

Bokslutskommuniké januari–december 2020

Annehem gör entré på börsen

Q4

Oktober–december

- Förvärv av Carl Berner Torg i mål, med ett verkligt värde uppgående till 283 Mkr per 1 december
- Hysesintäkter för perioden uppgick till 43,2 Mkr (29,3)
- Driftsnettot uppgick till 36,4 Mkr (17,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till -4,3 Mkr (8,0), som påverkades negativt av jämförelsestörande poster om -21,3 Mkr, vilket ger ett justerat förvaltningsresultat på 17,0 Mkr
- Resultat per aktie uppgick till 0,75 kr (1,50)
- Förvärvat men ej tillträtt två bostadsprojekt och två kommersiella fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 791 Mkr
- Positivt resultat i Fastighetsbarometern där Annehem placerade sig som ett av de fem bolag som nådde ett NKI på 80 eller högre

Januari–december

- Annehem Fastigheter AB (Annehem Fastigheter) bildades den 1 januari 2020 som en separat fastighetskoncern inom Peab. Annehem Fastigheter delades ut till Peabs aktieägare och börsnoterades den 11 december 2020
- Hysesintäkter för perioden uppgick till 151,5 Mkr (96,5)
- Driftsnettot uppgick till 121,8 Mkr (60,2). Förbättringen förklaras av en större portfölj av fastigheter samt en högre uthyrningsgrad mot föregående år
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16,0 Mkr (31,5) och påverkades av kostnader för uppbyggnaden av Annehem Fastigheter som en självständig koncern samt noterings- och refinansieringskostnader om -29,0 Mkr, vilket ger ett justerat förvaltningsresultat på 45,0 Mkr
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 317,5 Mkr (2 437,2)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 137,3 Mkr
- Resultat per aktie uppgick till 1,22 kr (1,74)

Driftsnetto
31 december 2020

122 Mkr

Fastighetsvärde
31 december 2020

3 318 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
31 december 2020

96%

Sammandrag koncernens utveckling

Mkr	okt-dec		helår	
	2020 ¹	2019 ²	2020 ³	2019 ¹
Hysesintäkter	43,2	29,3	151,5	96,5
Driftsnetto	36,4	17,8	121,8	60,2
Förvaltningsresultat	-4,3	8,0	16,0	31,5
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	17,0	8,0	45,0	31,5
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster per aktie, kr	0,29	0,14	0,76	0,53
Periodens resultat	44,2	88,2	71,8	102,7
Periodens resultat per aktie, kr	0,75	1,50	1,22	1,74
Nettobelåningsgrad, %	33,1	58,0	33,1	58,0
Soliditet, %	54,4	37,3	54,4	37,3
Räntetäckningsgrad, ggr	0,5	2,2	1,4	2,5
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	3,0	2,2	2,0	2,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	82,7	95,5	82,7
Avkastning på eget kapital, %	2,1	9,2	3,5	10,8
Överskottsgrad, %	84,2	60,8	80,4	62,4

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.

2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 5 för mer information.

3) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt en kombination av metoden för Sammanslagna finansiella rapporter (se not 5) och legal konsolidering enligt IFRS 10. Annehem Fastigheter koncernen skapades successivt genom förvärv av fastighetsbolag från Peab under 2020. Från tidpunkten från varje legalt förvärv skedde legal konsolidering enligt IFRS 10.



Annehem

VD har ordet

Nya högkvalitativa och flexibla fastigheter skapar stabilitet i utmanande tider

Under 2020 skapades Annehem Fastigheter AB som en separat fastighetskoncern inom Peab. Efter ett mycket intensivt och spännande arbete under noteringsprocessen skedde utdelningen till Peabs aktieägare den 11 december 2020 och Annehem Fastigheter AB blev ett självständigt bolag. Noteringen av Annehem blev det första viktiga steget i tillväxtresan och firades med klockringning i Annehems företagspark Valhall park.

Värdeskapande strategiska förvärv under året

Annehem har i processen att bli ett självständigt fastighetsbolag förvärvat och tillträtt ett antal fastigheter av Peab till ett värde om 3 318 Mkr. Vi har därmed skapat en plattform med högkvalitativa, moderna och flexibla fastigheter belägna i växande storstadsområden i Sverige, Norge och Finland. Annehem har en uttalad strategi att öka exponeringen mot bostäder och samhällsfastigheter, ett arbete vi nu har påbörjat.

Dessutom har vi förvärvat men ej tillträtt två bostadsprojekt och två kommersiella fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 791 Mkr.

En bra grund att bygga vidare på

Det är med stor glädje jag kan konstatera att vi i vår första mätning i Fastighetsbarometerns nöjd kund-index får ett resultat som ligger i den övre kvartilen, med ett resultat uppgående till 82 (NKI), där snittet för branschen ligger på 75 (NKI). Detta är ett väldigt bra resultat och visar att vi arbetar efter och förstår att det är våra hyresgäster som är en avgörande pelare i vår verksamhet. Resultatet är ett kvitto på att vi har lyckats bygga upp en välfungerande och stabil organisation under 2020.

Finansiell ställning som möjliggör tillväxt

I samband med noteringen så refinansierade vi Annehem och stärkte våra möjligheter till ytterligare expansion. Vi har nu en kreditram som ger oss tillgång till ytterligare ca 420 Mkr vid sidan av vår kassa om 448 Mkr. Detta skapar möjligheter för att dels förvärva de avtalade fastigheterna från Peab, men även att expandera portföljen med andra transaktioner.

Avsiktsförklarad pipeline och avtal om förvärv möjliggör snabb tillväxt

Peab har ett antal byggrätter som passar väl in i Annehems fastighetsbestånd och strategi. Annehem har därför ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av dessa som färdigställda fastigheter. Fastigheterna är belägna i direkt anslutning till Annehems befintliga bestånd i Stockholm, Helsingfors och Malmö. Möjlighet till förvärv av de framtida fastigheterna både stärker den geografiska positioneringen och möjliggör en effektiv fastighetsförvaltning.

Positiv utveckling av driftsnettot

Vi har endast i mycket begränsad omfattning påverkats negativt av pandemin ur ett resultatperspektiv. Totalt har eftergifter på hyror haft en negativ effekt på knappt 0,4 Mkr med statligt stöd inkluderat. Driftsnettot ökade under sista kvartalet med 10 procent jämfört med föregående kvartal.

Annehems uthyrningsgrad ligger på en betryggande nivå uppgående till 96 procent vid utgången av 2020.

Fastighetsvärderingen per årsskiftet innebar inga behov av generella nedskrivningar. Hänsyn har tagits till de effekter som pandemin medför vilket ökar riskerna inom vissa sektorer samt generellt för framtida tillväxt. Utifrån detta ligger fastighetsvärdet på sammantaget 3 318 Mkr, inklusive en uppvärdering under det fjärde kvartalet om totalt 70 Mkr, motsvarande 2 procent av fastighetsvärdet. Belåningsgraden uppgår därmed till 33 procent.

Små förändringar i våra marknader

Hyresnivåerna är stabila för kontor i de marknader Annehem verkar i. Vi offererar fortsatt samma hyresnivåer som innan pandemin vilket innebär att våra marknadsområden så här långt ej påverkats i någon större omfattning. Annehems intäkter genereras till största del från kontor, 85 procent av beståndets underliggande värde är fastigheter som är byggda 2016 eller senare. Det innebär moderna, flexibla lokaler och avtalslösningar där vi kan möta en ökad efterfrågan. Vi har en stark kundbas med långsiktiga hyresgäster. Den genomsnittliga löptiden på hyreskontrakten uppgick vid årets utgång till 5,4 år.



Jörgen Lundgren, VD

Det är svårt att bedöma hur BNP och arbetsmarknad kommer att påverkas av coronapandemin. Det beror på hur snabbt världsekonomin återhämtar sig och om ytterligare omfattande smittspridning kommer att ske. Det finns en risk att coronapandemin medför att uthyrningsarbetet delvis kan komma att ta längre tid än tidigare, men i dagsläget ser vi att det finns en fortsatt god efterfrågan på ytterligare kontorsytor i storstadsregionerna, särskilt nära goda kommunikationer. Hitintills har hotell-, butik- respektive restaurangbranschen påverkats i störst utsträckning. För att dämpa de negativa ekonomiska effekterna har länder satt in kraftiga stimulanspaket. De fortsatt låga räntorna har lett till att kapital som söker avkastning med låg risk har placerats i fastigheter i en allt större omfattning.

Vi ser framåt med nya utmaningar och möjligheter

Mycket har förändrats för oss alla på kort tid, vilket även gäller vårt företag och våra hyresgästers verksamhet. Att vi alla skulle sitta i digitala möten och ej åka till våra kontor kändes främmande för ett år sen. Jag är dock övertygad om att mötet mellan människor är viktigt, vi behöver träffas för att skapa en gemenskap och lojalitet. En plats där energi och kreativitet kan mötas och utveckla företagen. Inget kommer säkert att bli som förut men fastighetsägarens utmaning är att skapa mötesplatser för framtiden.

Vi hoppas och tror att vi tillsammans med våra hyresgäster kan utveckla våra mötesplatser tillsammans för framtidens ökade krav på flexibilitet, hållbarhet och kundanpassade lösningar.

Jörgen Lundgren
VD

Det här är Annehem Fastigheter

Affärsidé

Annehem Fastigheter äger och förvaltar kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet belägna i lägen med goda kommunikationer. Fastigheterna ligger i tillväxtområden i Norden och har en tydlig miljöprofil. Genom en kundnära förvaltning bygger vi långsiktiga relationer och värden.

Vision

Annehem Fastigheter ska alltid vara det naturliga valet för kunder och medarbetare, på de platser vi väljer att verka.

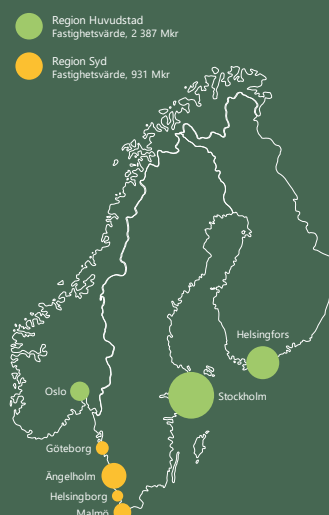
Mission

Annehem Fastigheter skapar attraktiva och hållbara mötesplatser samt bostäder. Vår uppfattning är att arbetsplatser, mötesplatser och bostäder är ett verktyg för att skapa tillväxt och attraktivitet. En positiv utveckling för våra kunder, skapar i sin tur tillväxt och attraktivitet i de städer som vi verkar.

Fastighetsbestånd

Annehem Fastigheters nuvarande fastighetsbestånd har följande geografiska spridning:

- Region Huvudstad: Stockholm, Helsingfors och Oslo
- Region Syd: Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg (tillträde 2021)



Ultimes I & II i Finland

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

Kvartalet oktober-december

Annehems fastighetsbestånd ökade betydligt jämfört med det fjärde kvartalet 2019. Tillkommande fastigheter i Solna (kontor/garage) och Malmö (kontor) tidigare i år och under det fjärde kvartalet fastigheten i Oslo (dagligvaruhandel). De tillkommande fastigheterna påverkade driftnettot positivt under året.

Hysesintäkterna uppgick till 43,2 Mkr (29,3), övriga fastighetsintäkter uppgick till 7,9 Mkr (5,6) och totala fastighetskostnaderna till -14,7 Mkr (-17,0), vilket innebär att driftnettot ökade till 36,4 Mkr (17,8). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna förändrades främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år, men också av generellt minskade vakanser. Ökningen i hyresintäkter har bidragit till en markant förbättring i överskottsgraden från 61 procent i det fjärde kvartalet 2019 till 84 procent i fjärde kvartalet 2020.

Övriga fastighetsintäkter utvecklades positivt i och med de utställda (av Peab) hyresgarantierna för Peab Center Malmö samt Ultimes I&II, som för kvartalet uppgick till 1,8 Mkr. Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Peab Center Malmö (från 1 mars 2020) samt Ultimes I&II (från 1 juli 2020) av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader.

Förvaltningsresultatet uppgick till -4,3 Mkr (8,0) i kvartalet, och påverkades av kostnader relaterade till börsnoteringsprocessen uppgående till -11,3 Mkr, samt kostnader relaterade till refinansieringsprocessen om -5,1 Mkr. Räntekostnaderna uppgick till -8,3 Mkr (-6,9) en ökning mot föregående år, som en effekt av förvärven med tillhörande ökad skuldsättning. Övriga finansiella kostnader uppgick till -6,6 Mkr och bestod i huvudsak av valutaeffekter om -4,9 Mkr och kostnader relaterade till förtidslösen av tidigare finansiering i koncernen, som ett led i refinansieringen. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick förvaltningsresultatet till 17,0 Mkr, vilka beskrivs närmare i avsnittet Finansiella nyckeltal.

Effekter av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 69,5 Mkr (106,3).

Skattekostnad för perioden uppgick till -21,1 Mkr (-26,2). Effektiv skatt ökade på grund av ej avdragsgilla börsnoteringskostnader, vilka gav en negativ skatteeffekt om ca 3 Mkr. Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat uppgick till 44,2 Mkr (88,2).

Perioden januari-december

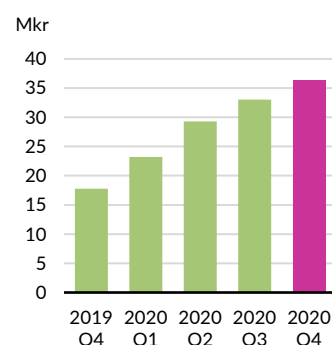
Hysesintäkterna uppgick till 151,5 Mkr (96,5), vilket är en ökning med 55,0 Mkr. Förändringen beror främst på den utökade portföljen av fastigheter, men även ökad uthyrningsgrad.

Övriga fastighetsintäkter utvecklades positivt i och med de utställda (av Peab) hyresgarantierna för Peab Center Malmö samt Ultimes I&II, som för året uppgick till 6,1 Mkr. Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Peab Center Malmö (från 1 mars 2020) samt Ultimes I&II (från 1 juli 2020) av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader.

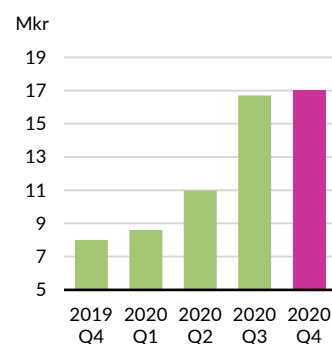
Driftsnettot ökade till 121,8 Mkr (60,2). Förvaltningen gav en överskottsgrad på 80 procent (62), som till övervägande del beror på ökningen i hyresintäkterna för perioden. Fastighetskostnader avser främst driftskostnader som värme, vatten, el och fastighetsskötsel och uppgick totalt till -56,6 Mkr (-49,5).

Förvaltningsresultatet uppgick till 16,0 Mkr (31,5). Uppbyggnaden av Bolaget har genererat högre konsult- och rådgivningskostnader, dels kopplade till organisationen, dels direkt hänförliga till börsnoteringen av Bolaget. Börsnoteringskostnader uppgick ackumulerat för 2020 till -19,0 Mkr, därtill kom även kostnader relaterade till refinansieringsprocessen om -5,1 Mkr. Det lägre förvaltningsresultatet är även hänförligt till högre räntekostnader uppgående till -43,9 Mkr (-21,0) som en följd av en större låneportfölj, som en konsekvens av det växande fastighetsbeståndet. Övriga finansiella kostnader uppgick till -6,9 Mkr och bestod i huvudsak av valutaeffekter om -4,9 Mkr och kostnader relaterade till förtidslösen av tidigare finansiering i koncernen, som ett led i finansieringen. Justerat för

Driftsnetto per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal
exkl jämförelsestörande poster



jämförelsestörande poster uppgick förvaltningsresultatet till 45,0 Mkr, vilka beskrivs närmare i avsnittet Finansiella nyckeltal.

Värdeförändringar i fastigheter uppgick totalt till 85,9 Mkr (98,1). Detta föranleddes främst av ökad marknadshyra på kontorsfastigheten i Solna samt tillbyggnad av en padelhall i Valhall Park i region Syd.

Skattekostnaden för perioden uppgick till -30,2 Mkr (-26,9). Effektiv skatt ökade på grund av ej avdragsgilla börsnoteringskostnader, vilka gav en negativ skatteeffekt om ca 4 Mkr. Skattekostnaderna hänförs till största del till årets värdeökning i fastighetsbeståndet, vilket ger upphov till uppskjutna skattekostnader.

Periodens resultat uppgick till 71,8 Mkr (102,7).

Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 3 317,5 Mkr (2 437,2). Under första kvartalet 2020 invigdes Peab Center Malmö och under andra kvartalet Sadelplatsen 4 i Solna. Den 1 december 2020 tillträdde fastigheten i Oslo, vilket utgör det senaste tillskottet i fastighetsbeståndet. Av det totala värdet utgjorde 89,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i de finska fastigheterna samt fastigheten Kamaxeln 2, enligt *IFRS 16 Leasing*. Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar gjorda per 31 december 2020. Under året har Annehem Fastigheter även investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 137,3 Mkr per 31 december 2020. Värdet på fastigheterna i Finland har per 31 december 2020 påverkats negativt av svagare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2019, vilket ger en total effekt på -34,9 Mkr.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 057,9 Mkr. Under det första respektive andra kvartalet 2020 erhöll Annehem Fastigheter aktieägartillskott på 700,0 Mkr respektive 600,0 Mkr från moderbolaget Peab. Under det tredje kvartalet tillsköt ytterligare 700,0 Mkr i kapital från moderbolaget Peab. Per 30 september 2020 beslutades en nyemission där Annehem Fastigheters aktiekapital ökades till 500,0 Tkr från 100,0 Tkr, enligt regelverket för publika bolag.

Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 546,9 Mkr, varav 89,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträttsavgälder. Annehem Fastigheter har i det fjärde kvartalet 2020 säkrat en lånefacilitet uppgående till totalt 1,891 Mkr, fördelat på SEK, NOK och EUR. Per den 31 december 2020 hade Annehem Fastigheter utnyttjat 1,470 Mkr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden januari till december till 96,9 Mkr. För fjärde kvartalet uppgick motsvarande kassaflöde till 145,1 Mkr.

Fastigheter förvärvades för 692,0 Mkr varav Peab Center Malmö utgjorde 186,3 Mkr och tillträdde i kvartal ett, Sadelplatsen 4 i Solna utgjorde 235,7 Mkr och genomfördes under andra kvartalet, och fastigheten i Oslo uppgick till 270,0 Mkr i det fjärde kvartalet. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 26,9 Mkr under det fjärde kvartalet, varav majoriteten av investeringen är hänförlig till nybygge av padelhall och utbyggnad av hotellet i Valhall Park.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten för helåret 2020 uppgick netto till 2 105,9 Mkr, varav merparten av kassaflödet utgjordes av kapitaltillskott från tidigare moderbolaget Peab. I kvartal fyra uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 540,0 Mkr och den positiva effekten berodde främst på refinansiering av koncernen.

Genom den omstruktureringsprocess som skapandet av Annehem Fastigheter-koncernen innebar uppstod en förklaringspost benämnd "Transaktioner med aktieägare", vilken under perioden uppgick till -962,8 Mkr. Detta är en funktion av upprättandet av den sk Combined Financial Statement som krävs enligt regelverket, i vilken transaktioner inte kan elimineras som i en vanlig koncernredovisning varför vissa poster förs mot raden "transaktioner med aktieägare". Per 31 december 2020 är koncernens finansiella rapporter fullt konsoliderade.

Våra fastigheter

Annhem Fastigheter ägde tillgångar i form av färdigställda fastigheter per den 31 december 2020 till ett verkligt värde uppgående till 3 317,5 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består av till övervägande del moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

I det fjärde kvartalet förvärvade Annhem Fastigheter Carl Berner Torg - en fastighet i Oslo som Bolaget förvärvade från Peab den 1 december 2020. Fastighetens verkliga värde vid förvärvstillfället uppgick till 283 Mnok, har en yta på 3 640 kvm och är fullt uthyrd på 15 år till Coop Norge.

Annhem Fastigheter har också ingått avtal med Peab om förvärv av ytterligare fastigheter efter färdigställande. Två fastigheter kommer att tillträdas under 2021, belägna i Solna och Helsingborg, till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 406 Mkr. Dessutom har Annhem ingått avtal med Peab om förvärv av två bostadsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 385 Mkr med tillträde 2022 respektive 2024.

Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet jämfört med kvartal 4, 2019

Tillkommande fastigheter benämning				Hyresvärde årsbasis,	Verkligt värde inkl
Ort	From	Yta kvm	Mkr	leasing ¹ , Mkr	
Peab Center Malmö	Malmö	2020-03-01	4 937	14,1	230
Sadelplatsen 4 ²	Solna, Stockholm	2020-05-01	13 494	16,3	350
Carl Berner Torg	Oslo, Norge	2020-12-01	3 640	12,6	270
	Summa		22 071	43,0	850

1) Med leasing avses tomträttsavtal.

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

Fastighetsbestånd per 31 december 2020

Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing ¹ , Mkr
Valhall Park, Ängelholm	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	28,4	30,3	359
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	24,1	30,7	152
Kamaxeln	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,4	1,4	19
Peab Center Malmö	Stenekullen 2	Malmö	4 937	14,1	14,1	230
Peab Center Solna	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	37,5	37,5	894
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4 ²	Stockholm	13 494	16,3	16,3	350
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	11,6	11,7	171
Ulimes I&II inkl Parking	Ultimes	Helsingfors	17 015	59,7	59,7	872
Carl Berner Torg	Carl Berner Torg	Oslo	3 640	-	12,6	270
Summa			183 720	193,2	214,4	3 318

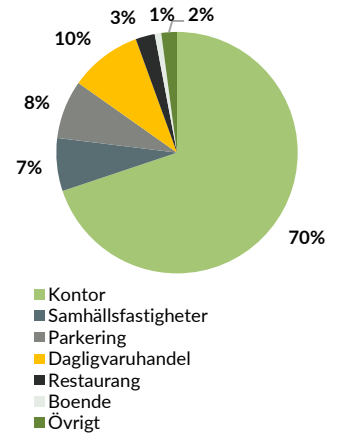
1) Med leasing avses tomträttsavtal uppgående till totalt 89 Mkr, där 87 Mkr är hänförligt till Ultimes-fastigheterna och 2 Mkr till Kamaxeln.

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

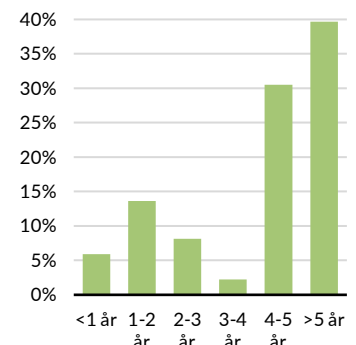
Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	helår	
Mkr	2020	2019
Vid periodens ingång	2 437,2	938,8
Förvärvade fastigheter	692,0	1 339,1
Investeringar i befintliga fastigheter	137,3	61,2
Orealiserad värdeförändring	85,9	84,5
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-34,9	13,6
Vid periodens utgång	3 317,5	2 437,2

Intäktsfördelning 2020



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



Förvärv och investeringar

Under första kvartalet 2020 förvärvades Peab Center i Malmö med en area om 4 937 kvm och ett, vid förvärvstillfället, hyresvärde om 12,7 Mkr per år. Under andra kvartalet förvärvades Sadelplatsen 4 i Solna, med en area på cirka 13 500 kvm, garage (10 500 kvm) och kontor (2 994 kvm), uppgående till ett hyresvärde om 15,7 Mkr per år. I december 2020 förvärvades fastigheten Carl Berner Torg, i Oslo, med en area på 3 640 kvm och ett hyresvärde uppgående till 12,6 Mkr per år. Av investeringar i befintliga fastigheter på totalt 137,3 Mkr under året stod Sadelplatsen 4 för 54,4 Mkr, Stenekullen för 27,0 Mkr, Valhall Park 27,4 Mkr och Sadelplatsen 3 stod för 10,6 Mkr. Investeringarna är hänförliga dels till nybyggnationer, dels färdigställande av befintliga fastigheter.

Förvärvade men ej tillträdde fastigheter

Annehem Fastigheter har ingått avtal med Peab om förvärv av två fastigheter efter färdigställande. Två fastigheter kommer att tillträdas under 2021, i kvartal två respektive kvartal fyra, belägna i Helsingborg och Solna, till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 406,0 Mkr.

Annehem har även ingått avtal med Peab om förvärv av bostadsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 385,0 Mkr med tillträde 2022 respektive 2024.

Fastighetsvärdering

Minst en gång per år låter Annehem utföra fullständiga värderingar från externa värderingsinstitut för alla fastigheter i beståndet. De värderare som utför de externa verkligt värdeberäkningarna av fastigheterna i Annehems bestånd ska vara av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare. De externa värderingarna ska utföras i enlighet med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning.

Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar gjorda per 31 december 2020. Under året har Annehem Fastigheter även investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 137,3 Mkr per 31 december 2020. Senaste externa värderingen av fastigheterna utfördes med värdetidpunkt 31 augusti 2020. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Corona-pandemins återverkningar på Annehem Fastigheter under 2020 har resulterat i ett intäktsbortfall uppgående till knappt 0,4 Mkr, i form av hyresrabatter inklusive erhållit statligt stöd, vilka har redovisats direkt i den period de uppstått, då Annehem Fastigheter anser att beloppet är immateriellt.

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2020-12-31
Justerat hyresvärde	214,4
Vakans	-8,6
Hyresintäkter	205,8
Fastighetskostnader	-56,0
Fastighetsskatt	-6,0
Driftsnetto	143,8
Centraladministration	-32,3
Finansnetto	-45,3
Förvaltningsresultat	66,2

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 2020. 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 december 2020 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härfter. Transaktioner med tillträde efter den 31 december är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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

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

Kommentarer till intjäningsförmågan

Hyresvärdet, jämfört med tidigare kvartal, har ökat som en funktion av lägre vakanser samt beaktade hyresgarantier för ett par fastigheter under perioden. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i Peab Center Malmö (från 1 mars 2020) samt Ultimes I&I (från 1 juli 2020) av Peab, och gäller i 36 månader från förvärvstidpunkten. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Jämförelsestörande poster uppgående till -29,0 Mkr per 31 december 2020 är exkluderade.

Finansiering

Beskrivning av finansieringssituationen

Annehem Fastigheter hade per den 31 december 2020 räntebärande skulder om 1 546,9 Mkr, vilket gav en belåningsgrad om 33 procent. De räntebärande skulderna är per 31 december 2020 bestående av externa lån uppgående till 1 469,7 Mkr samt leasingsskulder, avseende tomrättsavtal, uppgående till 89 Mkr.

Inga derivatinstrument finns upptagna i koncernen.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	helår	
	2020	2019
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 453,1	558,2
Amortering av lån från närstående ¹	-1 122,5	-
Upptagna lån från närstående ¹	344,5	650,0
Amortering externa banklån	-586,2	-
Upptagna externa banklån	1 469,7	244,9
Förändring upplåningsavgifter	-11,7	-
Räntebärande skulder vid periodens utgång	1 546,9	1 453,1

1) Avser förändringar i lån mellan Annehem koncernen och Peab. Lånen är återbetalda per 31 december 2020.

Nyckeltal avseende låneportfölj

	helår	
	2020	2019
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	1,5
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,1

Tillgänglig likviditet

Mkr	helår	
	2020	2019
Likvida medel	448,0	60,7
Outnyttjad låneram	420,0	-
Summa	868,0	60,7

Ränte- och lånefallostruktur

År	Kapital ²	Ränta	Andel, %
inom ett år	-	43,3	3%
1-2 år	14,7	43,3	3%
2-3 år	1 455,0	36,8	88%
3-4 år	-	4,3	0%
mer än 4 år ¹	89,00	4,3	6%
Totalt per 31 december 2020	1 558,7	131,9	100%

1) Avser leasingsskuld för tomrättsavtal som anses vara eviga.

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

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
inom ett år	1 469,7	94%	-	-
1-2 år	-	-	-	-
2-3 år	-	-	1 469,7	94%
3-4 år	-	-	-	-
mer än 4 år	89,0	6%	89,0	6%
Totalt per 31 december 2020	1 558,7	100%	1 558,7	100%

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för perioden januari-december 2020, baserat på ett vägt snitt av räntebärande skulder per 1 januari respektive 31 december uppgick till 2,3 procent. Resultateffekten vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter		Mkr
+/- 0,5%	+/-	7,7
+/- 1,0%	+/-	15,5
+/- 1,5%	+/-	23,2

Hållbarhet

Annehem Fastigheter har höga ambitioner för att möta dagens och framtidens krav på hållbarhet. Hållbarhetsarbetet som fokuserar på arbetsprocesser, fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner kommer under 2021 att formaliseras ytterligare genom att sätta mål och säkerställa uppföljning.

Bolaget jobbar efter en hållbarhetsstrategi. Den innebär bland annat att Annehem Fastigheter aktivt arbetar med att miljöcertifiera sina fastigheter. I dagsläget är Peab Center Solna (Sadelplassen 3), Carl Berner Torg, Oslo, certifierad enligt BREEAM very good och Peab Center Malmö (Stenekullen 2) är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. I Helsingfors är Ultimes I&II certifierade enligt LEED Platinum.

Övrig information

Transaktioner med närstående

Till följd av genomförda förvärv från Peab AB och därtill hörande upplåning, har koncernen debiterats räntekostnader. Därutöver har koncernen debiterats management fee från Peab AB, för de koncernövergripande tjänster de utfört, där även Annehem Fastigheter tagit del.

Mkr	okt-dec		helår	
	2020	2019	2020	2019
Förvärv av fastigheter	270,0	800,4	692,0	1 338,8
Räntekostnad, lån med närstående	-1,2	-1,4	-26,4	-11,7
Management fee	-	-2,8	-6,3	-10,7

I periodens transaktioner avseende förvärv av fastigheter ingår fastigheten i Malmö - Stenekullen 2, fastigheten i Stockholm – Sadelplassen 4 samt fastigheten i Oslo - Carl Berner Torg, alla tre förvärvade från Peab.

Annehem Fastigheter har under 2020 ingått avtal och avsiktsförklaringar med Peab om framtida förvärv, för mer information, se avsnitt Våra fastigheter på sida 7.

Bolagets aktieägare

Ägarförteckning	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Ekhaga Utveckling AB	12 324 067	20,9	48,3
Familjen Paulsson	2 394 105	4,1	7,7
Volito AB	4 718 928	8,0	6,1
Peabs Vinstandelsstiftelse	2 403 800	4,1	2,0
Strandblocket Holding AB	208 432	0,4	1,6
UBS Switzerland AG	260 825	0,4	1,4
Familjen Kamprads Stiftelse	1 720 000	2,9	1,4
Carnegie Spin-off	1 500 000	2,5	1,2
Handelsbanken	1 300 000	2,2	1,1
CBNY-Norges Bank	1 092 860	1,9	0,9
10 största ägare, summa	27 923 017	47,3	71,8
Övriga aktieägare	31 069 531	52,7	28,2
Totalt	58 992 548	100,0	100,0

Coronapandemins påverkan

Coronapandemins påverkan globalt är stor och kunskapen om när vi kan återgå till ett mer stabilt läge är osäkert. Coronapandemins inverkan på den framtida konjunkturutvecklingen är därför svår att ha en uppfattning om i dagsläget. Pandemin har hittills påverkat ett fåtal av våra kunder inom hotell, konferensanläggningar, viss handel och restauranger. Vidare finns det en risk att uthyrning av befintliga ytor kan komma att ta längre tid och ske till lägre hyresnivåer än tidigare. Detta kan komma att påverka värdet på våra fastigheter. För vidare beskrivning av Annehems risker se avsnitt Risker på sida 17, samt Prospektet.

Corona-pandemins återverkningar på Annehem Fastigheter under 2020 har resulterat i ett intäktsbortfall uppgående till knappt 0,4 Mkr, i form av hyresrabatter inklusive erhållit statligt stöd, vilka har redovisats direkt i den period de uppstått, då Annehem Fastigheter anser att beloppet är immateriellt.

Organisation och medarbetare

Annehem fastigheter hade i genomsnitt 15 heltidsanställda under det fjärde kvartalet 2020. Efter inkludering av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 20. För jämförelseperioden 2019 hade Annehem Fastigheter inga anställda.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Annehem har den 29 januari 2021 ingått i swap-avtal respektive terminsavtal för att säkra räntenivå respektive valutakurser, i enlighet med Bolagets finanspolicy.

Granskning

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

Finansiell kalender

Årsredovisning 2020	31 mars 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	28 april 2021
Årsstämma 2020	19 maj 2021
Halvårsrapport januari-juni 2021	22 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021	28 oktober 2021

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och 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 25 februari 2021

Denna information är sådan information som Annehem Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 februari 2021 kl. 08.00 CET.

Annehem Fastigheter AB

Org.nr: 559220-9083

Adress:

Drottning Kristinas Esplanad 10

Box 808

169 28 Solna

info@annehem.se

JÖRGEN LUNDGREN

VD

Telefon: 076-843 05 08

E-post: jorgen.lundgren@annehem.se

JAN EGENÄS

CFO

Telefon: 070-593 71 38

E-post: jan.egenas@annehem.se

Resultaträkning Koncernen

Mkr	okt-dec		helår	
	2020 ¹	2019 ²	2020 ³	2019 ²
Hysesintäkter	43,2	29,3	151,5	96,5
Övriga fastighetsintäkter	7,9	5,6	26,9	13,2
Totala intäkter	51,1	34,8	178,4	109,7
<i>Fastighetskostnader</i>				
Driftskostnader	-10,2	-7,9	-38,1	-29,2
Underhållskostnader	-3,5	-5,4	-10,4	-12,7
Fastighetsskatt	-1,1	-1,7	-5,7	-2,7
Fastighetsadministration	0,1	-2,1	-2,4	-4,9
Driftsnetto	36,4	17,8	121,8	60,2
Centraladministration	-28,6	-3,4	-58,3	-10,2
Övriga rörelseintäkter	2,8	0,5	5,9	2,1
Övriga rörelsekostnader	0,1	0,0	-2,8	-
Ränteintäkter	0,0	0,0	0,2	0,5
Räntekostnader	-8,3	-6,9	-43,9	-21,0
Övriga finansiella poster ⁴	-6,6	-	-6,9	-
Förvaltningsresultat	-4,3	8,0	16,0	31,5
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	0,1	-	0,1
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	69,5	106,3	85,9	98,1
Periodens resultat före skatt	65,2	114,3	101,9	129,7
Aktuell skatt	-3,5	4,3	-4,1	3,6
Uppskjuten skattekostnad	-17,6	-30,5	-26,1	-30,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	44,2	88,2	71,8	102,7
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning	58,992,548	58,992,548	58,992,548	58,992,548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,75	1,50	1,22	1,74

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.

2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 5 för mer information.

3) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt en kombination av metoden för Sammanslagna finansiella rapporter (se not 5) och legal konsolidering enligt IFRS 10. Annehem Fastigheter koncernen skapades successivt genom förvärv av fastighetsbolag från Peab under 2020. Från tidpunkten från varje legalt förvärv skedde legal konsolidering enligt IFRS 10.

4) Övriga finansiella kostnader består främst av valutakurseffekter av engångskaraktär. Valutasäkring kommer att implementeras från 2021.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

Mkr	okt-dec		helår	
	2020 ¹	2019 ²	2020 ³	2019 ²
Periodens resultat	44,2	88,2	71,8	102,7
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>				
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	-11,9	9,4	-7,0	3,7
Totalt övrigt totalresultat	-11,9	9,4	-7,0	3,7
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	32,3	97,7	64,8	106,4

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.

2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 5 för mer information.

3) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt en kombination av metoden för Sammanslagna finansiella rapporter (se not 5) och legal konsolidering enligt IFRS 10. Annehem Fastigheter koncernen skapades successivt genom förvärv av fastighetsbolag från Peab under 2020. Från tidpunkten från varje legalt förvärv skedde legal konsolidering enligt IFRS 10.

Balansräkning Koncernen

Mkr	2020-12-31 ¹	2020-09-30 ¹	2019-12-31 ²
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,9	-
Förvaltningsfastigheter	3 317,5	3 003,1	2 437,2
Maskiner och inventarier	4,3	4,6	2,9
Övriga anläggningstillgångar	0,3	-	-
Summa anläggningstillgångar	3 322,3	3 008,5	2 440,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2,8	1,0	11,4
Kundfordringar närstående	2,8	1,7	1,1
Kortfristiga fordringar	4,5	6,0	2,4
Aktuella skattefordringar	-	1,5	-
Övriga fordringar på närstående	-	151,6	68,3
Likvida medel	448,0	60,7	40,4
Summa omsättningstillgångar	458,1	222,4	123,6
SUMMA TILLGÅNGAR	3 780,4	3 230,9	2 563,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,1	0,1
Övrigt tillskjutet kapital	1 786,9	1 787,8	749,6
Reserver	-3,3	4,9	3,7
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	273,8	229,6	202,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 057,9	2 022,8	955,5
Långfristiga skulder			
Skulder till närstående, långfristiga	-	-	59,3
Långfristiga räntebärande skulder	1 546,9	725,4	353,5
Övriga långfristiga skulder	1,6	0,1	-
Uppskjutna skatteskulder	86,5	70,4	61,6
Pensionsavsättningar	0,4	-	-
Summa långfristiga skulder	1 635,5	795,8	474,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till närstående, räntebärande	-	27,6	727,1
Kortfristiga räntebärande skulder	-	265,6	313,1
Skulder till närstående, leverantörsskulder	2,6	22,6	50,6
Leverantörsskulder och andra skulder	13,7	30,6	5,3
Aktuella skatteskulder	14,6	15,7	-
Övriga kortfristiga skulder	56,3	50,2	37,5
Summa kortfristiga skulder	87,1	412,3	1 133,7
Summa skulder	1 722,5	1 208,1	1 608,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 780,4	3 230,9	2 563,7

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.

2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 5 för mer information.

Kassaflödesanalys Koncernen

Mkr	okt - dec		helår	
	2020 ¹	2019 ²	2020 ³	2019 ²
Förvaltningsresultat	-4,3	8,0	16,0	31,5
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	0,3	0,2	0,9	0,5
Orealiserade valutakurseffekter	3,9	-	3,9	-
Betald inkomstskatt	-0,5	4,4	-1,3	3,7
Förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar	142,2	-53,4	83,8	-45,9
Rörelseskulder	3,4	64,3	-6,4	52,1
Kassaflöde från löpande verksamhet	145,1	23,4	96,9	41,9
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-27,0	-33,8	-137,3	-61,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-270,0	-789,8	-692,0	-1 338,8
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-	-0,7	-1,6
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-0,1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-297,0	-823,6	-830,1	-1 401,5
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	-	-	0,4	-
Ägartillskott	-	-	2 000,0	-
Upptagande av lån	1 469,7	435,4	1 814,2	895,4
Återbetalning av lån	-929,7	-4,9	-1 708,7	-2,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	540,0	430,5	2 105,9	893,1
Periodens kassaflöde	388,1	-369,7	1 372,7	-466,5
Likvida medel vid periodens början	60,7	55,9	40,4	35,7
Kursdifferens i likvida medel	-0,8	1,4	-2,1	1,9
Transaktioner med aktieägare ¹	-	352,8	-962,8	469,3
Likvida medel vid årets slut	448,0	40,4	448,0	40,4

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.

2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 5 för mer information.

3) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt en kombination av metoden för Sammanslagna finansiella rapporter (se not 5) och legal konsolidering enligt IFRS 10. Annehem Fastigheter koncernen skapades successivt genom förvärv av fastighetsbolag från Peab under 2020. Från tidpunkten från varje legalt förvärv skedde legal konsolidering enligt IFRS 10.

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

Mkr	2020-12-31 ¹	2020-09-30 ¹	2019-12-31 ²
Ingående balans eget kapital	955,5	955,5	389,3
Periodens resultat	71,8	27,6	102,7
Övrigt totalresultat för perioden	-7,0	2,1	0,6
Periodens totalresultat	64,8	29,7	103,4
Nyemission	0,4	0,4	0,0
Utdelning till Peab	-	-	-13,0
Aktieägartillskott	2 000,0	2 000,0	4,9
Övriga transaktioner med ägare ¹	-962,8	-962,8	470,8
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 057,9	2 022,8	955,5

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.

2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 5 för mer information.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	okt-dec		helår	
	2020	2019	2020	2019
Intäkter	15,0	-	30,0	-
Administrationskostnader	-28,1	-	-50,6	-
Rörelseresultat	-13,2	-	-20,6	-
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1,0	-
Finansnetto	9,9	-	16,5	-
Resultat efter finansiella poster	9,9	-	17,5	-
Resultat före skatt	-3,3	-	-3,1	-
Aktuell skatt	-3,3	-	-3,3	-
Uppskjuten skatt	-0,1	-	-0,1	-
Periodens resultat	-6,6	-	-6,5	-

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2020-12-31	2020-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,9	-
Maskiner och inventarier	0,5	0,6	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	12,5	0,2	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 026,1	2 365,5	-
Övriga långfristiga tillgångar	0,3	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 039,0	2 365,7	-
Summa anläggningstillgångar	2 039,5	2 367,1	-
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar, koncernföretag	-	15,4	0,1
Övriga fordringar	0,5	0,3	-
Kassa och bank	0,4	-	-
Summa omsättningstillgångar	0,9	15,7	0,1
SUMMA TILLGÅNGAR	2 040,4	2 382,8	0,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,1
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 000,0	2 000,0	-0,2
Årets resultat	-6,5	0,2	-
Summa eget kapital	1 994,0	2 000,6	-0,1
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	0,4	-	-
Avsättning för uppskjuten skatt	0,1	-	-
Summa avsättningar	0,5	-	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till närstående, räntebärande	-	362,3	0,2
Skulder till närstående, leverantörsskulder	2,4	-	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	15,6	5,7	-
Leverantörsskulder	7,2	10,6	-
Aktuella skatteskulder	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	20,7	3,6	-
Summa kortfristiga skulder	45,9	382,2	0,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 040,4	2 382,8	0,1

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	okt-dec		helår	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	-3,3	-	-3,1	-
Poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	0,1	-	0,2	-
Betald skatt	-3,4	-	-3,4	-
Förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar	15,4	-	0,1	-
Rörelseskulder	26,5	-	46,5	-
Kassaflöde från löpande verksamhet	35,3	-	40,3	-
Investeringsverksamheten				
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,1	-	-0,7	-
Investeringar i immateriella rättigheter	-	-	-0,1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,1	-	-0,8	-
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	0,4	-
Aktieägartillskott	-	-	2 000,0	-
Upptagande av lån	-	-	362,3	-
Återbetalning av lån	-362,3	-	-362,3	-
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	327,4	-	-2 401,3	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	-34,9	-	-400,9	-
Periodens kassaflöde	0,4	-	-361,4	-
Likvida medel vid årets början	-	-	-	-
Transaktioner med aktieägare	-	-	361,8	-
Likvida medel vid periodens slut	0,4	-	0,4	-

Kommentarer till moderbolaget

Moderbolaget hade kostnader relaterade till personal och kostnader kopplade till Bolagets börsnoteringsprocess och refinansiering. Balansräkningens omslutning har ökat under perioden som en funktion av aktieägartillskott uppgående till 2 000 Mkr.

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 årsredovisnings-lagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med de sammanslagna finansiella rapporterna i Prospektet.

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

Transaktioner med aktieägare och närstående

Kapitaltillskott, utdelning, koncernbidrag och andra transaktioner så som aktieöverlåtelser mellan Peab AB och Annehem Fastigheter AB har redovisats som "Övriga transaktioner med aktieägare" i eget kapital i dessa Sammanslagna finansiella rapporter. Transaktioner med företag inom Peab AB-koncernen i den normala affärsverksamheten har presenterats som transaktioner med närstående.

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 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 Annehem 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

Inga skattemässiga underskott förelåg i de ingående bolagen inom Annehem Fastigheter koncernen vid ingången av 2020. Vid utgången av 2020 fanns ca 11 Mkr i ej aktiverade underskottsavdrag.

NOT 3 SEGMENT

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

1. Region Huvudstad, inkluderar Stockholm, Helsingfors och Oslo (tillträdde 1 december 2020)
2. Region Syd, inkluderar Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm och Göteborg

helår 2020				
Mkr	Huvudstad	Syd	Stab	Totalt
Hysesintäkter	89,9	61,6	0,0	151,5
Driftnetto	83,6	38,6	-0,4	121,8
Förvaltningsresultat	36,8	5,8	-26,5	16,0
Resultat före skatt	75,2	53,3	-26,5	101,9
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	2 386,5	931,0	-	3 317,5

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

helår 2019				
Mkr	Huvudstad	Syd	Stab	Totalt
Hysesintäkter	44,5	52,0	-	96,5
Driftnetto	33,7	26,4	-	60,1
Förvaltningsresultat	22,2	9,3	-0,1	31,5
Resultat före skatt	66,6	63,1	-0,1	129,7
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	1 796,3	640,9	-	2 437,2

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter		okt-dec		helår	
Mkr		2020	2019	2020	2019
Fastighetsskatt		1,7	1,6	4,7	2,7
Övriga fastighetsintäkter		6,2	4,0	22,1	10,5
Totalt övriga fastighetsintäkter		7,9	5,6	26,9	13,2

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 KONCERNENS BILDANDE

Den 27 augusti 2020 offentliggjorde Peabs styrelse sin avsikt att föreslå extra bolagsstämman att besluta om en utdelning av samtliga Peabs aktier i Annehem Fastigheter till Peabs aktieägare samt att notera Annehem Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm. Den 12 november 2020 beslutade Peabs extra bolagsstämma i enlighet med styrelsens förslag. Första dag för handel i Annehem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm var den 11 december 2020.

IFRS behandlar inte särskilt upprättandet av sammanslagna finansiella rapporter. Termen "sammanslagna finansiella rapporter" (Combined Financial Statements) avser den finansiella information som upprättats genom att slå samman finansiell information för enheter under gemensamt bestämmande inflytande som inte motsvarar definitionen av en koncern enligt IFRS 10. Ett viktigt krav för upprättandet av dessa sammanslagna finansiella rapporter är att alla enheter stod under samma bestämmande inflytande genom Peabs ägarskap. I den sk Combined Financial Statement kan transaktioner inte elimineras som i en vanlig koncernredovisning varför vissa poster förs mot raden "transaktioner med aktieägare". Transaktioner med aktieägare avser huvudsakligen betalning för förvärv av dotterbolag som per 31 december 2019 ingått i de sammanslagna finansiella rapporterna men som inte legalt ägts av Annehem Fastigheter (-844,4 Mkr), erhållen ersättning för tillgångar som inte ingått i de sammanslagna finansiella rapporterna (+36,6 Mkr) samt överlåtelse av tillgångar utan ersättning (-155,0 Mkr).

Annehem Fastigheter koncernen skapades successivt genom förvärv av fastighetsbolag från Peab under 2020. De finansiella rapporterna i denna bokslutskommuniké är därför upprättade enligt en kombination av metoden för Sammanslagna finansiella rapporter och legal konsolidering enligt IFRS 10. Från tidpunkten från varje legalt förvärv skedde legal konsolidering enligt IFRS 10.

Per 31 december 2020 är koncernens finansiella rapporter fullt konsoliderade.

NOT 6 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Koncernen bedömer att redovisade värden för angivna finansiella tillgångar och skulder som redovisas till anskaffningsvärde respektive upplupet anskaffningsvärde approximativt överensstämmer med verkligt värde.

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. Annehem Fastigheter bedriver verksamhet i Stockholm, Helsingfors, Oslo, Malmö och Göteborg vilket är geografiska marknader som Bolaget anser, baserat på historiska data, är särskilt attraktiva. Annehem Fastigheter är följaktligen exponerat mot framförallt 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 Coronapandemins påverkan på sida 11.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

Antal aktier	okt-dec		helår	
	2020	2019	2020	2019
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, d.v.s. tillväxt i förvaltningsresultatet. Målet är att förvaltningsresultatet per aktie inom 12 till 18 månader skall fördubblas och sedan över tid öka årligen med ett snitt om 20 procent. Nedan visas förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster som är relaterade till Annehem Fastigheters noterings- och refinansieringsprocess.

Mkr	okt-dec		helår	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	65,2	114,3	101,9	129,7
Återläggning				
Värdeförändring fastighet	-69,5	-106,4	-85,9	-98,2
Börsnoteringskostnader	11,3	-	19,0	-
Refinansieringskostnader	5,1	-	5,1	-
Valutakurseffekter	4,9	-	4,9	-
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	17,0	8,0	45,0	31,5

Förvaltningsresultat per aktie

Mkr	okt-dec		helår	
	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsresultat	-4,3	8,0	16,0	31,5
Jämförelsestörande poster	21,3	-	29,0	-
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	17,0	8,0	45,0	31,5
Antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster, kr per aktie	0,29	0,14	0,76	0,53

Långsiktigt substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Bolaget 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 Bolagets fall uppskjuten skatteskuld.

Mkr	2020-12-31	kr/aktie	2019-12-31	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 057,9	34,9	955,5	16,2
Återläggning				
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	86,5	-	61,6	-
Långsiktigt substansvärde	2 144,4	36,3	1 017,1	17,2

Räntetäckningsgrad

Mkr	okt-dec		helår	
	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsresultat	-4.3	8.0	16.0	31.5
Återläggning				
Räntenetto	8.3	6.9	43.7	20.5
Räntetäckningsgrad, ggr	0.5	2.2	1.4	2.5
Återläggning				
Jämförelsestörande poster	21.3	-	29.0	-
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster och räntenetto	25.3	14.9	88.7	52.0
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	3.0	2.2	2.0	2.5

Nettobelåningsgrad

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande skulder	1 546,9	1 453,0
Likvida medel	-448,0	-40,4
Räntebärande skulder netto	1 098,9	1 412,7
Förvaltningsfastigheter	3 317,5	2 437,2
Nettobelåningsgrad, %	33%	58%

Överskottsgrad

Mkr	okt-dec		helår	
	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsresultat	-4,3	8,0	16,0	31,5
Återläggning				
Förvaltningskostnader	34,0	9,8	98,9	28,7
Driftsnetto	36,4	17,8	121,8	60,2
Hysesintäkter	43,2	29,3	151,5	96,5
Överskottsgrad, %	84%	61%	80%	62%

Jämförelsestörande poster

Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annehem Fastigheter som jämförelsestörande poster. För 2020 består dessa av kostnader relaterade till börsnoteringsprocessen, samt kostnader och valutakurseffekter relaterade till refinansieringsprocessen. Valutakurseffekterna avses att säkras från 2021 med hjälp av valutaterminer.

Mkr	okt-dec		helår	
	2020	2019	2020	2019
Börsnoteringskostnader	11,3	-	19,0	-
Refinansieringskostnader	5,1	-	5,1	-
Valutakurseffekter	4,9	-	4,9	-
Jämförelsestörande poster	21,3	-	29,0	-

Avkastning på eget kapital

Mkr	okt-dec		helår	
	2020	2019	2020	2019
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	44.2	88.2	71.8	102.7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2,057.9	955.5	2,057.9	955.5
Avkastning på eget kapital, %	2.1%	9.2%	3.5%	10.8%

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.
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 Annehem 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, 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	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 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.
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.



Ultimes I & II i Finland