



Annehem BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JAN-DEC 2008





- **Hysesintäkterna** var 57,6 (73,6) Mkr.
- **Resultatet efter skatt** uppgick till -33,1 (87,4) Mkr, vilket motsvarar -2,68 (7,06) kronor per aktie.
- **Resultat före skatt** uppgick till -71,8 (103,4) Mkr, varav värdeförändringar var -67,9 (94,5) Mkr.
- **Värdeförändringar** under perioden var -67,9 Mkr.
- **Det egna kapitalet** var 326,1 (482,9) Mkr, vilket motsvarar 26,36 (39,03) kronor per aktie.
- **Bolagets likvida medel** uppgick till 157,1 (104,0) Mkr, vilket motsvarar 12,70 (8,40) kronor per aktie.

Viktiga händelser under perioden:

- **Försäljning av 45 förvaltningsfastigheter** till en köpeskilling om 708,0 Mkr.
- **Pia Andersson tillträdde som VD** för Annhem Fastigheter AB i november 2008.
- **Inlösen av Annhemaktier** till ett värde motsvarande 123,7 Mkr.
- **Tillträde av marken** i Hyllie i december 2008 till en köpeskilling om 101,0 Mkr.

ANNEHEM I KORTHET:

På den extra bolagsstämman som hölls den 20 oktober 2008 antogs styrelsens förslag om inlösen av aktier till ett värde motsvarande 123,7 Mkr.

Den globala finansiella krisen accelererade under hösten och fortfarande märks en avvaktande efterfrågan och minskad aktivitetsnivå på marknaden.

Under sommaren 2008 frånträdde Annhem två tredjedelar av sitt fastighetsbestånd, vilket frigjorde kapital. Bolaget har idag därmed en bättre finansiell situation.

En byggstart för Point Hyllie, det tongivande projektet i bolaget, närmar sig allt mer. Bygglov beräknas att ges från Malmö stad under februari. Byggstarten för den första etappen, hus E, som ligger närmast Malmö arena, planeras att ske under andra kvartalet 2009. Projektet omfattar totalt cirka 45 000 kvadratmeter bostäder,

handel- och kontorsytor. Annhem tillträdde marken i Hyllie för Point Hyllie i december 2008.

Projektet kvarteret Oket, ett bostadsprojekt som omfattar 141 bostadsrättslägenheter beläget i ett attraktivt läge vid Folkets Park i Malmö. Byggstart för projektet är framflyttat.

Annehems satsning på Landskronas citykärna och handel fortsätter. Fler hyreskontrakt har tecknats för butikslokaler i de centrala delarna av staden och fyra hyresgäster har slagit upp portarna för sina nya verksamheter under hösten och vintern. Landskrona har medvind och det märks tydligt. Detta genom att Landskrona under 2008 hade Skånes största ökning på cityhandel samt att logistikföretag etablerar sig med tusen nya arbetstillfällen.

Ekonomisk översikt

	31 dec 2008	31 dec 2007
Hysesintäkter, Mkr	57,6	73,6
Resultat före skatt, Mkr	-71,8	103,4
Periodens resultat, Mkr	-33,1	87,4
Resultat per aktie, kr	-2,68	7,06
Balansomslutning, Mkr	745,7	1 381,3
Eget kapital per aktie, kr	26,36	39,03
Soliditet, %	43,7	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 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 har Annehem tidigare byggt upp en omfattande fastighetsportfölj i Skåne. Närmare 60 % av denna portfölj såldes i februari 2008. 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 december 2008 värderad till 381,5 miljoner kronor.

Marknadsöversikt

Den globala finansiella krisen accelererade under hösten och fortfarande märks en avvaktande efterfrågan och minskad aktivitetsnivå på marknaden efter lågkonjunktorens ankomst. Företagen i regionen kommer enligt Öresundsinstitutet att framöver vara mer försiktiga med att anställa nya medarbetare och fokus ligger på kostnadsminskningar. Osäkerheten är stor om hur mycket den globala finansiella krisen kommer att påverka den allmänna ekonomiska utvecklingen i regionen. Dock märks att antalet varsel ökar och investeringar senareläggs och runt om i Danmark och Sverige kommer signaler på fortsatt inbromsning av konjunkturen. Som följd av försämrade förutsättningar sker en successiv anpassning av företagens organisationer, verksamhet och kostnader på marknaden.

Näringslivsstrukturen i Skåne har dock hittills inneburit att påverkan på arbetsmarknaden varit förhållandevis mindre i jämförelse med riket som helhet under hösten 2008. I Västra Götaland som har drabbats hårt av problemen inom bilindustrin har varslen ökat med cirka 428 % under motsvarande period 2007 så ligger samma siffra för Skåne på ungefär 103 %. Sammantaget finns flera faktorer som indikerar att Malmöregionen och västra Skåne har förutsättningar att drabbas i förhållandevis mindre grad av en generell konjunkturförsvagning.

Hittills under perioden har sysselsättningsgraden för svenskar i Danmark och vice versa minskat något på grund av konjunkturen. Men på längre sikt och med en allt starkare dansk krona mot den svenska är det högst sannolikt att fler danskar åter tar sikte på Sverige och Skåne vad gäller bostadsmarknaden.

Malmö arena har slått upp sina portar för stora evenemang och stärker positionen för den nya stadsdelen Hyllie i Malmö. Tusentals människor dras till området i samband med de evenemang som arenan håller och december 2010 öppnar City-tunneln och station Hyllie för trafik vilket gör att tiotusentals personer kommer att röra sig i området. I anslutning till station Hyllie, mitt i den nya stadsdelen Hyllie, påbörjar Annehem projektet POINT HYLLIE under första halvåret 2009. Projektet består av cirka 45 000 kvadratmeter yta till handel, boende och kontor. Både svenska, danska och internationella företag förväntas att etablera sig i området för att dra nytta av det centrala och strategiskt lämpliga läget ur kommunikationssynpunkt.

Annehem för i dagsläget långtgående diskussioner både med lokala och internationella intressenter om att etablera sig i POINT HYLLIE.

I drygt två år har Annehem storsatsat på att utveckla Landskronas detaljhandel och centrumkärna. Sedan dess har mindre, lokala butiker kompletterats med stora varumärken. Att det råder medvind för Landskronas cityhandel råder det ingen tvekan om. Enligt Svensk Handel pekar siffrorna för centrumhandeln uppåt för staden och visar på en av de största ökningarna i Skåne under 2008. Ett annat bra exempel på stadens framgång är etableringen av transport- och logistikföretaget DSV som innebär att Landskrona blir ett logistikcenter i regionen med 1 000 nya arbetstillfällen som följd. Detta är en signal om att Landskrona kan fylla en funktion i regionen och en bekräftelse på det ypperliga geografiska läge kommunen har.

Koncernens resultaträkning

Mkr	Jan–dec 2008	Jan–dec 2007	Okt–dec 2008	Okt–dec 2007
Hysesintäkter	57,6	73,6	8,1	21,9
Fastighetskostnader	-34,7	-32,7	-5,5	-10,1
Driftnetto	22,9	40,9	2,6	11,8
Projektintäkter	86,4	34,5	0,6	0,0
Projektkostnader	-86,3	-32,5	-3,5	0,0
Summa	0,1	2,0	-2,9	0,0
Central administration	-11,1	-9,4	-3,2	-2,4
Övriga rörelseintäkter	1,5	0,0	0,3	30,2
Övriga rörelsekostnader	-3,2	-3,2	-1,0	-34,2
Realiserad värdeförändring	-31,7	1,5	-0,7	1,5
Orealiserad värdeförändring	-36,2	93,0	-6,5	-1,3
Rörelseresultat	-57,7	124,8	-11,4	5,6
Finansnetto	-14,1	-21,4	1,2	-6,4
Resultat före skatt	-71,8	103,4	-12,6	-0,8
Aktuell skatt	0,0	-1,8	0,0	-1,8
Uppskjuten skatt	38,7	-14,2	-3,7	3,1
Resultat	-33,1	87,4	-16,3	0,5
Resultat per aktie, kr	-2,68	7,06	-1,32	0,03
Antal utestående aktier, Miljoner	12,4	12,4	12,4	12,4

Hysesintäkter

Bolagets hysesintäkter för perioden uppgick till 57,6 (73,6) Mkr och inkluderar hysesintäkter för de fastigheter som frånträdde den 2 juni 2008.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 34,7 (32,7) Mkr och inkluderar fastighetskostnader för sålda fastigheter. 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 11,1 (9,4) Mkr. Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader och koncerngemensamma kostnader.

Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheterna har per den 31 december 2008 värderats externt. Värderingen är baserad på en kassaflödesmodell där hänsyn tagits till fastighetens avkastningskrav. Följande variabler har använts; kalkylränta, vakanser, direktavkastning, geografiskt läge samt driftskostnader. Värderingen resulterade i en orealiserad värdeförändring om 36,2 Mkr. Värdejusteringen beror på stigande direktavkastningskrav. De realiserade värdeförändringarna är hänförliga till avyttringen av fastigheter i juni 2008.

Finansiella poster

Under perioden uppgick finansnettot till -14,1 (-21,4) Mkr. Räntekostnader inkluderar kostnader för sålda fastigheter. Den genomsnittliga låneräntan uppgick under perioden till 5,4 (4,6) %.

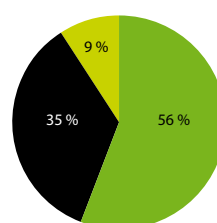
En höjning av marknadsräntan med 1 procentenhet per bokslutsdagen med oförändrat lånebelopp och bindningstid skulle innebära en ökad räntekostnad med 3,9 Mkr på helårsbasis.

Skatter

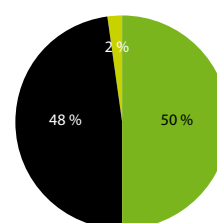
Under perioden har fastigheter realiserats samt att nedskrivning gjorts vilket inneburit att uppskjuten skatt återlagts. Skattefordran om 5,4 Mkr har återlagts.

Utfall Jan–dec 2008

Hysesintäkt per kategori
totalt 57,6 Mkr



Hysesintäkt per ort
totalt 57,6 Mkr



■ Bostadsfastigheter
■ Kommersiella fastigheter
■ Vårdfastigheter

■ Landskrona
■ Sålde fastigheter
■ Övriga orter

Koncernens balansräkning

Mkr

31 dec 2008

31 dec 2007

TILLGÅNGAR

Fastigheter	519,5	1 123,6
Pågående nyanläggningar	37,3	87,5
Fordringar och övrigt	31,8	66,2
Likvida medel	157,1	104,0
SUMMA TILLGÅNGAR	745,7	1 381,3

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	326,1	482,9
Räntebärande skulder	387,1	753,1
Icke räntebärande skulder	32,5	145,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	745,7	1 381,3

Kommentarer till balansräkningen

Fastigheter

Bolagets förvaltningsfastigheter har per den 31 december 2008 värderats externt. Förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde är per den 31 december 2008 381,5 (1 076,8) Mkr. Projektfastigheternas bokförda värde uppgår till 138,0 (46,8) Mkr.

Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar minskade under perioden till följd av aktivering av ombyggnadskostnader. Två av fastigheterna ingår i försäljningen till danska Property Group och den tredje har sålts till en bostadsrättsförening.

Fordringar och övrigt

I fordringar ingår en revers om 10,0 Mkr, en skattefordran om 6,2 Mkr, samt övriga fordringar om 15,6 Mkr.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per bokslutsdagen till 157,1 (104,0) Mkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2008 till 326,1 (482,9) Mkr, vilket motsvarar 26,36 (39,03) kronor per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 43,7 (35,0) %.

Räntestruktur 31 december 2008

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig	
		Ränta, %	Andel, %
2009	387,1	5,4	100,0
2010	0,0	0,0	0,0
2011	0,0	0,0	0,0
Summa/snitt	387,1	5,4	100,0

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 december 2008 uppgick till 387,1 (753,1) Mkr och den genomsnittliga räntan var 5,4 (4,6) %. Ränteförfall inom 12 månader av totala andelen lån är 100 %.

Bolaget har ett derivatavtal, med förfall 2010, som värderats till marknadsvärde.

Icke räntebärande skulder

I icke räntebärande skulder ingår upplupen skatteskuld om 18,7 Mkr, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 5,7 Mkr, samt övriga skulder om 8,1 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	-
Inlösen av aktier	-	-123,7	-	-	-123,7
Årets resultat	-	-	-	-33,1	-33,1
Eget kapital den 31 december 2008	12,4	140,4	206,4	-33,1	326,1

Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007
Rörelseresultat	-57,6	124,8
Räntenetto	-14,1	-21,4
Justeringar	158,5	-94,6
Kassaflöde från rörelsen	86,8	8,8
Förändring i rörelsekapital	-78,4	21,9
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	8,4	30,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	534,4	-326,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-489,7	293,5
Periodens kassaflöde	53,1	-2,0
Likvida medel vid periodens början	104,0	106,0
Likvida medel vid periodens slut	157,1	104,0

Kommentarer till kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten genererade ett överskott om 86,8 Mkr. Finansieringen minskade med 489,7 Mkr. Likvida medel har under perioden ökat med 53,1 Mkr och uppgick per 31 december 2008 till 157,1 Mkr.

Redovisnings och värderingsprinciper

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

Risker och osäkerheter

Bolagets finansiella risker har förändrats under hösten 2008. Dessa kommer att beskrivas i den kommande årsredovisningen. I övrigt hänvisas till sidan 50 i årsredovisningen 2007.

Personal

Per den 31 december 2008 uppgick antalet heltidsanställda till 10 personer, varav 6 var kvinnor. All teknisk förvaltning har köpts in av externa förvaltningsbolag.

Aktien och ägarstruktur

Annehemaktien är noterad på OMX – First North.

Senaste betalkurs för aktien per 31 december 2008 var 19,70 (21,00) kronor. Antalet aktieägare per 31 december 2008 är 433 (564) stycken, vilket är en minskning med 24,0 % jämfört med den 31 december 2007.

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

Aktieägare	Antal aktier	Ägande i %
Grotton holding AB	2 526 179	20,4
Mcj holding AB	1 887 024	15,3
Mellby gård AB	1 333 330	10,8
Östersjöstiftelsen	1 300 000	10,5
Peab AB	850 000	6,9
Robina holding Ltd	450 000	3,6
Länsförsäkringar fastighetsfond	386 200	3,1
AB possessor	329 300	2,7
Hopkins holding AB	300 000	2,4
Hököpinge Brukspark i Vellinge AB	300 000	2,4
Övriga	2 711 297	21,9
Totalt	12 373 330	100,0

Ägarstruktur

	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	Antal röster i %
1–500	251	58	54 047	0
501–1000	53	12	48 300	0
1001–5000	59	14	187 965	2
5001–10000	18	4	146 570	1
10001–15000	5	1	63 165	1
15001–20000	5	1	92 600	1
20001–	42	10	11 780 683	95
Totalt	433	100	12 373 330	100



Projektutveckling

Under perioden har tre projekt färdigställts och sålts. Ett bostadsrättsprojekt som är beläget i Limhamn, en vårdfastighet i Hyllie, samt en vårdfastighet i Lindeborg. 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 två större projekt POINT HYLLIE och Oket 22, med ett projektvärde om 2 miljarder kronor.



POINT HYLLIE, Malmö

Läge: Hyllie, Malmö

Kategori: bostäder och kommersiella lokaler

Yta: cirka 45 000 kvm

Byggstart: andra kvartalet 2009

Inflyttning: från och med hösten 2010

Point Hyllie blir navet i den nya stadsdelen Hyllie i Malmö och kommer att omringa torget och uppgången för station Hyllie som är en del av Citytunneln. Projektet utformas för att stimulera och fånga upp det myllrande folklivet i anslutning till den nya stationen. Många människor kommer att röra sig i området där alla möjligheter för boende och besökare ska finnas att äta, dricka, shoppa och ta del av serviceutbudet.

Projektet omfattar i dagsläget drygt 45 000 kvadratmeter yta, fördelat på en tredjedel kontor/butik och två tredjedelar bostäder.

Byggstarten av Point Hyllie planeras att ske under första halvan av 2009. Detaljplanen har vunnit laga kraft och Annehem tillträdde marken för Point Hyllie den 1 december 2008. Bygglov för första etappen beräknas att ges i februari. I dagsläget sker arbetet med bygglovshandlingar och djupgående diskussioner med aktuella hyresgäster pågå.

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.

Citytunneln och station Hyllie öppnar för trafik i december 2010. I samband med detta knyts de nationella järnvägslinjerna samman med den lokala och regionala trafiken i Skåne. Citytunneln skapar möjligheter till arbetspendling på mindre än en timme till stora delar av Öresundsregionen. Från Point Hyllie blir kommunikationerna av världsklass, till Kastrups flygplats kommer man i framtiden att kunna åka tåg på 12 minuter, till Malmö C på 6 minuter, till Köpenhamns centrum på 27 minuter. Station Hyllie blir den första järnvägsstation som resande från Danmark når på den svenska sidan av Öresund. Stationen får 17 000 på- och avstigande resenärer per dygn. Citytunneltrafiken kommer att omfatta cirka 400 tåg och totalt 74 000 resenärer per dygn.

Övriga aktörer i området är för närvarande Parkfast AB som invigde den nya evenemangsarenan i november med plats för 15 000 åskådare, den norska köpcentrumspecialisten Steen & Ström vars köpcentrum Emporia i Hyllie 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.





Oket 22 – Brf Bageriet 1 och 2

Läge: Intill Folkets Park, Malmö

Kategori: bostäder, bostadsrätter

Yta: cirka 13 600 kvadratmeter

Antal lägenheter: 141

Arkitekt: Fojab Arkitekter AB

Byggstart: preliminärt hösten 2009

Inflyttning: från vintern 2011

Oket 22 förvärvades under fjärde kvartalet 2007 med en färdig detaljplan och bygglovsansökan inlämnad. Bygglov har erhållits i januari 2008.

Fastigheten är beläget i hjärtat av Malmö med Folkets Park som närmaste granne. Det är ett mycket centralt läge i ett område där det inte har byggts några nya bostäder på många år. Bara ett stenkast bort ligger Möllevången där man finner ett myller av spännande mataffärer, caféer och restauranger. Dessutom ligger den kommande citytunnelstationen vid Triangeln bara ett par kvarter bort, vilket i framtiden möjliggör utmärkta kommunikationer för de närboende. Från station Triangeln till Kastrup tar man sig på cirka en kvart när den tas i drift 2010.

Annehem har valt att döpa bostadsrättsföreningarna i projektet till Bageriet 1 och 2 för att bevara den historiska kopplingen till området – tidigare låg Coops bageri Solidar här, ett bageri med anor från början av 1900 talet och med sina rötter i arbetarrörelsen.

Projektet består av fyra huskroppar i fem våningar med källare under alla husen. I källaren finns garage, källarförråd och gemensamma ytor för bostadsrättsföreningen. Lägenhetsfördelningen är blandad från ett till fem rum och kök. Merparten av lägenheterna är 2-3 rum och kök, vilket också är det mest efterfrågade på marknaden.

Under våren 2008 har en omarbetning av projektet gjorts för att göra lägenheterna bättre och mer anpassade mot de aktuella målgrupperna. Omarbetningen hade också till syfte att med bibehållna kundvärden göra husen enklare och mer kostnadseffektiva att bygga. I samband med omarbetningen har projektet även utökats med 4 extra lägenheter på taken av husen. Bygglov för dessa lägenheter har erhållits i oktober 2008. Projektet kommer att delas upp i två etapper under byggtiden.

Upphandling av byggentreprenör och försäljningsstart är på grund av den allmänna oron på bostadsmarknaden inte klart.



Lägerplatsen, Landskrona

Läge: Strandvägen, Landskrona

Kategori: bostäder 55+

Yta: cirka 2 800 kvm

Byggstart: under 2010

Inflyttning: 2012

I ett attraktivt läge, med närhet till Öresund och småbåts- hamnen, längs Strandvägen i Landskrona planerar Annhem nybyggnad av bostäder för ett 55+ boende. Projektet som omfattar totalt 31 lägenheter, består av fyra stadsvillor. Tomten ligger centralt placerad i staden. Det är första gången som

nyproduktion av seniorboende planeras i Landskrona. Husen har 2–3 våningar och en indragen takvåning. De inramar en samland grönyta i mitten som öppnar sig mot väster. Här planeras för gräsytor, sittmöjligheter, odlingslotter och boulevarder för de boende.

Projektfastigheter

Per den 31 december 2008

Fastighet	Ort	Adress	Byggstart
Hyllie	Malmö	Hyllie	preliminärt våren 2009
Oket 22	Malmö	Helsingborgsgatan	preliminärt hösten 2009
Lappmarken 1	Malmö	Fosievägen 28 m.fl.	preliminärt under 2010
Summa			

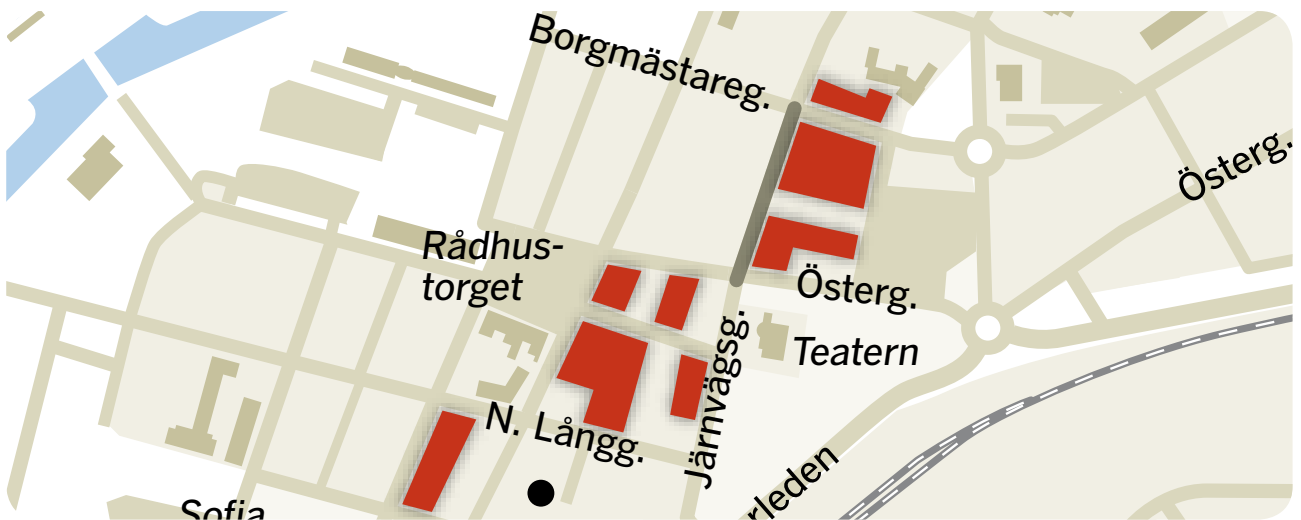
Färdigställda och avyttrade fastigheter under 2008

Fastighet	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrbar area (kvm)				
				Bostäder	Kontor	Butik	Vård	Totalt
Brandvakten 3	Malmö	Annetorpsvägen	2008	0	0	0	600	600
Körmästaren 1	Malmö	Lindeborg centrum	2008	0	0	0	2 150	2 150
Klockan 12	Malmö	Högerudsgatan 29	2008	1 470	0	0	0	1 470
Summa				1 470	0	0	2 750	4 220



Fastighetsförvaltning

Under perioden har fyra hyresgäster slagit upp portarna till nya, renoverade lokaler i Landskrona. Killbergs Bokhandel, Bokia och Restaurang Maddes har öppnat sina verksamheter på Rådhusorget. Fitnesskedjan Fitness24seven har öppnat på Borgmästargatan och barn tillbehörsbutiken Toddler har öppnat på Järnväggsgatan. Annehems satsningar för att utveckla cityhandeln och stadskärnan fortskrider. Idag äger Annhem cirka hälften av butiksfastigheterna utmed de tre gågatorna i Landskrona.



Annehems fastigheter i centrala Landskrona.

Omsättningen för cityhandeln i Landskrona ökar stadigt. År 2007 var ökningen totalt på 12,4 procent enligt Svensk Handels senaste undersökning, vilket innebär att ökningen av cityhandeln i Landskrona var bland de största i Skåne. Ökningen för sällanköpsvaror var hela 17,8 procent.

Under perioden har en större lokaluthyrning genomförts. Det är den välkända kosmetikkedjan Kicks som slår upp portarna till en ny butik i vår. Butiken är belägen på Järnväggsgatan och omfattar drygt 200 kvadratmeter nyrenoverad yta. Annhem har även kontrakterat en omflyttning av Dressman som får nya och renoverade lokaler om 310 kvadratmeter på Järnväggsgatan, intill Kicks. I och med omflyttningen har Annhem skapat möjlighet för ytterligare attraktiva etableringar.

Under året har arbetet med att tömma gallerian i centrala Landskrona fortsatt och samtliga lokaler är nu tillgängliga. På detta sätt har Annhem skapat en möjlighet för ett större utvecklingsprojekt. Gallerians uthyrbara area uppgår till cirka 2 750 kvadratmeter.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets hyresvärde bedöms på årsbasis uppgå till 40,9 mkr. 43 % av hyresvärdet utgörs av bostäder och 57 % består av kommersiella lokaler. Hyresvärdet fördelat per ort motsvaras av 95 % i Landskrona samt 5 % på övriga orter. Annehems bestånd av förvaltningsfastigheter bestod den 31 december 2008 av 43 fastigheter i Landskrona, Sjöbo och Abbekås. Den totala uthyrbara arean är cirka 47 200 kvadratmeter. Antalet bostadslägenheter uppgick till cirka 310 och antalet lokaler till cirka 110. Förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde per den 31 december 2008 är 381,5 mkr. Annhem arbetar i huvudsak med extern förvaltning av fastighetsbeståndet. Uthyrning av lokaler, som är det bästa sättet att påverka marknadsvärdet inom Annhem, sköts dock av egen anställd personal.

Försäljning

I februari avyttrades 45 av Annehems förvaltningsfastigheter till ett värde av 708 mkr. Den sammanlagda avyttrade ytan är 69 000 kvadratmeter och innefattar hela bolagets bestånd i Malmö, Lund, Hörby och Hässleholm. Fastigheterna frånträdde den 2 juni 2008. Efter försäljningen har Annhem kvar förvaltningsfastigheter i Landskrona, Sjöbo och Abbekås.

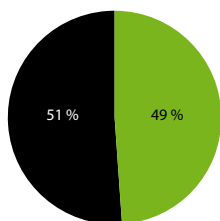
Löptider för hyreskontrakt per 31 december 2008

Förfalloår	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, % total	Andel, % lokaler
Bostadshyresavtal	17,1	50,7	
Lokalhyresavtal			
Tillsvidareavtal	0,7	2,1	4,2
2008	0,2	0,6	1,2
2009	0,8	2,4	4,8
2010	3,9	11,6	23,5
>2011	11,0	32,6	66,3
Totalt lokalhyresavtal	16,6	49,3	100,0
Totalt Annehem	33,7	100,0	100,0

Uthyrbar area per lokaltyp fördelat på ort per 31 december 2008

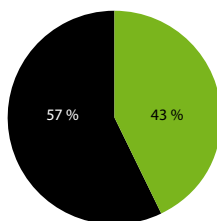
	Bostäder	Kontor	Butik	övrigt	Totalt	Andel %
Landskrona	20 539	4 768	13 853	5 258	44 418	94
Övriga orter	2 748	0	0	0	2 748	6
Totalt	23 287	4 768	13 853	5 258	47 166	100

Yta fördelat på bostäder och kommersiellt totalt 47 166 m²



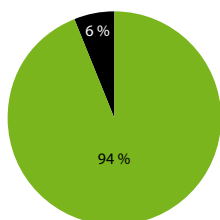
■ Bostäder
■ Kommersiellt

Hyresvärde fördelat på bostäder och kommersiellt totalt 40,9 Mkr



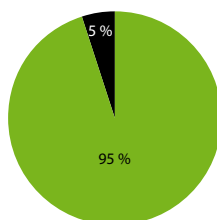
■ Bostäder
■ Kommersiellt

Yta fördelat på ort totalt 47 166 m²



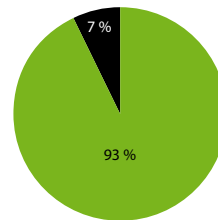
■ Landskrona
■ Sjöbo/Abbekås

Hyresvärde fördelat på ort totalt 40,9 Mkr



■ Landskrona
■ Sjöbo/Abbekås

Marknadsvärde per ort totalt 381,5 Mkr



■ Landskrona
■ Sjöbo/Abbekås

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2008

Fastighet	Ort	Adress	Byggår/ omb. år	Uthyrbar area, kvm				Totalt
				Bostäder	Kontor	Butik	Övrigt	
Örmölla 13:257-276	Abbekås	Segelvägen 6-10	1991	1 884	0	0	0	1 884
Karl XV 17	Landskrona	Järnvägsgatan 4 m.fl.	1964	0	587	2 188	2 183	4 958
Östra Roten 21	Landskrona	Järnvägsgatan 7 m.fl.	1931	6 725	262	3 088	476	10 551
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	132	859
Erik Dahlberg 1	Landskrona	Rådhusstorget 6 m.fl.	<1929/1980-90	370	0	581	0	951
Erik Dahlberg 13	Landskrona	Rådhusstorget 7 m.fl.	<1929/1993	468	0	145	435	1 048
Erik Dahlberg 14	Landskrona	Nygatan 7 m.fl.	1960	1 295	70	1 506	0	2 871
Köpmannen 2	Landskrona	Storgatan 28	1929	659	0	234	44	937
Köpmannen 13	Landskrona	Storgatan 32	1929	1 217	74	227		1 518
Köpmannen 14	Landskrona	Storgatan 32	1980	1 637	0	907	324	2 868
Karl XV 4	Landskrona	Borgmästargatan 16	1973	2 089	0	507	935	3 531
Karl XV 18	Landskrona	Järnvägsgatan 8 m.fl.	1969	3 883	1 400	3 942	523	9 748
Karl XV 5	Landskrona	Borgmästargatan 18 m.fl.	~1900	1 462	0	133	206	1 801
Citadellstaden 7:1	Landskrona	Föreningsgatan 217	~1900	0	1 875	0	0	1 875
Blyertspennan 3-8	Sjöbo	Läxgatan 1-11	1991	384	0	0	0	384
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				23 287	4 768	13 853	5 258	47 166
andel (%)				49	10	29	12	100



Kommande rapporter

Nyckeltal	Jan–dec 2008	Jan–dec 2007
FINANSIELLA		
Avkastning på eget kapital, %	-22,0	21,4
Avkastning på totalt kapital, %	-9,6	9,3
Belåningsgrad fastigheter, %	74,5	67,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,6
Soliditet, %	43,7	35,0
AKTIERELATERADE		
Börskurs, kr	19,70	32,00
Periodens resultat per aktie, kr	-2,68	7,06
Eget kapital per aktie, kr	26,36	39,03
FASTIGHETSRELATERADE		
Antal förvaltningsfastigheter	43	88
Uthyrbar area, kvm	47 166	114 482
Fastigheternas värde, Mkr	381,5	1 076,8
MEDARBETARE		
Antal anställda	10	9

Årsredovisning	april 2009
Årsstämma	7 maj 2009
Delårsrapport jan-mars	7 maj 2009
Delårsrapport jan-juni	24 augusti 2009
Delårsrapport jan-sept	3 november 2009

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Annhem Fastigheter AB (publ) skall offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknad och lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 10 februari 2009 kl 15.00.

Malmö den 10 februari 2009

Annhem Fastigheter AB (publ).

Pia Andersson, VD

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

För ytterligare information, vänligen kontakta:
Pia Andersson, VD
Telefon 040-16 77 86
pia.andersson@annehem.se

Mats Andersson, Ekonomichef
Telefon 040-16 77 74
mats.andersson@annehem.se

Besök även vår hemsida www.annhem.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

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till antal aktier under perioden.

Eget kapital per aktie

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

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter vid periodens slut.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Fastigheternas marknads värde

Marknadsvärde för förvaltningsfastigheter.

MEDARBETARE

Antal anställda

Totalt antal tillsvidareanställda vid periodens slut.



Annhem

Annhem Fastigheter AB
Djäcknegatan 23
Box 4246
SE-203 13 Malmö
Tel 040-16 77 70
www.annhem.se
Org. nr. 556683-4452