



- **Resultatet efter skatt** uppgick till 87,0 (74,5) Mkr, vilket motsvarar 7,02 (6,01) kr per aktie.
- **Resultat före skatt** uppgick till 104,3 (95,6) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar om 94,3 (77,1) Mkr.
- **Hyresintäkterna** uppgick till 51,8 (9,0) Mkr.
- **Det egna kapitalet** uppgick per den 30 september 2007 till 482,0 (189,8) Mkr, vilket motsvarar 38,87 (15,31) kr per aktie.
- **Marknadsvärdet** på förvaltningsfastigheterna vid periodens utgång var 1 056,7 Mkr.

Viktiga händelser under perioden

- **H&M, Håkanssons, ECCO och Gina Tricot** öppnade butiker i Annehems lokaler i Landskrona under september.
- **Förvärv av tre fastighetsbestånd** till ett värde av cirka 300 Mkr med en total uthyrningsbar yta om cirka 38 900 kvm.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- **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.

VD HAR ORDET:

Viktig milstolpe för Annehem

Årets nio första månader har varit en intensiv, spännande och mycket inspirerande tid för oss på Annehem. Vi fortsätter den starka finansiella utvecklingen från föregående år och kan samtidigt bygga vidare på själva grunden för hur verksamheten ska utvecklas framöver.

I maj noterades Annehem på First North, som är en del av OMX Nordiska börs och den 14 november är det dags för ytterligare en notering. Denna gång gäller det Victoria Park i Malmö AB (publ), som numera är ett självständigt bolag. Två tredjedelar av aktierna delades i slutet av oktober ut till aktieägarna i Annehem, medan den återstående tredjedelen sålts med företräde för Annehems aktieägare. Genom försäljning och utdelning skapar Annehem en såväl finansiellt som verksamhetsmässigt fristående koncern kring konceptet Victoria Park med egen organisation, styrelse och ledning, vilket skapar bättre utvecklingsmöjligheter och starkare fokus på Victoria Parks produkt- och tjänsteutbud.

Under årets första nio månader har vi genomfört ett antal förvärv på vår hemmamarknad i Skåne, bland annat ett fastighetsbestånd på attraktivt läge i centrala Malmö. Parallellt med dessa aktiviteter fortgår byggnationerna av två vårdfastigheter samt ett bostadsrättsshus i Malmö. Under hösten har vi arbetat med ett reviderat förslag för vårt omfattande projekt i stadsdelen Hyllie i Malmö. Förslaget omfattar såväl bostäder som butiks- och kontorsytor. Planarbetet fortgår och vi hoppas att detaljplanen ska vinna laga kraft våren 2008.

I Landskrona äger Annehem nu hälften av butiksfastigheterna utmed de tre gågatorna. Målsättningen är att aktivt delta i skapandet av en levande stadskärna. I september öppnade H&M, Gina Tricot, Ecco samt Håkanssonss sina butiker i Landskrona. Därtill öppnar Hemtex i november och Caphio Citykliniken vid årsskiftet.

Vi fortsätter nu satsningen på nya projekt i Skåne och för samtal beträffande ett antal ny- och ombyggnadsprojekt. Allt detta sammantaget gör att jag ser med tillförsikt på framtiden.

Malmö den 14 november 2007

Peter Strand, VD Annehem Fastigheter AB (publ)

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 fyra projekt, bland annat det omfattande projektet på torget i Hyllie. Projektportföljen omfattar byggrätter på cirka 50 000 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 miljard kronor.

Det tredje verksamhetsområdet har varit Victoria Park, se vidare sid 13.

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 stor och växande 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 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–sep 2007	Jan–sep 2006
FINANSIELLA		
Avkastning på eget kapital, %	21,6	50,4
Avkastning på totalt kapital, %	8,6	13,5
Soliditet, %	34,4	26,0
Belåningsgrad fastigheter, %	66,1	44,3
Ränteteckningsgrad, ggr	7,3	31,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,5
AKTIERELATERADE		
Antal aktier	12 373 330	1 700 000
Periodens resultat per aktie, kr	7,02	6,01
Eget kapital per aktie, kr	38,87	15,31

	Jan–sep 2007	Jan–sep 2006
FASTIGHETSRELATERADE		
Antal förvaltningsfastigheter	92	34
Uthyrbar area, kvm	1 14 668	78 527
Fastigheternas värde, Mkr	1 056,7	676,4
MEDARBETARE		
Antal anställda	22	9

* Inklusive Victoria Park

Koncernens resultaträkning

Mkr	Jan-sep	Proforma	Juli-sep	Juli-sep	Juli-sep	Helår
	2007	Jan-sep*	2005/2006	2007	2006	2005/2006
Hysesintäkter	51,8	51,8	9,0	19,7	9,0	19,4
Fastighetskostnader	-22,5	-22,5	-3,0	-9,8	-3,0	-8,9
Driftnetto	29,3	29,3	6,0	9,9	6,0	10,5
Central administration	-7,1	-7,1	-4,6	-2,1	-2,3	-6,6
Övriga rörelseintäkter	4,2	4,2		4,2	-	-
Övriga rörelsekostnader	-1,4	-0,3	-0,5	0,1	-0,5	-1,8
Realiserad värdeförändring	-	-	20,3	-	20,3	21,2
Orealiserad värdeförändring	94,3	94,3	77,1	0,4	32,5	138,3
Rörelseresultat	119,3	120,4	98,4	12,5	56,0	161,6
Ränteintäkter	1,7	1,7	0,3	0,6	-	2,3
Räntekostnader	-16,7	-16,7	-3,1	-6,0	-2,9	-7,9
Resultat före skatt	104,3	105,4	95,6	7,1	53,1	156,0
Aktuell skatt	-	-	-0,4	-	-0,4	-0,3
Uppskjuten skatt	-17,3	-17,3	-20,7	-0,1	-8,7	-36,7
Resultat	87,0	88,1	74,5	7,0	44,0	119,0
Resultat per aktie, kr	7,02	7,10	6,01	0,57	3,55	9,60

Kommentarer till resultaträkningen

Resultat

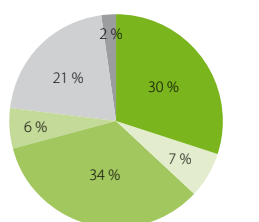
Periodens resultat efter skatt uppgick till 87,0 Mkr, vilket är 7,02 kr per aktie. Resultatet för perioden är 12,5 Mkr bättre än samma period föregående år. Resultatet före skatt uppgick till 104,3 Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar om 94,3 Mkr.

Hysesintäkter

Bolagets hysesintäkter för perioden uppgick till 51,8 Mkr och det totala hyresvärdet var 98,8 Mkr. Den genomsnittliga löptiden i fastighetsportföljen är 3,5 år.

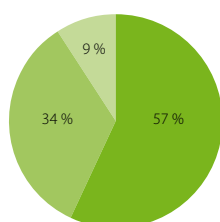
Under perioden har Annhem tecknat nya hyresavtal i Landskrona med H&M, Håkansson, Ecco, Gina Tricot, Hemtex och Capio Citykliniken. Hysesintäkterna på helårsbasis är 91,3 Mkr exkl. hyresrabatter om 2,2 Mkr.

Hyresintäkt –
totalt 91,3 Mkr per ort



■ Hässleholm
■ 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.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 22,5 Mkr. I fastighetskostnader ingår drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Underhåll 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 7,1 Mkr. Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader samt koncerngemensamma kostnader.

Orealiserade värdeförändringar

Vid hel och halvårsskiftet görs externa värderingar av förvaltningsfastigheterna. Bolaget gör vid övriga tillfällen interna värderingar av förvaltningsbeståndet. I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar om 94,3 Mkr.

Finansiella poster

Ränteintäkter för perioden uppgick till 1,7 Mkr och räntekostnaderna till 16,7 Mkr. Under perioden var den genomsnittliga låneräntan 4,3 % och bolagets ränteteckningsgrad var 7,3 ggr.

Skatt

Annhem redovisar ingen aktuell skatt för perioden då bolaget har uppbokade skattefordringar. Uppskjuten skatt består i huvudsak av skatt på orealiserade värdeförändringar. En del av uppskjuten skatt har kvittats mot skattefordran.

Koncernens balansräkning

Mkr	07-09-30	Proforma 07-09-30*	06-09-30	06-12-31
TILLGÅNGAR				
Fastigheter	1 171,1	1 068,3	661,4	776,5
Pågående nyanläggningar	118,4	99,2	8,9	15,6
Fordringar och övrigt	28,1	63,8	0,0	24,9
Likvida medel	82,6	81,9	60,5	106,0
SUMMA TILLGÅNGAR	1 400,2	1 313,2	730,8	923,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	482,0	483,1	189,8	388,3
Räntebärande skulder	804,7	729,7	292,7	466,8
Icke räntebärande skulder	113,5	100,4	248,3	67,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 400,2	1 313,2	730,8	923,0

* Annhem exkl Victoria Park.

Kommentarer till balansräkningen

Fastigheter

Bolagets förvaltningsfastigheter har per den 30 september 2007 värderats internt. Marknadsvärdet påverkas av nytecknade samt uppsagda kontrakt, investeringar samt marknadsfaktorer som avspeglas i avkastningskraven. Förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde är per den 30 september 2007 1 056,7 Mkr. Totalt har 58 fastigheter förvärvats under perioden. Projektfastigheternas bokförda värde uppgår till 114,4 Mkr.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per bokslutsdagen till 82,6 Mkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2007 till 482,0 (189,8) Mkr, vilket motsvarar 38,87 (15,31) kr per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 34,4 (26,0) %.

Koncernens förändringar av eget kapital

	Aktie- kapital	Andra reserver	Årets resultat	Summa eget kapital
IB	12,0	252,3	119,0	388,3
Options- Inlösen	0,4	6,4	0,0	6,8
Årets resultat	0,0	0,0	87,0	87,0
Eget kapital den 30 september 2007	12,4	382,7	87,0	482,0

Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-sep 2007
Rörelseresultat	119,3
Orealiserade värdeförändringar	-94,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-4,0
Räntenetto	-15,0
Betald skatt	0,0
Kassaflöde från rörelsen	6,0
Förändring i rörelsekapital	28,3
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	34,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-402,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	345,1
Periodens kassaflöde	-23,4
Likvida medel vid periodens början	106,0
Likvida medel vid periodens slut	82,6

Räntestruktur 2007-09-30

Förfalloår	Mkr	Räntebindning		Kapitalbindning	
		genomsnittlig ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2007	713,7	4,3	88,6	713,7	59,6
2008	11,0	5,6	1,4	11,0	1,0
2009	42,0	4,8	5,3	42,0	3,5
2010	38,0	4,0	4,7	430,0	35,9
Summa/snitt	804,7	4,3	100,0	1 196,7	100,0

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 30 september 2007 uppgick till 804,7 Mkr och den genomsnittliga räntan var 4,3 %. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 11 månader. Ränteförfall inom 12 månader av totala andelen lån är 88,6 %.

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 anskaffningskostnad.

Redovisnings och värderingsprinciper

Delårsrapporten har upprättats enligt de redovisnings- och värderingsprinciper som använts i den senaste årsredovisningen.

Personal

Under perioden har sexton personer anställts och två personer har slutat. Per den 30 september 2007 uppgick antalet heltidsanställda till 22 personer, varav 15 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 Annhem Fastigheter AB (publ) uppgick per den 30 september 2007 till 12 373 330 aktier och aktiekapitalet till 12 373 330 kr vilket ger ett kvotvärde om 1kr.

Per bokslutsdagen var;

Antal aktieägare:	511
Antal aktier:	12 373 330
Eget kapital per aktie	38,87 kr
Vinst per aktie	7,02 kr

Inför utdelningen av dotterbolaget Victoria Park i Malmö AB beslutades på årsstämman i april att lösa incitamentsprogrammet i Annhem 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 Annhem per den 30 september 2007.

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	2 220 000	17,9
Grotton Holding AB	2 100 000	17,0
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
Bjere Invest AS	335 000	2,7
AB Possessor	320 000	2,6
Hököpinge brukspark Vellinge AB	300 000	2,4
Hopskins Holding AB	300 000	2,4
Övriga	2 765 000	22,4
Totalt	12 373 330	100,0

Ägarstruktur

Namn	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	Antal röster i %
1 - 500	323	63,2	71 600	0,6
501 - 1000	49	9,6	45 000	0,4
1001 - 5000	70	13,7	211 060	1,7
5001-10000	14	2,7	106 260	0,9
10001-15000	9	1,8	123 865	1,0
15001-20000	3	0,6	57 325	0,4
20001-	43	8,4	11 758 220	95,0
Totalt	511	100,0	12 373 330	100,0

Fastighetsförvaltning

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

I september öppnades butikerna H&M, Gina Tricot samt skobutikerna Håkansson's och Ecco. Invigningarna av butikerna var lyckade och butikerna har varit välbesökta från första dag. Annhem har även tecknat kontrakt med Capio Citykliniken som öppnar sin verksamhet vid årsskiftet samt Hemtex som slår upp

sina dörrar i slutet av november. Med dessa etableringar fortsätter Annehems arbete med att skapa en levande stadskärna i Landskrona.

Som ett led i satsningen i Landskrona är Annhem drivande i Landskrona citysamverkan, den ideella förening som ska ge centrum ett lyft. Annhem 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**



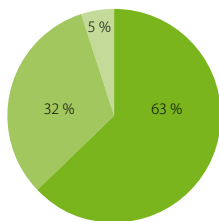
GRAFIK: KRISTER CRONQVIST

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets hyresvärde bedöms på årsbasis uppgå till 98,8 Mkr, varav bedömt värde för vakanta ytor motsvarar 7,5 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, 28 % i Hässleholm, 20 % i Malmö, 7 % i Hörby, 5 % i Lund samt 2 % på övriga orter.

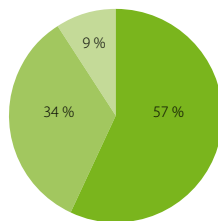
Annehems bestånd av förvaltningsfastigheter bestod den 30 september 2007 av 92 fastigheter i Malmö, Lund, Landskrona, Hässleholm, Hörby, Sjöbo och Abbeås, med en total uthyrbar area om 114 668 kvm. Antalet bostadslägenheter uppgick till cirka 980 och antalet lokaler till cirka 200. Förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde per den 30 september 2007 är 1 056,7 Mkr. Annhem arbetar i huvudsak med extern förvaltning av fastighetsbeståndet. Uthyrning av lokaler, som är det bästa sättet att påverka marknadsvärdet, sköts dock av egen anställd personal.

Yta –
totalt 114 668 kvm per kategori



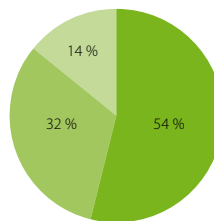
■ Bostadsfastigheter
■ Kommersiella fastigheter
■ Vårdfastigheter

Hyresvärde –
totalt 98,8 Mkr per kategori



■ Bostadsfastigheter
■ Kommersiella fastigheter
■ Vårdfastigheter

Marknadsvärde –
totalt 1 056,7 Mkr per kategori



■ Bostadsfastigheter
■ Kommersiella fastigheter
■ Vårdfastigheter

Förvärv och försäljning

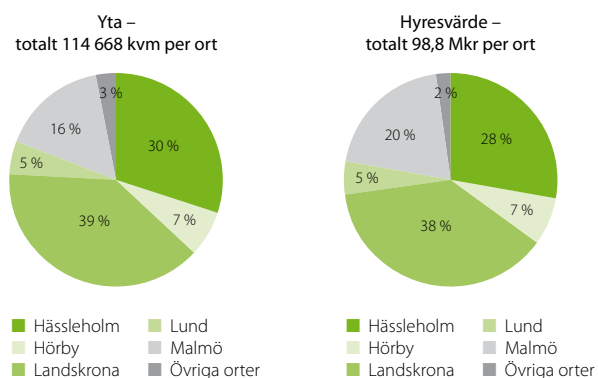
Under perioden har inga fastigheter sålts, däremot har tre bestånd förvärvats. De förvärvade bestånden består av fastigheter i Landskrona, Hörby, Sjöbo och Abbekås samt i Malmö och Arlöv.

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 bostadsytor 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 2007-09-30

Förfalloår	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel, % total	Andel, % lokaler
Bostadshyresavtal	53,5	57,2	
Lokalhyresavtal			
Tillsvidareavtal samt 2008	9,1	9,7	4
2009	10,8	11,5	27
2010	5,4	5,8	14
2011	3,7	4,0	9
>2012	11,0	11,8	28
Totalt lokalhyresavtal	40,0	42,8	100
Totalt kontrakterat	93,5	100	100

Fastighetsförteckning

Per den 2007-09-30

Fastighet	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrbar area (kvm)				Totalt
				Bostäder	Kontor	Butik	Övrigt	
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 Bunkeflös 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	2239	0	810	85	3 134
Arlöv 21:3	Arlöv	Dalbyvägen 3	1958	866	0	58	250	1 174
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
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
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 Ahlgrensgatan 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	Viktorigatan 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
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 o 2	Sjöbo	Läxgatan 10-12	1991	192	0	0	0	192
Örmölla 13:257-277	Abbekås	Segelvägen 6-10	1991	1974	0	0	1 974	
Summa				69 944	14 349	13 622	16 753	114 668
<i>kr/kvm eller andel (%)</i>				<i>61 %</i>	<i>13 %</i>	<i>12 %</i>	<i>15 %</i>	<i>100 %</i>

Projektfastigheter

Per den 2007-09-30

Fastighet	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrbar area (kvm)				Totalt
				Bostäder	Kontor	Butik	Övrigt	
Ännetorpsgården 1**	Malmö	Ännetorpsvägen 100	1978	0	5 974	0	2 082	8 056
Brandvakten 3*	Malmö	Ännetorpsvägen	2007	0	0	0	0	0
Lappmarken 1	Malmö	Fosievägen 28 m.fl.	-	0	0	0	0	0
Körmästaren 1*	Malmö	Lindeborg centrum	2007	0	0	0	0	0
Klockan 12*	Malmö	Högerudsgatan 29	2007	0	0	0	0	0
Summa				0	5 974	0	2 082	8 056

* Pågående byggnation.

** Fastigheten ingår i Victoria Park koncernen.

Projektutveckling

Annehem har idag fyra projekt i Malmö. Förutom Malmö Tower i Hyllie driver bolaget tre projekt; ett bostadsprojekt i Limhamn, en dagcentral i Hyllie samt en vårdcentral på Lindeborg. Det beräknade sammanlagda projektvärdet i dessa tre projekt är ca. 110 Mkr. Samtliga projekt beräknas vara klara under första halvåret 2008. Annehem arbetar kontinuerligt med att utvärdera olika projekt och har idag ett flertal såväl större som mindre projekt under bearbetning.



Malmö Tower, Hyllie

Läge: Hyllie, Malmö

Kategori: kontor, bostäder, kommersiella ytor

Yta: cirka 45 000 kvm

Byggstart: sommaren 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 Copenhagen airport kommer man på 12 minuter, till Malmö C på 6 minuter, till Köpenhamns centrum på 27 minuter.

Hyllie C blir den första järnvägsstationen 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 Hyllie C utvecklar Annehem Malmö Tower.

Malmö Tower utformas för att stimulera folklivet, inte minst genom de många platser där människor kan mötas och umgås. Här finns alla möjligheter för både boende och besökare att äta, dricka, shoppa och ta del av serviceutbudet.

Här kommer det att byggas kontor, butik och bostäder.

Projektet är inne i detaljplanskedet. Budgetarbete samt viss omarbetning av projektet pågår.

Malmö Stad har omfattande planer för Hyllie. Norr om den nya sträckningen av Annetorpsvägen kommer HSB att bygga 450 bostadslägenheter, belägna i nära anslutning till befintlig bebyggelse i Holma/Kroksbäck.

Övriga aktörer i Hyllie är för närvarande Parkfast AB som fokuserar på den nya arenan som invigs hösten 2008, den norska köpcentrumspecialisten Steen & Ström vars köpcentrum i Hyllie invigs 2010, samt Arthur Buchardt som planerar hotell med spa. Därtill har ytterligare 40 intressenter till Malmö Stad anmält sitt intresse för att bygga bostäder och kontor i området. Marktilldelning kommer att ske till ett antal av dessa intressenter under 2007.



Körmästaren 1

Läge: Lindeborg, Limhamn, Malmö

Kategori: vårdfastighet (kombinerad vårdcentral och dagcenter)

Yta: cirka 2 150 kvm

Byggstart: maj 2007

Inflyttning: maj 2008



Brandvaktan 3

Läge: Hyllie, Malmö

Kategori: vårdfastighet

Yta: cirka 600 kvm

Byggstart: januari 2007

Inflyttning: december 2008

Körmästaren 1 är belägen i Lindeborg i södra Malmö. Annehem bygger här en fastighet i fem våningar. Plan 1 till 3 skall inrymma vårdcentral för Region Skåne och på plan 4 till 5 ska ett dagcenter till Hyllie Stadsdelsförvaltning lokaliseras. Byggnadens lokalyta kommer att uppgå till ca 2 150 kvm. Ett hyresavtal på 15 år är tecknat mellan Annehem och Region Skåne respektive Malmö Stad.

Brandvaktan 3 är belägen i Hyllie i Malmö. Här uppförs en ny byggnad och en befintlig byggnad renoveras. Detta skall bli en dagcentral på totalt ca 600 kvm. Hyresavtal är tecknat med Malmö Stad på 15 år.



Klockan 12 är ett bostadsrättsprojekt avseende en fastighet belägen i gamla Limhamn i västra Malmö. Annehem bygger här ett bostadsrätts hus i tre våningar med 18 lägenheter med inriktning mot personer i åldrarna 55+. Försäljningen av lägenheterna pågår.

Klockan 12

Läge: Limhamn, Malmö

Kategori: bostäder, bostadsrätter

Yta: cirka 1 470 kvm

Antal lägenheter: 18

Byggstart: mars 2007

Inflyttning: januari 2008

Revisors rapport över översiktlig granskning av en delårsrapport upprättad i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen.

Till styrelsen i Annehem Fastigheter AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Annehem Fastigheter AB per 30 september 2007 och den nio-månadersperiod som slutar per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundad på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderföretagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 14 november 2007
Ernst & Young AB

Ingvar Ganestam
Auktoriserad revisor

Viktiga händelser efter periodens slut

I slutet av oktober delades två tredjedelar av aktierna i Victoria Park i Malmö AB (publ) ut till aktieägarna i Annehem. Den återstående tredjedelen såldes med företräde för Annehems aktieägare.

Kommande rapporter

Bokslutkommuniké	13 februari 2008
Årsredovisning 2007	april 2008
Årsstämma	7 maj 2008
Delårsrapport januari–mars	7 maj 2008

Malmö den 14 november 2007

Peter Strand, VD

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.

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.



Annhem

Annhem Fastigheter AB (publ)
Org nr 556683-4452
Djäknegatan 23
Box 4246
203 13 Malmö
Tel 040-16 77 70
Fax 040-16 77 77
www.annhem.se

Victoria Park januari – september 2007



Annehem beslöt tidigare i år att dela ut det helägda dotterbolaget Victoria Park i Malmö AB (publ). Som ett led i utdelningen erbjöds allmänheten att förvärva 33,3 procent av samtliga aktier i Victoria Park med företrädesrätt för aktieägarna i Annehem. Försäljningen av de 6 186 665 aktierna genomfördes den 29 oktober 2007.

Den extra bolagsstämman i Annehem, som hölls den 29 oktober 2009, beslutade enhälligt att dela ut 12 373 330 aktier i Victoria Park, motsvarande 66,7 procent av samtliga aktier. Totala antalet aktier uppgår till 18 559 995. Victoria Park är därmed ett fristående projektutvecklingsbolag med inriktning på utveckling av livsstilsboende. Victoria Park har ansökt om notering på First North och bedömd första handelsdag är den 14 november.

Med en såväl finansiellt som verksamhetsmässig fristående koncern med egen organisation, styrelse och ledning skapas bättre utvecklingsmöjligheter och starkare fokus på Victoria Parks produkt- och tjänsteutbud.

En notering på First North innebär att Victoria Park får direkt tillgång till kapitalmarknaden, vilket ökar möjligheterna att använda den egna aktien som betalningsmedel vid framtida bolags- eller fastighetsförvärv. Noteringen av Victoria Park ger en möjlighet att investera i ett projektutvecklingsbolag som avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av bostadsrätter under ett eget boendekoncept.

Efter genomförd försäljning och utdelning bedöms per den 29 oktober 2007, MCJ Holding AB, Grotton Holding AB, Östersjöstiftelsen samt Mellby Gård AB vara de fyra största aktieägarna i Victoria Park. Det totala antalet aktieägare efter utdelning beräknas uppgå till cirka 800.



Det här är Victoria Park

Victoria Park representerar ett helt nytt boendekoncept. Det som gör konceptet Victoria Park speciellt, jämfört med traditionella bostadsrätter är kombinationen av hårdvaran – boende i bostadsrätt med hög standard och tillgång till stora gemensamhetslokaler kombinerat med den viktiga mjukvaran som bjuder på rekreation, aktivitet, gemenskap och personlig service. Konceptets innehåll svarar mot en ökad efterfrågan på dessa värden och erbjuder ett boendekoncept som tidigare endast fanns tillgängligt utomlands. Victoria Park är ett livsstilsboende för människor som vill leva ett aktivt och innehållsrikt liv med tillgång till hög service och god standard.

Victoria Park för diskussioner om förvärv av mark för ytterligare Victoria Park-enheter i Mälardalen och i Köpenhamn, med visionen att Victoria Park ska uppfattas som norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.

Första enheten

Den första enheten i Sverige byggs just nu i Limhamn nära Öresundsbron. Hela anläggningen i Malmö koncentreras runt Eurocs före detta huvudkontor. Fastigheten är en arkitektoniskt fascinerande byggnad som utformades av arkitekten Sten Samuelson, landskapsarkitekten Per Friberg och konstnären Carl Fredrik Reuterswärd i slutet av 1970-talet. Fastigheten är strategiskt väl placerad i förhållande till kommunikationer, service, natur och kultur. Det skapar förutsättningar för ett rikt och aktivt liv, präglad av upplevelser och gemenskap med övriga boende.

Victoria Park i Malmö kommer att omfatta cirka 30 000 kvm bostäder (BOA) och 3 500 kvm (LOA) gemensamma lokaler

samt en planerad vårdenheter om 4 500 kvm. Området kommer att bestå av fem etapper, varav vårdenheten utgör en separat etapp. Parken utgörs av 17 000 kvm. Totalt planeras 395 bostadsrätter.

Vision

Victoria Parks vision är att vara norra Europas mest åtråvärda livsstilsboende.

Mål

Victoria Park skall inom tre år vara det mest åtråvärda livsstilsboendet i Sverige, ha etablerat sin första anläggning i Malmö/Limhamn samt påbörjat minst två anläggningar till, varav en i Stockholm.

Nytt i Sverige – men växande trend utomlands

Det finns en trend av bostadsprojekt runt om i världen som liknar Victoria Park. Nästan alla dessa projekt byggs i eller kring storstäder och är någon form livsstilsboende med service och ofta även aktiviteter och gemensamma ytor. Det ökade intresset för denna typ av boende är en kombination av brist på tid och ett ökat krav på högre levnadsstandard. Människor är villiga att betala för service och vill ha aktiviteter och nöjen på nära håll.

Tidplan

Försäljningen av lägenheterna startade i slutet av oktober 2007. I den första etappen byggs 133 lägenheter och byggstart är villkorad av att 75 % av lägenheterna är sålda. Byggstart beräknas till mars/april 2008 och första inflyttning beräknas till sommaren 2009.

Victoria Park

Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2007	Jan-sep 2006	Juli-sep 2007	Juli-sep 2006	Helår 2005/2006
Hysesintäkter	-	-	-	-	-
Fastighetskostnader	-	-	-	-	-
Driftnetto	-	-	-	-	-
Central administration	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-1,1	-	-1,1	-0,1	-0,1
Realiserad värdeförändring	-	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-1,1	-	-1,1	-0,1	-0,1
Ränteintäkter	-	-	-	-	-
Räntekostnader	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-1,1	-	-1,1	-0,1	-0,1
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Resultat	-1,1	-	-1,1	-0,1	-0,1

Balansräkning

Mkr	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Exploateringsfastighet	112,8	0,0	0,0
Konceptutveckling	5,9	0,0	2,8
Fordringar och övrigt	4,0	0,1	0,1
Likvida medel	0,7	0,1	0,8
SUMMA TILLGÅNGAR	123,4	0,2	3,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6,2	0,1	0,0
Räntebärande skulder	75,0	0,0	0,0
Icke räntebärande skulder	42,2	0,1	3,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	123,4	0,2	3,7