



Annehem DELÅRSRAPPORT JAN-MARS 2008





- **Hysesintäkterna** var 23,6 (14,9) Mkr.
 - **Resultatet efter skatt** uppgick till 3,2 (40,0) Mkr, vilket motsvarar 0,26 (3,23) kronor per aktie.
 - **Resultat före skatt** uppgick till 3,2 (54,7) Mkr.
 - **Det egna kapitalet** var 486,1 (428,3) Mkr, vilket motsvarar 39,29 (34,61) kronor per aktie.
- **Försäljning av 45 förvaltningsfastigheter** till Property Group som tillträder fastigheterna den 2 juni. Köpeskillingen är 708 Mkr.

VD HAR ORDET:

Försäljning av färdigutvecklade förvaltningsfastigheter

För att öka fokuseringen på projekten har bolaget i februari avyttrat samtliga färdigutvecklade fastigheter i Malmö, Lund, Hässleholm och Hörby. Försäljningen omfattar två tredjedelar av bolagets fastighetsportfölj. Köpare är danska Property Group som tillträder fastigheterna den 2 juni 2008. Försäljningen av de färdigutvecklade förvaltningsfastigheterna skapar möjligheter att göra nya förvärv samt lägga mer energi på de projekt vi i dag arbetar med.

Vårt tongivande projekt POINT HYLLIE har nu kommit in i nästa fas och detaljplanen är ute på utställning. Samtidigt förs förhandlingar med Malmö stad gällande förvärv av marken.

Under perioden har två projekt färdigställts: en fastighet som sålts till en bostadsrättsförening och en vårdfastighet som går med i försäljningen till Property Group.

Bolaget är i dag mer inriktat mot projektutveckling, och med en god likviditet är vi öppna för nya affärer.

Peter Strand,
VD Annehem Fastigheter AB

Ekonomisk översikt

	31 mars 2008	31 mars 2007	31 december 2007
Hysesintäkter, Mkr	23,6	14,9	73,6
Resultat före skatt, Mkr	3,2	54,7	103,4
Periodens resultat, Mkr	3,2	40,0	87,4
Resultat per aktie, kr	0,26	3,23	7,06
Balansomslutning, Mkr	1 386,2	1 167,7	1 381,3
Eget kapital per aktie, kr	39,29	34,61	39,03
Soliditet, %	35,1	36,7	35,0

Affärsidé

Annehem ska aktivt förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget kommer företrädesvis att prioritera investeringar i Öresundsregionen.

Övergripande mål och strategier

Annehems övergripande mål är att skapa och realisera värden inom fastighetsbranschen och därigenom skapa god avkastning till sina aktieägare. För att uppnå detta mål ska Annehem

- aktivt förbättra fastighetsportföljen genom köp, förädling och försäljning av fastigheter. Realisering av förädlingsvärden ska utgöra en central del av verksamheten
- arbeta med förvärv och förädling av mark och utvecklingsfastigheter
- etablera ett nära samarbete med kommuner och näringsliv för att stödja den lokala utvecklingen

Finansiella mål

Annehems långsiktiga finansiella mål är att

- avkastningen på eget kapital ska överstiga 15 procent
- soliditeten ska uppgå till lägst 20 procent.

Verksamhetsbeskrivning

Annehem utvecklar och förvaltar fastigheter i Öresundsregionen, som är en av de mest dynamiska och aktiva regionerna i Europa. Här utvecklar bolaget för närvarande tre projekt, bland annat det omfattande projektet på torget i Hyllie. Projektportföljen omfattar byggrätter på cirka 60 000 kvadratmeter.

Parallellt med utvecklingsprojekten byggde Annehem upp en omfattande fastighetsportfölj i Skåne. Efter försäljningen består fastighetsbeståndet av kommersiella lokaler och bostäder huvudsakligen belägna i Landskrona. Syftet har varit att erhålla ett stabilt kassaflöde. Portföljen av förvaltningsfastigheter är per 31 mars 2008 värderad till 1 092,2 miljoner kronor.

Marknadsöversikt/ konjunktur

Efterfrågan på kontor i København, Malmö, Lund och Helsingborg ligger kvar på förra årets höga nivå och ger en press uppåt på hyrorna. Jämfört med Stockholm och Göteborg är marknaden fortsatt något starkare i Malmö. På det sätt många äldre kontorslokaler är omgjorda i Malmö överensstämmer de inte med marknadens krav. Försvagas konjunkturen ytterligare påverkas den kommersiella sidan också, men det är fortsatt bra efterfrågan för rätt fastighet och läge.

I Köpenhamn är det spekulativa kapitalet borta, dvs. de mest hög-belånade spekulativa investeringarna är kraftigt reducerade och vi ser i högre grad de institutionella investerarna på marknaden. Det innebär ett stigande avkastningskrav på några av de mindre attraktiva fastigheterna och lägena. Ingen vill ta risker och det är därmed få som bygger i spekulativ och det som byggs är uthyrat på förhand. Enligt CB Richard Ellis är vakansgraden i København under tre procent i A-lägen, vilket är extremt lågt. I Malmö har vakansgraden sjunkit till nio procent, i nivå med Stockholm.

Fortsatt låga vakanser, få spekulativa projekt och fortsatt stor efterfrågan gör att kontorsmarknaderna är heta på båda sidor Öresund, trots signalerna om konjunkturavmattning. Däremot har en åtstramning skett finansiellt som påverkar investerarna.

I Skåne har den stora ökningen av nybyggda bostäder hittills väl motsvarat den ökade efterfrågan från en kraftig befolkningsökning. Faktum är att utbudet och efterfrågan växt parallellt och till synes i balans sedan 1992.

Konjunkturen i Öresundsregionen är fortfarande generellt god. Riskerna för en djupare lågkonjunktur har dock ökat i USA och inte heller Öresundsregionen är i det korta perspektivet immun mot effekterna av fallande bostads- och aktiepriser samt den pågående kreditåtstramningen. Tillväxten lär mattas av under årets lopp och en del personal friställas. Hushållens förväntningar i Sverige och Danmark på arbetsmarknadsläget har på kort tid svängt från positivt till neutralt, med uppenbar risk för att förväntningsbilden snart blir negativ. Tillväxten kommer sannolikt att mattas av under året med följd att sysselsättningsökningen avtar. Tack vare att EU:s och öresundsregionens ekonomi är bättre påverkas den inte i samma utsträckning av de dåliga nyheterna på andra sidan Atlanten.

Koncernens resultaträkning

Mkr	Jan-mars 2008	Jan-mars 2007	Jan-dec 2007
Hyresintäkter	23,6	14,9	73,6
Fastighetskostnader	-11,7	-5,7	-32,7
Driftnetto	11,9	9,2	40,9
Projektintäkter	43,8	0,0	34,5
Projektkostnader	-41,8	0,0	-32,5
Summa	2,0	0,0	2,0
Central administration	-2,3	-2,5	-9,4
Övriga rörelseintäkter	0,0	-0,5	0,0
Övriga rörelsekostnader	-0,2	0,0	-3,2
Realiserad värdeförändring	0,0	0,0	1,5
Orealiserad värdeförändring	0,0	52,4	93,0
Rörelseresultat	11,4	58,6	124,8
Finansnetto	-8,2	-3,9	-21,4
Resultat före skatt	3,2	54,7	103,4
Aktuell skatt	0,0	0,0	-1,8
Uppskjuten skatt	0,0	-14,7	-14,2
Resultat	3,2	40,0	87,4
Resultat per aktie, kr	0,26	3,23	7,06
Antal utestående aktier, Miljoner	12,4	12,4	12,4

Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter för perioden uppgick till 23,6 (14,9) Mkr och inkluderar hyresintäkter för de fastigheter som frånträdades den 2 juni 2008.

Den genomsnittliga löptiden i fastighetsportföljen är 3,5 år. Vid jämförelse med befintligt fastighetsbestånd var ökningen 0,5 Mkr, ökningen beror på ett flertal nya kontrakt som tecknades under 2007. De största hyresgästerna är Carema och Lunds Universitet. I Landskrona är HM den största hyresgästen. Under perioden har inga nya kontrakt tecknats.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 11,7 (5,7) Mkr. I fastighetskostnader ingår drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Underhåll är uppdelat på löpande och planerat underhåll. Mindre hyresgästanpassningar ingår i underhåll medan större värdehöjande anpassningar aktiveras som investeringar i fastigheter. Fastighetsskatt ingår i fastighetskostnader, där flertalet av de kommersiella hyresgästerna betalar fastighetsskatten.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 2,3 (2,5) Mkr. Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader och koncerngemensamma kostnader.

Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheterna har per den 31 mars 2008 värderats enligt intern utförd värdering. I periodens resultat ingår inga värdeförändringar.

Finansiella poster

Under perioden uppgick finansnettot till 8,2 (3,9) Mkr. Den genomsnittliga låneräntan uppgick under perioden till 4,9 (4,1) %.

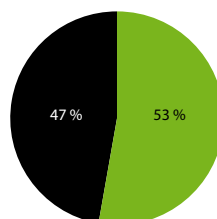
Vid en höjning av marknadsräntan med 1 procentenhet per boksluts dagen med oförändrat lånebelopp och bindningstid skulle innebära en ökad räntekostnad med 7,6 Mkr på helårsbasis.

Skatter

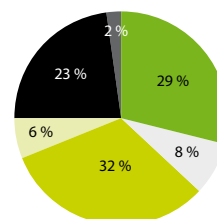
Eftersom bolaget har en skattefordran redovisas ingen skatt för perioden.

Utfall Jan-mars 2008

Hyresintäkt per kategori
totalt 23,6 Mkr



Hyresintäkt per ort
totalt 23,6 Mkr



■ Bostäder
■ Kommersiellt

■ Hässleholm
■ Hörby
■ Landskrona
■ Lund
■ Malmö
■ Övriga orter

Koncernens balansräkning

Mkr	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	1 132,8	1 030,0	1 123,6
Pågående nyanläggningar	57,1	30,0	87,5
Fordringar och övrigt	102,9	7,7	66,2
Likvida medel	93,4	100,0	104,0
SUMMA TILLGÅNGAR	1 386,2	1 167,7	1 381,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	486,1	428,3	482,9
Räntebärande skulder	764,6	445,5	753,1
Icke räntebärande skulder	135,5	20,0	145,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 386,2	1 167,7	1 381,3

Kommentarer till balansräkningen

Fastigheter

Bolagets förvaltningsfastigheter har per den 31 mars 2008 värderats internt. Förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde är per den 31 mars 2008 1 092,2 (916,5) Mkr och inkluderar fastigheterna som frånträdes 2 juni 2008. Projektfastigheternas bokförda värde uppgår till 40,6 (113,5) Mkr.

Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar minskade under perioden till följd av färdigställande av två fastigheter. En av fastigheterna ingår i försäljningen till danska Property Group och den andra har sålts till en bostadsrättsförening.

Fordringar och övrigt

I fordringar ingår en fordran på Victoria Park om 25,0 Mkr, en fordran på Brf Valborg om 48,6 Mkr, en skattefordran om 10,7 Mkr samt övriga fordringar om 17,7 Mkr.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per bokslutsdagen till 93,4 (100,0) Mkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2008 till 486,1 (428,3) Mkr, vilket motsvarar 39,29 (34,61) kronor per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 35,0 (42,1) %.

Räntestruktur 31 mars 2008

Förfalloår	Räntebindning		
	Genomsnittlig Mkr	Ränta, %	Andel, %
2008	684,5	4,9	89,5
2009	42,4	4,8	5,6
2010	37,7	4,0	4,9
Summa/snitt	764,6	4,9	100

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 mars 2008 uppgick till 764,6 (445,5) Mkr och den genomsnittliga räntan var 4,9 (4,1) %. Ränteförfall inom 12 månader av totala andelen lån är 89,5 %.

För att reducera påverkan av högre marknadsräntor har bolaget tecknat derivatavtal. Bolaget har köpt ett räntetak om 150 Mkr på 5,00 procent med förfall 2010. Derivatavtalet är värderat till marknadsvärde.

Icke räntebärande skulder

I icke räntebärande skulder ingår upplupen skatteskuld om 65,4 Mkr, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 26,1 Mkr, leverantörs-skulder om 16,7 Mkr samt övriga skulder om 27,3 Mkr.

Koncernens förändringar av eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
IB	12,4	264,1	119,0	87,4	482,9
Disposition av föregående års resultat			87,4	-87,4	
Årets resultat				3,2	3,2
Eget kapital den 31 mars 2008	12,4	264,1	206,4	3,2	486,1

Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-mars 2008
Rörelseresultat	11,4
Räntenetto	-8,2
Betald skatt	0,0
Kassaflöde från rörelsen	-46,5
Förändring i rörelsekapital	3,2
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	-43,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	21,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11,5
Periodens kassaflöde	-10,6
Likvida medel vid periodens början	104,0
Likvida medel vid periodens slut	93,4

Kommentarer till kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten genererade ett överskott om 3,2 Mkr. Finansieringen ökade med 11,5 Mkr. Likvida medel har under perioden minskat med 10,6 Mkr och uppgick per 31 mars 2008 till 93,4 Mkr.

Proforma

Under februari sålde Annehem 45 förvaltningsfastigheter till Property Group som tillträder fastigheterna den 2 juni 2008. Köpeskilling var 708 Mkr. Bolagets egna kapital kommer efter affären att uppgå till 495 Mkr vilket motsvarar 40 kronor per aktie. Försäljningen ger en resultatpåverkan efter skatt på 5 Mkr. Det kvarvarande fastighetsbeståndet består i huvudsak av fastigheter i Landskrona vilka är under förädling. För att ge en indikation av bolagets finansiella ställning har en proforma balansräkning upprättats. Denna är upprättad endast utifrån ett illustrationsändamål. Transaktionen kommer att redovisas per tillträdesdagen den 2 juni 2008, med hänsyn till villkoren i köpeavtalet.

Proformabalansräkningen har baserats på Annehems balansräkning per den 31 december 2007.

Balansräkning

Mkr	Proforma 2008-06-02
Tillgångar	
Fastigheter och pågående projekt	468,0
Övriga fordringar	21,0
Kassa och bank	327,0
Summa tillgångar	816,0
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	495,0
Räntebärande skulder	277,0
Icke räntebärande skulder	44,0
Summa eget kapital och skulder	816,0

Soliditet, %	61,0
Eget kapital per aktie, kronor	40,00

Redovisnings och värderingsprinciper

Delårsrapporten har upprättats enligt IFRS. Redovisnings- och värderingsprinciper har beskrivits i senaste årsredovisningen.

Risker och osäkerheter

Bolagets risker har inte förändrats från årsskiftet varför de redovisade riskerna i årsredovisningen 2007 på sidan 50 anses vara de som fortfarande är aktuella för bolaget.

Personal

Per den 31 mars 2008 uppgick antalet heltidsanställda till 9 personer, varav 5 var kvinnor. Under första kvartalet har ytterligare två personer anställts, en projektledare som kommer att förstärka projektet Point Hyllie samt en kommunikationsansvarig på marknadssidan. All teknisk och administrativ förvaltning köps in av externa förvaltningsbolag.

Aktien och ägarstruktur

Annehemaktien är noterad på OMX – First North.

Senaste betalkurs för aktien per 31 mars 2008 var 34,50 kronor. Eftersom bolaget noterades i maj 2007 finns inte jämförlig börskurs från föregående år. Antalet aktieägare per 31 mars 2008 är 501 stycken, vilket är en minskning med 11,3 % jämfört med den 31 december 2007.

I nedanstående tabell visas de tio största aktieägarna i Annehem per den 31 mars 2008.

Aktieägare	Antal aktier	Ägande i %
Grotton Holding AB	2 128 000	17,2
Mcj Holding AB	1 983 400	16,0
Mellby Gärd AB	1 333 330	10,8
Östersjöstiftelsen	1 300 000	10,5
Peab AB	850 000	6,9
Robina Holding Ltd	550 000	4,4
Länsförsäkringar Fastighetsfond	386 200	3,1
AB Possessor	320 000	2,6
Hopkins Holding AB	300 000	2,4
Hököpinge Brukspark i Vellinge AB	300 000	2,4
Övriga	2 922 400	23,6
Totalt	12 373 330	100,0

Ägarstruktur

	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	Antal röster i %
1 - 500	299	59,6	66 590	0,5
501 - 1000	62	12,4	57 400	0,5
1001 - 5000	65	13,0	188 365	1,5
5001-10000	18	3,6	132 630	1,1
10001-15000	7	1,4	94 865	0,8
15001-20000	7	1,4	124 400	1,0
20001-	43	8,6	11 709 080	94,6
Totalt	501	100,0	12 373 330	100,0



Projektutveckling

Under perioden har två projekt färdigställts. Ett bostadsrättsprojekt som är beläget i Limhamn samt en vårdfastighet i Hyllie. Annehem arbetar kontinuerligt med att utveckla och utvärdera olika projekt i ett antal skånska kommuner och har ett flertal såväl större som mindre projekt under bearbetning.

Annehem har i dag tre projekt i Malmö. Utöver POINT HYLLIE handlar det om ett bostadsprojekt vid Folkets Park (kvarteret Oket) samt en vårdfastighet på Lindeborg. Det beräknade totala projektvärdet är cirka 2 miljarder kronor.



POINT HYLLIE, Malmö

Läge: Hyllie, Malmö

Kategori: bostäder och kommersiella lokaler

Yta: cirka 45 000 kvm

Byggstart: hösten 2008

Inflyttning: från och med våren 2011

Förslaget till detaljplanen är nu ute på utställning. Den kommer att vara utställd från den 16 april till den 16 maj 2008. Systemhandlingar tas fram för bygglov. Förhandlingar gällande markavtalet och fastighetsbildningen pågår med Malmö Stad.

Citytunneln knyter samman de nationella järnvägslinjerna med den lokala och regionala trafiken i Skåne. Tågtrafiken i tunneln börjar rulla 2011 och skapar möjligheter till arbetspendling på mindre än en timme till stora delar av Öresundsregionen. Till Kastrups flygplats kommer man på 12 minuter, till Malmö C på 6 minuter, till Köpenhamns centrum på 27 minuter.

Hyllie C blir den första järnvägsstation som resande från Danmark når på den svenska sidan av Öresund. Stationen får 17 000 på- och avstigande per dygn. Citytunneltrafiken kommer att omfatta 352 tåg och totalt 74 000 resenärer per dygn.

I omedelbar anslutning till citytunnelstationen Hyllie C utvecklar Annehem POINT HYLLIE. Projektet utformas för att stimulera och fånga upp det myllrande folklivet kring stationen och torget med dess arena, hotell och köpcentrum. Inte minst sker det genom de många platser kring Stationstorget där människor

kan mötas och umgås. Här finns alla möjligheter för både boende och besökare att äta, dricka, shoppa och ta del av serviceutbudet.

Efter omarbetning omfattar projektet drygt 45 000 kvadratmeter, fördelat på en tredjedel kontor/butik och två tredjedelar bostäder. Däremot har utformningen förändrats för att minska komplexiteten och få en bättre utnyttjandegrad – och därmed ge projektet en bättre ekonomi.

Projektet är nu inne i detaljplaneskedet.

Malmö stad har omfattande planer för Hyllie, som blir en helt ny stadsdel med bostäder för 7 000 personer och arbetsplatser för lika många. Området får också omfattande handel och service, parker och grönområden.

Övriga aktörer i Hyllie är för närvarande Parkfast AB som bygger den nya evenemangsarenan som invigs till hösten och som får plats för 15 000 åskådare, den norska köpcentrumspecialisten Steen & Ström vars köpcentrum Emporia i Hyllie öppnar våren 2011 samt Arthur Buchardt som planerar hotell med spa intill POINT HYLLIE. Därtill har ytterligare 40 intressenter anmält sitt intresse till Malmö stad för att bygga bostäder och kontor i området och 14 av dem har fått erbjudande om markanvisning.



Kv Oket 22

Läge: Helsingborgsgatan, Malmö
Kategori: bostäder, bostadsrätter
Yta: cirka 13 200 kvm BTA ovan mark
Antal lägenheter: 137

Arkitekt: Fojab Arkitekter AB
Byggstart: hösten 2008
Inflyttning: sommaren 2010

Försäljningen av etapp 1 planeras att påbörjas efter sommaren 2008. Projektet har omprojekterats efter förvärvet och är nu ute på ny anbudsräkning hos entreprenörer.

Kv Oket är beläget vid Folkets Park i Malmö. Här kommer att uppföras 137 bostadsrätter i två etapper. Garage finns i källaren i direkt anslutning till husen. Första inflyttning beräknas till sommaren 2010.

Detaljplanen är klar och bygglovet är beviljat.



Körmästaren 1

Läge: Lindeborg, Malmö
Kategori: vårdfastighet
Yta: cirka 2 150 kvm

Arkitekt: Chroma Arkitektkontor AB
Byggstart: mars 2007
Inflyttning: maj 2008

Annehem bygger här en fastighet i fem våningar. Plan 1 till 3 inrymmer vårdcentral för Region Skåne och på plan 4 till 5 lokaliseras ett dagcenter till Hyllie stadsdelsförvaltning. Syftet med dagcentret är att erbjuda rehabiliteringsmöjligheter för handikappade enligt Lagen om stöd och service.

Annehem har tecknat hyresavtal på 15 år med Region Skåne respektive Malmö stad. Entreprenaden är slutbesiktigad och godkänd. Hyresgäster kommer att flytta in i fastigheten under maj. Körmästaren 1 är belägen på Lindeborg i södra Malmö.

Projektfastigheter

Per den 31 mars 2008

Fastighet	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrbar area (kvm)				
				Bostäder	Kontor	Butik	Vård	Totalt
Oket 22	Malmö	Helsingborgsgatan	-	0	0	0	0	0
Lappmarken 1	Malmö	Fosievägen 28 m.fl.	-	0	0	0	0	0
Körmästaren 1	Malmö	Lindeborg centrum	2008	0	0	0	2 150	2 150
Summa				0	0	0	2 150	2 150



Fastighetsförvaltning

I januari färdigställdes vårdfastigheten, Brandvakten 3. Fastigheten är belägen i Hyllie i Malmö. Annehem har tecknat ett hyresavtal på 15 år med Malmö stad. I Landskrona fortsätter Annehem att göra satsningar för att utveckla cityhandeln och stadskärnan. Idag äger Annehem cirka hälften av butiksfastigheterna utmed de tre gågatorna i Landskrona.



Annehems fastigheter i centrala Landskrona.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets hyresvärde bedöms på årsbasis uppgå till 100,6 Mkr. Hyresvärdet fördelat per fastighetskategori motsvaras av 56 % i bostadsfastigheter, 34 % i kommersiella fastigheter samt 10 % i vårdfastigheter. Hyresvärdet fördelat per ort motsvaras av 37 % i Landskrona, 27 % i Hässleholm, 21 % i Malmö, 7 % i Hörby, 6 % i Lund samt 2 % på övriga orter.

Annehems bestånd av förvaltningsfastigheter bestod den 31 mars 2008 av 89 fastigheter i Malmö, Lund, Landskrona, Hässleholm, Hörby, Sjöbo och Abbekås, med en total uthyrbar area om cirka 114 966 kvm. Antalet bostadslägenheter uppgick till cirka 980 och antalet lokaler till cirka 200. Förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde per den 31 mars 2008 är 1 092,2 Mkr.

Annehem arbetar i huvudsak med extern förvaltning av fastighetsbeståndet. Uthyrning av lokaler, som är det bästa sättet att påverka marknadsvärdet inom Annehem, sköts dock av egen anställd personal.

Försäljning

I februari avyttrades 45 av Annehems förvaltningsfastigheter till ett värde av 708 Mkr. Köpare är danska Property Group. Den sammanlagda avyttrade ytan är 69 000 kvm och innefattar hela bolagets bestånd i Malmö, Lund och Hörby och Hässleholm. Efter försäljningen har Annehem kvar förvaltningsfastigheter i Landskrona, Abbekås och Sjöbo.

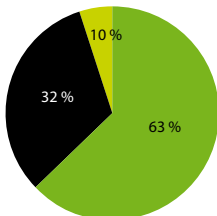
Löptider för hyreskontrakt per den 31 mars 2008

Förfalloår	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, % total	Andel, % lokaler
Bostadshyresavtal		53,5	57,2
Lokalhyresavtal			
Tillsvidareavtal samt 2008	9,1	9,7	22,7
2009	10,8	11,5	26,8
2010	5,4	5,8	13,6
2011	3,7	4,0	9,3
>2012	11,8	11,8	27,6
Totalt lokalhyresavtal	40,8	42,8	100,0
Totalt kontrakterat	94,3	100,0	100,0

Uthyrbar area per lokaltyp fördelat på ort per den 31 mars 2008

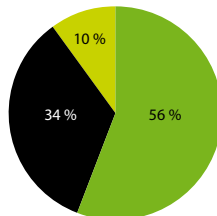
	Bostäder	Kontor	Butik	Restaurang	Daghem/skola	Gruppboende	övrigt	Totalt	Andel %
Hässleholm	29 426	3 598	473	88	0	0	993	34 578	30 %
Hörby	8 253	0	0	0	0	0	0	8 253	7 %
Landskrona	20 501	4 864	11 036	2 678	1 993	0	3 868	44 940	39 %
Lund	0	4 116	427	0	193	400	111	5 247	5 %
Malmö	8 638	1 771	1 686	591	418	5 690	310	19 104	17 %
Övriga orter	2 844	0	0	0	0	0	0	2 844	2 %
Totalt	69 662	14 349	13 622	3 357	2 604	6 090	5 282	114 966	100 %

Area per kategori*
totalt 114 996 kvm



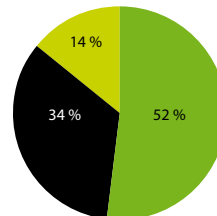
■ Bostadsfastigheter
■ Kommersiella fastigheter
■ Vårdfastigheter

Hyresvärde per kategori*
totalt 100,6 Mkr



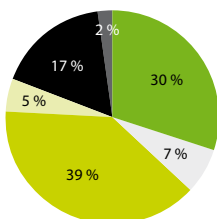
■ Bostadsfastigheter
■ Kommersiella fastigheter
■ Vårdfastigheter

Marknadsvärde per kategori*
totalt 1 092,2 Mkr



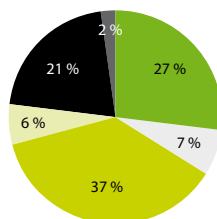
■ Bostadsfastigheter
■ Kommersiella fastigheter
■ Vårdfastigheter

Area per ort
totalt 114 966 kvm



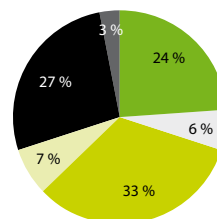
■ Hässleholm ■ Lund
■ Hörby ■ Malmö
■ Landskrona ■ Övriga

Hyresvärde per ort
totalt 100,6 Mkr



■ Hässleholm ■ Lund
■ Hörby ■ Malmö
■ Landskrona ■ Övriga orter

Marknadsvärde per ort
totalt 1 092,2 Mkr



■ Hässleholm ■ Lund
■ Hörby ■ Malmö
■ Landskrona ■ Övriga

*Fastigheterna kategoriseras som bostad, kommersiella eller vård då kategoriens yta överstiger 50 % av den totala ytan.

Fastighetsförteckning

Per den 31 mars 2008

Fastighet	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrbar area, kvm				Totalt
				Bostäder	Kontor	Butik	Övrigt	
Örmölla 13:257-276	Abbekås	Segelvägen 6-10	1991	1884	0	0	0	1 884
Midgård 5	Hässleholm	Västerbogatan 1	1959	1 908	164	56	166	2 294
Fredentorp 4 o 5	Hässleholm	Fredentorpsgratan 12	1964/1965	8 163	0	0	181	8 344
Repslagaren 10	Hässleholm	Skolgatan 8	1986	630	0	0	0	630
Lille Mats 1	Hässleholm	Kaptensgatan 4	1991	1 644	383	0	11	2 038
Bokeberg 22	Hässleholm	Drottninggatan 3	1991	6 373	0	0	0	6 373
Örtagården 7 o 9	Hässleholm	Röingegatan 22	1950-1953	2 642	35	87	278	3 042
Repslagaren 6	Hässleholm	Skolgatan 4	1955	1 397	116	0	69	1 582
Kronan 16 o 17	Hässleholm	Finjagatan 15	1957-1958	4 472	25	0	192	4 689
Vänhem 12	Hässleholm	Goodtemplaregatan 24	1961	2 197	0	0	54	2 251
Färgaren 6	Hässleholm	Första Avenyen 2 m.fl.	1960/1992	0	2 875	330	130	3 335
Bäckaskog 13	Hörby	Ernst Ahlgrensgratan 14A,B	1939	460	0	0	0	460
Ellenäs 6	Hörby	Strömgatan 2A,B, 4A-D	1989	828	0	0	0	828
Gyllebo 9-10	Hörby	Kvarngatan 8, 10	1939/1984	1 021	0	0	0	1 021
Hildesborg 4	Hörby	Prostgatan 4A-C	1991	426	0	0	0	426
Pugerup 31-33	Hörby	Kristianstadsvägen 38-40	1929/1964	509	0	0	0	509
Pugerup 35	Hörby	Industrigatan 9A-D, 11A-D	1992	512	0	0	0	512
Rössjöholm 11	Hörby	Viktoriagatan 2A,B	1989	2 744	0	0	0	2 744
Svaneholm 19	Hörby	Kungsgatan 29A-D	1992	300	0	0	0	300
Spannarp 1	Hörby	Kungsgatan 17	1947	512	0	0	0	512
Spannarp 5	Hörby	Kungsgatan 21	1947	525	0	0	0	525
Spannarp 6	Hörby	Kungsgatan 19	1947/1957	416	0	0	0	416
Spannet 1	Kävlinge	Bäckabrinken 1	1993	0	0	320	0	320
Karl XV 17	Landskrona	Järnvägsgatan 4 m.fl.	1964	0	1 216	1 800	1 967	4 983
Östra Roten 21 o 22	Landskrona	Järnvägsgatan 7 m.fl.	1931	1 926	88	951	103	3 068
Östra Roten 35	Landskrona	Norra Långgatan 19 m.fl.	1989	4 799	50	2 129	620	7 598
Banér 1	Landskrona	Borgmästaregatan 1 m.fl.	<1929/1980	507	0	395	0	902
Banér 11	Landskrona	Borgmästaregatan 3 m.fl.	<1929/1988	227	500	0	225	952
Erik Dahlberg 1	Landskrona	Rådhusorget 6 m.fl.	<1929/1980-90	370	0	673	0	1 043
Erik Dahlberg 13	Landskrona	Rådhusorget 7 m.fl.	<1929/1993	467	0	651	0	1 118
Erik Dahlberg 14	Landskrona	Nygatan 7 m.fl.	1960	1 295	70	1 505	0	2 870
Köpmannen 2	Landskrona	Storgatan 28	1929	659	0	278	0	937
Köpmannen 13 o 14	Landskrona	Storgatan 30-36	1929/1980	2 854	797	280	455	4 386
Karl XV 4 o 18	Landskrona	Järnvägsgatan 10 m.fl.	1969/1973	5 935	283	2 241	4 963	13 422
Karl XV 5	Landskrona	Borgmästargatan 18 m.fl.	~1900	1 462	0	133	206	1 801
Citadellstaden 7:1	Landskrona	Föreningsgatan 217	~1900	0	1 860	0	0	1 860
Riksvapnet 2	Lund	Möllevångsvägen 101	1970	0	0	107	304	411
Livhusaren 4	Lund	Danska vägen 4	1992	0	0	0	400	400
Tegelbruket 4	Lund	Tornavägen 9	1957/1991	0	4 116	0	0	4 116
Kolonnen 9	Malmö	Hyllie Kyrkoväg 47	1980	0	1 700	0	618	2 318
Druvan 18	Malmö	Tegelgårdsgatan 15 m.fl.	>1900	704	0	0	0	704
Nattsländan 1	Malmö	Niels Bunkeflos väg 1	2005	0	0	0	2 134	2 134
Sånekulla 16	Malmö	Limhamnsv. 74 m.fl.	>1990/1994	0	0	0	2 235	2 235
Vannagården 2	Malmö	Husie Kyrkoväg 1	2003	0	0	0	741	741
Tjäderhönan 2	Malmö	Bergsgatan 35 A-C m.fl.	1929/1970	1 348	71	0	366	1 785
Jagten 3	Malmö	Simrishamnsgratan 5	1935/1980	837	0	0	0	837
Jagten 4	Malmö	Simrishamnsgratan 7 A-B	1935/1990	963	0	36	0	999
Spillkråkan 5	Malmö	Bergsgatan 43	1940	1 000	0	500	0	1 500
Brandvakten 3	Malmö	Annetorpsvägen 8	2008	0	0	0	580	580
Arlöv 20:15	Arlöv	Dalbyvägen 12	1966	681	0	282	0	963
Arlöv 21:2	Arlöv	Lundavägen 25 A-B	1965	2 239	0	810	85	3 134
Arlöv 21:3	Arlöv	Dalbyvägen 3	1958	866	0	58	250	1 174
Blyertspennan 3-8	Sjöbo	Läxgatan 1-11	1991	576	0	0	0	576
Bläckpennan 3-6	Sjöbo	Läxgatan 6-8 m.fl.	1991	384	0	0	0	384
Kritan 1	Sjöbo	Läxgatan 10-12	1991	96	0	0	0	96
Summa				69 662	14 349	13 622	17 333	114 966
<i>kr/kvm eller andel (%)</i>				<i>61 %</i>	<i>12 %</i>	<i>12 %</i>	<i>15 %</i>	<i>100 %</i>

Kommande rapporter

Nyckeltal	Jan–mars 2008	Jan–mars 2007	Jan–dec 2007
FINANSIELLA			
Avkastning på eget kapital, %	0,7	12,8	80,4
Avkastning på totalt kapital, %	0,8	5,0	117,8
Belåningsgrad fastigheter, %	65,7	48,6	67,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,1	1,6
Soliditet, %	35,1	36,7	35,0
AKTIERELATERADE			
Börskurs	34,50	-	32,00
Periodens resultat per aktie, kr	0,26	3,23	7,06
Eget kapital per aktie, kr	39,29	34,61	39,03
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal förvaltningsfastigheter	89	85	88
Uthyrbar area, kvm	114 966	104 276	114 482
Fastigheternas värde, Mkr	1 092,2	916,5	1 076,8
MEDARBETARE			
Antal anställda	9	12	9

Delårsrapport jan-juni	27 augusti 2008
Delårsrapport jan-sept	20 november 2008
Bokslutskommuniké	10 februari 2009

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Annehem Fastigheter AB (publ) skall offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknad och lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 7 maj 2008 kl 15.00.

Malmö den 7 maj 2008

Annehem Fastigheter AB (publ).

Peter Strand, VD

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Peter Strand, VD

Telefon 040-16 77 75

peter.strand@annehem.se

Besök även vår hemsida www.annehem.se

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt i procent av eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens slut i förhållande antal aktier under perioden.

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till antal aktier under perioden.

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter vid periodens slut.

Fastigheternas marknads värde

Marknadsvärde för förvaltningsfastigheter.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

MEDARBETARE

Antal anställda

Totalt antal tillsvidareanställda vid periodens slut.



Annehem

Annehem Fastigheter AB
Djäknegatan 23
Box 4246
SE-203 13 Malmö
Tel 040-16 77 70
www.annehem.se
Org. nr. 556683-4452