



- **Resultatet efter skatt** uppgick till 87,4 (119,0) Mkr, vilket motsvarar 7,06 (9,62) kr per aktie.
- **Resultat före skatt** uppgick till 103,4 (156,0) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar om 93,0 (138,3) Mkr.
- **Hyresintäkterna** uppgick till 73,6 (19,4) Mkr.
- **Det egna kapitalet** uppgick per den 31 december 2007 till 482,9 (388,3) Mkr, vilket motsvarar 39,03 (32,43) kr per aktie.
- **Marknadsvärdet** på förvaltningsfastigheterna vid periodens utgång var 1 076,8 (776,5) Mkr.

Viktiga händelser under perioden

- **Förvärv av tre fastighetsbestånd** till ett värde av cirka 300 Mkr med en total uthyrningsbar yta om cirka 38 900 kvm.
- **Förvärv av ett bostadsprojekt (Kv Oket 22) i centrala Malmö** som omfattar cirka 13 200 BTA fördelat på 137 bostadsrätter.
- **Victoria Park i Malmö AB (publ)** har till två tredjedelar delats ut till aktieägarna i Annehem samt har till en tredjedel sålts med företräde för Annehems aktieägare.
- **Noterades på First North** den 11 maj 2007.

Viktiga händelser efter perioden

- **Styrelsen kommer att föreslå årsstämman** att fatta beslut om ett återköpsprogram av egna aktier.

VD HAR ORDET:

Fortsatt snabb utveckling

År 2007 var en intensiv, spännande och mycket inspirerande tid för oss på Annehem. Vi fortsatte den starka finansiella utveckling som inleddes 2006 och har nu byggt en stabil grund för fortsatt utveckling. I maj noterades Annehem Fastigheter på First North och i oktober knoppades Victoria Park av till ett eget bolag, som även detta noterades på First North. Victoria Park är därmed helt fristående, med egen organisation, ledning och styrelse.

Kvar i Annehem Fastigheter finns en kraftfull och målinriktad organisation, en förvaltningsportfölj med cirka 90 fastigheter i Skåne samt en handfull pågående projekt. Annehem har påbörjat byggnation av två vårdfastigheter och ett bostadsrättshus i Malmö. Vi har också förvärvat ett större projekt vid Folkets Park i Malmö. Under hösten omarbetade vi därtill det ursprungliga projektet för Hyllie. Projektet POINT HYLLIE omfattar 45 000 kvm byggrätter innefattande såväl bostäder som butiks- och kontors- ytor och vi räknar med att detaljplanen ska vinna laga kraft under sommaren 2008.

Satsningen på projekt i Skåne fortsätter alltså med oförminskad kraft, och jag ser med tillförsikt på framtiden.

Malmö den 13 februari 2008

Peter Strand, VD Annehem Fastigheter AB

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 fem projekt, bland annat det omfattande projektet på torget i Hyllie. Projektportföljen omfattar byggrätter på cirka 65 000 kvadratmeter.

Parallellt med utvecklingsprojekten har Annehem byggt upp en omfattande fastighetsportfölj i Skåne, med tonvikt på bostäder, butiker och vårdfastigheter i Malmö, Lund, Landskrona och Hässleholm. Syftet är att säkra stabila och långsiktiga kassaflöden. Portföljen av förvaltningsfastigheter är för närvarande värderad till drygt 1,1 miljard kronor.

Under en stor del av 2007 hade Annehem ett tredje verksamhetsområde: livsstilsboendet Victoria Park, vars första enhet nu uppförs vid Kalkbrottet i Limhamn. Victoria Park avknoppades dock under hösten. Detta skedde dels genom försäljning av en tredjedel av aktierna i dotterbolaget Victoria Park AB till aktie-

ägarna, dels genom utdelning av resterande aktier till aktieägarna i Annehem Fastigheter AB. Victoria Park-aktien noterades på First North den 14 november.

Marknadsöversikt

Fastighetsmarknaden i Öresundsregionen är en av de mest dynamiska och aktiva regionerna i Europa och tillika den snabbaste växande tätortsregionen i Skandinavien. Det är en fortsatt efterfrågan på såväl bostäder som kommersiella lokaler. Stora satsningar på infrastruktur och stark befolkningstillväxt, med en stadigt ökande inflyttning från Danmark är några viktiga förklaringar till det gynnsamma läget på fastighetsmarknaden i Öresundsregionen.

I Malmö har bostadsmarknaden en fortsatt stark utveckling med i det närmaste obefintliga vakanser, vilket medfört brist på lägenheter. Den nya stadsdelen Hyllie spås bli ett nytt Ørestad i Malmö med stor betydelse för Öresundsregionen och hela Skåne. Stadsdelen, med närhet till Köpenhamn och storflygplatsen Kastrup, får citytunnelstation, ett av Nordens största shoppingcentrum, arena för ishockey och evenemang, hotell samt blandad bebyggelse med både bostäder och kontor. Både svenska, danska och internationella företag förväntas etablera sig i Hyllie för att kunna dra nytta av det centrala läget och på så sätt täcka både den svenska och danska marknaden.

På två av Annehems lokalmarknader Lund och Hässleholm märks en stillsam, men positiv marknadsutveckling, där framför allt forskarbyn Ideon i Lund är en magnet för nya företagsetableringar. Näringslivsutvecklingen i Lund har en fortsatt stark utveckling samtidigt som omfattande nyproduktion av bostäder pågår i Lund.

Landskrona kommun har gemensamt med fastighetsägarna satsat på att Landskronas centrala delar ska utvecklas. Flera fastigheter har byggts om och en rad svenska och internationella kedjor har etablerat sig. Landskrona har nu fått en nytändning som handelsstad. Vakanserna minskar och hyresnivåerna i Landskronas centrum har ökat markant under de senaste åren. Nyproduktion av bostäder pågår i attraktiva lägen vid hamnen i Landskrona.

Nyckeltal

	Jan-dec 2007	Jan-dec 2006
FINANSIELLA		
Avkastning på eget kapital, %	21,4	80,4
Avkastning på totalt kapital, %	9,3	17,8
Soliditet, %	35,0	42,1
Belåningsgrad fastigheter, %	64,7	60,1
Ränteteckningsgrad, ggr	5,2	20,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,2
AKTIERELATERADE		
Antal aktier	12 373 330	11 973 330*
Periodens resultat per aktie, kr	7,06	9,62*
Eget kapital per aktie, kr	39,03	32,43*

*Justerat för split gjord under andra kvartalet 2007

	Jan-dec 2007	Jan-dec 2006
FASTIGHETSRELATERADE		
Antal förvaltningsfastigheter	88	39
Uthyrbar area, kvm	114 482	83 870
Fastigheternas värde, Mkr	1 076,8	776,50
MEDARBETARE		
Antal anställda	9	9

Koncernens resultaträkning

Mkr	Jan-dec 2007	Juli-dec 2005/2006	Okt-dec 2007	Okt-dec 2006
Hysesintäkter	73,6	19,4	21,9	10,3
Fastighetskostnader	-32,7	-8,9	-10,1	-5,9
Driftnetto	40,9	10,5	11,8	4,4
Central administration	-9,4	-6,6	-2,4	-2,0
Övriga rörelseintäkter	34,5	-	30,2	-
Övriga rörelsekostnader	-35,7	-1,8	-34,2	-1,3
Realiserad värdeförändring	1,5	21,2	1,5	0,9
Orealiserad värdeförändring	93,0	138,3	-1,3	61,2
Rörelseresultat	124,8	161,6	5,6	63,2
Ränteintäkter	3,5	2,3	1,8	1,9
Räntekostnader	-24,9	-7,9	-8,2	-4,8
Resultat före skatt	103,4	156,0	-0,8	60,3
Aktuell skatt	- 1,8	-0,3	-1,8	0,1
Uppskjuten skatt	-14,2	-36,7	3,1	-16,1
Resultat	87,4	119,0	0,5	44,3
Resultat per aktie, kr	7,06	9,62	0,03	3,59

Kommentarer till resultaträkningen

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 87,4 Mkr, vilket är 7,06 kr per aktie. Resultatet före skatt uppgick till 103,4 Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar om 93,0 Mkr, samt realiserade värdeförändringar om 1,5 Mkr.

Hysesintäkter

Bolagets hysesintäkter för perioden uppgick till 73,6 Mkr. Den genomsnittliga löptiden i fastighetsportföljen är 3,5 år.

Under perioden har Annehem bland annat tecknat nya hyresavtal i Landskrona med H&M, Håkansson, Ecco, Gina Tricot, Hemtex och Capió Citykliniken. Hysesintäkterna på helårsbasis är 91,3 Mkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 32,7 Mkr. I fastighetskostnader ingår drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Under-

håll är uppdelat på löpande och planerat underhåll. Mindre hyresgäst Anpassningar 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 9,4 Mkr. Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt kostnader för börsintroduktion.

Realiserad värdeförändring

I periodens resultat ingår realiserad värdeförändring om 1,5 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar

Förvaltningsfastigheterna har den 31 december 2007 värderats enligt intern utförd värdering. Som en kontroll av marknadsvärdet har bolaget även gjort en extern värdering där marknadsvärdet är högre än den interna värderingen. Bolaget väljer dock att använda sig av den interna värderingen. I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar om 93,0 Mkr.

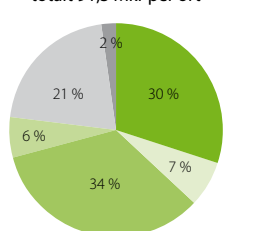
Finansiella poster

Ränteintäkter för perioden uppgick till 3,5 Mkr och räntekostnaderna till 24,9 Mkr. Under perioden var den genomsnittliga låneräntan 4,6 % och bolagets ränteteckningsgrad var 5,2 ggr.

Skatt

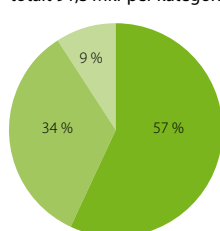
Uppskjuten skatt består i huvudsak av skatt på orealiserade värdeförändringar. En del av uppskjuten skatt har kvittats mot en skattefordran om 11,6 Mkr.

Hyresintäkt –
totalt 91,3 Mkr per ort



■ Hälsjö
■ Hörby
■ Landskrona
■ Lund
■ Malmö
■ Övriga orter

Hyresintäkt –
totalt 91,3 Mkr per kategori



■ Bostadsfastigheter*
■ Kommersiella fastigheter*
■ Vårdfastigheter*

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

Koncernens balansräkning

Mkr	07-12-31	06-12-31
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	1 123,6	776,5
Pågående nyanläggningar	87,5	15,6
Fordringar och övrigt	66,2	24,9
Likvida medel	104,0	106,0
SUMMA TILLGÅNGAR	1 381,3	923,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	482,9	388,3
Räntebärande skulder	753,1	466,8
Icke räntebärande skulder	145,3	67,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 381,3	923,0

Kommentarer till balansräkningen

Fastigheter

Bolagets förvaltningsfastigheter har per den 31 december 2007 värderats internt. Förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde är per den 31 december 2007 1 076,8 Mkr. Totalt har 51 fastigheter förvärvats och två fastigheter har sålts under perioden. Projektfastigheternas bokförda värde uppgår till 46,8 Mkr.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per bokslutsdagen till 104,0 Mkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2007 till 482,9 (388,3) Mkr, vilket motsvarar 39,03 (32,43) kr per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 35,0 (42,1) %. I oktober erbjöds aktieägarna i Annehem Fastigheter och allmänheten att köpa aktier i Victoria Park i Malmö AB. Erbjudandet omfattade totalt 6 186 665 aktier och priset var 15 kronor per aktie. Annehems aktieägare hade företrädesrätt att teckna aktier och externa investerare fick således teckna aktier i den mån aktieägarna i Annehem inte köpte samtliga aktier. Dessutom beslutades att dela ut resterande aktier i Victoria Park till aktieägarna.

Koncernens förändringar av eget kapital

	Aktie- kapital	Andra reserver	Årets resultat	Summa eget kapital
IB	12,0	376,3	-	388,3
Optionsinlösen	0,4	6,8	-	7,2
Försäljning av aktier i dotterbolag	-	92,8	-	-
Utdelning av aktier dotterbolag	-	-92,8	-	-
Årets resultat	-	-	87,4	87,4
Eget kapital den 31 dec 2007	12,4	383,1	87,4	482,9

Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-dec 2007
Rörelseresultat	124,8
Orealiserade värdeförändringar	-93,0
Räntenetto	-21,4
Betald skatt	-1,8
Kassaflöde från rörelsen	8,6
Förändring i rörelsekapital	22,1
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	30,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-419,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	386,3
Periodens kassaflöde	-2,0
Likvida medel vid periodens början	106,0
Likvida medel vid periodens slut	104,0

Räntestruktur 2007-12-31

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2007	661,7	4,6	87,9	661,7	57,8
2008	11,3	5,6	1,5	11,3	1,0
2009	42,4	4,8	5,6	42,4	3,7
2010	37,7	4,0	5,0	429,7	37,5
Summa/snitt	753,1	4,6	100	1 145,1	100%

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 december 2007 uppgick till 753,1 Mkr och den genomsnittliga räntan var 4,6 %. Ränteförfall inom 12 månader av totala andelen lån är 87,9 %.

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.

Redovisnings och värderingsprinciper

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

Personal

Per den 31 december 2007 uppgick antalet heltidsanställda till 9 personer, varav 5 var kvinnor. All teknisk och administrativ förvaltning köps in av ett externt förvaltningsbolag.

Risker och osäkerheter

Bolagets risker har inte förändrats från årsskiftet varför de redovisade riskerna i årsredovisningen 2006 på sidan 50 anses vara de som fortfarande är aktuella för bolaget.

Aktien och ägarstruktur

Annehemaktien är noterad på OMX – First North från maj 2007. Vid årsstämman den 12 april 2007 beslöt stämman att varje befintlig aktie ska delas upp i fem aktier (aktiesplit 5:1). Det totala antalet aktier i Annehem Fastigheter AB (publ) uppgick per den 31 december 2007 till 12 373 330 aktier och aktiekapitalet till 12 373 330 kr vilket ger ett kvotvärde om 1 kr.

Per bokslutsdagen var;

Antal aktieägare:	564
Antal aktier:	12 373 330
Eget kapital per aktie	39,03 kr
Vinst per aktie	7,06 kr

Inför utdelningen av dotterbolaget Victoria Park i Malmö AB beslutades på årsstämman i april att lösa incitamentsprogrammet i Annehem Fastigheter AB genom att tidigarelägga tiden för utnyttjande av teckningsoptionerna. Totalt tecknades 400 000 aktier med utnyttjande av teckningsoptionerna vilket ökat bolagets eget kapital med 7 200 000 kronor varav aktiekapitalet med 400 000 kronor.

I nedanstående tabell visas de tio största aktieägarna i Annehem per den 31 december 2007.

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	2 245 900	18,2
Grotton Holding AB	2 120 000	17,1
Mellby Gård AB	1 333 330	10,8
Östersjöstiftelsen	1 300 000	10,5
Peab AB	850 000	6,9
Peter Strand	550 000	4,4
AB Possessor	320 000	2,6
Hököpinge brukspark Vellinge AB	300 000	2,4
Hopskins Holding AB	300 000	2,4
Bjere Invest AS	285 000	2,3
Övriga	2 769 100	22,4
Totalt	12 373 330	100,0

Ägarstruktur

	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	Antal röster i %
1 - 500	339	60,2	76 890	0,6
501 - 1000	77	13,6	72 400	0,6
1001 - 5000	73	12,9	212 865	1,7
5001-10000	17	3,0	124 030	1,0
10001-15000	7	1,2	95 865	0,8
15001-20000	7	1,2	126 500	1,0
20001-	44	7,8	11 664 780	94,3
Totalt	564	100,0	12 373 330	100,0

Fastighetsförvaltning

Annehem senaste strategiska satsning är en genomgripande utveckling av Landskronas cityhandel och stadskärna. Annehem vill skapa ett modestråk genom centrum. Som en följd av denna långsiktiga satsning äger Annehem idag cirka hälften av butiksfastigheterna utmed de tre gågatorna i Landskrona.

I september öppnades butikerna H&M, Gina Tricot samt skobutikerna Håkansson och Ecco. Invigningarna av butikerna var lyckade och butikerna har varit välbesökta från första dag. Etableringen av ovan nämnda butiker har givit eko i marknaden och man märker av ett betydligt större intresse från andra butiksbedjor att etablera sig i Landskrona.

Annehem har tecknat kontrakt med Capio Citykliniken som öppnade sin verksamhet vid årsskiftet. Hemtex slog upp sina dörrar i slutet av november och fick ett succéartat mottagande av kunderna i Landskrona. Med dessa etableringar fortsätter Annehems arbete med att skapa en levande stadskärna i Landskrona.

Som ett led i satsningen i Landskrona är Annehem drivande i Landskrona citysamverkan, den ideella förening som ska ge centrum ett lyft. Annehem har presenterat ett förslag för Landskronas kommun, som bygger på en modell som bland annat Malmö har genomfört. Det innebär att fastighetsägarna, handlarna och kommunen bildar en ideell förening medan verksamheten ska drivas via ett helägt servicebolag med en anställd centrumledare.

■ Annehems fastigheter i centrala Landskrona



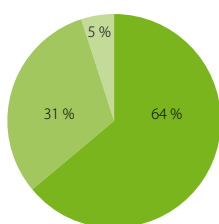
GRAFIK: KRISTER CRONQVIST

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets hyresvärde bedöms på årsbasis uppgå till 99,8 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 92 %. Hyresvärdet fördelat per fastighetskategori motsvaras av 57 % i bostadsfastigheter, 34 % i kommersiella fastigheter samt 9 % i vårdfastigheter. Hyresvärdet fördelat per ort motsvaras av 38 % i Landskrona, 27 % i Hässleholm, 20 % i Malmö, 7 % i Hörby, 6 % i Lund samt 2 % på övriga orter.

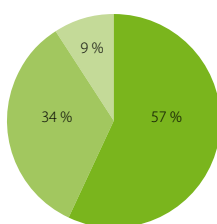
Annehems bestånd av förvaltningsfastigheter bestod den 31 december 2007 av 88 fastigheter i Malmö, Lund, Landskrona, Hässleholm, Hörby, Sjöbo och Abbecksås, med en total uthyrbar area om cirka 114 500 kvm. Antalet bostadslägenheter uppgick till cirka 980 och antalet lokaler till cirka 200. Förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde per den 31 december 2007 är 1 076,8 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.

Yta –
totalt 114 482 kvm per kategori



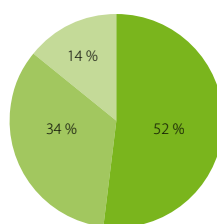
■ Bostadsfastigheter
■ Kommersiella fastigheter
■ Vårdfastigheter

Hyresvärde –
totalt 99,8 Mkr per kategori



■ Bostadsfastigheter
■ Kommersiella fastigheter
■ Vårdfastigheter

Marknadsvärde –
totalt 1 076,8 Mkr per kategori



■ Bostadsfastigheter
■ Kommersiella fastigheter
■ Vårdfastigheter

Förvärv och försäljning

Under perioden har två fastigheter sålts och tre fastighetsbestånd förvärvats. De förvärvade bestånden består av fastigheter i Landskrona, Hörby, Sjöbo och Abbekås samt i Malmö och Arlöv.

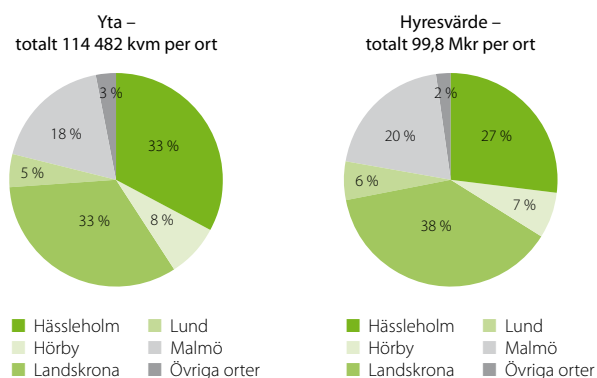
Det förvärvade Landskronabeståndet består av fyra fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 17 100 kvm, varav cirka 9 700 kvm (57 %) kommersiella ytor.

Beståndet i Hörby, Sjöbo och Abbekås består av 47 bostadsfastigheter med en total uthyrbar area om 11 380 kvm.

Fastigheterna i Hörby består av 14 hyresfastigheter med bo-

stadsytor om cirka 8 250 kvm. I Sjöbo ingår tolv småhusfastigheter med en total area om cirka 1 150 kvm och i Abbekås 21 kedjehus med en total area om cirka 1 970 kvm.

Malmöbeståndet består av sju fastigheter varav fyra är belägna centralt i Malmö och tre i Arlöv. Beståndet har en total uthyrbar area om cirka 10 400 kvm, varav cirka 7 900 kvm (76 %) bostadsytor.



Löptider för hyreskontrakt per den 2007-12-31

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	11,0	11,8	27,6
Totalt lokalhyresavtal	40,0	42,8	100
Totalt kontrakterat	93,5*	100	100

*Inklusive hyresrabatter om 2,2 Mkr

Fastighetsförteckning

Per den 2007-12-31

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	Fredentorpsgatan 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 Ahlgrens gatan 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
Puggerup 31-33	Hörby	Kristianstadsvägen 38-40	1929/1964	509	0	0	0	509
Puggerup 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	Borgmästaregatan 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 Bunkefos 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 mfl.	1929/1970	1 348	71	0	366	1 785
Jagten 3	Malmö	Simrishamnsgatan 5	1935/1980	837	0	0	0	837
Jagten 4	Malmö	Simrishamnsgatan 7 A-B	1935/1990	963	0	36	0	999
Spillkråkan 5	Malmö	Bergsgatan 43	1940	1 000	0	500	0	1 500
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				69 758	14 349	13 622	16 753	114 482
kr/kvm eller andel (%)				61%	12%	12%	15%	100%

Projektfastigheter

Per den 2007-12-31

Fastighet	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrbar area (kvm)				Totalt
				Bostäder	Kontor	Butik	Övrigt	
Öket 22	Malmö	Helsingborgsgatan	-	0	0	0	0	0
Brandvakten 3	Malmö	Annetorpsvägen	2008	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	0	0
Klockan 12	Malmö	Högerudsgatan 29	2008	0	0	0	0	0
Summa				0	0	0	0	0

Projektutveckling

Annehem har i dag fem projekt i Malmö. Utöver POINT HYLLIE handlar det om ett bostadsprojekt vid Folkets Park (kvarteret Oket) och ett i Limhamn, en dagcentral i Hyllie samt en vårdfastighet på Lindeborg. Det beräknade totala projektvärdet är cirka 2 miljarder kronor och samtliga utom Kvarteret Oket och POINT HYLLIE beräknas bli klara under första halvåret 2008.

Annehem arbetar kontinuerligt med att utveckla och utvärdera olika projekt och har kontinuerligt ett flertal såväl större som mindre projekt under bearbetning.



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

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. 14 av dem har fått erbjudande om markanvisning.



Körmästaren 1

Läge: Lindeborg, Malmö

Kategori: vårdfastighet
(kombinerad vårdcentral
och dagcenter)

Yta: cirka 2 150 kvm

Byggstart: mars 2007

Inflyttning: maj 2008

Körmästaren 1 är belägen på Lindeborg i södra Malmö. 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 14 år med Region Skåne respektive Malmö stad.



Brandvaken 3

Läge: Hyllie, Malmö

Kategori: vårdfastighet

Yta: cirka 600 kvm

Byggstart: januari 2007

Inflyttning: januari 2008

Brandvaken 3 är belägen i Hyllie i Malmö. Här har en ny byggnad uppförts och en annan renoverats för att skapa en dagcentral som kan erbjuda personlig utveckling och självständighet genom aktiviteter såsom hundpassning och trädgårdsarbete för handikappade enligt Lagen om stöd och service (LSS).

Annehem har tecknat hyresavtal på 15 år med Malmö stad.

Malmö stad, Hyllie stadsdelsförvaltning har flyttat in i byggnaden och driver verksamhet där sedan årsskiftet.



Klockan 12

Läge: Limhamn, Malmö

Kategori: bostäder,
bostadsrätter

Yta: cirka 1 470 kvm

Antal lägenheter: 18

Arkitekt:

Chroma Arkitektkontor AB

Byggstart: mars 2007

Inflyttning: februari 2008

Klockan 12 är ett bostadsrättsprojekt avseende en fastighet på gamla Limhamn i västra Malmö. Annehem bygger här ett bostadsrättshus i tre våningar med 18 lägenheter, inriktade mot personer i åldrarna 55+. Försäljningen av lägenheterna pågår.



Kv Oket 20

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

Projektet har förvärvat av Akelius. Detaljplan klar, och bygglov är beviljat.

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.

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.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat med återläggning av finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Antal aktier

Det totala antalet aktier.

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.w

Viktiga händelser efter perioden

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att fatta beslut om ett återköpsprogram av egna aktier. Beslutsförslaget kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman.

Kommande rapporter

Årsredovisning 2007

april 2008

Årsstämma

7 maj 2008

Delårsrapport jan-mars

7 maj 2008

Delårsrapport jan-juni

27 augusti 2008

Delårsrapport jan-sept

20 november 2008

Informationen i denna bokslutskommuniké 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 13 februari 2008 kl 14.00.

Malmö den 13 februari 2008

Peter Strand, VD

På uppdrag av styrelsen i Annehem Fastigheter AB (publ).

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

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Peter Strand, VD

Telefon 040-16 77 75

peter.strand@annehem.se

Besök även vår hemsida www.annehem.se



Annehem Fastigheter AB (publ)

Org nr 556683-4452

Djäcknegatan 23

Box 4246

203 13 Malmö

Tel 040-16 77 70

Fax 040-16 77 77

www.annehem.se