Bokslutskommuniké januari–december 2021

Stark tillväxt i fastighetsportföljen

Q4

Oktober-december

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 50,2 Mkr (43,2)
- Driftnettot uppgick till 39,1 Mkr (34,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 17,0 Mkr (-4,3)
- Resultat per aktie uppgick till 1,10 kr (0,75)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 9,0 Mkr (26,5)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en ökning av verkligt värde på 66,8 Mkr (69,5)
- Förvärv av fastigheten Ledvolten 1 till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 290,0 Mkr – fastigheten är certifierad enligt BREEAM Very Good med energiklass B

Januari-december

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 187,8 Mkr (151,5)
- Driftnettot uppgick till 155,8 Mkr (115,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 86,2 Mkr (16,0)
- Resultat per aktie uppgick till 3,56 kr (1,22)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 40,9 kr (36,3)
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 994,1 Mkr (3 317,5)
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 52,5 Mkr (137,3)
- Värderingar av förvaltningsfastigheter gav en ökning av verkligt värde på 172,9 Mkr (85,9)
- Förvärv av fastigheten Ledvolten 1 till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 290,0 Mkr – fastigheten är certifierad enligt BREEAM Very Good med energiklass B
- Förvärv av fastigheten Jupiter 11 till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 131,0 Mkr – fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver med energiklass B
- Friköp av tomträtter i Helsingfors till ett värde på 9,2 Meur
- Avtal om förvärv av logistikfastighet i Södertälje har ingåtts med ett underliggande fastighetsvärde på 96,5 Mkr med tillträde i Q2 2022 – fastigheten skall certifieras enligt Miljöbyggnad Silver med energiklass B

Driftnetto 2021
156 Mkr

Fastighetsvärde 31 december 2021
3 994 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad 31 december 2021
93 %

Sammandrag koncernens utveckling

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	50,2	43,2	187,8	151,5
Driftnetto	39,1	34,5	155,8	115,0
Förvaltningsresultat	17,0	-4,3	86,2	16,0
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	17,0	17,0	86,2	45,0
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster per aktie, kr	0,29	0,29	1,46	0,76
Periodens resultat	65,1	44,2	209,7	71,8
Periodens resultat per aktie, kr	1,10	0,75	3,56	1,22
Nettobelåningsgrad, %	38,3	33,1	38,3	33,1
Soliditet, %	53,9	54,4	53,9	54,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	0,5	3,0	1,4
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	2,7	3,0	3,0	2,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	95,5	93,0	95,5
Avkastning på eget kapital, %	2,9	2,1	9,2	3,5
Överskottsgrad, %	77,9	79,8	83,0	75,9

Annehem

VD har ordet

Fortsatt hög efterfrågan på moderna fastigheter med hög flexibilitet i tillväxtområden innebär bra förutsättningar

Den 11:e december var årsdagen för Annehems notering på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Det har varit ett spännande år där vi påbörjat vår tillväxtresa med ett antal förvärv. Under året har värdet på fastighetsportföljen ökat från 3 317,5 Mkr till 3 994,1 Mkr. Våra högkvalitativa fastigheter ligger i storstadsområden i Sverige, Norge och Finland som alla uppvisar stark tillväxt.

Vi bygger vidare på en stabil grund i en osäker omvärld

Det gångna året har varit speciellt för oss alla. Pandemin har inneburit en fortsatt osäkerhet för många branscher på olika sätt. Pandemin har ytterligare ökat kraven på flexibla lokaler där trygghet, upplevelse och trivsel sätts i centrum. Att hyresgäster har svårt att bedöma hur ett ökat distansarbete kommer att påverka behovet av kontorsytor påverkar också oss fastighetsägare. Samtidigt finns det medarbetare som har svårt att arbeta hemifrån på grund av exempelvis trångboddhet. Behovet av att träffa sina medarbetare är viktigt för erfarenhetsutbyte och förståelse vilket i sin tur ger kreativitet och energi. Annehems lokaler lämpar sig väl för att vi, tillsammans med våra hyresgäster, skall kunna fortsätta utveckla framtidens mötesplatser med flexibilitet, hållbarhet och kundanpassade lösningar som nyckelord. Annehem har relativt sett långa hyreskontrakt med ett snitt på 6,0 år med stora och välrenommerade kunder.

Stark balansräkning understödjer ytterligare tillväxt

Vi har påbörjat vår tillväxtresa och har per årsskiftet en outnyttjad kreditram på 420,0 Mkr och en kassa om 190,2 Mkr, totalt 610,2 Mkr att disponera. Under 2021 säkrades grön finansiering för de fastigheter som tillträddes under året vilket innebar en halvering av räntekostnaden jämfört med villkoren i den initiala finansieringen. Sammantaget innebär det att vi inte bara har säkerställt finansiering för våra tre avtalade förvärv i form av ett logistikprojekt och två bostadsprojekt utan också har kapacitet för ytterligare förvärv.

Hållbarhetsarbetet en stor möjlighet till ytterligare värdeskapande

Hållbarhetsfrågorna är numera en hygienfaktor och måste finnas högt upp på agendan för såväl fastighetsbolag som andra bolag. Hyresgäster, aktieägare och kreditgivare förutsätter att Annehem arbetar med ständiga förbättringar inom hållbarhetsområdet. För oss är det stimulerande och en självklar del av bolagets utveckling framåt. För detta har Annehem under 2021 fastställt ett antal hållbarhetsmål. Med utgångspunkt från 2021 års utfall skall vi minska vår energiförbrukning med minst 9,0 procent fram till 2024, det vill säga 3,0 procent per år. Annehem har vidare ett mål att 90,0 procent av fastighetsvärdet skall vara hållbart 2024 i enlighet med EU:s taxonomiförordning.

CICERO har under året som gått genomfört en oberoende utvärdering (Shades of Green) av Annehem ur ett hållbarhetsperspektiv, vilket resulterade i att 61,0 procent av våra intäkter och 79,0 procent av våra investeringar graderades som mörkgröna eller gröna för 2020. Det är en bra start, men utifrån det vi gjort under 2021 och kommer att göra 2022 ser vi potential till ytterligare förbättringar för andelen gröna intäkter och investeringar.

Under 2021 har vi förvärvat två miljöcertifierade byggnader; Jupiter 11, med certifieringen Miljöbyggnad Silver samt Ledvolten 1, med certifieringen BREEAM Very Good. Vidare har vi certifierat två byggnader enligt BREEAM in Use, Partille Port 11:60 samt Sadelplatsen 4, båda byggnaderna med betyget Very Good.

I november emottog Annehem det glädjande beskedet av stiftelsen Allbright att vi kom på en 6:e plats av 339 utvärderade bolag i deras utvärdering av jämställdhet i svenska börsbolag. Detta är vi mycket stolta över.

Värdeskapande strategiska förvärv och tillträden

Annehem har förvärvat, men ännu ej tillträtt, fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 481 Mkr. Under 2021 har fastigheter till ett värde om 531 Mkr tillträtts, inklusive friköp av tomträtterna i Helsingfors, Finland. Vår strategi innebär en ökad exponering mot bostäder, logistik och samhällsfastigheter vilket genomförda förvärv är i linje med. Vi fortsätter vår tillväxtresa och arbetar vidare med en avsiktsförklarad pipeline, som möjliggör ytterligare förstärkning av den geografiska positioneringen i Stockholm, Helsingfors och Malmö.

Jörgen Lundgren, VD

En begränsad påverkan av pandemin

Ur ett resultatperspektiv har påverkan av den fortsatt pågående pandemin under året varit mycket begränsad. Eftergifter på hyror relaterade till pandemin uppgick till knappt 0,2 Mkr. Förvaltningsresultatet, exkl. jämförelsestörande poster, har under året ökat med 91,5 procent. Vid utgången av 2021 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93,0 procent, minskningen på 1,0 procent mot samma kvartal föregående år förklaras av en blockuthyrning av parkeringsplatser i Solna som löpt ut. Fastighetsvärdet per årsskiftet uppgick till 3 994,1 Mkr varav värdestegring utgörs av 172,9 Mkr motsvarande 5,2 procent. Nettobelåningsgraden uppgick till 38,3 procent.

Marknadskommentar

Låga räntor och mycket kraftfulla penning- och finanspolitiska insatser har fortsatt bidragit till att hålla i gång ekonomin. Inflationstakten har ökat kraftigt under 2021 och uppgick i oktober till 3,1 procent, den högsta nivån på 13 år. Något som av många ekonomiska bedömare ses som en övergående pandemieffekt, även om allt fler ekonomer pekar på risken för en mer ihållande prisuppgång. Inflationen förväntas uppgå till 2,6 procent 2022 enligt OECD:s prognos. Strax över Riksbankens inflationsmål på 2,0 procent. I Norge och Finland förväntas den makroekonomiska utvecklingen följa den svenska ganska väl. BNP återhämtar sig efter nedgången under 2021 och arbetslösheten minskar.

Annehems tre hemmamarknader har alla upplevt mycket låga räntenivåer. I Sverige, som har rörlig växelkurs, ligger Riksbankens styrränta på noll. Marknaden förväntar sig inga ränteökningar förrän tidigast i slutet av 2022. I Finland, som är en del av euroområdet och därför har samma penningpolitik som de övriga euroländerna, ligger styrräntan också på noll. Slutligen i Norge, som har rörlig växelkurs som Sverige, höjde centralbanken styrräntan till 0,25 procent under hösten 2021. Tillgången till finansiering har varit mycket god under 2021 i alla hemmamarknaderna.

Enligt *Colliers 2022 Investor Outlook Report* är det en påtaglig trend att kontor är tillbaka på investerarnas radar, främst moderna kontor av hög kvalitet i attraktiva lägen och med en tydlig miljöprofil. Efter pandemin finns ett uppdämt behov av kontorsyta som inte kan balanseras av utbudet då nyproduktionen hämmats av stigande produktionskostnader.

Hyresnivåerna för kontorsfastigheter i Stockholm förväntas under tidsperioden 2022–2024 öka med nästan 3,0 procent per år. I Solna där Annehem Fastigheter har ett fokuserat bestånd, uppgår den ekonomiska vakansgraden till 6,0 procent vilket är lägre än i Stockholm som helhet. För samhällsfastigheter, skattefinansierade verksamheter är efterfrågan hög, vilka ofta innebär långa och stabila hyreskontrakt. En fortsatt stor efterfrågan på bostadsfastigheter drivs av en god befolkningstillväxt.

I Helsingfors och Oslo förväntas hyresnivåerna för kontorsfastigheter öka i något långsammare takt 2022-2024 än i Stockholm enligt Jones Lang Lasalle. I Helsingfors förväntas hyrorna i genomsnitt öka 2,0 procent per år medan de i Oslo väntas stiga med 1,4 procent årligen i snitt under perioden.

Ovissheten tilltar med nya tillhörande möjligheter och utmaningar

Kraven på lokalernas utformning att fungera som flexibla och hållbara mötesplatser har pågått under en längre tid men accelererat ytterligare under pandemin. Det blir allt viktigare att våra hyresgäster upplever dem som en plats där energi och kreativitet kan mötas för att skapa trygghet och trivsel vilket utvecklar företagen. Vi följer vidare det makroekonomiska läget där inflationen kommit upp på nivåer som vi ej sett på länge. Frågan är om uppgången är tillfällig, driven av exempelvis höga energipriser eller om den allmänna prisuppgången är mer generell vilket vi ser tecken på i USA. Denna fråga är förstås mycket viktig utifrån hur vi skall förhålla oss till risken för en ränteuppgång. Vi förbereder oss för en ränteuppgång genom att förlängda vår räntebindning, som nu uppgår till 3,0 år i snitt.

Vi ser att vi är väl positionerade utifrån de förväntningar som våra befintliga och blivande hyresgäster har på oss som hyresvärd.

Jag vill också passa på att tacka alla medarbetare för det engagemang och fina arbete som utförs varje dag i ett bolag som fortsatt och alltid kommer att vara under utveckling.

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

Sadelplatsen 4 i Solna

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultaträkning

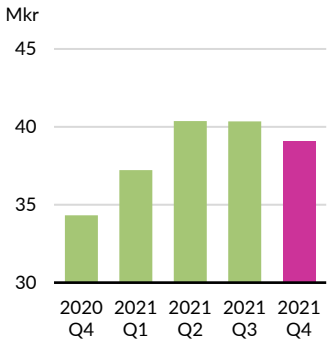
Fjärde kvartalet

Hyresintäkterna uppgick till 50,2 Mkr (43,2), övriga fastighetsintäkterna uppgick till 9,8 Mkr (7,9) och totala fastighetskostnaderna till 20,9 Mkr (16,6), vilket innebär att driftnettot ökade till 39,1 Mkr (34,5). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna föranleddes främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år.

Övriga fastighetsintäkter uppgick till 9,8 Mkr (7,9) och består av utdebiterade driftskostnader, intäkter från korttidsuthyrningar och av de utställda (av Peab) hyresgarantierna för fastigheterna Stenekullen 2, Ultimes I&II samt Jupiter 11, som för kvartalet uppgick till 2,0 Mkr. Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Stenekullen 2 (från 1 mars 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Jupiter 11 (från 1 maj 2021), av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställande datum.

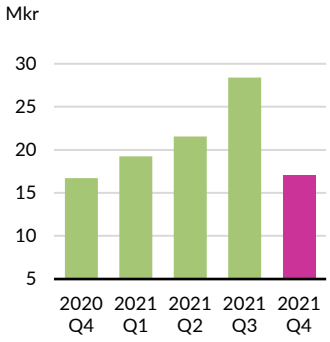
Kvartalet belastades av ökade fastighetskostnader, främst på grund av planerat underhåll som slutfördes under kvartalet och av ökade elpriser. Underhållskostnaderna ökade med 1,9 Mkr mot föregående kvartal och el-och uppvärmning ökade med 2,3 Mkr mot föregående kvartal. Kvartalet drabbades också av särskilt höga snöröjningskostnader i och med det kraftiga snöfallet i region Syd. De ökade fastighetskostnaderna har bidragit till en något minskad överskottsgrad jämfört med motsvarande kvartal för föregående år, då den uppgick till 79,8 procent i kvartal fyra 2020 och 77,9 procent motsvarande kvartal 2021.

Driftnetto per kvartal



Förvaltningsresultatet uppgick till 17,0 Mkr (-4,3) i kvartalet. Räntekostnaderna uppgick till 9,8 Mkr (8,3) vilket är något högre än samma kvartal föregående år på grund av högre belåning relaterat till ett större fastighetsbestånd. Övriga finansiella poster uppgick till -2,6 Mkr (-6,6) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 4,0 Mkr och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -6,6 Mkr (-).

Förvaltningsresultat per kvartal exkl jämförelsestörande poster



Effekter av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 66,8 Mkr (69,5). Effekter av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 1,3 Mkr (-).

Skattekostnad för perioden uppgick till 20,1 Mkr (21,1). Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt verkligt värde värdering av räntederivat.

Periodens resultat uppgick till 65,1 Mkr (44,2).

Perioden januari till december

Hyresintäkterna uppgick till 187,8 Mkr (151,5), övriga fastighetsintäkter uppgick till 39,1 Mkr (26,9) och totala fastighetskostnaderna till 71,1 Mkr (63,4), vilket innebär att driftnettot ökade till 155,8 Mkr (115,0). Den positiva utvecklingen på hyresintäkterna föranleddes främst av de tillkommande fastigheterna jämfört med samma period föregående år, men också av ökade korttidsuthyrningar. Ökningen i hyresintäkter har bidragit till en markant förbättring i överskottsgraden från 75,9 procent för helåret 2020 till 83,0 procent för samma period 2021.

Övriga fastighetsintäkter utvecklades positivt i och med de utställda (av Peab) hyresgarantierna för Stenekullen 2, Ultimes I&II samt Jupiter 11, som för helåret uppgick till 9,4 Mkr. Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Stenekullen 2 (från 1 mars 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Jupiter 11 (från 1 maj 2021), av Peab. Dessa garantier gäller fram till att de vakanta ytorna blir uthyrda, men inte längre än 36 månader från utställande datum.

Förvaltningsresultatet uppgick till 86,2 Mkr (16,0) för helåret. Räntekostnaderna uppgick till 44,1 Mkr (43,7). Övriga finansiella poster uppgick till 0,0 Mkr (-6,9) och bestod i huvudsak av valutaeffekter om 10,0 Mkr och värdeförändringar på valutaterminer uppgående till -10,0 Mkr. Tidigare under året, i kvartal tre, inflöt 4,5 Mkr från försäljning av en avstyckning från en fastighet i Valhall park, vilket påverkade förvaltningsresultatet positivt.

Effekter av orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 172,9 Mkr (85,9). Effekter av värdeförändringar på räntederivatinstrument uppgick till 3,0 Mkr (-).

Skattekostnad för perioden uppgick till 52,4 Mkr (30,2). Skattekostnaderna hänförs till största del till uppskjuten skatt på värdeökningen i fastighetsbeståndet samt marknadsvärdering av räntederivat.

Periodens resultat uppgick till 209,7 Mkr (71,8).

Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 3 994,1 Mkr (3 317,5). Av det totala värdet utgjorde 2,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i fastigheten Kamaxeln 2. Under det andra kvartalet friköpte Annehem Fastigheter tomträtterna i de finska fastigheterna till ett värde uppgående till 93,3 Mkr. Dessutom tillträddes fastigheten Jupiter 11 till ett verkligt värde på 131,0 Mkr. I kvartal fyra tillträddes fastigheten Ledvolten 1 till ett verkligt värde på 290,0 Mkr.

Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar gjorda per 31 september 2021. Under året har Annehem Fastigheter även investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 52,5 Mkr (137,3) per 31 december 2021. Värdet på fastigheterna i Finland och Norge har per 31 december 2021 påverkats positivt av starkare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2020, vilket ger en total effekt på 40,3 Mkr.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 275,9 Mkr (2 057,9).

Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 721,3 Mkr (1 546,9), varav 2,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträttsavgälder. Under det andra kvartalet 2021 friköpte bolaget tomträtterna i de finska fastigheterna vilket löste upp den tidigare leasingskulden, uppgående till 87,9 Mkr. I samband med förvärvet av Jupiter 11 i kvartal två upptog bolaget ett grönt lån uppgående till 69,0 Mkr, med ny kreditgivare. Under det fjärde kvartalet upptog bolaget ytterligare grön finansiering uppgående till 165,0 Mkr i samband med tillträdet av Ledvolten 1. Den 9 december 2020 säkrade Annehem Fastigheter en lånefacilitet uppgående till totalt 1 912,0 Mkr, fördelat på SEK, NOK och EUR. Per den 31 december 2021 återstår 420,0 Mkr att utnyttja.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under det fjärde kvartalet till 11,0 Mkr (145,1). Motsvarande siffra uppgick för helåret till 56,1 Mkr (96,9). Förändringen beror främst på högre förvaltningsresultat samt högre rörelsefordringar och högre rörelseskulder, för det fjärde kvartalet, samt högre rörelsefordringar men lägre rörelseskulder för helåret 2021 än motsvarande period föregående år.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för fjärde kvartalet uppgick till -289,3 Mkr (-297,0), motsvarande siffra för helåret uppgick till -458,9 Mkr (-830,1) där majoriteten avsåg förvärvet av fastigheten Jupiter 11 under kvartal två samt förvärvet av fastigheten Ledvolten 1 i det fjärde kvartalet, till en köpeskilling på 463,3 Mkr totalt. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 9,0 Mkr (27,0) under det fjärde kvartalet, och 52,5 Mkr (137,3) för helåret, där majoriteten av investeringarna är hänförliga till färdigställandet av Carl Berner Torg i Oslo samt investeringar i Ultimes-fastigheterna, Valhall Park och Ljungbyhed Park.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 165,0 Mkr (540,0), för kvartalet och för helåret uppgick det till 146,1 Mkr (2 105,9), och utgjordes av dels 69,0 Mkr i upptaget lån relaterat till finansieringen av fastigheten Jupiter 11, dels 165,0 Mkr i upptaget lån i samband med finansieringen av fastigheten Ledvolten 1, samt -87,9 Mkr relaterat till friköpet av tomträtterna i Finland.

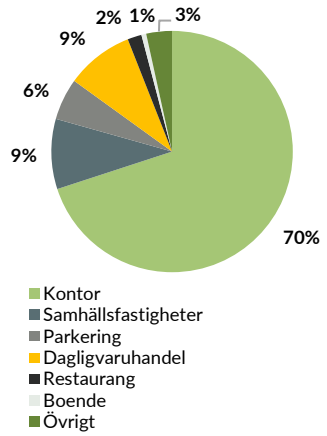
Kassaflödet för fjärde kvartalet uppgick till -113,3 Mkr (388,1) och för helåret -256,7 Mkr (1 372,7).

Våra fastigheter

Annehem Fastigheter ägde tillgångar i form av färdigställda fastigheter per den 31 december 2021 till ett verkligt värde uppgående till 3 994,1 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Fastigheterna består av till övervägande del moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

Per december 2021 uppgick nettouthyrningen till 22,0 Mkr (23,0), fördelat på nytecknade avtal uppgående till 33,9 Mkr (29,9) reducerat med uppsagda avtal uppgående till 11,9 Mkr (6,9).

Intäktsfördelning 2021



Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet

Förändring i beståndet jämfört med kvartal 4, 2020

Tillkommande fastigheter benämning	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing, Mkr
Ledvolten	Stockholm	2021-12-07	4 268	11,5	309,1
Jupiter 11	Helsingborg	2021-05-01	4 807	8,4	134,0
		Summa	**9 075**	**19,9**	**443,1**

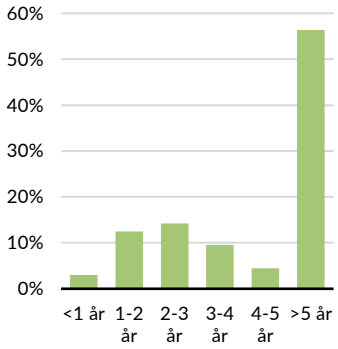
Fastighetsbestånd per 31 december 2021

Benämning	Fastighets-beteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing[1], Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	30,8	33,6	390,1
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5-1:17	Ljungbyhed	73 234	25,9	33,5	194,0
Kamaxeln	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,4	1,4	18,6
Peab Center Malmö	Stenekullen 2	Malmö	4 937	14,0	14,0	240,1
Peab Center Helsingborg	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	8,4	8,4	134,0
Peab Center Solna	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	38,5	38,5	945,0
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4[2]	Stockholm	13 494	13,7	17,6	356,0
Ledvolten	Ledvolten	Stockholm	4 268	11,5	11,5	309,1
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	12,6	13,0	191,0
Ulimes I&II inkl Parking	Ultimes	Helsingfors	17 015	58,6	58,6	907,2
Carl Berner Torg	Carl Berner Torg	Oslo	3 640	13,4	13,4	309,0
		Summa	**192 795**	**228,8**	**243,5**	**3 994,1**

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

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

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



Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet	okt-dec		helår	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Vid periodens ingång	**3 624,3**	**3 003,1**	**3 317,5**	**2 437,2**
Förvärvade fastigheter	279,9	270,0	410,9	692,0
Investeringar i befintliga fastigheter	9,0	26,5	52,5	137,3
Orealiserad värdeförändring	66,8	69,5	172,9	85,9
Valutaomräkning bestånd i utlandet	14,2	-51,6	40,3	-34,9
Vid periodens utgång	**3 994,1**	**3 317,5**	**3 994,1**	**3 317,5**

Förvärv och investeringar

Under 2021 gjordes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 52,5 Mkr, där investeringarna är hänförliga till fastigheterna Valhall Park, Ljungbyhed Park, Ultimes-fastigheterna samt arbete för att färdigställa Carl Berner Torg.

Förvärvade men ej tillträdda fastigheter

Annehem Fastigheter har under 2020 och 2021 ingått avtal med Peab om förvärv av fastigheter efter färdigställande.

Annehem har under 2020 även ingått avtal med Peab om förvärv av bostadsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 385,0 Mkr med tillträde 2022/23 respektive 2024. I maj 2021

ingick Annehem i avtal om förvärv av logistikfastighet i Södertälje till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 96,5 Mkr, med planerat tillträde 1 april 2022.

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, eller motsvarande nordiskt värderingsbolag. De externa värderingarna ska utföras i enlighet med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning.

Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar per 31 december 2021. Per 31 augusti gjordes externa värderingar av oberoende värderare. Verkligt värde har under året ökat med 172,9 Mkr, vilket primärt föranletts av lägre avkastningskrav. Under året har Annehem Fastigheter dessutom investerat i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 52,5 Mkr per 31 december 2021. Investeringarna är hänförliga till hotellutbyggnad i Valhall Park, Ängelholm, investeringar i Ljungbyhed Park i Klippans kommun samt färdigställandet av fastigheten Carl Berner Torg i Oslo. Fastigheterna värderas till verkligt värde där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Corona-pandemins återverkningar på Annehem Fastigheter under 2021 har resulterat i ett intäktsbortfall uppgående till mindre än 0,2 Mkr, i form av hyresrabatter inklusive erhållet statligt stöd, vilka har redovisats direkt i den period de uppstått, då Annehem Fastigheter anser att beloppet är immateriellt.

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2021-12-31
Justerat hyresvärde	243,5
Vakans	-14,7
Hyresintäkter	**228,8**
Fastighetskostnader	-63,6
Fastighetsskatt	-9,9
Driftnetto	**155,3**
Övriga rörelseintäkter	10,6
Centraladministration	-33,7
Finansnetto	-44,9
Förvaltningsresultat	**87,3**

I tabellen ovan presenterar Annehem Fastigheter sin intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis per 31 december 2021. 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 2021 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Annehem Fastigheter har härefter. 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 omförhandlingar samt beaktade hyresgarantier för ett antal fastigheter under perioden. Hyresgarantier har ställts ut för vakanta ytor i fastigheterna Stenekullen 2 (från 1 mars 2020), Ultimes I&II (från 1 juli 2020) samt Jupiter 11 (från 1 maj 2021) av Peab, och gäller i 36 månader från förvärvstidpunkten. I det fall vakanserna hyrs ut till andra hyresgäster faller inte garantin ut. Vid utgången av 2021 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93,0 procent, minskningen på 1,0 procent mot samma kvartal föregående år förklaras av en blockuthyrning av parkeringsplatser i Solna som löpt ut.

Finansiering

Beskrivning av finansieringssituationen

Annehem Fastigheter hade per den 31 december 2021 räntebärande skulder om 1 721,3 Mkr, vilket gav en belåningsgrad om 38,3 procent. De räntebärande skulderna bestod per 31 december 2021 av externa lån uppgående till 1 719,3 Mkr samt leasingskulder, avseende tomrättsavtal, uppgående till 2 Mkr.

Förändring av lånestrukturen under perioden

	helår	
Mkr	**2021**	**2020**
Räntebärande skulder vid periodens ingång	**1 546,9**	**1 453,1**
Amortering av lån från närstående[1]	-	-1 122,5
Upptagna lån från närstående[1]	-	344,5
Amortering externa banklån	-	-586,2
Upptagna externa banklån	234,0	1 469,7
Förändring leasingskuld[2]	-87,9	-
Förändring upplåningsavgifter	3,4	-11,7
Valutaeffekter	24,9	-
Räntebärande skulder vid periodens utgång	**1 721,3**	**1 546,9**

1) Avser förändringar i lån mellan Annehem koncernen och Peab. Lånen är återbetalda per 31 december 2020.
2) Avser för 2021 lösen av leasingskuld vid utnyttjande av köpoption i tomträttsavtal hänförliga till Ultimes-fastigheterna.

Nyckeltal avseende låneportfölj

	helår	
	2021	**2020**
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8
Genomsnittlig ränta, %	2,2	2,3

Tillgänglig likviditet

	helår	
Mkr	**2021**	**2020**
Likvida medel	190,2	448,0
Outnyttjad låneram	420,0	420,0
Summa	**610,2**	**868,0**

Ränte- och låneförfallostruktur

År	**Kapital[2], Mkr**	**Ränta, Mkr**	**Andel, %**
inom ett år	-	44,9	2%
1-2 år	1 719,3	44,9	97%
2-3 år	-	0,6	0%
3-4 år	-	0,6	0%
mer än 4 år [1]	2,00	0,6	0%
Totalt vid periodens utgång	**1 721,3**	**91,5**	**100%**

1) Avser leasingskuld för tomträttsavtal som anses vara eviga.
2) Kapitalbeloppet avser odiskonterade värden. I balansräkningen ingår upplåningsavgifter i räntebärande skulder.

Ränte- och kapitalbindningsstruktur

	Räntebindning		Kapitalbindning[1]	
År	**Mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**
inom ett år	234,0	15%	-	-
1-2 år	1 041,0	60%	1 719,3	100%
2-3 år	-	-	-	-
3-4 år	-	-	-	-
mer än 4 år	446,3	26%	2,0	0%
Totalt vid periodens utgång	**1 721,3**	**100%**	**1 721,3**	**100%**

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

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för helåret 2021, baserat på ett vägt snitt av räntebärande skulder per 1 januari respektive 31 december uppgick till 2,2 procent. Resultateffekten vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Förändring, %-enheter		Mkr
+/- 0,5%	+/-	8,6
+/- 1,0%	+/-	17,2
+/- 1,5%	+/-	25,8

Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet som fokuserar på arbetsprocesser, fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner har under 2021 formaliserats ytterligare genom att sätta mål och säkerställa uppföljning. Med utgångspunkt från 2021 års utfall har Annehem som mål att minska energiförbrukningen med minst 9,0 procent fram till 2024. Annehem har vidare ett mål att 90,0 procent av fastighetsvärdet skall vara hållbart 2024 i enlighet med EU taxonomiförordningen och att minska CO_2-utsläppen med 30,0 procent fram till 2024[1]. Ett viktigt arbete för Annehem är också arbetsmiljö, hälsa och sociala frågor, där arbetet har sin grund i FN:s globala mål. Hållbarhetsmålen kommer att följas upp och rapporteras till marknaden på årsbasis.

Annehem arbetar efter en hållbarhetsstrategi, vilken bland annat innebär att Annehem Fastigheter aktivt arbetar med att miljöcertifiera sina fastigheter. I dagsläget är fastigheten Sadelplatsen 3, Solna, certifierad enligt BREAAM Good, Carl Berner Torg, Oslo, certifierad enligt BREEAM Very Good och Stenekullen 2, Malmö, är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. I Helsingfors är Ultimes I&II certifierade enligt LEED Platinum.

CICERO har under året som gått genomfört en oberoende utvärdering (Shades of Green) av Annehem ur ett hållbarhetsperspektiv, vilket resulterade i att 61,0 procent av våra intäkter och 79,0 procent av våra investeringar är graderade som mörkgröna eller gröna för 2020. Det är en bra start, men utifrån det vi gjort under 2021 och kommer att göra 2022 ser vi potential till ytterligare förbättringar rörande andelen gröna intäkter och investeringar.

Annehem tillträdde under det andra kvartalet 2021 fastigheten Jupiter 11, Helsingborg, som är certifierad enligt Miljöbyggnad silver med energiklass B. Vidare under kvartal 2 förvärvade Annehem en logistikfastighet i Södertälje. Fastigheten byggs för Postnord som tecknat ett 10-årigt hyresavtal. Miljöcertifiering kommer att ske enligt Miljöbyggnad silver med energiklass B. I detta förvärv ingår även en byggrätt i detta expansiva logistikområde.

I det fjärde kvartalet tillträdde Annehem fastigheten Ledvolten 1, Solna, som är certifierad enligt BREEAM Very Good med energiklass B.

Ett viktigt steg för Annehem är vidare de förberedelser som påbörjats och som under kvartalet accelererats ytterligare för att nå en certifiering enligt Nasdaq Green Equity Designation. Annehems fastighetsportfölj, som till största delen består av moderna, nybyggda kontorsfastigheter i tillväxtstäder ger koncernen goda förutsättningar att uppnå de krav som ställs avseende gröna hyresintäkter. Vidare har Annehem under året tagit upp ytterligare finansiering till avsevärt bättre villkor – via grönt lån.

[1] Avser Scope 2, enligt EU taxanomin.

Övrig information

Transaktioner med närstående

Till följd av genomförda förvärv från Peab AB under år 2020, 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, avseende år 2020.

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Förvärv av fastigheter	-	270,0	-	692,0
Räntekostnad, lån m. närst.	-	-1,2	-	-26,4
Management fee	-	-	-	-6,3

Under 2021 har Annehem inte haft några transaktioner med närstående förutom löner och ersättningar till anställda. Annehem Fastigheter har under 2020 och 2021 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	12 394 067	21,0	48,4
Familjen Paulsson	2 394 105	4,1	7,7
Volito AB	4 800 000	8,1	6,2
Peabs Vinstandelsstiftelse	2 403 800	4,1	2,0
Strandblocket Holding AB	208 432	0,4	1,6
Carnegie Spin-off	1 750 000	3,0	1,5
UBS Switzerland AG	259 769	0,4	1,4
Familjen Kamprads Stiftelse	1 720 000	2,9	1,4
Handelsbanken	1 171 969	2,0	1,0
SEB Fastighetsfond Norden	1 108 246	1,9	0,9
10 största ägare, summa	**28 210 388**	**47,8**	**72,0**
Övriga aktieägare	30 782 160	52,2	28,0
Totalt	**58 992 548**	**100,0**	**100,0**

Coronapandemins påverkan

Coronapandemins påverkan globalt är stor. Det är fortsatt svårt att bedöma när vi kommer att återgå till ett mer stabilt läge då smittspridningen fortsatt pågår och nya varianter tillkommer. Vaccinationsnivån varierar kraftigt mellan världsdelar och inom Europa mellan länder. Den senaste vågen i form av Omikron har inneburit en återgång av vissa restriktioner, vilket spär på osäkerheten kring vad som blir nästa steg och när restriktionerna kan komma att lätta. Åter igen så finner vi hårt pressade branscher så som hotell, handel, restauranger mfl. När människor börjar återgå till arbetet kommer att leda också till en diskussion kring hur fördelningen mellan hemarbete och kontorsarbete skall se ut framgent. Det betyder för Annehem att företag kan komma söka mer flexibla kontraktslösningar samt att uthyrningsarbetet därmed 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 Riskfaktorer på sida 21, samt avsnittet Risker och riskhantering i Annehems årsredovisning för 2020.

Corona-pandemins återverkningar på Annehem Fastigheter under 2021 har resulterat i ett intäktsbortfall uppgående till mindre än 0,2 Mkr, i form av hyresrabatter inklusive erhållet 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 18 heltidsanställda under det fjärde kvartalet 2021. Efter inkluderande av resurser på konsultbasis uppgick antalet anställda till 20. För jämförelseperioden 2020 hade Annehem Fastigheter 15 anställda, samt fem resurser på konsultbasis.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 7 februari pressmeddelade Annehems styrelse att de avser att genomföra byte av VD.

Granskning

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

Finansiell kalender

Årsredovisning 2021	April 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	28 april 2022
Årsstämma 2022	19 maj 2022 - Ängelholm
Halvårsrapport januari-juni 2022	20 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	27 oktober 2022

Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 22 februari 2022

Jörgen Lundgren
Verkställande direktör

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 23 februari 2022 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

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	50,2	43,2	187,8	151,5
Övriga fastighetsintäkter	9,8	7,9	39,1	26,9
Totala intäkter	**60,0**	**51,1**	**226,9**	**178,4**
Fastighetskostnader				
Driftskostnader [1]	-11,0	-10,2	-37,5	-44,9
Underhållskostnader	-3,7	-3,5	-9,2	-10,4
Fastighetsskatt	-2,9	-1,1	-9,6	-5,7
Fastighetsadministration [1]	-3,3	-1,8	-14,8	-2,4
Driftnetto	**39,1**	**34,5**	**155,8**	**115,0**
Centraladministration [1]	-8,6	-26,7	-30,4	-51,5
Övriga rörelseintäkter	0,5	2,8	9,9	5,9
Övriga rörelsekostnader	-1,7	0,1	-4,9	-2,8
Räntekostnader	-9,8	-8,3	-44,1	-43,7
Övriga finansiella poster [2]	-2,6	-6,6	0,0	-6,9
Förvaltningsresultat	**17,0**	**-4,3**	**86,2**	**16,0**
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	66,8	69,5	172,9	85,9
Värdeförändring i derivatinstrument	1,3	-	3,0	-
Periodens resultat före skatt	**85,1**	**65,2**	**262,1**	**101,9**
Aktuell skatt	0,3	-3,5	0,2	-4,1
Uppskjuten skattekostnad	-20,4	-17,6	-52,6	-26,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**65,1**	**44,2**	**209,7**	**71,8**
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	**1,10**	**0,75**	**3,56**	**1,22**

1) Kostnader för drifts-och fastighetsförvaltningspersonal har blivit omklassificerade från raden centraladministration till raden driftskostnader respektive fastighetsadministration, För perioden okt-dec 2020 uppgick omklassificeringen till -1,9 Mkr som flyttats från raden Centraladministration till raden Fastighetsadministration. Motsvarande siffra för helåret 2020 uppgick den till -6,8 Mkr.

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat Koncernen

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Periodens resultat	**65,1**	**44,2**	**209,7**	**71,8**
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen				
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	-0,3	-	1,5	-
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	0,0	-	-0,3	-
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	2,6	1,2	7,1	4,9
Summa övrigt totalresultat	**2,3**	**1,2**	**8,3**	**4,9**
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**67,3**	**45,4**	**218,0**	**76,7**

Balansräkning Koncernen

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter	3 994,1	3 317,5
Maskiner och inventarier	4,2	4,3
Derivatinstrument	0,7	-
Övriga anläggningstillgångar	0,8	0,3
Summa anläggningstillgångar	**3 999,8**	**3 322,3**
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	3,1	5,6
Kortfristiga fordringar	24,4	4,5
Derivatinstrument	5,6	-
Likvida medel	190,2	448,0
Summa omsättningstillgångar	**223,3**	**458,1**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 223,1**	**3 780,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	1 786,9	1 786,9
Reserver	5,0	-3,3
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	483,5	273,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**2 275,9**	**2 057,9**
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	1 721,3	1 546,9
Derivatinstrument	1,4	-
Övriga långfristiga skulder	3,1	1,6
Uppskjutna skatteskulder	139,1	86,5
Pensionsavsättningar	1,0	0,4
Summa långfristiga skulder	**1 865,9**	**1 635,5**
Kortfristiga skulder		
Derivatinstrument	1,7	-
Leverantörsskulder och andra skulder	11,9	16,3
Aktuella skatteskulder	4,0	14,6
Övriga kortfristiga skulder	63,6	56,3
Summa kortfristiga skulder	**81,3**	**87,1**
Summa skulder	**1 947,2**	**1 722,5**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 223,1**	**3 780,4**

Kassaflödesanalys Koncernen

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Förvaltningsresultat	16,9	-4,3	86,2	16,0
Ej kassaflödespåverkande poster				
Avskrivningar	0,3	0,3	1,2	0,9
Orealiserade valutakurseffekter	-0,9	3,9	-8,3	3,9
Betald inkomstskatt	-	-0,5	-	-1,3
Förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar	-13,3	142,2	-18,4	83,8
Rörelseskulder	8,0	3,4	-4,6	-6,4
Kassaflöde från löpande verksamhet	**11,0**	**145,1**	**56,1**	**96,9**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-9,0	-27,0	-52,5	-137,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-279,9	-270,0	-410,9	-692,0
Försäljning av anläggningstillgångar	-	-	4,9	0,0
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,5	-	-0,5	-0,7
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-289,3**	**-297,0**	**-458,9**	**-830,1**
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	-	0,4
Ägartillskott	-	-	-	2 000,0
Upptagande av lån	165,0	1 469,7	234,0	1 814,2
Återbetalning av lån	-	-929,7	-87,9	-1 708,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**165,0**	**540,0**	**146,1**	**2 105,9**
Periodens kassaflöde	**-113,3**	**388,1**	**-256,7**	**1 372,7**
Likvida medel vid periodens början	304,2	60,7	448,0	40,4
Kursdifferens i likvida medel	-0,6	-0,8	-1,1	-2,1
Transaktioner med aktieägare	-	-	-	-962,8
Likvida medel vid periodens slut	**190,2**	**448,0**	**190,2**	**448,0**

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

Mkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående balans eget kapital	**2 057,9**	**955,5**
Periodens resultat	209,7	71,8
Övrigt totalresultat för perioden	8,3	-7,0
Periodens totalresultat	**218,0**	**64,8**
Nyemission	-	0,4
Aktieägartillskott	-	2 000,0
Övriga transaktioner med ägare	-	-962,8
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	**2 275,9**	**2 057,9**

Moderbolagets resultaträkning

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Intäkter	10,5	15,0	34,5	30,0
Administrationskostnader	-9,0	-28,1	-32,0	-50,6
Rörelseresultat	**1,5**	**-13,2**	**2,5**	**-20,6**
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	1,0
Finansnetto	3,2	9,9	30,8	16,5
Resultat efter finansiella poster	**3,2**	**9,9**	**30,8**	**17,5**
Bokslutsdispositioner	-3,1	-	-3,1	-
Resultat före skatt	**1,6**	**-3,3**	**30,3**	**-3,1**
Aktuell skatt	-	-3,3	-	-3,3
Uppskjuten skatt	0,4	-0,1	0,1	-0,1
Periodens resultat	**1,9**	**-6,8**	**30,4**	**-6,5**

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	0,8	0,5
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernbolag	16,6	12,5
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 998,8	2 026,1
Övriga långfristiga tillgångar	0,8	0,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	**2 016,2**	**2 039,0**
Summa anläggningstillgångar	**2 017,1**	**2 039,5**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	17,0	-
Övriga fordringar	5,9	0,5
Derivatinstrument	0,7	-
Kassa och bank	8,7	0,4
Summa omsättningstillgångar	**32,2**	**0,9**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 049,3**	**2 040,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	0,5	0,5
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 993,5	2 000,0
Årets resultat	30,4	-6,5
Summa eget kapital	**2 024,4**	**1 993,5**
Avsättningar		
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,0	0,4
Avsättning för uppskjuten skatt	0,0	0,1
Summa avsättningar	**0,9**	**0,5**
Kortfristiga skulder		
Derivatinstrument	3,2	-
Skulder till närstående, leverantörsskulder	-	2,4
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	5,4	15,6
Leverantörsskulder	1,8	7,2
Aktuella skatteskulder	3,3	-
Övriga kortfristiga skulder	10,4	20,7
Summa kortfristiga skulder	**24,0**	**45,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 049,3**	**2 040,4**

Moderbolagets kassaflödesanalys

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	0,1	-3,3	27,7	-3,1
Poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	0,1	0,1	0,4	0,2
Orealiserade valutakurseffekter	3,0	-	1,7	-
Betald skatt	0,0	-3,4	0,0	-3,4
Förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar	-4,2	15,4	-21,8	0,1
Rörelseskulder	7,9	26,5	-22,6	46,5
Kassaflöde från löpande verksamhet	**6,9**	**35,3**	**-14,4**	**40,3**
Investeringsverksamheten				
Andelar i koncernföretag	-2,3	-	-4,1	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,5	-0,1	-0,5	-0,7
Investeringar i immateriella rättigheter	-	-	-	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2,8**	**-0,1**	**-4,6**	**-0,8**
Finansieringsverksamheten				
Nyemssion	-	-	-	0,4
Aktieägartillskott	-	-	-	2 000,0
Upptagande av lån	-	-	-	362,3
Återbetalning av lån	-	-362,3	-	-362,3
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-62,8	327,4	27,3	-2 401,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	**-62,8**	**-34,9**	**27,3**	**-400,9**
Periodens kassaflöde	**-58,7**	**0,4**	**8,2**	**-361,4**
Likvida medel vid periodens början	67,4	-	0,4	-
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-	-
Transaktioner med aktieägare	-	-	-	361,8
Likvida medel vid periodens slut	**8,7**	**0,4**	**8,7**	**0,4**

Kommentarer till moderbolaget

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

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

Noter

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS standards samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC. Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisnings-lagen. 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 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

Vid utgången av 2021 fanns ca 2 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
2. **Region Syd**, inkluderar Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg

2021		helår		
Mkr	**Huvudstad**	**Syd**	**Stab**	**Totalt**
Hyresintäkter	107,7	80,0	0,0	187,8
Driftnetto	110,3	46,6	-1,1	155,8
Förvaltningsresultat	44,5	30,0	11,8	86,2
Resultat före skatt	145,0	100,5	16,5	262,1
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	2 826,3	1 167,8	-	3 994,1

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

2020		helår		
Mkr	**Huvudstad**	**Syd**	**Stab**	**Totalt**
Hyresintäkter	89,9	61,6	0,0	151,5
Driftnetto	83,6	38,6	-7,2	115,0
Förvaltningsresultat	36,8	5,8	-26,5	16,0
Resultat före skatt	75,2	53,3	-26,6	101,9
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	2 386,5	931,0	-	3 317,5

NOT 4 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fördelning övriga fastighetsintäkter	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Fastighetsskatt	2,1	1,7	5,9	4,7
Hyresgarantier	2,0	1,8	9,4	6,1
Övriga fastighetsintäkter	5,7	4,4	23,8	16,0
Totalt övriga fastighetsintäkter	**9,8**	**7,9**	**39,1**	**26,9**

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

NOT 5 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

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

För vissa säkringsrelationer ingångna före 30 juni 2021 applicerades säkringsredovisning och de räntederivat som identifierades som kassaflödessäkringsinstrument redovisades initialt till verkligt värde på transaktionsdagen för derivaten och omvärderades därefter till verkligt värde vid slutet av varje rapporteringsperiod. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivat, som betecknas som kassaflödessäkringar, redovisades i övrigt totalresultat och ackumulerades i fond för verkligt värde i eget kapital. För alla säkrade prognostiserade transaktioner, omklassificeras det ackumulerade beloppet i säkringsreserven till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Den ineffektiva delen av förändringar i det verkliga värdet hos derivatet redovisas omedelbart i resultatet inom övriga finansiella poster. Verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument. Alla koncernens derivatinstrument är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det ackumulerade beloppet i säkringsreserven uppgår per 31 december 2021 till 1,2 Mkr.

Koncernen innehar räntederivat i NOK, SEK och EUR, samt valutaterminer i NOK och EUR. Fram till 30 juni 2021 säkringsredovisade koncernen räntederivaten i NOK och SEK. Från och med 1 juli 2021 upphörde säkringsredovisningen och samtliga derivat värderas därmed den tidpunkten till verkligt värde via resultaträkningen och presenteras på raden ”Värdeförändring i derivatinstrument” i koncernens resultaträkning. Om säkringen inte längre uppfyller kriterierna för säkringsredovisning eller bolaget häver identifieringen eller säkringsinstrumentet är sålt, förfallet, avvecklat eller inlöst upphör säkringsredovisningen framåtriktat. När säkringsredovisningen för kassaflödessäkringar har upphört behålls beloppet som har ackumulerats i säkringsreserven i eget kapital till dess den omklassificeras till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Per 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet på räntederivaten till 4,8 Mkr (-) och valutaterminerna till -1,7 Mkr (-).

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

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. 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, och avsnittet Risker och riskhantering i Årsredovisningen för 2020.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier

	okt-dec		helår	
Antal aktier	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
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 20,0 procent. Nedan visas förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster som är relaterade till Annehem Fastigheters noterings-och refinansieringsprocess.

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	85,1	65,2	262,1	101,9
Återläggning				
Värdeförändring fastighet	-66,8	-69,5	-172,9	-85,9
Värdeförändring derivat	-1,3	-	-3,0	-
Börsnoteringskostnader	-	11,3	-	19,0
Refinansieringskostnader	-	5,1	-	5,1
Valutakurseffekter	-	4,9	-	4,9
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	**17,0**	**17,0**	**86,2**	**45,0**

Förvaltningsresultat per aktie

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Förvaltningsresultat	17,0	-4,3	86,2	16,0
Jämförelsestörande poster	-	21,3	-	29,0
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	17,0	17,0	86,2	45,0
Antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster, kr per aktie	**0,29**	**0,29**	**1,46**	**0,76**

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	**2021-12-31**	**kr/aktie**	**2020-12-31**	**kr/aktie**
Eget kapital enligt balansräkning	2 275,9	38,6	2 057,9	34,9
Återläggning				
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	139,1	-	86,5	-
Långsiktigt substansvärde	**2 415,0**	**40,9**	**2 144,4**	**36,3**

Räntetäckningsgrad

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Förvaltningsresultat	17,0	-4,3	86,2	16,0
Återläggning				
Räntenetto	9,8	8,3	44,1	43,7
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,7**	**0,5**	**3,0**	**1,4**
Återläggning				
Jämförelsestörande poster	-	21,3	-	29,0
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster och räntenetto	26,8	25,3	130,3	88,7
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	**2,7**	**3,0**	**3,0**	**2,0**

Nettobelåningsgrad

Mkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Räntebärande skulder	1 721,3	1 546,9
Likvida medel	-190,2	-448,0
Räntebärande skulder netto	1 531,1	1 098,9
Förvaltningsfastigheter	3 994,1	3 317,5
Nettobelåningsgrad, %	**38,3%**	**33,1%**

Överskottsgrad

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Förvaltningsresultat	17,0	-4,3	86,2	16,0
Återläggning				
Förvaltningskostnader	22,1	38,7	69,6	99,1
Driftnetto	39,1	34,5	155,8	115,0
Hyresintäkter	50,2	43,2	187,8	151,5
Överskottsgrad, %	**77,9%**	**79,8%**	**83,0%**	**75,9%**

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 har delvis mitigerats från 2021 med hjälp av valutaterminer.

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Börsnoteringskostnader	-	11,3	-	19,0
Refinansieringskostnader	-	5,1	-	5,1
Valutakurseffekter av engångskaraktär	-	4,9	-	4,9
Jämförelsestörande poster	**-**	**21,3**	**-**	**29,0**

Avkastning på eget kapital

	okt-dec		helår	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	65,1	44,2	209,7	71,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 277,3	2 057,9	2 277,3	2 057,9
Avkastning på eget kapital, %	**2,9%**	**2,1%**	**9,2%**	**3,5%**

Ordlista och definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat för en rullande tolvmånadersperiod 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 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 igång, 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)]	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 driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Förvaltningsresultat, exkl. jämförelsestörande poster	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot exklusive jämförelsestörande poster 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	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 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.

Ledvolten 1 i Solna