive bostäder, är 4,5 år per 30 juni 2024.

Intäktsfördelning 2024



Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet under 2024

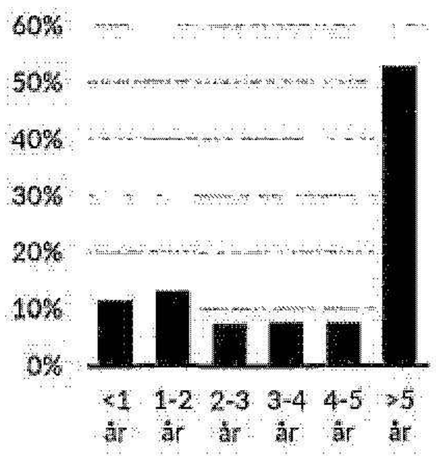
Transaktioner under året	Händelse	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Partille 11:70	Tillträde	Partille	2024-03-28	4 946	11,8

Fastighetsbestånd per 30 juni 2024

Benämning	Fastighets-beteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	40,6	41,6
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	34,2	39,2
Kamaxeln 2	Kamaxeln 2[1]	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[2]	Stockholm	13 494	13,7	19,8
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	6,7	6,7
The Corner	Hemvistet 2	Malmö	7 432	26,8	26,8
Partille Port bostäder	Partille 11:70	Partille	4 946	10,9	11,8
Ultimes Business Garden	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	63,9	74,0
		Summa	206 950	303,1	327,6

1) Med leasing avses tomträttsavtal uppgående till 2 Mkr till Kamaxeln.
2) Fastigheten omfattar huvudsakligen parkeringshus (475 platser) samt därutöver kontorslokaler på 2 994 kvm.

Sammanställning hyreskontraktens löptid[1] (% andel av hyresvärde för resp. år)



1) Exklusive bostadskontrakt.

Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Vid periodens ingång	4 688,7	4 336,3	4 412,7	4 309,2	4 309,2
Förvärvade fastigheter	-	-	241,4	139,9	534,9
Investeringar i befintliga fastigheter	11,7	20,1	47,5	34,4	95,8
Avyttrade fastigheter	-	-	-	-	-252,1
Orealiserad värdeförändring	-4,7	-61,6	-39,9	-183,6	-266,0
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-13,1	48,5	20,9	43,4	9,1
Verkligt värde vid periodens utgång	4 682,6	4 343,3	4 682,6	4 343,3	4 412,7

Förvärv och investeringar

Under perioden januari-juni tillträdde Annehem fastigheten Partille Port bostäder i Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 250,0 Mkr med avdrag för ej färdigställda projekt om -5,7 Mkr samt reglerade slutlig köpeskilling av fastigheten Carl Florman om -2,9 Mkr. Det gjordes även investeringar i befintliga fastigheter på totalt 47,5 Mkr (34,4), där investeringarna främst är hänförliga till fastigheterna Ljungbyhed Park, Valhall Park och färdigställandet av The Corner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

Fastighetsvärderingar

Det verkliga värdet fastställs kvartalsvis i samarbete med bolagets anlitade externa fastighetsvärderingsinstitut. Minst en gång per år låter Annehem 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 interna värderingar, som utförts i samarbete med bolagets värderingsinstitut, med värdedatum 30 juni 2024. Verkligt värde har under perioden januari-juni minskat med 39,9 Mkr, vilket främst beror på förändrade avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 30 juni 2024 uppgick till 5,35 procent (5,24 procent, 31 december 2023). Under perioden januari-juni har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 47,5 Mkr. Investeringarna är hänförliga till modernisering av Saabs lokaler i Ljungbyhed Park 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 juni 2024 uppgick till 5,35 procent. Orealiserad värdeförändring på fastighetsbeståndet vid förändring av värderingsyield framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter	Mkr
+/- 0,25%	-195,0 / 212,5
+/- 0,5%	-390,9 / 451,2

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2024-06-30
Hyresvärde	327,6
Vakans	-23,8
Övriga fastighetsintäkter	21,4
Hyresintäkter	**325,2**
Fastighetskostnader	-88,9
Fastighetsskatt	-15,0
Driftnetto	**221,3**
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-2,9
Centraladministration	-37,0
Finansnetto	-97,0
Förvaltningsresultat	**84,4**

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis per 30 juni 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 juni 2024 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. Transaktioner med tillträde eller frånträde efter den 30 juni är därmed inte inkluderade i beräkningen. Annehem Fastigheters resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmåga baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, 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

Hyresintäkterna ökar jämfört med intjäningsförmågan per 31 mars 2024. Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna, förklaras främst av nyuthyrningar. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheten The Corner (från 1 januari 2024 till 31 december 2026) av Peab. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Vid utgången av juni 2024 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,5 procent (94,4).

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document

20240826020777

Finansiering

Sammanfattning av bolagets finansieringssituation

Vid utgången av det andra kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 2 107,9 Mkr (1 982,6), vilka har ökat mot föregående år på grund av tillkommande förvärv. De räntebärande skulderna består uteslutande av lån i bank och alla är säkerställda med pantbrev.

Räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,1 gånger (2,5), vilket innebär att lånekovenanterna är uppfyllda. Räntetäckningsgraden RTM uppgick till 2,1 gånger (2,5). Nettobelåningsgraden i portföljen var per 30 juni 41,1 procent (41,3).

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen inklusive räntederivat uppgick till 2,85 år respektive 1,64 år. Momentan snittränta vid kvartalets utgång uppgick till 4,2 procent.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	helår 2023
Räntebärande skulder vid periodens ingång	2 036,3	1 889,6	1 889,6
Upptagna externa banklån	125,0	75,9	345,2
Förändring leasingskuld	-0,2	-0,2	-0,3
Amortering externa banklån	-67,7	-5,8	-183,6
Förändring upplåningsavgifter	1,1	0,2	2,5
Valutaeffekter	13,3	23,0	-17,1
Räntebärande skulder vid periodens utgång	2 107,9	1 982,6	2 036,3

Tillgänglig likviditet

Mkr	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	helår 2023
Likvida medel	181,1	186,8	119,4
Outnyttjad låneram	-	125,0	125,0
Summa	181,1	311,8	244,4

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

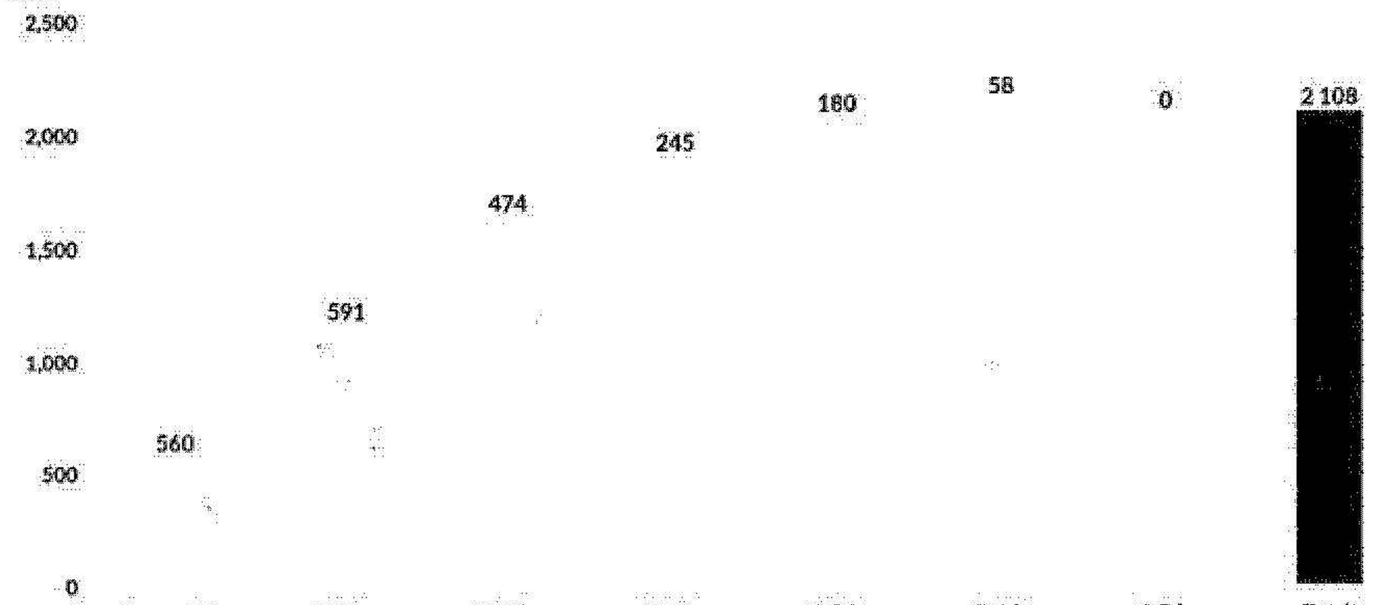
År	Volym aktiva avtal, Mkr	Framtidsstartade swappar Mkr	Räntebindning [2] Mkr	Andel	Snittränta i swapportföljen [5] Andel	Kapitalbindning [3] Mkr	Andel
Inom ett år	559,6	-	559,6	26,5%	-	-	-
1-2 år	591,2	-675,8 [4]	-84,6	-36,0%	1,6%	1 662,2	78,7%
2-3 år	479,0	-	479,0	22,7%	0,8%	450,6	21,3%
3-4 år	240,2	475,8 [4]	716,0	56,6%	2,7%	-	-
4-5 år	180,0	-	180,0	8,5%	2,6%	-	-
5-6 år [1]	57,9	-	57,9	2,7%	2,8%	-	-
6-7 år	-	200,0 [4]	200,0	18,9%	-	-	-
Totalt vid periodens utgång	2 107,9	0,0	2 107,9	100%	-	2 112,8	100%

1) Avser leasingskuld 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 swappar uppgår till 2,06 procent.
5) Exklusive framtidsstartade swappar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

Räntebindningsstruktur



Summering finansiella nyckeltal

Mkr	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	helår 2023
Skuldvolym, Mkr	2 107,9	1 982,6	2 036,3
Outnyttjad kreditfacilitet, Mkr	-	125,0	125,0
Volym räntederivat, Mkr	1 553,1	2 223,0	1 365,1
Värde räntederivat, Mkr	0,0	84,7	29,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,81	0,83	0,90
Nettobelåningsgrad, %	41,1	41,3	43,4
Räntetäckningsgrad kvartal, ggr	2,1	2,5	2,2
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	2,5	2,2
Snittränta, %	4,2	3,6	4,3
Snittränta inklusive outnyttjad kreditfacilitet, %	4,2	3,6	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,85	2,12	2,41
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,64	2,22	2,04

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för perioden januari-juni 2024 uppgick till 4,2 procent. Resultateffekten, för en 12-månaders räntekänslighet på befintlig låneportfölj, vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan.

Förändring, %-enheter		Mkr
+/- 1,0%	-/+	3,7
+/- 2,0%	-/+	7,4

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

20240826020078

Övrig information

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga utveckling AB[1]	21 130 923	23,9	49,8
Mats och Fredrik Paulsson med familjer	5 204 895	5,9	11,3
Volito AB	6 350 000	7,2	5,7
PriorNilsson Fonder	4 782 693	5,4	2,7
Mats Paulssonstiftelserna	4 492 773	5,1	2,5
Alcur Select	4 038 083	4,6	2,2
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
10 största ägare, summa	**56 442 853**	**63,8**	**81,2**
Övriga aktieägare	32 045 968	36,2	18,8
Totalt	**88 488 821**	**100,0**	**100,0**

1) Se vidare information i not 6.

Risker

För beskrivning av Annehems risker se avsnitt Riskfaktorer på sida 26, samt avsnittet Risker och riskhantering i Annehems årsredovisning 2023.

Organisation och medarbetare

Annehem Fastigheter hade i genomsnitt 16 heltidsanställda under det andra kvartalet 2024. Efter inkluderande av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 18. För jämförelseperioden 2023 hade Annehem Fastigheter 17 anställda, samt 1 resurs på konsultbasis.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser att notera.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari – september 2024	24 oktober 2024
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

Granskning

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

Styrelsen och verkställande direktörens försäkran

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

Ängelholm den 18 juli 2024

Henrik Saxborn
Styrelseordförande

Pia Andersson
Styrelseledamot

Karin Ebbinghaus
Styrelseledamot

Jesper Göransson
Styrelseledamot

Anders Hylén
Styrelseledamot

Lars Ljungälv
Styrelseledamot

Monica Fallenius
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Annehem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning samt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 juli 2024 kl. 08.00 CEST.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Monica Fallenius

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

20240826020079

Resultaträkning Koncernen

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Hyresintäkter	70,4	63,8	136,8	124,9	247,2
Övriga fastighetsintäkter	12,5	14,3	27,8	26,3	44,9
Totala intäkter	**82,9**	**78,1**	**164,6**	**151,2**	**292,1**
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-13,1	-11,2	-29,5	-25,6	-47,5
Underhållskostnader	-4,0	-3,5	-5,5	-5,3	-11,6
Fastighetsskatt	-3,6	-3,3	-6,4	-6,4	-9,8
Fastighetsadministration	-3,1	-3,5	-6,1	-6,7	-13,4
Driftnetto	**59,1**	**56,5**	**117,1**	**107,1**	**209,7**
Centraladministration	-10,5	-10,4	-19,5	-21,5	-36,1
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,8	4,0	1,7	5,2
Övriga rörelsekostnader	-1,9	-1,5	-5,1	-2,7	-10,3
Ränteintäkter	9,7	13,3	19,4	23,5	53,4
Räntekostnader	-32,2	-31,3	-65,0	-60,2	-129,3
Övriga finansiella poster [1]	0,1	-9,3	-4,8	-12,0	-2,2
Förvaltningsresultat	**24,8**	**18,2**	**46,1**	**35,9**	**90,5**
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-1,0	-	-1,0	-	-11,8
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-4,7	-61,6	-39,9	-183,6	-266,0
Värdeförändring i derivatinstrument	-11,2	4,4	3,7	-8,8	-61,8
Periodens resultat före skatt	**7,9**	**-39,1**	**8,9**	**-156,5**	**-249,1**
Aktuell skatt	-0,3	-0,2	-0,5	-0,4	0,0
Uppskjuten skatt	6,0	6,2	-4,0	30,2	48,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**13,6**	**-33,2**	**4,4**	**-126,8**	**-200,6**
Totalt antal utestående aktier	**88 488 821**	**58 992 548**	**88 488 821**	**58 992 548**	**58 992 548**
Totalt antal genomsnittligt antal aktier [2,3]	**88 488 821**	**68 781 704**	**81 450 565**	**68 781 704**	**68 781 704**
Resultat per aktie, kr [2,3]	**0,15**	**-0,48**	**0,05**	**-1,84**	**-2,92**

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 är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Periodens resultat	**13,6**	**-33,2**	**4,4**	**-126,8**	**-200,6**
Övrigt totalresultat					
Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen					
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	-	-0,2	-	-0,4	-0,7
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	-	0,1	-	0,1	0,1
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	-2,9	13,6	4,8	17,4	2,3
Summa övrigt totalresultat	**-2,9**	**13,5**	**4,8**	**17,1**	**1,7**
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**10,7**	**-19,7**	**9,2**	**-109,7**	**-198,9**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

Balansräkning Koncernen

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,2	0,1	0,2
Förvaltningsfastigheter	4 682,6	4 343,3	4 412,7
Maskiner och inventarier	5,7	5,6	6,2
Derivatinstrument	37,6	90,4	33,3
Övriga anläggningstillgångar	1,4	1,4	1,4
Summa anläggningstillgångar	**4 727,5**	**4 440,8**	**4 453,9**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	10,7	4,7	3,5
Kortfristiga fordringar	31,0	37,7	34,0
Derivatinstrument	-	1,0	0,0
Likvida medel	181,1	186,8	119,4
Summa omsättningstillgångar	**222,7**	**230,2**	**156,8**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 950,2**	**4 671,0**	**4 610,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,8	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	2 074,8	1 786,9	1 786,9
Reserver	28,1	36,5	23,3
Balanserade vinstmedel inkl periodens res.	496,0	567,5	491,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**2 599,6**	**2 391,4**	**2 302,3**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	2 052,1	1 748,6	1 920,1
Derivatinstrument	2,3	5,7	3,6
Övriga långfristiga skulder	1,9	1,9	1,8
Uppskjutna skatteskulder	161,9	165,0	157,6
Pensionsavsättningar	1,8	1,7	1,7
Summa långfristiga skulder	**2 220,0**	**1 922,9**	**2 084,9**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	55,9	234,0	116,2
Leverantörsskulder och andra skulder	7,3	13,9	25,6
Aktuella skatteskulder	0,0	1,1	0,6
Övriga kortfristiga skulder	67,4	107,7	81,2
Summa kortfristiga skulder	**130,6**	**356,7**	**223,5**
Summa skulder	**2 350,5**	**2 279,6**	**2 308,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 950,2**	**4 671,0**	**4 610,7**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

20240826020830

Kassaflödesanalys Koncernen

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Förvaltningsresultat[1]	24,8	18,2	46,1	35,9	90,5
Ej kassaflödespåverkande poster					
Avskrivningar	0,1	-	0,3	0,1	0,9
Orealiserade valutakurseffekter	2,5	-2,7	-5,4	-6,7	7,6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0,8	-2,3	1,7	-3,4	1,9
Betald inkomstskatt	0,0	-0,4	0,0	-0,4	0,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**28,2**	**12,8**	**42,7**	**25,5**	**100,8**
Förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar	-1,7	-7,7	-4,2	-17,7	-14,7
Rörelseskulder	-4,5	14,6	-17,9	41,0	16,3
Kassaflöde från löpande verksamhet	**22,0**	**19,6**	**20,5**	**48,8**	**102,4**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-11,7	-20,1	-47,5	-34,4	-95,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-4,3	-	-258,7	-135,0	-527,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	245,0
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,2	-	-0,2	-	-4,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-16,3**	**-20,1**	**-306,4**	**-169,4**	**-383,4**
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	-	-	125,0	75,9	345,2
Amortering av lån	-3,8	-2,9	-67,7	-5,8	-183,6
Företrädesemission	-2,7	-	289,8	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-6,5**	**-2,9**	**347,1**	**70,1**	**161,6**
Periodens kassaflöde	**-0,8**	**-3,4**	**61,2**	**-50,6**	**-119,4**
Likvida medel vid periodens början	181,3	190,2	119,4	237,9	237,9
Kursdifferens i likvida medel	0,5	-	0,5	-0,6	0,9
Likvida medel vid periodens slut	**181,1**	**186,8**	**181,1**	**186,8**	**119,4**

1) Ränte in- och utbetalningar ingår i förvaltningsresultatet och motsvarar räntekostnaden respektive räntointäkten för respektive period.

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen i sammandrag

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Ingående balans eget kapital	**2 302,3**	**2 501,1**	**2 501,1**
Periodens resultat	4,4	-126,8	-200,5
Övrigt totalresultat för perioden	4,8	17,1	1,7
Periodens totalresultat	**9,2**	**-109,7**	**-198,8**
Företrädesemission	288,2	-	-
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	**2 599,6**	**2 391,4**	**2 302,3**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Intäkter	10,5	14,2	23,5	32,2	46,1
Administrationskostnader	-10,9	-10,8	-20,8	-21,0	-40,3
Rörelseresultat	**-0,4**	**3,4**	**2,7**	**11,2**	**5,8**
Resultat från finansiella poster					
Finansnetto	36,2	7,5	62,2	32,4	94,4
Resultat efter finansiella poster	**35,9**	**10,9**	**64,9**	**43,6**	**100,2**
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-11,8
Resultat före skatt	**35,9**	**10,9**	**64,9**	**43,6**	**88,3**
Uppskjuten skatt	0,9	-1,0	0,5	-0,4	0,5
Periodens resultat	**36,7**	**9,9**	**65,4**	**43,2**	**88,9**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

20240826020831

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,2	0,1	0,2
Maskiner och inventarier	1,5	1,9	3,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	116,1	19,1	116,1
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 316,2	1 907,9	2 134,0
Derivatinstrument	24,1	41,6	26,3
Övriga långfristiga tillgångar	1,4	1,3	1,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	**2 457,8**	**1 969,9**	**2 277,8**
Summa anläggningstillgångar	**2 459,4**	**1 971,9**	**2 281,2**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	88,4	85,0	70,4
Övriga fordringar	5,1	6,8	7,1
Derivatinstrument	0,0	1,0	0,0
Kassa och bank	118,7	106,9	27,8
Summa omsättningstillgångar	**212,3**	**199,6**	**105,3**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 671,7**	**2 171,5**	**2 386,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,8	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	287,9	-	-
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 179,7	2 092,2	2 092,2
Årets resultat	65,4	43,2	88,9
Summa eget kapital	**2 533,7**	**2 135,9**	**2 181,6**
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,8	1,7	1,7
Avsättning för uppskjuten skatt	5,1	6,6	5,6
Summa avsättningar	**6,9**	**8,3**	**7,4**
Långfristiga skulder			
Derivatinstrument	0,8	5,5	0,3
Summa långfristiga skulder	**0,8**	**5,5**	**0,3**
Kortfristiga skulder			
Derivatinstrument	-	0,2	1,9
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	118,5	3,3	118,8
Leverantörsskulder	1,6	2,3	4,3
Övriga kortfristiga skulder	10,0	16,1	72,3
Summa kortfristiga skulder	**130,2**	**21,9**	**197,3**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 671,7**	**2 171,5**	**2 386,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A793EB20CDB4478A48100DD0FC44ABD

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Resultat före skatt[1]	35,9	10,9	64,9	43,6	88,3
Poster som inte ingår i kassaflödet					
Avskrivningar	0,1	0,0	0,3	0,1	0,4
Orealiserade värdeförändringar i ränte- och valutaderivat	4,6	-4,4	0,9	-8,8	10,8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0,1	4,5	0,1	4,5	-1,8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**40,6**	**11,0**	**66,1**	**39,4**	**97,7**
Förändringar i rörelsekapital				4,0	
Rörelsefordringar	-9,9	-30,5	-16,1	-45,1	-30,8
Rörelseskulder	-8,1	-5,1	-66,5	1,2	77,9
Kassaflöde från löpande verksamhet	**22,6**	**-24,6**	**-16,5**	**-0,5**	**144,8**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,2	-	-0,2	-	-2,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-0,2**	**-**	**-0,2**	**-**	**-2,1**
Finansieringsverksamheten					
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-24,9	-10,7	-182,2	-97,0	-323,3
Företrädesemission	-2,7	-	289,8	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	**-27,6**	**-10,7**	**107,6**	**-97,0**	**-323,3**
Periodens kassaflöde	**-5,2**	**-35,3**	**90,9**	**-101,5**	**-180,6**
Likvida medel vid periodens början	123,9	142,2	27,8	208,4	208,4
Likvida medel vid periodens slut	**118,7**	**106,9**	**118,7**	**106,9**	**27,8**

1) Ränte in- och utbetalningar ingår i resultat före skatt och motsvarar räntekostnaden respektive räntelntäkten för respektive period.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

20240826020082

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 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

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

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Annehem följer löpande upp inflation, styrränta samt avkastningskrav, dessa antaganden ligger till grund för beräkningen av det verkliga värdet. Inflationsantagandet i värderingarna är för kommande år är 2 procent. Den genomsnittliga värderingsyielden per den 30 juni 2024 uppgick till 5,35 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, se vidare avsnitt Skatter. Annehem redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet.

Skattemässiga bedömningar

Vid utgången av det andra kvartalet 2024 fanns ca 2,2 Mkr i ej aktiverade underskottsavdrag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

NOT 3 SEGMENT

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

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

2024	jan-jun			
Mkr	Sverige	Övriga Norden	Stab	Totalt
Hyresintäkter	109,1	27,7	-	136,8
Driftnetto	91,3	25,9	-	117,1
Förvaltningsresultat	82,0	7,9	-43,7	46,1
Resultat före skatt	57,5	-7,3	-41,2	8,9
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	3 796,6	886,0	-	4 682,6

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

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

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	helår
Mkr	2024	2023	2024	2023	2023
Fastighetsskatt	1,7	-0,9	6,4	1,1	3,9
Hyresgarantier	1,7	1,1	3,6	2,6	3,0
Övriga fastighetsintäkter	9,0	14,0	17,8	22,6	37,9
Totalt övriga fastighetsintäkter	**12,4**	**14,3**	**27,8**	**26,3**	**44,9**

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

NOT 5 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Annehem Fastigheter innehar valutaterminer och räntederivat för att mildra effekterna av fluktuationer i valuta- och räntenivåer. Derivaten används endast för ekonomiska säkringsändamål som en del av Annehem Fastigheters finanspolicy, och inte i spekulativa syften.

Koncernen innehar per 30 juni 2024 räntederivat i SEK och EUR, samt valutaterminer i EUR. Per 30 juni 2024 uppgick marknadsvärdet på räntederivaten till 35,3 Mkr (84,7) och valutaterminerna till 0,0 Mkr (1,0).

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 förväntade kreditförluster samt att eventuell dröjsmålsränta kommer att debiteras.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

20240826020083

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

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Förvärv av fastigheter	-	0,0	241,4	139,9	534,9
Kundfordringar	-26,2	0,3	0,3	0,5	0,2
Leverantörsskulder	-0,9	2,2	2,2	4,9	12,3

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. Utestående och genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission.

Mkr	apr-jun 2024	jan-jun 2024	apr-jun 2023 Efter omräkning	apr-jun 2023 Före omräkning	jan-jun 2023 Efter omräkning	jan-jun 2023 Före omräkning	helår 2023 Efter omräkning	helår 2023 Före omräkning
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	0,28	0,62	0,40	0,47	0,70	0,81	1,35	1,57
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,15	0,05	-0,48	-0,56	-1,84	-2,15	-2,92	-3,40
Totalt genomsnittligt antal aktier	88 488 821	81 450 565	68 781 704	58 992 548	68 781 704	58 992 548	68 781 704	58 992 548

Riskfaktorer

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

Antal aktier[1]	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
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
Totalt utestående antal aktier	**88 488 821**	**58 992 548**	**88 488 821**	**58 992 548**	**58 992 548**
Totalt genomsnittligt antal aktier	**88 488 821**	**68 781 704**	**81 450 565**	**68 781 704**	**68 781 704**

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

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 EUR.

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Valutaterminer	2,2	-17,7	-8,3	-14,8	2,5
Valutaomräkning på interna lån	-2,1	8,4	3,6	2,8	-4,7
Valutakurseffekter	**0,1**	**-9,3**	**-4,8**	**-12,0**	**-2,2**

Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter per aktie[1]

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Förvaltningsresultat	24,8	18,2	46,1	35,9	90,5
Valutakurseffekter	-0,1	9,3	4,8	12,0	2,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	**24,7**	**27,5**	**50,9**	**47,9**	**92,7**
Genomsnittligt antal aktier	88 488 821	68 781 704	81 450 565	68 781 704	68 781 704
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	**0,28**	**0,40**	**0,62**	**0,70**	**1,35**

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 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	2024-06-30	kr/aktie	2023-06-30	kr/aktie	2023-12-31	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 599,6	29,4	2 391,4	40,5	2 302,3	39,0
Återläggning						
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	161,9	-	165,0	-	157,6	-
Räntederivat	-35,3	-	-84,7	-	-29,7	-
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	88 488 821	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Substansvärde EPRA NRV	**2 726,3**	**30,8**	**2 471,7**	**41,9**	**2 430,1**	**41,2**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

20240826020084

Räntetäckningsgrad

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Förvaltningsresultat	24,8	18,2	46,1	35,9	90,5
Återläggning					
Räntenetto	22,6	18,0	45,7	36,8	75,9
Valutakurseffekter	-0,1	9,3	4,8	12,0	2,2
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	**2,1**	**2,5**	**2,1**	**2,3**	**2,2**
Räntetäckningsgrad, ggr baserat på rullande 12	**2,1**	**2,5**	**2,1**	**2,5**	**2,2**

Nettobelåningsgrad

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Räntebärande skulder	2 107,9	1 982,6	2 036,3
Likvida medel	-181,1	-186,8	-119,4
Räntebärande skulder netto	1 926,8	1 795,8	1 916,9
Förvaltningsfastigheter	4 682,6	4 343,3	4 412,7
Nettobelåningsgrad, %	**41,1%**	**41,3%**	**43,4%**

Överskottsgrad

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Förvaltningsresultat	24,8	18,2	46,1	35,9	90,5
Återläggning					
Förvaltningskostnader	34,3	38,4	71,0	71,2	119,2
Driftnetto	59,1	56,5	117,1	107,1	209,7
Hyresintäkter	70,4	63,8	136,8	124,9	247,2
Överskottsgrad, %	**83,9%**	**88,6%**	**85,6%**	**85,8%**	**84,8%**

Avkastning på eget kapital

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	helår 2023
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	13,6	-33,2	4,4	-126,8	-200,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 599,6	2 391,4	2 599,6	2 391,4	2 302,3
Avkastning på eget kapital, %	**0,5%**	**-1,4%**	**0,2%**	**-5,3%**	**-8,7%**

Flerårsöversikt nyckeltal

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hyresintäkter	136,8	124,9	247,2	217,9	187,8	151,5
Driftnetto	117,1	107,1	209,7	181,3	155,8	115,0
Förvaltningsresultat	46,1	35,9	90,5	74,2	86,2	16,0
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	50,9	47,9	92,7	90,5	86,2	45,0
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr [1]	0,62	0,70	1,35	1,32	1,25	0,65
Periodens resultat	4,4	-126,8	-200,6	207,3	209,7	71,8
Periodens resultat per aktie, kr [1]	0,05	-1,84	-2,92	3,01	3,05	1,04
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	94,4	94,9	95,8	94,0	90,1
Överskottsgrad, %	85,6	85,8	84,8	83,2	83,0	75,9
Avkastning på eget kapital, %	0,2	-5,3	-8,7	8,3	9,2	3,5
EPRA NRV per aktie, kr	30,8	41,9	41,2	44,1	40,9	36,3
Nettobelåningsgrad, %	41,1	41,3	43,4	38,3	38,3	33,1
Soliditet, %	52,5	51,2	49,9	53,4	53,9	54,4
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	2,5	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 fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

Ordlista och definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat för perioden i relation till eget kapital för perioden. 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 tolvmånadersperiod 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	Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten i gång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad[1)]	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av beräknad hyra för vakanta ytor i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller 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 driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Förvaltningsresultat, exkl. valutakurseffekter	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot exklusive valutakurseffekter med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Hyresintäkt	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde[1]	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 Annehem Fastigheter som jämförelsestörande poster.
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV	Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning. Syfte: Långsiktigt substansvärde är ett mått som skall spegla det långsiktiga värdet på ett fastighetsbestånd, istället 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.
Nettouthyrning[1]	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
Räntebärande skulder	Räntebärande skulder innebär alla skulders som Annehem 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 i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Räntenetto	Nettot mellan räntekostnader på räntebärande skulder och ränteintäkter på räntederivat.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar. Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.
Uthyrningsbar yta	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. Syfte: Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut.
Underliggande fastighetsvärde	Avtalat transaktionspris för fastigheten.
Vakanshyra	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.
Valutakurseffekter	Valutakurseffekter hänförliga till valutaterminer samt omräkning av interna lån i EUR.
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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

20240826020850

Annehem

Kontaktpersoner

MONICA FALLENIUS, VD
Telefon: 070-209 01 14

E-post: monica.fallenius@annehem.se

ADELA COLAKOVIC, CFO
Telefon: 073-251 47 09

E-post: adela.colakovic@annehem.se

Annehem Fastigheter AB
Org.nr: 559220-9083
Adress:
Drottning Kristinas
Esplanad 12
170 67 Solna
info@annehem.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD

List of Signatures

Annehem Fastigheter_Q2 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Monica Margareta Fallenius	BANKID	2024-07-18 19:01 GMT+02
Karin Fredrika Sydsjö Ebbinghaus	BANKID	2024-07-18 18:54 GMT+02
John Henrik Saxborn	BANKID	2024-07-18 18:29 GMT+02
LARS BERNHARD LJUNGÄLV	BANKID	2024-07-18 18:28 GMT+02
Anders Kristian Hylén	BANKID	2024-07-18 18:26 GMT+02
PIA MARIE LOUISE ANDERSSON	BANKID	2024-07-18 20:22 GMT+02
JESPER GÖRANSSON	BANKID	2024-07-18 19:15 GMT+02

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference 8A793EB20CDB4478A46100DD0FC44ABD