Årsredovisning 2020
Annehem Fastigheter AB

Inbjudan till årsstämma

Annehem Fastigheter AB (publ) kommer att hålla årsstämman den 19 maj 2021. Då smittspridningen av COVID-19 är fortsatt utbredd kommer Annehems årsstämma att hållas på ett annat sätt än vanligt. För att minska risken för smittspridning och med hänsyn till myndigheternas föreskrifter och råd om undvikande av sammankomster genomförs stämman endast genom förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler. Någon stämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud kommer således inte att äga rum. Annehem välkomnar deltagande i årsstämman genom förhandsröstning och uppmuntrar aktieägare att ställa frågor i förväg via post eller e-post (IR@annehem.se) som ska vara Annehem tillhanda senast 9 maj 2021.

Aktieägare som vill delta i stämman via förhandsröstning ska dels (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena den 10 maj 2021, dels (ii) anmäla sig till stämman senast den 18 maj 2021 genom att ha avgett sin förhandsröst enligt instruktionerna i kallelsen som publiceras senast den 21 april 2021.

Kallelse till årsstämma, fullmaktsformulär och förhandsröstningsformulär kommer att finnas tillgängliga på Annehems hemsida senast den 21 april 2021, www.annehem.se/investerare/bolagsstyrning/bolagsstaemma/.

Innehåll

DETTA ÄR ANNEHEM **2**
Annehems affärsidé, vision och mission 3
Året i korthet 4
Väsentliga händelser 5
VD har ordet 6
Introduktion till förvaltningsberättelsen 8
Strategi, mål och måluppfyllnad 9
Våra fastigheter 12
Våra kunder 18
Marknad 19
Hållbarhet 22
Annehem-aktien 25
Finansiering 27
Risker och riskhantering 28
Bolagsstyrningsrapport 33

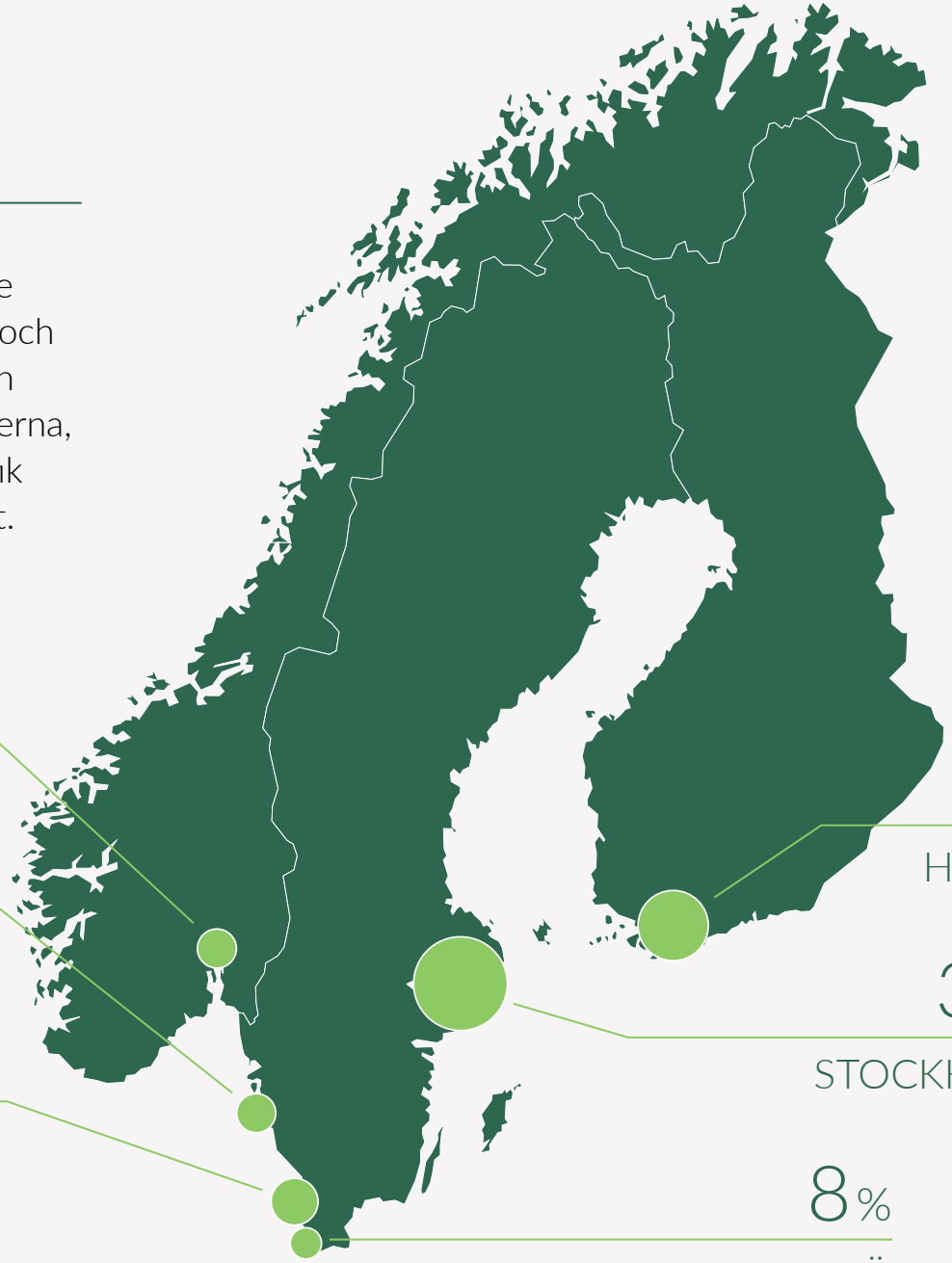
BOLAGSSTYRNING **33**
Styrelse 38
Ledning 39
Ersättningsrapport 41

RÄKENSKAPER **42**
Ekonomisk utveckling och händelser under året 42
Finansiella rapporter 45
Finansiella nyckeltal 72
Revisionsberättelse 74

ÖVRIGT **77**
Ordlista och definitioner 77
Förkortningar 79

Detta är Annehem

Vi äger och förvaltar kommersiella fastigheter i de svenska tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg och Skåne samt även på nordisk nivå i Helsingfors och Oslo. Fastigheterna är till största delen toppmoderna, flexibla och belägna i lägen med god kollektivtrafik och övrig kommunikation samt håller hög kvalitet.



Fördelning i procent av totalt fastighetsvärde.

Annehems affärsidé, vision och mission

Affärsidé

Annehem ska äga och förvalta kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet och tydlig miljöprofil i lägen med goda kommunikationer i nordiska tillväxtområden. Genom en kundnära förvaltning bygger Annehem långsiktiga relationer och värden.

Vision

Annehem ska alltid vara det naturliga valet för kunder och medarbetare, på de platser bolaget väljer att verka.

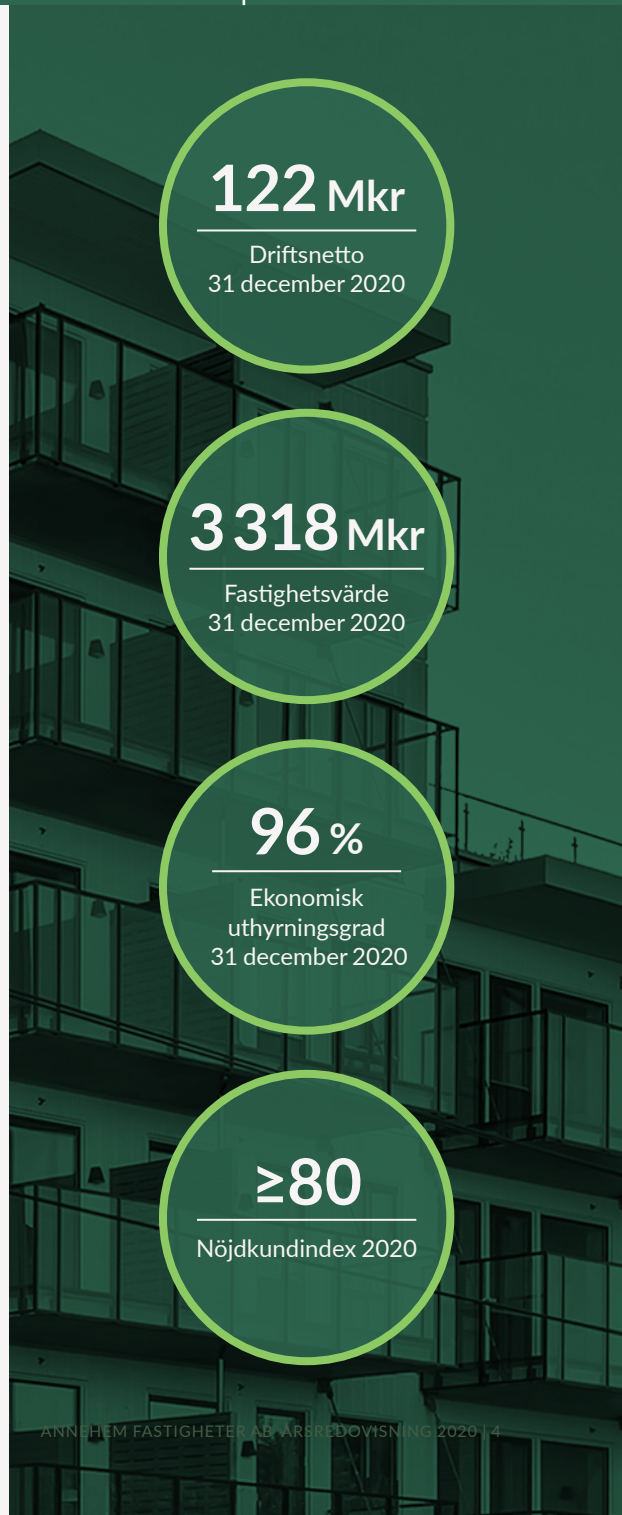
Mission

Annehem skapar attraktiva mötesplatser och bostäder. Annehems uppfattning är att arbetsplatsen, mötesplatsen och bostaden är verktyg för att skapa tillväxt och attraktivitet. En positiv utveckling för Annehems kunder skapar i sin tur tillväxt och attraktivitet i de städer där bolaget verkar.

Året i korthet

- Annehem Fastigheter AB (Annehem) bildades den 1 januari 2020 som en separat fastighetskoncern inom Peab. Annehem delades ut till Peabs aktieägare och börsnoterades den 11 december 2020.
- Hyresintäkter för året uppgick till 151,5 Mkr (96,5).
- Driftsnettot uppgick till 121,8 Mkr (60,2). Förbättringen förklaras av en större portfölj av fastigheter samt en högre uthyrningsgrad jämfört med föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16,0 Mkr (31,5 Mkr) och påverkades av kostnader för uppbyggnaden av Annehem som en självständig koncern samt noterings- och refinansieringskostnader om –29,0 Mkr, vilket ger ett justerat förvaltningsresultat på 45,0 Mkr.
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 317,5 Mkr (2 437,2).
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 137,3 Mkr.
- Resultat per aktie uppgick till 1,22 kr (1,74).
- Förvärvat men ej tillträtt två bostadsprojekt och två kommersiella fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 791 Mkr.
- Positivt resultat i Fastighetsbarometern där Annehem placerade sig som ett av de fem bolag som nådde ett NKI på 80 eller högre.
- I enlighet med bolagets utdelningspolicy föreslås ingen utdelning för 2020.

Mkr	2020	2019
Hyresintäkter	151,5	96,5
Driftsnetto	121,8	60,2
Förvaltningsresultat	16,0	31,5
Förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster	45,0	31,5
Förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster per aktie	0,76	0,53
Periodens resultat	71,8	102,7
Periodens resultat per aktie, kr	1,22	1,74
Nettobelåningsgrad, %	33,1	58,0
Soliditet, %	54,4	37,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	82,7
Överskottsgrad, %	80,4	62,4



122 Mkr
Driftsnetto
31 december 2020

3 318 Mkr
Fastighetsvärde
31 december 2020

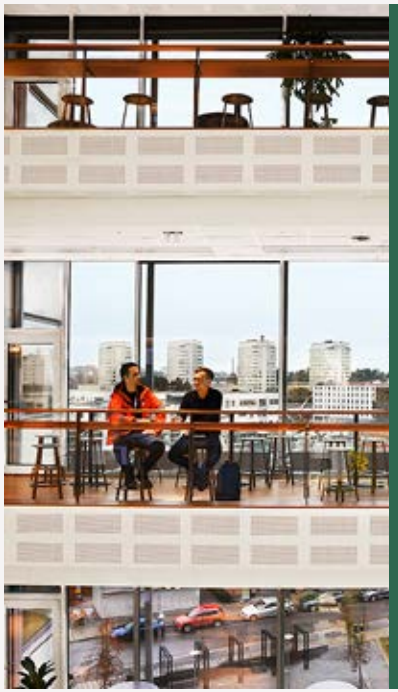
96 %
Ekonomisk uthyrningsgrad
31 december 2020

≥80
Nöjdkundindex 2020

Väsentliga händelser

Notering på NASDAQ Stockholm

Den 11 december 2020 noterades Annehem Fastigheter AB (publ) på Nasdaq Stockholm efter utdelningen från Peab och blev ett självständigt bolag. Noteringen av Annehem var det första viktiga steget i tillväxtresan och firades pandemianpassat med klockringning digitalt i Annehems företagspark Valhall park tillsammans med anställda och ägare.



Avsiktsförklaringar möjliggör snabb tillväxt

Annehem har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av ett antal byggrätter som färdigutvecklade fastigheter. Fastigheterna är belägna i direkt anslutning till Annehems befintliga bestånd i Stockholm, Helsingfors och Malmö. Möjlighet till förvärv av de framtida fastigheterna både stärker den geografiska positioneringen och möjliggör en effektiv fastighetsförvaltning.

Stark finansiell ställning

I samband med noteringen av Annehem så har hela skuldportföljen refinansierats. Totalt har Annehem en ram på 1,9 Mdkr, i tre valutor (SEK, NOK och EUR) som kan utnyttjas vid tre tillfällen. Krediten har en löptid på 3 år. Per årsskiftet var 1 470 Mkr utnyttjat och därmed återstår 420 Mkr att utnyttja inom befintlig ram utöver en kassa om 448 Mkr. Annehem är med andra ord väl rustat för den fortsatta expansionen.

Förvärv under året

Annehem har under året förvärvat flertalet fastigheter från Peab. Två moderna kontorsfastigheter har under året tillträtts i Solna och Malmö. En fastighet i Oslo förvärvades och tillträddes även i fjärde kvartalet 2020. Därutöver har Annehem förvärvat två bostads- och två kommersiella fastigheter av Peab som ännu inte har tillträtts. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för dessa fyra fastigheter är 791 Mkr.

VD har ordet

Annehems vd Jörgen Lundgren vid Annehems noterings-ceremoni. I bakgrunden Peabs grundare Mats Paulsson.

Nya högkvalitativa och flexibla fastigheter skapar stabilitet i utmanande tider

Noteringen av Annehem var det första viktiga steget i tillväxtresan och firades med klock-ringning i Annehems företagspark Valhall park. Annehem har i processen att bli ett självständigt fastighetsbolag förvärvat och tillträtt ett antal fastigheter från Peab till ett värde om 3 318 Mkr. Vi har därmed skapat en plattform med högkvalitativa, moderna och flexibla fastigheter belägna i växande storstadsområden i Sverige, Norge och Finland.

En solid grund att bygga vidare på

Det är med stor glädje jag kan konstatera att vi ligger i den övre kvartilen i Fastighetsbarometerns nöjd kund-index med ett resultat uppgående till 82 NKI, snittet för branschen ligger på 75 NKI. Detta är ett kvitto som visar på vår förståelse för att våra hyresgäster är en avgörande pelare i vår verksamhet och att vi har lyckats bygga upp en välfungerande och stabil organisation under 2020.

> ”Allt kommer säkert inte att bli som innan pandemin men fastighetsägarens utmaning är att skapa mötesplatser för framtiden.”

Finansiell ställning som möjliggör tillväxt

I samband med noteringen så refinansierade vi Annehem och stärkte våra möjligheter till ytterligare expansion. Vi har nu en kreditram som ger oss tillgång till ytterligare 420 Mkr vid sidan av vår kassa om 448 Mkr. Detta skapar möjligheter för att dels förvärva de avsiktsförklarade fastigheterna från Peab men också expandera portföljen med ytterligare förvärv.

Värdeskapande strategiska förvärv under året

Annehem har en uttalad strategi att öka exponeringen mot bostäder och samhällsfastigheter. Något vi nu har påbörjat. Vi har förvärvat med ej tillträtt två bostadsprojekt och två kommersiella fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 791 Mkr. Utöver detta så kommer avsiktsförklaringar av förvärv, som Annehem tecknat med Peab under året, förstärka den geografiska positioneringen ytterligare under kommande år. Andra transaktioner i kombination med en redan avsiktsförklarad pipeline möjliggör en snabb tillväxt med effektiv förvaltning.

Begränsad pandemipåverkan

Vi har endast i begränsad omfattning påverkas av pandemin ur ett resultatperspektiv. Totalt har eftergifter på hyror uppgått till knappt 0,4 Mkr inräknat statligt stöd. Driftsnettot ökade under sista kvartalet med 10 procent jämfört med föregående kvartal. Annehems uthyrningsgrad låg på en betryggande nivå uppgående till 96 procent vid utgången av 2020. Fastighetsvärderingen uppgick per årsskiftet till 3 318 Mkr vilket är en uppvärdering med 86 Mkr eller knappt 3 procent jämfört med tidigare år. Nettobelåningsgraden uppgick därmed till 33 procent.

Små förändringar i våra marknader

Hyresnivåerna är stabila för kontor i de marknader Annehem verkar i. Vi offererar fortsatt samma hyresnivåer som innan pandemin vilket innebär att våra marknadsområden så här långt ej påverkats i någon större omfattning. Vi har den större delen av våra intäkter från kontor och 85 procent av beståndets underliggande värde är fastigheter som är byggda 2016 eller senare. Det innebär moderna, flexibla lokaler och avtalslösningar där vi kan möta en ökad efterfrågan. Vi har en stark kundbas med långsiktiga hyresgäster. Den genomsnittliga löptiden på hyreskontrakten uppgick vid årets utgång till 5,4 år.

Det är svårt att bedöma hur BNP och arbetsmarknad kommer att påverkas av coronapandemin. Det beror på hur snabbt världsekonomin återhämtar sig och om ytterligare omfattande smittspridning kommer att ske. Hitintills har hotell-, butik- respektive restaurangbranschen påverkats i störst utsträckning. För att dämpa de negativa ekonomiska effekterna har länder satt in kraftiga stimulanspaket. De fortsatt låga räntorna har lett till att kapital som söker avkastning med låg risk har placerats i fastigheter i en allt större omfattning.

Vi ser framåt med nya utmaningar och möjligheter

Mycket har förändrats för oss alla på kort tid, så även för vårt företag och våra hyresgästers verksamheter. Att vi alla skulle sitta i digitala möten och inte ha möjlighet att träffas på våra kontor var tidigare främmande. Jag är dock övertygad om att mötet mellan människor är viktigt, vi behöver träffas för att skapa en gemenskap och lojalitet. En plats där energi och kreativitet kan mötas och utveckla företagen. Allt kommer säkert inte att bli som innan pandemin men fastighetsägarens utmaning är att skapa mötesplatser för framtiden.

Vi hoppas och tror att vi tillsammans med våra hyresgäster kan utveckla våra mötesplatser för framtidens ökade krav på flexibilitet, hållbarhet och kundanpassade lösningar.

Jag vill också passa på att tacka alla medarbetare för ett fantastiskt arbete med uppbyggnaden av Annehem i utmanande tider.

Jörgen Lundgren
Verkställande direktör

Introduktion till förvaltningsberättelsen

Förvaltningsberättelsen innehåller en beskrivning av Annehems strategi och mål, finansiella ställning och riskhantering. Rapporten innehåller även styrelsens förslag till ersättning och vinstdisposition samt information om Annehems hållbarhetsarbete, information om aktien och Annehems ekonomiska utveckling under året. Förvaltningsberättelsen är integrerad i årsredovisningen och de olika delarna återfinns på nedan angivna sidor.

Strategi, mål och måluppfyllnad

Annehem är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag med en tydlig strategi för fastighetsförvärv och en redan identifierad förvärvsportfölj med hög visibilitet.

>> Mer information finns på sidorna 9–11.

Hållbarhet

Annehem har höga ambitioner för att möta dagens och framtidens krav på hållbarhet. Hållbarhetsarbetet som fokuserar på arbetsprocesser, fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner kommer under 2021 att formaliseras ytterligare genom att sätta mål och säkerställa uppföljning.

>> Mer information finns på sidorna 22–24.

Aktien

Annehem Fastigheter AB (Publ) har två aktieslag A respektive B aktier. Annehems aktier är registrerade för handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Per dagen 31 december 2020 har Annehem emitterat totalt 58 992 548 aktier, varav 6 863 991 är A-aktier och 52 128 557 är B-aktier. Varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje A-aktie berättigar innehavaren till tio röster och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Annehem.

>> Mer information finns på sidorna 25–26.

Risker och riskhantering

Annehem är medvetna om att äga och förvalta fastigheter innebär att verksamheten utsätts för risker, såväl interna som externa, eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka koncernens förmåga att uppnå det övergripande tillväxtmålet. Annehem arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och aktivt övervaka finansiella och andra risker som verksamheten möter eller står inför.

>> Mer information finns på sidorna 28–32.

Förutom ovan nämnda delar av förvaltningsberättelsen hänvisas även till avsnittet Ekonomisk utveckling och händelser under året på sidorna 42–44, Förslag till vinstdisposition på sida 44 samt Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare på sidorna 36–37 vilka är en del av förvaltningsberättelsen.

Strategi, mål och måluppfyllnad

Nya högkvalitativa fastigheter
Det befintliga beståndet består främst av moderna, flexibla och miljöanpassade fastigheter av hög kvalitet, där drygt 80 procent är uppförda under de senaste fem åren. Kontorsfastigheterna är byggda med en flexibel planlösning, vilket innebär att de kan utformas för olika ändamål och därmed anpassas efter hyresgästernas verksamhetsutveckling. Vakansgraden är därmed låg, driftskostnaderna låga och fastigheterna är uthyrda på långa avtal till stabila kunder.

Stark kapitalbas
Annehem har en god finansiell ställning med hög soliditet och låg belåningsgrad. Den finansiella positionen möjliggör förvärv för att växa fastighetsbeståndet i de prioriterade tillväxtregionerna.

Tydligt definierad tillväxtplan
Annehem är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag med en tydlig strategi för fastighetsförvärv och en redan identifierad förvärvsportfölj med hög visibilitet.

Tydligt definierad tillväxtplan
Annehem har ingått avtal med Peab om förvärv av två kommersiella fastigheter som planeras att färdigställas under 2021. Därutöver har Annehem tecknat avtal med Peab om förvärv av två bostadsfastigheter, belägna i nära anslutning till Annehems befintliga bestånd i Göteborg och Malmö. Annehem har även för avsikt att ytterligare diversifiera sin portfölj genom förvärv av samhälls- och bostadsfastigheter.

Ett tillväxtdrivet fastighetsbolag

Annehem är ett fastighetsbolag rustat för tillväxt med en tydlig strategi för att växa och utveckla beståndet. Utöver att växa portföljen genom fastighetsförvärv verkar vi för att öka värdet av det befintliga beståendet genom aktiv förvaltning och föräd-ling. Genom att investera i olika fastighetstyper i nordiska tillväxtregioner där man redan har bestånd ökar bolaget sin diversifiering, samtidigt som förvaltningen kan effektiviseras och ge skalfördelar.

Mål

Genomsnittlig årlig tillväxt i fastighetsbestånd om minst 20 procent, upp till ett totalt fastighetsbestånd med ett verkligt värde om sju miljarder kronor 2024.

≥20 %
UPP TILL 7 MDKR

Tillvarata potentialen i beståndet genom fokuserad förvaltningsverksamhet

Annehem ser goda möjligheter att tillvarata potentialen i sitt befintliga högkvalitativa fastighetsbestånd. Fastighetsbeståndet är uppdelat i två regioner: region Huvudstad och region Syd. Genom bolagets geografiska prioritering fångas positiva strukturella trender och en diversifiering uppnås samtidigt som bolaget kan förse hyresgäster med fokuserad, effektiv och aktiv förvaltning. Genom att bedriva en fokuserad förvaltningsverksamhet finns förutsättningar för effektivisering och att därigenom skapa skalfördelar. Geografisk prioritering för en effektiv aktiv förvaltning.

Mål

Förvaltningsresultatet per aktie ska inom 12 till 18 månader fördubblas och därefter öka med i genomsnitt 20 procent per år över tid.

12–18 mån: 2x
DÄREFTER: 20 %

God lönsamhet och avkastning

Annehems befintliga och kommande fastigheter ger förutsättningar för långsiktig kassaflödesgenerering och intjäningsförmåga. Den befintliga portföljen består främst av nyligen uppförda kontorsfastigheter i attraktiva nordiska tillväxtområden, vilka ger god direktavkastning och intäktspotential. I takt med att Annehem förvärvar fler fastigheter i de nordiska tillväxtområden där befintligt bestånd är koncentrerat ökar skalfördelarna i dess förvaltning, vilket ökar lönsamheten.

Mål

Avkastning på eget kapital om minst 10 procent per år över tid.

≥10 %
PER ÅR ÖVER TID

Fortsatt aktivt arbeta med att ytterligare förstärka vår miljöprofil

Annehem ser hållbarhet som en naturlig del av verksamheten och har höga ambitioner för att möta dagens och framtidens hållbarhetskrav på arbetsprocesser, fastighetsförvaltning och transaktionsverksamhet. Vi ser potential för värdeskapande genom att arbeta med ett bibehållet fokus på hållbarhet och aktiva åtgärder för att utveckla fastigheternas miljöprofil. Hållbarhetsarbetet kommer under 2021 att formaliseras ytterligare genom att sätta mål och säkerställa uppföljning.

Annehem har utvecklat en miljö- och hållbarhetsstrategi för såväl befintligt bestånd som för fastigheter som kommer att förvärvas. Planen innebär bland annat att Annehem aktivt arbetar med att miljöcertifiera de fastigheter som ännu inte är certifierade. I dagsläget är Peab Center Solna certifierad enligt BREEAM good och Peab Center Malmö är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. I Helsingfors är Ultimes I&II certifierade enligt LEED Platinum. Därutöver stödjs tillväxten av den urbanisering och hållbarhetstrend som pågår i Norden. Miljöprofilen stärks även genom att Annehem aktivt arbetar med optimering av befintliga anläggningar i syfte att minimera andel köpt energi.

Mål

Miljöcertifiera minst 90 procent av fastighetsvärdet senast 2024.

90 %
SENAST 2024

Finansiell ställning som möjliggör tillväxt

Annehems övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Annehems styrelse har fastställt följande finansiella mål och riskbegränsningar.

Mål

Finansiella riskbegränsningar:

- Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.
- Nettobelåningsgraden ska ej överstiga 60 procent över tid.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 2,2 gånger.

≥30 % SOLIDITET

≤60 % NETTOBELÅNINGS-GRAD

≥2,2 ggr RÄNTETÄCKNINGS-GRAD

Mått	Mål	Utfall 2020-12-31	Kommentar
Genomsnittlig årlig tillväxt i fastighetsbeståndet	Minst 20 %	36 %	Tillväxt enligt plan
Förvaltningsresultat per aktie	Ska inom 12–18 månader fördubblas och därefter öka med i genomsnitt 20 % per år	43%	Effekterna av Oslo förvärvet och kommande avtalade förvärv under året lyfter förvaltningsresultatet enligt plan
Avkastning på eget kapital	Minst 10 % per år över tid	3,5 %	Nuvarande belåningsgrad medför därför begränsad hävstång vilket drar ner avkastningen på eget kapital
Soliditet	>30 %	54 %	Soliditeten är låg på grund av stor andel eget kapital
Nettobelåningsgrad	<60 %	33 %	Nettobelåningsgraden är låg på grund av stor andel eget kapital
Räntetäckningsgrad	Ej understiga 2,2 ggr	2 ggr	Kommer att stiga under 2021 i takt med avtalade tillträden
Utdelningspolicy	I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål		I enlighet med bolagets utdelningspolicy föreslås ingen utdelning för 2020

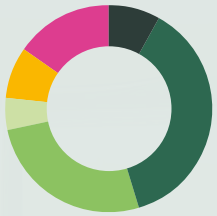
Våra fastigheter – tydligt fokus på nordiska huvudstäder och storstadsregioner

Annehems bestånd består till största delen av högkvalitativa, moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella fastigheter i nordiska tillväxtområden. I strategin ingår att ytterligare diversifiera genom förvärv av samhälls- och bostadsfastigheter.

Fastighetsportföljen bestod av 22 förvaltningsfastigheter vid årsskiftet. Därutöver har två kommersiella fastigheter och två bostadsfastigheter förvärvats – vilka kommer att tillträdas mellan 2021 och 2024. Avsiktsförklaringar med Peab har ingåtts om att förvärva ett flertal framtida fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab. Totalt estimerat värde för de avsiktsförklarade fastigheterna är 4 900 Mkr.

Per årsskiftet uppgick värdet av förvaltningsfastigheterna till 3 318 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan till 184 tkvm. Det totala hyresvärdet per 31 december 2020 uppgick till 214 Mkr, varav 126 Mkr utgjordes av Region Huvudstad och 88 Mkr av Region Syd. Den kontrakterade ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per samma period till 96 procent. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden för fastighetsportföljen uppgick per 31 december till 5,4 år. Bedömningen är att fastighetsbeståndets genomsnittligt viktade återstående kontraktstid är god och ger förutsättningar att fortsätta utveckla verksamheten.

Fastighetsvärdet per region



Region Huvudstad
- Oslo, 8 %
- Stockholm, 37 %
- Helsingfors, 26 %

Region Syd
- Göteborg, 5 %
- Malmö, 8 %
- Ängelholm/Helsingborg, 15 %

Region Huvudstad

Annehems fastighetsbestånd i Region Huvudstad finns i Stockholm, Helsingfors och Oslo.

Stockholm

Fastigheterna i Stockholmsregionen är koncentrerade till Ulriksdal, en ny stadsdel i Solna. Ulriksdal är beläget i en attraktiv miljö med närhet till såväl grönska som till stadens puls. Området innehåller redan kontor, bostäder, gym, butiker, förskola och restauranger. Ulriksdal är ett område som just nu genomgår en kraftig utveckling både vad gäller bostäder, hotell och arbetsplatser. Inom de närmsta åren beräknas området att ha cirka 15 000 arbetsplatser och cirka 2 500 bostäder.

Peab Center Solna
Kontorslokaler med öppen och flexibel planlösning samt en hög standard på tekniska system och ytskikt. Peab Center Solna färdigställdes 2019 och omfattar 12 445 kvm moderna kontorsytor i nio plan. I bottenplan finns en lunchrestaurang som är öppen för såväl hyresgäster som allmänheten. Restaurangen tillhandahåller även catering till kontoret och konferensavdelningen. På taket finns terrass med utsikt över Ulriksdal, Hagaparken och Brunnsviken. Peab Center Solna (Sadelplatsen 3) är certifierad enligt BREEAM good.

Peab Center Solna

Sadelplatsen 4
Husets övre del består av flexibla lokaler om tre plan bestående av ett modernt gym och moderna kontorslokaler på totalt 2 994 kvm. Byggnadens första sju plan huserar parkeringsplatser för 475 fordon där ett stort antal platser ger möjlighet till laddning av eldrivna fordon. Parkering och laddning är tillgänglig för allmänheten. Färdigställd i mitten av 2020 och är fullt uthyrd.

Sadelplatsen 4

Helsingfors

Annehems fastighetsbestånd i Helsingfors inkluderar ett företagscenter bestående av tre högkvalitativa och moderna fastigheter med tillhörande parkeringshus. För att stärka den geografiska positionen har Annehem ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv på marknadsmässiga villkor av tre fastigheter i närheten av befintligt bestånd som planeras att färdigställas efter 2021.

Ultimes I&II

Ultimes I&II
Fastigheterna är belägna i Pitäjänmäki-distriktet i Helsingfors. Ett område med goda kommunikationer. Merparten av fastigheternas 17 015 kvm är avsedd för kontorsverksamhet. Det finns även ett parkeringshus med 475 platser. Ultimes I&II är certifierade enligt LEED Platinum.

Carl Berner Torg

Oslo

Annehem förvärvade och tillträdde i fjärde kvartalet 2020 en tredimensionell fastighet, med bostäder i samma byggnad men separat fastighet, om 3 640 kvm i Oslo av Peab. Fastigheten är fullt uthyrd till Coop Øst AS fram till år 2035. Fastigheten är belägen i Grünerløkka i centrala Oslo med goda kommunikationsmöjligheter genom närhet till spårvagn, buss samt tunnelbana.

Region Syd

Region Syd består av fastigheter i Skåne och Göteborg. Beståndet i Göteborg finns i Partille där Annehem äger en tredimensionell fastighet som till största delen är uthyrd för butiksverksamhet i form av en livsmedelsbutik. Fastighetsportföljen i Skåne består av fastigheter i Malmö och Ängelholm samt en förvärvad men ej tillträdd fastighet i Helsingborg. Fastighetsbeståndet i denna region inkluderar också de två företagsparkerna Valhall Park i Ängelholm och Ljungbyhed Park i Ljungbyhed som består av totalt 13 fastigheter.

Peab Center Malmö

Fastigheten Peab Center Malmö (Stenekullen 2) har en yta 4 937 kvm och är belägen i Hyllie strax söder om Malmö i nära anslutning till E20. Den största delen av fastigheten utgör Peabs regionkontor. De flesta av fastighetens tio plan har milsvid utsikt mot bland annat Öresundsbron, Öresund och Danmark. Peab Center Malmö är den första byggnaden i en planerad samling om totalt fem. Byggnaden färdigställdes i mars 2020 och är i dagsläget uthyrd till 100 procent (79 procent) inklusive en hyresgaranti på 36 månader, inflytt från mars i år. I anslutning till kontoret finns också ca 150 parkeringsplatser. Peab Center Malmö (Stenekullen 2) är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver.

Peab Center Malmö

Partille Port

Belägen i Partille Arenaområde. Fastigheten består till största delen av butiksyta men inkluderar även gym och restaurang. Fastigheten är en tredimensionell fastighet med vårdboende, bostadsrätter och studentboenden i samma byggnad men separata fastigheter. Bland Annehems hyresgäster finns bland annat en matbutik, gym, apotek och restauranger. Byggnaden färdigställdes 2019 och har en uthyrningsbar area om 6 344 kvm.

Partille Port

Kamaxeln 2

Byggnaden utgör 950 kvm kontors- och lageryta fördelat på två plan. Den färdigställdes år 2001 och har en tillhörande tomtarea på 2 901 kvm. Idag hyrs hela fastigheten av Peab Anläggning. Belägen strax öster om Malmö med närhet till E6.

Valhall Park

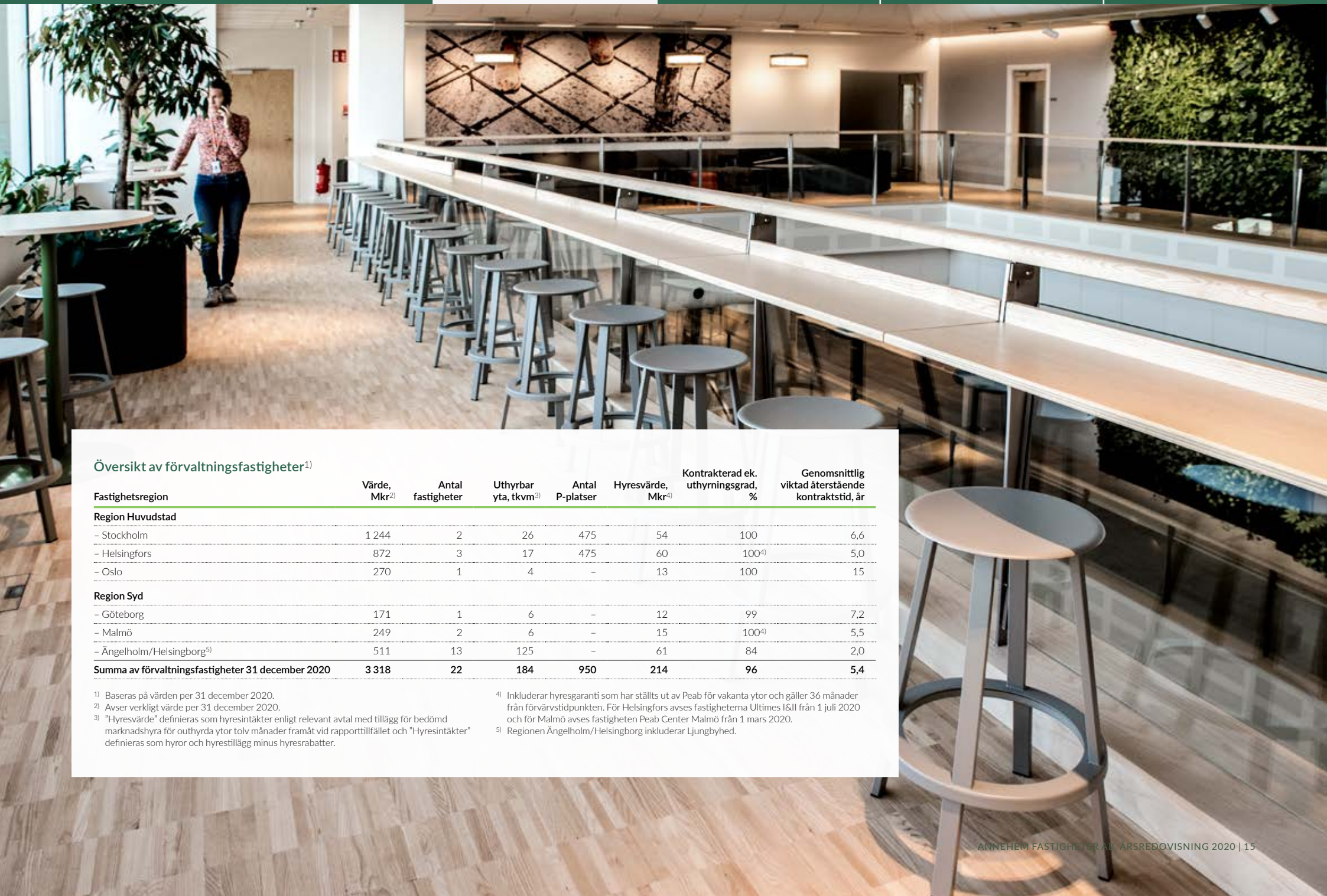
Valhall Park är en företagspark utanför Ängelholm med närhet till havet. Här erbjuds flexibla kontorslokaler och ett brett utbud av aktiviteter i en vacker miljö. Parken har goda kommunikationer med nära anslutningar till E6, tågförbindelser och flyg. På området finns bland annat en hotell- och konferensanläggning, gym och ett padelcenter. Utvecklingspotentialen för denna mark är stor givet att det ligger i ett strategiskt bra läge.

Valhall Park

Ljungbyhed Park

Ljungbyhed Park är en företagspark i Klippans kommun i nordvästra Skåne. Området är och har sedan 1910 varit ett centrum för flygtrafik och utbildning. Idag rymmer parken förutom flygverksamheten även allt från kontor, konferens och skola till motorutbildningar, tillverkning och lätt industri. På området finns även ett brett aktivitetsutbud med museum, golfbana och idrottsanläggning med padelbana. Utvecklingspotentialen för denna mark är stor givet att det ligger i ett strategiskt bra läge.

Ljungbyhed Park



Översikt av förvaltningsfastigheter[1)]

Fastighetsregion	Värde, Mkr[2)]	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm[3)]	Antal P-platser	Hyresvärde, Mkr[4)]	Kontrakterad ek. uthyrningsgrad, %	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid, år
Region Huvudstad							
– Stockholm	1 244	2	26	475	54	100	6,6
– Helsingfors	872	3	17	475	60	100[4)]	5,0
– Oslo	270	1	4	–	13	100	15
Region Syd							
– Göteborg	171	1	6	–	12	99	7,2
– Malmö	249	2	6	–	15	100[4)]	5,5
– Ängelholm/Helsingborg[5)]	511	13	125	–	61	84	2,0
Summa av förvaltningsfastigheter 31 december 2020	**3 318**	**22**	**184**	**950**	**214**	**96**	**5,4**

1) Baseras på värden per 31 december 2020.
2) Avser verkligt värde per 31 december 2020.
3) "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter enligt relevant avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället och "Hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.
4) Inkluderar hyresgaranti som har ställts ut av Peab för vakanta ytor och gäller 36 månader från förvärvstidpunkten. För Helsingfors avses fastigheterna Ultimes I&II från 1 juli 2020 och för Malmö avses fastigheten Peab Center Malmö från 1 mars 2020.
5) Regionen Ängelholm/Helsingborg inkluderar Ljungbyhed.

Förvärvade men ej tillträdda fastigheter

Annehem har en tydlig tillväxtplan och har som del av denna förvärvat fyra fastigheter av Peab. Två av fastigheterna är kommersiella och kommer att tillträdas under 2021 och två är bostadsfastigheter som kommer att tillträdas under 2022 respektive 2024. Det totala underliggande fastighetsvärdet för dessa uppgår till 791 Mkr och den uthyrbara ytan uppgår till 16 tkvm.

Kontor

Annehem har ingått aktieöverlåtelseavtal om förvärv av de kommersiella fastigheterna. Dessa två kommersiella fastigheter är belägna i Solna, Stockholm respektive Helsingborg. Fastigheten i Solna är ett kontorshus om fem våningar med en kontrakterad ekonomisk uthyrningsgrad om 100 procent, där 90 procent utgörs av ett medicintekniskt företag med en kontraktstid om tio år, och resterande 10 procent kommer utgöras av kontor för Annehem. Helsingborgsfastigheten utgörs av kontor, lager och gym och har en ekonomisk uthyrningsgrad om 83 procent samt har en hyresgaranti från Peab för vakanta ytor som gäller i 36 månader från förvärvstidpunkten. Det innebär att den kontrakterade ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100 procent. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för de två kommersiella fastigheterna är 406 Mkr och den uthyrningsbara ytan 8 tkvm.

Bostäder

Annehem har även ingått aktieöverlåtelseavtal om förvärv av två bostadsfastigheter. Dessa fastigheter är belägna i Partille i Göteborg och i Malmö. Fastigheterna kommer att tillträdas under 2024 respektive 2022 och utgör totalt 8 tkvm. De högkvalitativa och miljöanpassade (Svanenmärkta) hyresbostäderna är lokaliserade i attraktiva områden för såväl hyresgäster som för Annehem. Bostadsfastigheterna är belägna i områden med god efterfrågan och i närheten av befintliga fastigheter, vilket möjliggör att befintlig förvaltningsorganisation kan användas. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för bostadsfastigheterna är 385 Mkr.

Ledvolten, Stockholm

Peab center, Helsingborg

Översikt av förvärvade men ej tillträdda fastigheter

Fastighetsregion	Tillträde	Överenskommet underliggande fastighetsvärde, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr[1]	Kontrakterad ek. uthyrningsgrad, %	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid, år
Region Huvudstad							
– Stockholm	Kv 4 2021	275	1	4	14	100[3]	10[4]
– Helsingfors	–	–	–	–	–	–	–
– Oslo	–	–	–	–	–	–	–
Region Syd							
– Göteborg	H1 2024	250	1	5	12	E/T	E/T
– Malmö	Kv 2 2022	135	1	3	6	E/T	E/T
– Ängelholm/Helsingborg[2]	Kv 2 2021	131	1	4	8	100[5]	10
Summa av förvärvade men ej tillträdda fastigheter		**791**	**4**	**16**	**40**	**100**	**10**

1) "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter enligt relevant avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället och "Hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.
2) Regionen Ängelholm/Helsingborg inkluderar Ljungbyhed.
3) Fastigheten är till 90 procent uthyrd till ett medicintekniskt företag, och resterande 10 procent är uthyrt till Annehem.
4) Avser kontraktstiden för det medicintekniska företaget.
5) Inkluderar hyresgaranti som har ställts ut av Peab för vakanta ytor och gäller 36 månader från det beräknade tillträdet.

Avsiktsförklarade fastigheter

Annehem har identifierat att Peab har ett flertal kvarvarande byggrätter avseende framtida fastigheter som skulle passa väl in i befintligt fastighetsbestånd och strategi och som Peab planerar att färdigställa efter 2021. Fastigheterna väntas primärt bestå av kontorsytor för såväl privat som för offentlig sektor (direkt eller indirekt skattefinansierad verksamhet). Annehem har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av fastigheterna på marknadsmässiga villkor. Avsiktsförklaringarna är inte bindande och Annehem är inte skyldigt att förvärva, och Peab är inte skyldigt att sälja, någon av fastigheterna. Byggrätterna är belägna i nära anslutning till befintligt bestånd. Förvärv av de framtida fastigheterna skulle därför både stärka den geografiska positioneringen och möjliggöra en effektivare fastighetsförvaltning vilket hade bidragit till skalfördelar. De avsiktsförklarade fastigheterna utgör totalt 86 tkvm och har ett av Annehem samlat bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om ca 4 900 Mkr.

Översikt av avsiktsförklarade fastigheter

Fastighetsregion	Tillträde	Bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande[1], Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr[1]
Region Huvudstad					
– Stockholm	2023–efter 2024	2 700	3	40	115
– Helsingfors	2023–efter 2024	1 300	3	26	79
– Oslo	–	–	–	–	–
Region Syd					
– Göteborg	–	–	–	–	–
– Malmö	2023–efter 2024	900	4	20	51
– Ängelholm/Helsingborg[2]	–	–	–	–	–
Summa av avsiktsförklarade fastigheter	**–**	**4 900**	**10**	**86**	**245**

Not: Förutom avseende vissa sedvanliga bestämmelser är avsiktsförklaringarna inte bindande och Annehem är inte skyldigt att förvärva, och Peab är inte skyldigt att sälja, någon av fastigheterna.

1) Fastighetsvärdet baseras på Annehems bedömning per 31 december 2020, av det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet per dagen för färdigställande.

2) "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter enligt relevant avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället och "Hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Våra kunder

Annehem har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Bolaget hade 280 kommersiella hyresavtal per 31 december 2020. Kontraktsförfallostrukturen för dessa hyresavtal påvisar att cirka 70 procent av Annehems kontrakterade årshyra förfaller efter fem år.

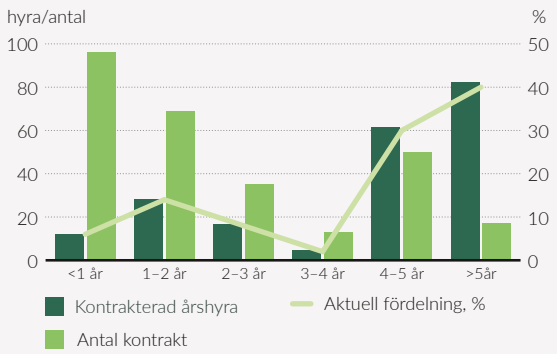
Peab är Annehems största hyresgäst. Hyreskontrakt relaterade till Peab utgjorde per 31 december 2020 39 procent av hyresvärdet. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden på dessa kontrakt uppgick till 8,4 år. Utöver Peab finns det ingen enskild hyresgäst som utgjorde mer än sex procent av hyresvärdet. De tio största kunderna (exklusive Peab-anknutna hyreskontrakt) utgjorde 31 procent. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden per 31 december 2020 uppgick till 7,9 år för de tio största hyresgästerna avseende hyresvärde och 5,4 år totalt.

Översikt av de tio största kunderna per 31 december 2020

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr[1)]	Andel av totalt hyresvärde, %	Antal hyreskontrakt
Peab anknutna hyreskontrakt	84	39	27
Coop Norge	13	6	1
ISS	12	6	5
Ängelholms Kommun	7	3	3
Actic Sverige AB	7	3	1
Coop Väst AB	6	3	1
Migrationsverket	5	2	4
Klippans Kommun	5	2	11
Rudus OY	5	2	1
NCC Property management	3	2	1
Totalt topp 10	**147**	**70**	**55**
Totalt	**214**	**100**	**280**

1) "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter enligt relevant avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället och "Hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Annehems kontraktsförfallostruktur per 31 december 2020



Annehems fastighet i Oslo förvärvades och tillträddes i fjärde kvartalet 2020. I januari 2021 tillträdde Coop Mega Carl Berner torg.

Marknad

Nedan följer en beskrivning av de marknader där Annehem är verksam. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi, demografi och fastighetsmarknad i sin helhet såväl som marknaderna Finland och Norge.

Annehems uppfattning är att valda marknader kommer att fortsätta att växa mer än snittet för landet av följande anledningar;

- urbaniseringstrenden är fortsatt stark
- goda kommunikationer
- konkurrenskraftig hyressättning jämfört med CBD
- likvid marknad för fastighetstransaktioner

Exponering mot attraktiv fastighetsmarknad och robust makroekonomisk miljö

Svensk ekonomi

Konjunkturläget i Sverige

Under 2020 föll Sveriges BNP med 8,3 procent. Utvecklingen i den globala ekonomin påverkar framförallt svenska exportföretag som även hämmas av problem med globala leveranskedjor. Trots denna utveckling finns det stort utrymme att öka stödinsatserna för att mildra konjunkturnedgången och förbättra förutsättningarna för den kommande konjunkturåterhämtningen. Sveriges BNP förväntas återhämta sig under 2021 och sedan fortsätta att växa. Naturligtvis, beroende på den framtida utvecklingen av pandemin.

BNP-tillväxt i Sverige

Omfattande permitteringar till följd av coronapandemin leder till att arbetslösheten temporärt förväntas öka kraftigt under 2021. Dock är Konjunkturinstitutets bedömning att utan korttidspermitteringar hade arbetslösheten kunnat bli avsevärt högre. Finansdepartementet bedömer att arbetslösheten växer till 9,5 procent 2021 för att sedan vända nedåt till någorlunda normala nivåer på 7,0 procent.

Inflation och ränteutveckling i Sverige

Konjunkturinstitutets bedömning är att en höjning inte sker förrän 2024. Annehems bedömning är att ränteklimatet ger gynnsamma förutsättningar i fastighetsmarknaden.

Riksbanken har varit tydlig i sin kommunikation att den inte förutser en sänkning av reporäntan till under noll procent, trots svaga inflationsutsikter och den förestående lågkonjunkturen. Istället väntas räntan ligga kvar på noll procent under de närmaste åren.

Finsk ekonomi

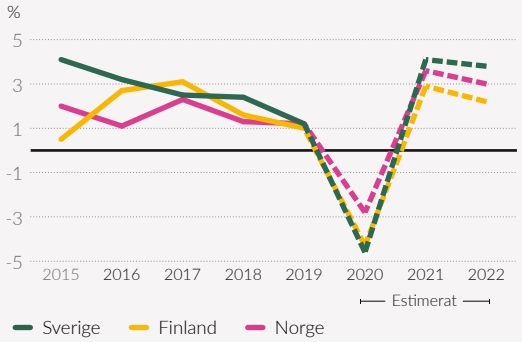
Finlands BNP har under perioden 2014–2019 växt med i genomsnitt 1,8 procent per år. Enligt data från Statistikcentralen hade BNP-tillväxten för 2016 (2,8 procent) och 2017 (3,3 procent) relativt stor påverkan på den genomsnittliga BNP-tillväxten över perioden. 2019 sjönk den årliga BNP-tillväxten från 1,5 procent 2018 till 1,1 procent.

Arbetslösheten i Finland har minskat kontinuerligt de senaste åren från 9,4 procent 2015 till 6,7 procent 2019. Arbetslösheten har i genomsnitt minskat med 0,7 procentenheter per år under tidsperioden.

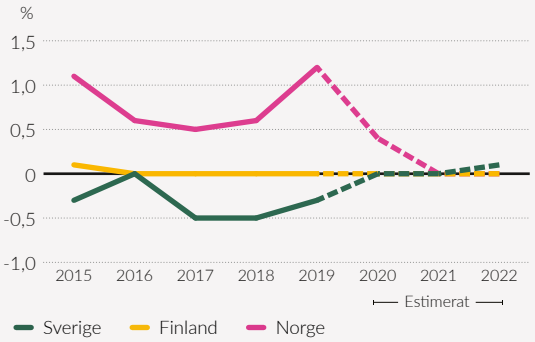
Mellan 2015–2019 ökade den årliga KPI-tillväxten kontinuerligt med 2019 som undantag, då den årliga KPI-tillväxten uppgick till 1,0 procent jämfört med 1,1 procent året innan. I augusti 2020 uppgick ökningen på årsnivå till 0,2 procent. Stegringen av konsumentpriserna från året innan dämpades mest på grund av att hotellrum, bränslen och utrikesflyg blev billigare samt lägre genomsnittlig ränta på bostadslån.

Europeiska centralbanken har hållit styrräntan konstant på noll-procent sedan 2016, efter att ha sänkt den från 0,05 procent 2015.

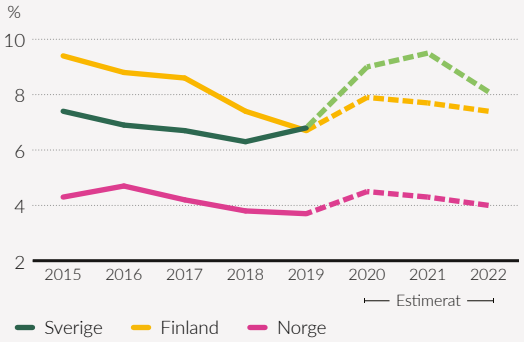
BNP-tillväxt Sverige, Finland och Norge



Styrränta Sverige, Finland och Norge



Arbetslöshet Sverige, Finland och Norge



Norsk ekonomi

Norges BNP har under perioden 2014–2019 växt med i genomsnitt 1,6 procent per år. Statistisk sentralbyrå (SSB) prognosticerar att den genomsnittliga tillväxten kommer att uppgå till 1,9 procent under perioden 2019–2023, och BNP förväntas sjunka med 1,9 procent under 2020 jämfört med 2019.

Arbetslösheten i Norge har minskat något de senaste åren och mellan 2015 och 2019 sjönk den i genomsnitt med 0,2 procent per år. Dock förväntas arbetslösheten öka under 2020 och fortsätta att under de kommande åren ligga på högre nivåer än tidigare. Enligt SSB förväntas arbetslösheten stiga från 3,7 procent 2019 till 4,9 procent 2020, för att sedan minska något under de efterföljande åren.

Förändringen av KPI den 10 september 2020 var 1,7 procent per år. Mellan 2015 och 2020 har KPI i genomsnitt ökat med över 2,5 procent per år. Under 2018 påbörjade Norges Bank en höjning av styrräntan, och den gick från 0,5 procent 2018 till en högsta nivå på 1,5 procent som nåddes i slutet av 2019. Under 2020 har Norges Bank sänkt styrräntan vid ett flertal tillfällen för att stimulera den norska ekonomin. Sedan juni 2020 är styrräntan noll procent.

Urbanisering och befolkningstillväxt

Urbaniseringstrenden är tydlig, såväl globalt som i Norden. Den underliggande drivkraften bakom urbaniseringen är att stora delar av ett lands resurser och kapital finns i storstäderna. Idag bor mer än hälften av jordens befolkning i städer, och denna andel förväntas stiga till 70 procent år 2050. Trenden är som allra starkast i utvecklingsländer, där urbaniseringen sker betydligt snabbare jämfört med länder i västvärlden, men den fortgår även i Norden. Storstadsregionerna i Sverige, Finland och Norge förväntas ha en kraftfull befolkningsökning under de kommande åren i relation till länderna som helhet.

I takt med befolkningstillväxten och inflyttningen till städerna de kommande åren förväntas både efterfrågan på bostäder och bostadsbyggandet öka. I takt med befolkningsökningen förväntas även antalet kontorssysselsatta öka vilket ökar efterfrågan och kravet på utbyggnation av dessa.

Befolkningstillväxten i de utvalda storstadsregionerna är högre än snittet i respektive land

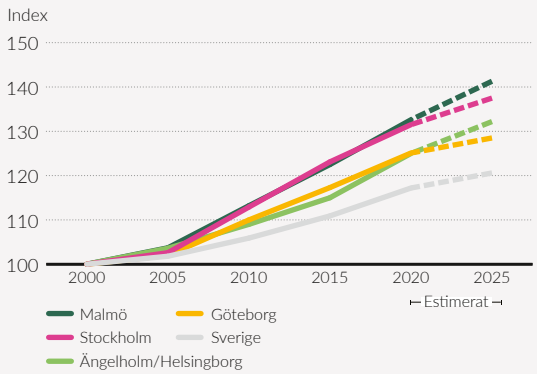
Annehem delar in sina geografiska verksamhetsområden i Region Huvudstad och Region Syd. Befolkningen i Region Huvudstad samt Region Syd växte under tidsperioden 2000–2019 med 27,3 procent respektive 26,4 procent vilket motsvarar en genomsnittlig tillväxttakt på 1,3 procent respektive 1,2 procent. Under samma tidsperiod växte Sverige, Finland och Norge med 14,2 procent vilken motsvarar en genomsnittlig tillväxttakt på 0,7 procent. Således har befolkningsmängden i dessa geografiska områden vuxit snabbare än i Sverige, Finland och Norge som helhet. Under tidsperioden 2020–2025 förväntas Region Huvudstad samt Region Syd växa med en genomsnittlig tillväxttakt på 1,0 procent respektive 0,9 procent, vilket är högre än Sverige, Finland och Norges förväntade tillväxt med 0,5 procent. Annehem bedömer att den högre befolkningstillväxten gör dessa geografiska verksamhetsområden attraktiva att bedriva fastighetsförvaltning i.

Befolkningsmängden i Stockholm, Göteborg, Malmö samt Ängelholm/Helsingborg-området växte under tidsperioden 2000–2019 med 30, 24, 33 respektive 23 procent, medan Sveriges som helhet växte med 16 procent.

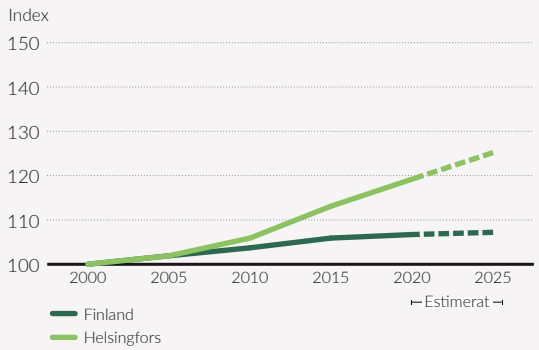
Helsingfors växte med 19 procent under tidsperioden 2000–2019, medan Finland i sin helhet växte med sju procent. Enligt prognos för befolkningstillväxt från finska Statistikcentralen förväntas Helsingfors växa med 1,0 procent per år och Finland som helhet med 0,1 procent per år under perioden 2000 till 2025.

Oslo växte med 34 procent under tidsperioden 2000–2019, medan Norge som helhet växte med 19 procent. Enligt befolkningsprognos från SSB förväntas Oslo växa med 0,8 procent per år och Norge som helhet med 0,5 procent per år under perioden 2000 till 2025.

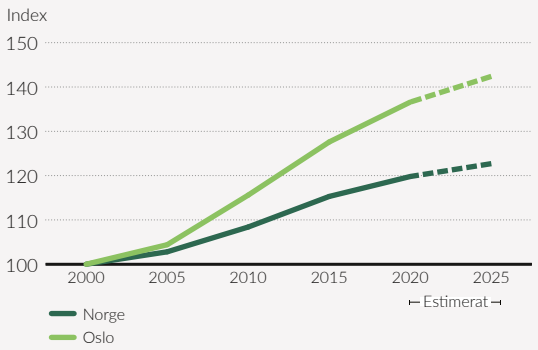
Befolkningstillväxt Sverige 2000–2025



Befolkningstillväxt Finland 2000–2025



Befolkningstillväxt Norge 2000–2025



Företagsklimatet i Annehems geografiska områden

Centrala affärsdistrikt, även kallat Central Business Districts ("CBD"), har historiskt sett kännetecknats av stadens centrala torg. I takt med att CBD:er har vuxit har närliggande affärsdistrikt utanför stadskärnan tagit form, ofta med lättillgängliga transportleder som kollektivtrafik eller motorväg.

Annehems fastighetsbestånd till är till stor del koncentrerat till attraktiva affärsdistrikt i Sverige, Finland och Norge. I Sverige har Annehem bland annat i Solna utanför Stockholm, Hyllie utanför Malmö samt Partille utanför Göteborg. Enligt företagare bedöms områden likt dessa som särskilt attraktiva. Enligt Svenskt Näringsliv bedöms det sammanfattade omdömet av företagsklimatet i Solna 26 procent bättre än i Stockholm, och i Partille bedöms det som 34 procent bättre än i Göteborg.

Fastighetsbeståndet i Helsingfors och Oslo ligger, enligt Annehems bedömning, också i attraktiva affärsområden.

Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden

Trots rådande ekonomiska utsikter har den svenska fastighetsmarknaden varit fortsatt robust under 2020. Transaktionsvolymen för 2020 summerade till 185 miljarder kronor, vilket är cirka 17 procent längre än 2019, vilket i sig var det starkaste uppmätta året någonsin. Generellt innebär en högre andel tjänsteföretag att efterfrågan på kontorslokaler ökar, vilket ger en stabil hyresutveckling.

I många av Sveriges större städer har kontorsfastigheter i närliggande mer attraktiva lägen en lägre vakansgrad. Detta beror delvis på att nyproduktionen av kontorslokaler i dessa områden har varit begränsad under de senaste åren. Per 2020 uppgår den ekonomiska vakansgraden för kontorsfastigheter i Stockholm till cirka 6,7 procent, medan motsvarande fastigheter i affärsdistrikt i anslutning till Stockholm har en ekonomisk vakansgrad om cirka 5,6 procent. I exempelvis Solna där Annehem har ett fokuserat bestånd, uppgår den ekonomiska vakansgraden till 6,0 procent vilket är lägre än i Stockholm som helhet.

Den begränsade tillgången av högkvalitativa, centralt belägna kommersiella fastigheter i kombination med god tillgång till lånefinansiering och låga räntor har bidragit till lägre direktavkastningskrav på kommersiella fastigheter i Sverige. Direktavkastningen i närliggande områden till Stockholm är högre än i Stockholms innerstad. I Stockholms innerstad uppgår direktavkastningen till 3,3–3,8 procent, medan direktavkastningen i närliggande affärsdistrikt överstiger 3,5–4,0 procent.

För många offentliga aktörer lämpar det sig även bättre att hyra lokaler snarare än att äga dem. Bristen på lokaler är idag en stor utmaning för många kommuner i och med det ökande behovet av samhällsservice. Coronapandemin har visat på sårbarheten i samhället och behovet av investeringar i vård och omsorg. Utvecklingen av samhällsnödvändig infrastruktur väntas därför intensifieras under kommande år.

Befolkningstillväxten har gjort den rådande efterfrågan på bostäder i Sverige generellt sett är stor. Enligt en undersökning från Boverket 2020 uppgav 74 procent av de 286 kommuner som besvarade frågan att det råder ett underskott av bostäder. Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av stabila och ökande hyror.

Den finska fastighetsmarknaden

Den finska fastighetsmarknaden under 2020 hade en transaktionsvolym på 5, (6,6) miljarder euro. Den finska fastighetsmarknaden bedöms enligt Newsec som attraktiv då den karaktäriseras av stabila kunder, långa hyreskontrakt och låga vakansgrader. Mellan 2020 och 2023 förväntas kontorshyror i Helsingfors öka med 1,5 procent per år. Direktavkastningen på kontorsfastigheter i Helsingfors uppgår till mellan 3,5 procent och 5,8 procent.

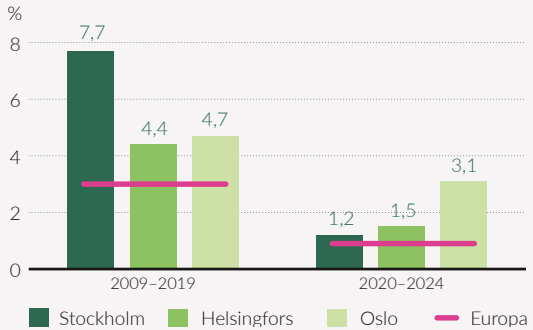
Den norska fastighetsmarknaden

Utsikterna för den norska fastighetsmarknaden ser fortsatt goda ut under 2020 trots coronapandemin. Aktörer på fastighetsmarknaden som har stabila kunder med långa kontrakt är de som framgent förväntas prestera bäst. Transaktionsvolymen under 2020 föll med 3 procent till 42 miljarder NOK, vilket är lägre än samma period under 2019 då volymen uppgick till 43,3 miljarder NOK. Skillnaden förklaras framförallt av att köpare och säljare har till följd av osäkerheten i marknaden haft svårt att hitta en prisnivå som båda parter går med på. Hyresnivåerna för kontorsfastigheter i Oslo förväntas mellan 2020 och 2023 öka med 3,1 procent per år. Den ekonomiska vakansgraden för dessa fastigheter uppgår till 5,0 procent, men förväntas den kommande tiden öka. Direktavkastningen för kontorsfastigheter i Oslo uppgår till mellan 3,8 och 5,3 procent.

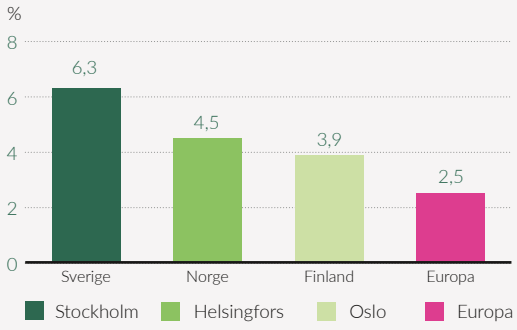
Hållbarhet

En ökad efterfrågan på jordens resurser leder till högre press på ekosystemet. Effekterna från detta inkluderar stigande nivåer av miljöföroreningar, ökade utsläpp av växthusgaser och ett i längden ohållbart utnyttjande av naturresurser. Totalt sett motsvarar koldioxidutsläppen från sektorn omkring 20 procent av Sveriges totala koldioxidutsläpp. Aktörer inom bygg- och fastighetssektorn har därmed stora möjligheter att påverka koldioxidutsläppen i Sverige.

Tillväxt i kontorshyror 2009–2019 och 2020–2024



Årlig omsättning av fastighetstocken 2009–2019



Hållbarhet

Annehem har i sitt hållbarhetsarbete tagit utgångspunkt i Sveriges anslutning till FN:s globala klimatmål. Vi har valt att lyfta fram nedanstående delområden som vi jobbar aktivt med.

Annehem har i sitt hållbarhetsarbete tagit utgångspunkt i Sveriges anslutning till FN:s globala klimatmål. Vi har valt att lyfta fram följande delområden som vi jobbar aktivt med.

Hållbarhetsarbetet tar fasta på det långsiktiga ansvaret för den ekonomiska, miljömässiga och sociala utvecklingen som alla samhällsaktörer har. Vår uppfattning är att dessa är en förutsättning för att kunna bygga fastighetsvärde på sikt. Därmed så blir hållbarheten i dess olika dimensioner en naturlig del av våra fastighetsinvesteringar.

Majoriteten, ca 67 procent av Annehems fastighetsvärde, är redan idag miljöcertifierat. Detta är en fråga som Annehem anser är viktig och driver aktivt.

Annehem har fördelen av att ha en modern portfölj av fastigheter som är flexibla och energieffektiva.

Miljö

Vi arbetar idag aktivt med energiåtervinning och begreppet köpt energi, det vill säga att mäta den energi som tillförs värme- och kylsystemen i våra byggnader. Då vi har många nya byggnader är första åtgärden att se till att dessa system fungerar på ett optimalt sätt. I steg två arbetar vi med löpande optimering av systemen. I steg tre ser vi över om vi kan investera oss till ett ännu effektivare system. I dagsläget så har vi bergvärme i en av de fastigheter vi förvärvat men ej tillträtt. På samma sätt har vi solceller på tre fastigheter.

Valhall Park har sålt sitt fjärrvärmenät till Peab som skall investera i en uppgradering samt koppla på återvinning från befintlig datorhall, vilket gör att andel köpt energi faller i den framtida leveransen.

Annehem köper ”grön el”.

Arbetsmiljö, hälsa och sociala frågor

	FOKUSOMRÅDE	HUR ANNEHEM ARBETAR MED FRÅGAN	FN:S GLOBALA MÅL
Hållbara samhällen och långsiktig ekonomisk tillväxt	Ekonomiskt resultat – av styrelsen beslutade finansiella mål	Skapar förutsättningar för en hållbar ekonomi genom att dels ge avkastning på eget kapital som ägarna investerar i verksamheten, dels genom att fastigheterna skapar värde för kunderna, deras affär, medarbetare och ägare.	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
	Marknadsnärvaro	Bidrar till sysselsättning och köpkraft.	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT; 11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN
	Indirekt ekonomisk påverkan	Skapar indirekt arbetstillfällen genom våra underleverantörer.	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
	Antikorruption • Hållbarhetspolicy • Visselblåsare funktion	Annehem har nolltolerans mot alla former av korruption och ekonomiska oegentligheter, till exempel mutor, otillåten provision, bedrägeri, förskingring och penningtvätt.	16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN
Miljö	Städer och samhällen • Hållbarhetspolicy	Annehem arbetar med intrimning och uppgradering av våra tekniska installationer. Vi har i dagsläget inga installationer som brukar fossila bränslen. Huvuddelen av vårt fastighetsvärde är miljöcertifierat. Att miljöcertifiera ocertifierade fastigheter är ett mål och prioriterad aktivitet.	11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN
	Energi • Hållbarhetspolicy	Annehem skall årligen minska andelen köpt energi för jämförbart bestånd.	7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA
	Utsläpp och avfall • Hållbarhetspolicy	Annehem skall årligen minska verksamhetens CO_2 avtryck för jämförbart bestånd.	12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

	FOKUSOMRÅDE	HUR ANNEHEM ARBETAR MED FRÅGAN	FN:S GLOBALA MÅL
Arbetsmiljö, hälsa och sociala frågor	Anställning • Personalhandbok	Annehem arbetar med tydliga policy's och riktlinjer som skapar struktur mellan bolaget och dess medarbetare.	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
	Hälsa och säkerhet i arbetet	Annehem skall erbjuda en god arbetsmiljö. På så sätt främjar vi fysiskt och socialt välbefinnande och förebygger arbetsrelaterade skador och sjukdomar.	3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
	Mångfald och jämställdhet • Personalhandbok • Hållbarhetspolicy	På Annehem är det en självklarhet med jämställdhet. Det bidrar till en positiv värdeutveckling. Annehem har i sin rekrytering aktivt valt att sträva efter en jämn fördelning mellan kön, ålder och etnisk bakgrund. Ledningsgruppen bestod per den 1 mars 2021 av lika många män som kvinnor. Av Annehems 15 anställda är åtta kvinnor och sju män.	5 JÄMSTÄLLDHET 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
	Icke-diskriminering • Hållbarhetspolicy • Visselblåsar funktion	Annehem motarbetar aktivt diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling.	3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT 16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN

Hållbarhetsöversikt per fastighet

Stad	Fastighetsbeteckning	Verkligt värde, Mkr	Typ av lokal	Certifiering	Uppvärmning	Solceller
Stockholm	Sadelplatsen 3	894	Kontor	BREEAM good	Bergvärme och frikyla med FJV/FJK som spets[1)]	Ja
Stockholm	Sadelplatsen 4	350	Kontor/garage	Ej certifierad	FJV	Nej
Helsingfors	Ultimes I Ultimes II	872	Kontor/Parkering	Leed Platinum	FJV	Nej
Malmö	Stenekullen 2	230	Kontor	Miljöbyggnad silver	FJV	Ja
Malmö	Kamaxeln 4	19	Lätt industri	Ej certifierad	FJV	Nej
Göteborg	Partille Port 11;60	171	Dagligvaror/butik	Ej certifierad	FJV	Nej
Oslo	Carl Berner Torg	270	Dagligvaror	BREEAM Very Good	FJV	Nej
Ängelholm	Barkåkra 50:3	359	Park	Ej certifierad	FJV	Nej
Ljungbyhed	Sjöleden 1:5–1:17	152	Park	Ej certifierad	FJV	Nej

1) FJV är fjärrvärme och FJK är fjärrkyla

Annehem-aktien

Annehem Fastigheter AB bildades den 1 januari 2020 som en separat fastighetskoncern inom Peab. Den 27 augusti 2020 offentliggjorde Peabs styrelse sin avsikt att föreslå extra bolagsstämman för att besluta om en utdelning av Annehem till Peabs aktieägare samt att notera Annehems B-aktier på Nasdaq Stockholm. Den 12 november 2020 beslutade Peabs extra bolagsstämma i enlighet med styrelsens förslag. Första dag för handel i Annehems B-aktie på Nasdaq Stockholm var den 11 december 2020.

Kursutveckling och omsättning 2020

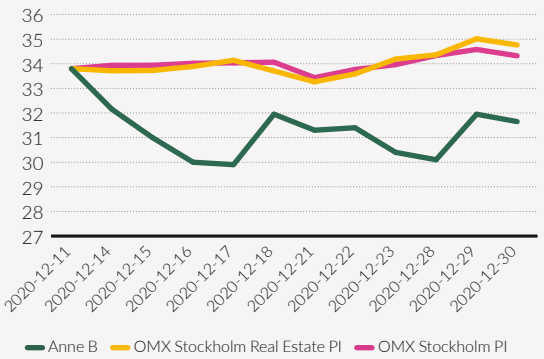
På den första handelsdagen, den 11 december 2020, gjordes det första avslutet i Annehem-aktien till 35,0 kronor per aktie, och det sista avslutet till 33,8 kronor per aktie. Sista betalkurs den 30 december var 31,65 kronor per aktie vilket, jämfört med stängningskursen den 11 december, motsvarar en minskning med 6,4 procent. Stockholmsbörsen i sin helhet, OMX Stockholm PI, utvecklades med 1,5 procent under motsvarande period.

Mellan den 11 december och 30 december omsattes totalt cirka 8,5 miljoner aktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av 266,9 Mkr. Omsättningen på alla handelsplatser kombinerade uppgick till drygt 9,5 miljoner aktier, motsvarande ett värde om 299 Mkr, under samma period. I genomsnitt handlades 789,4 tusen B-aktier per dag. Den genomsnittliga omsättningshastigheten uppgick till 18,2 procent på alla marknadsplatser totalt. Motsvarande siffra för Nasdaq Stockholm var 16,3 procent.

Data per aktie	2020
Aktiekurs vid årets slut, kr	31,65
Lägsta stängningskurs, kr	29,9
Högsta stängningskurs, kr	33,8
Utveckling Annehem B[1], %	–6,4
Börsvärde vid årets slut, Mkr	1 650
Omsättningshastighet, %	18,2
Omsättningshastighet Nasdaq Stockholm, %	16,3
Resultat per aktie[2], kr	1,22
Förvaltningsresultat per aktie[3], kr	0,76
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	36,3
Antal utestående B-aktier vid årets slut, st	52 128 557
Totalt antal aktieägare, st	39 787

[1] Motsvarar utvecklingen mellan stängningskurs den 11 december 2020 och 30 december 2020.
[2] Före och efter utspädning.
[3] Exklusive jämförelsestörande poster.

Kursutveckling 2020 [1]



[1] Avser stängningskurs den 11 december 2020 – 30 december 2020.

Aktieägare och ägarstruktur

Per den 31 december 2020 hade Annehem Fastigheter 39 787 aktieägare, fördelat över svenska och utländska stiftelser, institutioner, och privata investerare. De tio största ägarna hade vid årets slut 47,3 procent av kapitalet och 71,8 procent av rösterna. Den största ägaren per den 31 december 2020 var Ekhaga Utveckling AB med 20,9 procent av kapitalet och 48,3 procent av röster.

De tio största aktieägarna, A- och B-aktier, per 2020-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Ekhaga Utveckling AB	12 324 067	20,9	48,3
Familjen Paulsson	2 394 105	4,1	7,7
Volito AB	4 718 928	8,0	6,1
Peabs Vinstandelsstiftelse	2 403 800	4,1	2,0
Strandblocket Holding AB	208 432	0,4	1,6
UBS Switzerland AG	260 825	0,4	1,4
Familjen Kamprads Stiftelse	1 720 000	2,9	1,4
Carnegie Spin-off	1 500 000	2,5	1,2
Handelsbanken	1 300 000	2,2	1,1
CBNY-Norges Bank	1 092 860	1,9	0,9
Summa 10 största ägare	27 923 017	47,3	71,8
Övriga ägare	31 069 531	52,7	28,2
Totalt	**58 992 548**	**100,0**	**100,0**

Antal aktier och aktiekapital

Antalet aktier i Annehem per den 31 december 2020 var 58 992 548 varav 6 863 991 A-aktier och 52 128 557 B-aktier. Varje B-aktie i Annehem berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje A-aktie berättigar innehavaren till tio röster. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Samtliga aktier i Annehem ger lika rätt till utdelning samt till tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rättigheterna förknippade med aktierna, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).

Utdelning och utdelningspolicy

I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål. Läs mer om tillväxtmålen på sidorna 9–11 i årsredovisningen.

Investerarkontakter

Jörgen Lundgren
Verkställande direktör
jorgen.lundgren@annehem.se
+46 (0)76-843 05 08

Ludvig Gauffin
Investor relations manager
ludvig.gauffin@annehem.se
+46 (0)76-109 05 57

Analytikertäckning

Analytiker som följt Annehem under 2020:
David Flemmich, Nordea Markets

Information om analytiker som följer Annehem återfinns på vår hemsida, via följande länk: https://www.annehem.se/investerare/aktien-och-aegare/

Finansiering

Tillgången till kapital är en förutsättning för tillväxt och framgångsrik förvaltning av fastigheter. Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför att bolaget är beroende av externa lån för att utveckla fastighetsbeståndet och för att fortsätta expansionen. Annehem har goda förutsättningar i och med en stark balansräkning, låg belåningsgrad samt en säkerställd låneram om 1,9 Mdkr som löper över 3 år.

Finanspolicy

Annehems finanspolicy syftar till att klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen. Med policyn som stöd arbetar bolaget med att styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll.

Skuldförvaltning

Skuldförvaltning syftar till att löpande säkerställa att bolaget, genom upplåning i bank och på kapitalmarknaden, har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv förvaltning. Relationerna med kreditgivare är av stor vikt för bolaget. Annehem strävar efter att i alla hänseenden vara en stabil och betrodd motpart genom att information till kreditgivare ska vara transparant, korrekt och lättillgänglig.

Kapitalstruktur per den 31 december 2020

Annehem och dess dotterbolag Annehem Holding 3 AB har ingått ett kreditavtal med SEB, Nordea och Swedbank. Kreditavtalet omfattar ett belopp om totalt cirka 1,9 Mdkr uppdelat på tre så kallade trancher i SEK, EUR och NOK, varav tranchen i SEK kan påkallas vid tre olika tillfällen. Kreditavtalet omfattar ett belopp uppgående till 1 213 Mkr, 51 MEUR och 176 MNOK. Per årsskiftet så var NOK- och EUR-trancherna fullt utnyttjade.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga utfästelser, åtaganden, finansiella åtaganden (däribland åtaganden om räntetäckningsgrad, LTV och soliditet).

≥30 %
SOLIDITET

≤60 %
NETTOBELÅNINGS-GRAD

≥2,2 ggr
RÄNTETÄCKNINGS-GRAD

Risker och riskhantering

Koncernens affärsverksamhet är utsatt för risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Annehem har en hög riskmedvetenhet i organisationen och genom ett aktivt och förbyggande arbete begränsas och hanteras riskerna. I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för koncernens verksamhet och framtida utveckling.

Riskfaktorerna hänför sig till koncernens verksamhet, bransch och marknader, samt omfattar vidare operationella risker, legala risker, regulatoriska risker, risker kopplade till bolagsstyrning, skatterisker, finansiella risker.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig vid upprättandet av denna årsredovisning. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat.

Bransch och marknadsrelaterade risker

Annehems verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Annehem är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer	Annehems verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer.	Annehem bedriver verksamhet i Stockholm, Helsingfors, Oslo, Malmö och Göteborg vilket är geografiska marknader som Annehem anser, baserat på historiska data och prognoser, är särskilt attraktiva.
Behov av och efterfrågan på lokaler förändras	Marknaden för kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter förändras kontinuerligt i takt med att behov och efterfrågan förändras. Därutöver har coronapandemin haft inverkan på samhällsstrukturer och beteendemönster.	Annehem har flexibla, moderna och miljöanpassade lokaler som gör att vi kan möta förändrade krav från våra hyresgäster och marknaden i stort.
Coronapandemin leder till förändrade behov av ytor	Pandemin leder till ett annat beteendemönster både avseende resande, konsumtion och fysiska möten såväl på arbetsplatser såsom samhället i stort.	Annehem har till stor del moderna flexibla och anpassningsbara lokaler vilket gör att vi kan stötta våra hyresgäster i deras förändringsarbete.

Hyresintäkter och förvaltning

Annehem är etablerat i tillväxtregioner i Sverige, Norge och Finland. Områdena är valda utifrån att de har goda kommunikationer, ligger i områden som växer mer än övriga landet. Majoriteten av fastighetsvärdena utgörs av moderna, flexibla och miljöanpassade byggnader. Fastigheterna rymmer ett stort antal hyresgäster som hyr kontor och andra typer av lokaler Spridningen i geografi, bransch, storlek och kategori ger stabilitet.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Minskade eller uteblivna hyresintäkter	Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller minskad uthyrningsgrad.	Annehem har långa kontrakt med välrenommerade och stabila hyresgäster. Kontinuerlig omförhandling av kontrakt ger en god spridning av förfallen. Annehems bestånd återfinns på växande marknader samt i attraktiva lägen.
Kundförluster	Annehems risk ligger i att hyresgästen inte fullgör sina betalningar enligt hyreskontraktet.	Annehems förvaltare har en nära relation med hyresgästerna och fångar på så sätt upp eventuella problem på ett tidigt stadium. Vid uthyrningar så görs alltid en kreditprövning som vid behov kompletteras med säkerheter i form av garantier/depositioner eller dylikt.
Väsentligt ökade drift- och underhållskostnader	Ökade kostnader för bland annat mediakostnader till följd av extremt väder eller andra oförutsedda händelser som kan påverka kostnaden för fastighetsdrift och försäkringskostnaderna.	Annehem arbetar aktivt med att hålla driftkostnaderna nere dock utan att tumma på underhållet. En del av dessa kostnader står enligt hyresavtalet hyresgästen för, vilket minskar bolagets exponering.
Externa förvaltare i Norge och Finland	Att externa förvaltare inte fullgör sina plikter.	Löpande uppföljning och täta kontakter med de externa förvaltarna.

Förvärv och investeringar

Annehem är ett tillväxtbolag och har genomfört och kommer att genomföra ytterligare förvärv, vilket är förenat med viss risk. Detsamma gäller för de hyresgästanpassningarna i form av om- och tillbyggnader. Felaktiga förvärvs och investeringsbeslut utgör risk för ökade kostnader och därmed lägre avkastning på kapitalet. Exponeringen är begränsad i och med att Annehem endast förvärvar projekt där byggnaden övertas efter genomförd slutbesiktning eller projekt med begränsade återstående investeringar. Vidare så är de tillträdda fastigheterna fullt uthyrda.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Förvärv och avyttringar	Riskerna utgörs bland annat av framtida hyresbortfall, miljöförhållande och tekniska brister. Risk finns även för höjda skatter och juridiska tvister.	Förvärv sker i enlighet med vald strategi. Riskerna som tas är kända och begränsade. En grundlig due diligence genomförs alltid av objektet.
Investering i befintliga fastigheter samt ny-, om- och tillbyggnation	Risker i dessa investeringar består bland annat av kostnadsökningar, miljö- och arbetsmiljörisker. Att investeringen därför inte ger tänkt avkastning.	Investeringsbeslut tas i enlighet med bolagets strategiska plan och med genomarbetade beslutsunderlag. Ny-, till- eller ombyggnationer görs endast mot tecknade kontrakt med hyresgäster. Samt krav ställs på tecknade entreprenadavtal i första hand till fast pris.
Oförmåga att uppfylla bolagets tillväxtstrategi inom segmentet bostäder och samhällsfastigheter	Risken att bolaget inte finner lämpliga objekt eller inte kan få finansiering för objekten. Fastigheter inte kan förvärvas till tillfredställande eller godtagbara avkastningsnivåer.	Förvärvade men ej tillträdda samt avsiktsförklarade fastigheter möjliggör Annehems tillväxtstrategi. När det gäller andra transaktioner prioriteras så kallade off market affärer.

Fastighetsvärden

Annehems fastigheter värderas till verkligt värde varje kvartal och värdeförändringarna redovisas över resultatet. Värdet påverkas av ett flertal faktorer, del fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader. Marknadsspecifika så som direktavkastning (eller yield) och kalkylräntor. Marknadens avkastningskrav är en faktor som bolaget inte kan påverka. Genom portföljens diversifiering geografiskt, val av hyresgäster samt etablering på tillväxtorter, till vilket kan läggas att bolaget har fastigheter i flera nordiska länder minskar risken för kraftiga slag i fastighetsvärdet.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Lägre marknadsvärde på fastigheterna	Ökade vakanser, lägre driftsnetto, högre räntor och högre avkastningskrav.	Annehem jobbar aktivt med respektive fastighet i syfte att minimera vakanser. Höja hyrorna i samband med omförhandlingar, samt att vidareutveckla fastigheten.

Finansiering

Fastighetsförvärv och förvaltning är en kapitalintensiv verksamhet vilket gör bolaget utsatt för förändringar på kreditmarknaden, räntenivåer och valutakursutveckling. Tillgången till finansiering via banker och kapitalmarknaden är av stor vikt för bolaget och förändringar i räntenivåer påverkar bolagets kassaflöde och resultat. Räntenivåerna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditgivarnas marginaler. Annehems finanspolicy hanterar bland annat nedanstående risker.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Finansierings- och refinansieringsrisk	Risk att finansiering inte kan erhållas eller endast till avsevärt ökade kostnader.	Annehem är i det långa perspektivet beroende av att kunna erhålla nya lån av kreditgivarna. För att minska denna risk så arbetar bolaget med flera banker. Annehem har vidare en kapitalbindning på tre år.
Ränterisk	Räntekostnaden är en väsentlig kostnadspost för bolaget och en förändring av räntenivån har en betydande påverkan på resultatet.	För att begränsa exponeringen över tid kommer Annehem att räntesäkra minst 60 procent av utestående krediter.
Valutarisk	Exponeringen återfinns i dagsläget i NOK och EUR och består av eget kapital och interna reverser.	En del av risken är hanterad genom att upplåning och hyresflöden sker i NOK och EUR. Återstående exponering kommer bolaget att valutasäkra till minst 80 procent.
Kovenantrisk	Villkoren för befintlig upplåning består av så kallade kovenanter avseende belåningsgrad, soliditet samt räntetäckningsgrad. Uppfylls inte dessa kan lånekostnaderna öka alternativt sägas upp.	Säkerställa att kovenantkraven kan uppfyllas genom att ha god marginal och tät uppföljning av verksamheten.
Motpartsrisk, banker	Motpartsrisk i bankmedel, upplåning och derivat avser framförallt bolagets upplåning hos affärsbankerna och avser att dessa inte kan fullgöra sina åtaganden om befintlig och ny finansiering av bolaget.	Annehems motpartsrisk hanteras genom att upplåning inte koncentreras till en bank utan fördelats på ett flertal banker med en bra rating.

Skatt

Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattning, ränteavdragsbegränsningarna, fastighetsskatt eller andra tillämpliga skatter har påverkan på bolagets resultat. Risk i felaktig tolkning eller tillämpning av lagar och regler gällande moms och skatt kan få konsekvenser för resultat och ställning. Skatt påverkar dessutom kalkylerna och kan få inverkan på värderingsberäkningar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Skattelagstiftning	Förändring av skattelagstiftningen såsom skattelagstiftning företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Annehem har ett tydligt upplägg som är skattemässigt okomplicerat. Löpande dialog förs med lokal expertis på området.

Miljörisk

Klimatförändringar bedöms inte i närtid utgöra en betydande risk för bolaget i dagsläget. Däremot är miljörisker förenade med föroreningar i mark på befintliga och/eller förvärvade fastigheter av betydelse och kan få påverkan på bolaget om sanerings-behov uppstår.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Miljörisk kopplat till föroreningar	Kända föroreningar eller nya föroreningar är större än beräknat eller att nya föroreningar upptäcks.	De kända föroreningar som finns i Annehems bestånd ansvarar annan part för. Vid förvärv utförs en noggrann miljö-due dilligence.
Klimatförändringar	Annehems verksamhet och resultat kan komma att påverkas av klimatförändringar såsom högre eller lägre temperaturer och ökad nederbörd.	I samband med förvärv av fastigheter se över dimensionering/kapacitet av dagvattenhantering och klimatanläggningar.

Medarbetare och organisation

Annehems human- och strukturkapital är dess viktigaste tillgång och utvecklingen är till hög grad beroende av förmågan av att kunna behålla och motivera medarbetarna. En välmående organisation och nöjda medarbetare är viktigt för bolagets varumärke och utveckling i stort.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Medarbetare	Annehems verksamhet utgörs av en relativt liten organisation vilket innebär en ökad känslighet.	Att vi arbetar utifrån upprättade policys, processer och rutiner, vilket gör oss mindre sårbara vid eventuellt skifte av personal.
Mutor och bestickning	Risk att anställd uppträder på ett sådant sätt som strider mot bolagets värderingar eller utnyttjar sin position inom bolaget på ett felaktigt sätt.	Annehem accepterar inga former av hot, mutor eller oetiskt uppträdande. Riktlinjer för detta finns i bolagets hållbarhetspolicy som inkluderar visselblåsarfunktion.
Jämställdhet	Diskriminering.	Annehem motarbetar aktivt diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling. Riktlinjer för detta finns i bolagets hållbarhetspolicy.

Rapportering och intern kontroll

Annehems finansiella rapportering ska ge en rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning samt följa de lagar och redovisningsregler som är tillämpliga. En missvisande rapport kan innebära osäkerhet hos bolagets intressenter och potentiellt leda till negativ kurspåverkan eller ökade riskpremier. Risk finns att bristfälliga interna rutiner och/eller oegentligheter orsakar störningar eller skada i verksamheten.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Missvisande rapportering	Medvetna eller omedvetna fel i bolagets externa eller interna rapportering.	Annehem har en väl fungerande intern kontroll. Rapporteringsfunktionen utgörs av kompetent och erfaren personal som löpande följer utvecklingen av lagar, praxis och förändrade redovisningsregler. Bolaget har även infört en rad olika kontrollfunktioner för att minimera risken för brister i rapporteringen.

IT stöd

Dagens utnyttjande av ny teknik gör att frågor om informationssäkerhet och IT-säkerhet lätt hamnar i centrum då nya risker och hot blir synliga och behöver hanteras. Arbetet med IT-säkerhet är centralt, vilket förstärks av aktuella lagar som omarbetas, till exempel GDPR, regulatoriska branschkrav samt krav från finansinspektionen. En viktig del av arbetet med IT-säkerhet handlar om att förstå olika hotbilder, hantera sannolikheter för att utsättas för skada samt att balansera kostnad för ett starkare skydd mot värdet av det man skyddar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
IT- och informationssäkerhet	Risken för att bolaget utsätts för en cyberattack, det vill säga ett elektroniskt angrepp mot informationssystem, teknisk infrastruktur, datornätverk eller persondatorer. En växande användning av mobila enheter som är uppkopplade mot bolagets nätverk gör att det finns fler angreppspunkter för en potentiell attack. En stor risk är att en användare omedvetet eller medvetet möjliggör ett intrång genom att lämna en väg in öppen eller klickar på en skadlig länk.	IT-funktionen är ut kontrakterad till ett IT-företag som är certifierat avseende IT- och informationssäkerhet. I upphandlingen så har Annehem varit noga med att bedöma de levererade tjänsternas kvalitet samt leverantörens IT-säkerhetsarbete. I dagsläget så har bolaget installerat moderna IT-säkerhetslösningar med multifaktorsautentisering. För att begränsa den mänskliga faktorn har bolaget högt ställda krav på processer och intern styrning och kontroller gällande informationssäkerhet.

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsen för Annehem Fastigheter AB (publ) har vid styrelsemötet den 24 februari 2021 antagit denna bolagsstyrningsrapport och redogör för Annehems bolagsstyrning under 2020. Bolagsstyrningen i Annehem syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan styrelsen och ledningen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. En sådan tydlig och transparent bolagsstyrning resulterar i att beslut kan fattas effektivt, vilket möjliggör för Annehem att agera snabbt när affärsmöjligheter ges. Bolagsstyrningsrapporten ger en översikt av Annehems bolagsstyrningssystem och inkluderar styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskrapportering avseende finansiell rapportering. Bolagsstyrningen i Annehem utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning (¨Koden¨) samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Annehem tillämpar Koden. Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelse från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras nedan i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade ”följ eller förklara-principen”).

Förutom att ledamöterna i valberedningen kommer att offentliggöras senare än sex månader före årsstämman 2021, så har Annehem inte någon avvikelse från Koden. Detta beroende på att bolaget noterades först den 11 december.

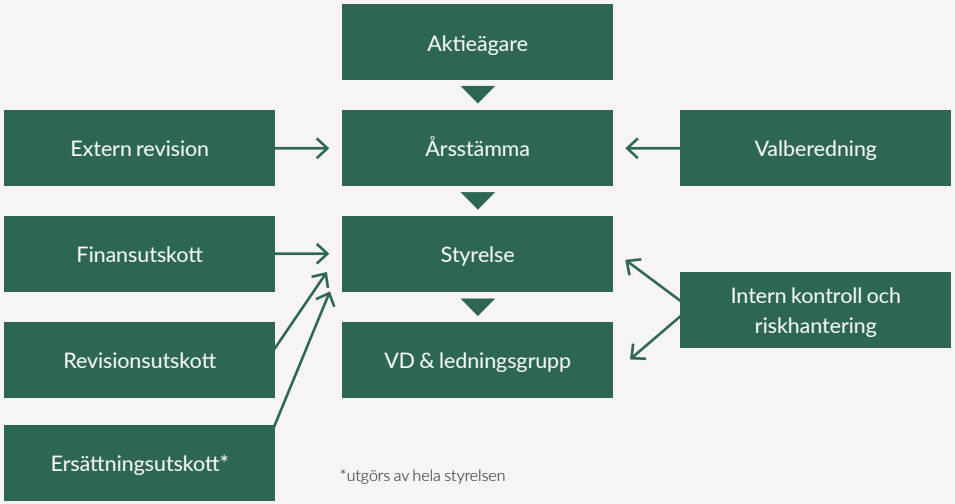
Externa regelverk;

- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS-standard

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Firmateckning, attestordning och ekonomihandbok
- Policy för information, informationssäkerhet och IR, insiderpolicy
- Finans, värderings- och hållbarhetspolicy
- Policy för IT, intern kontroll, riskhantering, närstående och Annehems relation till Peab
- Processer för intern kontroll och riskhantering med flera

Bolagsstyrning i Annehem



BOLAGSORDNING

Bolagets firma är Annehem Fastigheter AB (Publ). Bolaget har sitt säte i Ängelholm. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på annehem.se

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Koden är tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelse från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade ”följ eller förklara-principen”). Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott. Istället utgör styrelsen i sin helhet fullgöra de uppgifter som ett sådant utskott ska ha. Ledamöterna i valberedningen kommer att offentliggöras senare än sex månader före årsstämman 2021 som kommer att hållas den 19 maj. I övrigt är det styrelsens uppfattning att bolaget i alla övriga avseenden följer Koden.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. På grund av Corona-pandemin är bolagsstämman för 2020 inte en fysisk stämma, utan en så kallad poststämma.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

VALBEREDNING

Bolaget ska ha en valberedning bestående av en ledamot utsedd av envar av de tre till röstetalet största aktieägarna eller ägargrupperna, jämte styrelseordföranden. Valberedningen ska konstitueras baserat på aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per 30 september varje år och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget vid denna tidpunkt och styrelseordföranden som också kommer att kalla till valberedningens första möte. Inför bolagets årsstämma 2021 ska dock bolagets valberedning baseras på bolagets ägarstatistik från Euroclear Sweden AB per 31 januari 2021.

Den ledamot som representerar den största aktieägaren ska utses till ordförande för valberedningen om inte valberedningen enhälligt utser någon annan. Om en eller flera av aktieägarna som har utsett representanter till valberedningen tidigare än tre månader före årsstämman inte längre ingår bland de tre största aktieägarna, ska representanter som utsetts av dessa aktieägare avgå, och de aktieägare som därefter tillhör de tre största aktieägarna kan utse sina representanter. Om en representant avgår ur valberedningen innan valberedningens arbete är avslutat och valberedningen anser det nödvändigt att ersätta honom eller henne, ska en sådan ersättningsrepresentant representera samma aktieägare eller, om aktieägaren inte längre är en av de största aktieägarna, den största aktieägaren i turordningen. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen har rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen. Ändringar i sammansättningen av valberedningen måste meddelas omgående.

Valberedningen ska arbeta fram följande förslag att förelägga årsstämman för beslut:

- förslag till stämmoordförande,
- förslag till antal styrelseledamöter,
- förslag till styrelseledamöter,
- förslag till styrelseordförande,
- förslag till styrelsearvoden med uppdelningen mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt ersättning för utskottsarbete,
- förslag till revisorer,
- förslag till arvode för bolagets revisorer, och i den mån så anses erforderligt, förslag till ändringar i nuvarande instruktion för valberedningen.

Valberedningen ska i samband med sitt uppdrag i övrigt fullgöra de uppgifter som enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ankommer på valberedningen.

Valberedningens sammansättning inför årsstämman ska normalt sett meddelas senast sex månader före stämman. Ersättning ska inte utgå till representanterna i valberedningen. Bolaget ska ersätta eventuella kostnader som valberedningen ådrar sig i sitt arbete, exempelvis kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Mandatperioden för valberedningen upphör när sammansättningen av den följande valberedningen har offentliggjorts.

STYRELSEN

Styrelsen är bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst nio ledamöter utan suppleanter.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör och en instruktion för finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget.

För närvarande består bolagets styrelse av sex ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman.

Revisionsutskott

Annehem har ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Karin Ebbinghaus, Göran Grosskopf och Lars Ljungälv med Göran Grosskopf som ordförande. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor.

Ersättningsutskott

Styrelsen i Annehem fullgör i sin helhet ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Styrelsens arbetsuppgifter relaterande till detta består av att styrelsen ska besluta i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, inklusive lämna förslag till årsstämman om riktlinjer för lön och annan ersättning till styrelseledamöter, VD, vice VD, och övriga ledande befattningshavare. Därutöver ska styrelsen följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för lön och annan ersättning till VD, vice VD och styrelseledamöter som årsstämman ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Finansutskott

Annehem har ett finansutskott bestående av två ledamöter: Pia Andersson och Jesper Göransson med Jesper Göransson som ordförande. bolagets VD är föredragande i finansutskottet.

Namn	Funktion	Tillträde styrelsen, 2020	Styrelse-möten	Revisions-utskott	Finans-utskott
Göran Grosskopf	Ordförande	Mars	15/15	1/1	–
Jesper Göransson	Ledamot	Mars	15/15	–	1/1
Pia Andersson	Ledamot	Mars	15/15	–	1/1
Anders Hylén	Ledamot	Mars	14/15	–	–
Karin Ebbinghaus	Ledamot	Augusti	5/6	1/1	–
Lars Ljungälv	Ledamot	Augusti	6/6	1/1	–

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På extra bolagsstämma den 28 september 2020 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 300 000 kronor och till övriga ledamöter med 150 000 kronor. För vissa styrelseledamöter ska dock arvode utgå pro rata för tiden från att bolagets B-aktier noteras på Nasdaq Stockholm intill slutet av årsstämman 2021 och för vissa styrelseledamöter ska arvode pro rateras från tiden de valdes till styrelseledamöter intill slutet av årsstämman 2021.

Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Under räkenskapsåret 2019 har Annehem, inklusive dess dotterbolag, inte utbetalat någon ersättning, inklusive arvode, till Annehems styrelseledamöter.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Årsstämman 2020 kommer att fatta beslut om riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare.

Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen.

Under räkenskapsåret 2019 har Annehem, inklusive dess dotterbolag, inte utbetalat någon ersättning, inklusive grundlön, till Annehems ledande befattningshavare.

I samband med förberedelserna inför utdelningen av Annehem hade bolagets VD och CFO under perioden november 2019 – mars 2020 ett konsultavtal med bolaget. Konsultavtalet har avslutats i samband med att bolagets VD och CFO blev anställda av bolaget.

Avtal rörande pensioner ska där så är möjligt baseras på fasta premier och formuleras i enlighet med de nivåer, praxis och kollektivavtal som gäller i Sverige.

För VD gäller en uppsägningstid om sex månader och arbetsgivaren en uppsägningstid om tolv månader. För övriga ledande befattningshavare gäller antingen en uppsägningstid vid egen uppsägning om sex månader och från bolagets sida nio månader, eller en uppsägningstid enligt tillämpligt kollektivavtal, innebärande en ömsesidig uppsägningstid om en månad. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för bolagets interna kontroll. Processer för hantering av verksamheten ska fastställas inom verksamhetsledningssystem. Verkställande direktör ansvarar för processtrukturen inom bolaget.

Bolagets interna kontroll omfattar kontroll av bolagets och koncernens organisation, förfarande och stödåtgärder. bolagets huvudsakliga fokusområde i interna processer och tillhörande kontroller har sin utgångspunkt i bolagets riskbedömning som årligen revideras. Processer och kontrollmoment har tagits fram i nära samarbete med bolagets rådgivare, men är baserat på Annehems behov och är baserat på nuvarande branschpraxis inom den bransch som bolaget verkar. Bolagets målsättning är att säkerställa att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker, att bolagets och koncernens finansiella rapporter upprättas enligt lag och tillämplig redovisningssed, att bolagets tillgångar skyddas, samt att andra tillämpliga krav, regelverk och rekommendationer efterlevs. Bolagets system för intern kontroll är även avsett att övervaka att bolagets och koncernens policyer, principer och instruktioner efterlevs. Bolagets interna kontroll omfattar även analys av risker och uppföljning av införlivande informations- och affärssystem. Bolaget identifierar, bedömer och hanterar risker baserat på koncernens vision och mål. Riskbedömning av strategiska, compliance, verksamhet och finansiella risker utförs årligen av CFO varefter riskbedömningen presenteras för revisionsutskottet och styrelsen. Självskattningsprocesser och definierade kontroller för respektive process utförs årligen och rapporteras till styrelsen. CFO ansvarar för självutvärderingsprocessen och återrapporteringen av tidigare avvikelser eller uppdrag från styrelsen.

REVISION

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter. Bolagets revisor är KPMG AB, med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Dessa riktlinjer omfattar bolagets ledande befattningshavare som tillsammans utgör bolagets koncernledning. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att äga och förvalta kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet och tydlig miljöprofil i lägen med goda kommunikationer i nordiska tillväxtområden. Genom en kundnära förvaltning bygger bolaget långsiktiga relationer och värden. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se www.annehem.se/om-annehem/.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller

som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 50 procent av den fasta årliga kontantlönen samt ej utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, inklusive sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension för verkställande direktör ska uppgå till högst 35 procent av den fasta årliga kontantlönen. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsåldern vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara premiebaserade med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande.

Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för tolv månader. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella, exempelvis driftnetto, eller icke-finansiella, exempelvis medarbetarundersökningar eller kundnöjdhetsindex. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska bedömas och fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till ledande befattningshavare såvitt styrelsen inte beslutar att verkställande direktör ska ansvara för bedömningen till ledande befattningshavare förutom denne själv. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga ersättning till övriga anställda i Annehem Fastigheter AB (publ) kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inte inrättat ett ersättningsutskott. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Styrelse

GÖRAN GROSSKOPF

Född 1945.
Styrelseordförande sedan 2020.

Utbildning: Professor, Jur dr och Ekonomie dr h.c.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Peab AB, BrainHeart Energy AB, Stiftelsen Stefan Paulssons Cancerfond, Stefan Paulsson Invest AB och Mats Paulssons stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande. Styrelseledamot i Maven Wireless AB, ColoPlus AB, Permak AB, Ekhaga Utveckling AB, Stichting Polar Light, Medicon Village, Fastighets AB och Mats Paulssons Stiftelse.

Aktieägande i bolaget: Göran Grosskopf innehar 164 700 A-aktier och 92 000 B-aktier i bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej

PIA ANDERSSON

Född 1961.
Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar: VD Varvsstaden AB. Styrelseledamot Medicon Village Fastighets AB.

Aktieägande i bolaget: Pia Andersson innehar 6 135 B-aktier i bolaget och närstående till Pia Andersson innehar 772 270 A-aktier och 1 615 700 B-aktier i bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej

KARIN EBBINGHAUS

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Juristexamen, Lunds universitet. Executive MBA, Stockholm School of Economics

Övriga nuvarande befattningar: VD Elonroad. Styrelseordförande Kind. Styrelseledamot Wictor Family Office.

Aktieägande i bolaget: Karin Ebbinghaus äger för närvarande inga aktier i bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

JESPER GÖRANSSON

Född 1971.
Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Magisterexamen nationalekonomi, Lunds universitet

Övriga nuvarande befattningar: VD och koncernchef i Peab AB. Styrelseledamot Fastighets AB Centur.

Aktieägande i bolaget: Jesper Göransson innehar 245 000 B-aktier i bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: *

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej

*Oberoendet under utredning av valberedningen.

ANDERS HYLÉN

Född 1963.
Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Hälsostaden Ängelholm AB, Tornet Bostadsproduktion AB, Dockan Exploatering AB.

Aktieägande i bolaget: Anders Hylén äger för närvarande inga aktier i bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

LARS LJUNGÄLV

Född 1969.
Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Lunds universitet

Övriga nuvarande befattningar: VD och koncernchef Bergendahl & Son AB. Styrelseledamot i Byggmax AB, IKANO Bank AB.

Aktieägande i bolaget: Lars Ljungälv äger för närvarande inga aktier i bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

Ledning

JÖRGEN LUNDGREN

Född 1967.
Verkställande direktör sedan 2020.

Utbildning: Civilekonomexamen, Mittuniversitetet

Tidigare befattningar: Vd Fastighets AB Norrporten, Vd Solnaberg Property AB, ledande befattningar inom Danskebank och Nordea.

Nuvarande uppdrag: Ordförande Mäklarhuset, Ordförande Hedern Fastigheter AB samt ledamot Aros Bostadsutveckling AB.

Aktieägande i bolaget: Jörgen Lundgren innehar 68 000 B-aktier i bolaget.

ADELA COLAKOVIC

Född 1988.
Koncernredovisningschef sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Södertörns högskola

Tidigare befattningar: Koncernredovisningsansvarig Ice Group ASA, koncernredovisningsekonom Boliden AB, financial controller Cision AB.

Styrelseuppdrag: –

Aktieägande i bolaget: Adela Colakovic innehar 1 000 B-aktier i bolaget.

JAN EGENÄS

Född 1962.
CFO sedan 2020.

Utbildning: Civilekonomexamen, Umeå universitet

Tidigare befattningar: Interim solution (Einar Matsson, SENS, JR Kvartersfastigheter, Oscar Properties), vd Swedavia Real Estate, CFO, Biträdande div Chef Arlanda Flygplats, Telia Overeseas AB.

Styrelseuppdrag: Ordförande Cavandium AB, ledamot och ägare Egenäs Consulting AB och ledamot Iport AB.

Aktieägande i bolaget: Jan Egenäs innehar 4 000 B-aktier i bolaget.

VIVEKA FRANKENDAL

Född 1967.
COO från och med 1 mars 2021.

Utbildning: Civilingenjör, Lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan

Tidigare befattningar: Fastighetschef Vincero, Affärsansvarig Newsec.

Styrelseuppdrag: –

Aktieägande i bolaget: Viveka Frankendal äger för närvarande inga aktier i bolaget.

Annehems fastighet Sadelplaten 4

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via bolagets adress: Drottning Kristinas Esplanad 10, 170 67 Solna.

Revisor

Bolagets revisor är sedan 2019 KPMG AB, som på årsstämman den 25 juni 2020 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman den 19 maj 2021. Peter Dahllöf (född 1972) är huvudansvarig revisor. Peter Dahllöf är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). KPMG AB:s kontorsadress är Vasagatan 16, Box 382, 101 27 Stockholm.

Ersättningsrapport

Introduktion

Denna rapport innehåller information om ersättning till verkställande direktör som avser 2020. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiets för svensk bolagsstyrning Regler om ersättning till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

Ytterligare information om ersättning till ledande befattningshavare finns i not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar, på sidorna 61–62 i årsredovisningen för 2020. Styrelsen fullgör ersättningsutskottets arbetsuppgifter i sin helhet och information om arbetet under 2020 finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 33–40 i årsredovisningen för 2020.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 5 på sidorna 61–62 i årsredovisningen för 2020.

Utveckling under 2020

Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 4–7 i årsredovisningen.

Bolagets ersättningsstruktur

Bolagets B-aktie noterades på Nasdaq Stockholm den 11 december 2020 och några ersättningsriktlinjer har därför inte antagits. Bolagets styrelse kommer lägga fram förslag till ersättningsriktlinjer på årsstämman 2021. En förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av dess långsiktiga intresse, inklusive dess hållbarhetsarbete, är att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Ersättningen till ledande befattningshavare är marknadsmässig och består av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontant ersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Den rörliga kontantersättningen är kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som är finansiella och icke-finansiella. Kriterierna är utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, genom att ha en tydlig koppling till affärsstrategin och främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Total ersättning till verkställande direktör under 2020

Befattningshavarens namn /position, Tkr	Fast ersättning	Andra förmåner[2]	Rörlig ersättning		Extra-ordinära poster	Pensions-kostnader[3]	Total ersättning	Andel fast resp./rörlig ersättning, %
			Ettårig	Flerårig				
Jörgen Lundgren / VD	2 025[1]	81	1 350	E/T	E/T	751	**4 207**	68/32

[1] Avser utbetald fast ersättning från den 1 april 2020.
[2] Andra förmåner består av tjänstebil och sjukvårdsförsäkring. Andra förmåner definieras som fast ersättning.
[3] Pensionskostnader definieras som fast ersättning.

Aktierelaterade och aktiekursrelaterade incitamentprogram

Bolaget har inga aktierelaterade eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram. Införandet av aktierelaterade och aktiekursrelaterade incitamentsprogram som omfattar styrelseledamöter eller ledande befattningshavare beslutas av bolagsstämma.

Verkställande direktörens prestation under det rapporterade räkenskapsåret; rörlig kontantersättning

Befattningshavarens namn / position	Beskrivning av kriterier hänförliga till ersättningskomponenten	Relativ viktning av prestationskriterier	a) Uppmätt prestation och b) ersättningsutfall	
Jörgen Lundgren / VD	Utveckling driftnetto	50 %	a) 100 %	b) 675 Tkr
	Nöjd kund-index	25 %	a) 100 %	b) 338 Tkr
	Medarbetare-index	25 %	a) 100 %	b) 338 Tkr

Tillämpning av prestationskriterier

Prestationskriterierna för den verkställande direktörens rörliga ersättning har valts för att förverkliga bolagets strategi och för att uppmuntra agerande som ligger i bolagets långsiktiga intresse. Vid valet av prestationskriterier har de strategiska målen samt kort- och långsiktiga affärsprioriteringar för år 2020 beaktas. De icke-finansiella prestationskriterierna bidrar vidare till anpassning till hållbarhet samt bolagets värderingar.

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets resultat

Bolagets B-aktie noterades på Nasdaq Stockholm den 11 december 2020 och bolagets första fullständiga räkenskapsår var 2020. Nedan presenteras därför enbart finansiell information avseende räkenskapsåret 2020.

Förändringar i ersättning och bolagets resultat under de senaste fem rapporterade räkenskapsåren

Resultatpåverkande poster, Tkr	Kostnader 2020
Ersättning till verkställande direktör	4 207
Koncernens resultat efter skatt	71 800
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter anställda[1] i moderbolaget	759

[1] 7,2 heltidsekvivalenta för 2020, exklusive medlemmar i koncernledningen.

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Styrelsen och verkställande direktören för Annehem Fastigheter AB (Publ), org nr 559220-9083, med säte i Ängelholm, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2020. Annehem Fastigheter AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Annehem Fastigheter AB tillsammans med dess helägda dotterbolag benämns även Annehem eller koncernen. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten

Annehem Fastigheter AB (publ) är ett tillväxtdrivet bolag. Bolaget skall äga, utveckla och förvalta fastigheter långsiktigt. Annehem är inriktat på kommersiella kontorslokaler, samhällsfastigheter och bostäder. De valda marknaderna är Helsingfors, Stockholm, Oslo, Malmö, Helsingborg/Ängelholm samt Göteborg. I dagsläget består fastighetsportföljen till största del av moderna, miljöanpassade och flexibla kommersiella lokaler.

Moderbolaget

Moderbolaget Annehem Fastigheter AB (publ) har inget direktägande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande- och finanseringstjänster till dotterbolagen samt koncernledningen. Bolaget har säte i Ängelholm.

Organisation

Antal anställda per 31 december 2020 uppgick till 15. Inom organisationen finns funktioner inom fastighetsförvaltning, ekonomi samt verkställande direktör. Funktioner så som HR, IT, Juridik och IR tillhandahålls av externa leverantörer. Koncernen har även externa förvaltningsorganisationer för bestånden i Finland och Norge.

Annehems organisation utgörs av företagsledning som består av VD, CFO, koncernredovisningschef, samt COO som tillträdde den 1 mars 2021. För mer information kring ledande befattningshavare se not 5.

Fastighetsbestånd

Annehem Fastigheters bestånd av färdigställda fastigheter per den 31 december 2020 bestod av 22 fastigheter placerade i Helsingfors, Stockholm, Oslo, Malmö, Helsingborg/Ängelholm samt Göteborg. Fastigheterna består av till övervägande del moderna, flexibla och miljöanpassade kontors-, samhälls- och bostadsfastigheter. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av bolaget.

Fastighetsvärdet uppgick till ett verkligt värde om 3 317,5 Mkr (2 437,2) och totala ytan uppgick till 183 720 kvm (161 649). Det totala hyresvärdet på årsbasis uppgick till 214 Mkr (149) och uthyrningsgraden till 96 procent (83).

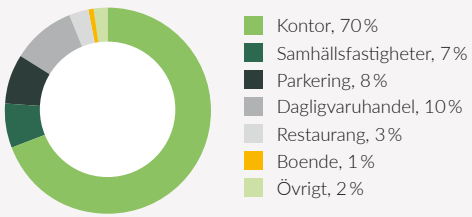
Resultatutveckling under året

Hyresintäkterna uppgick till 151,5 Mkr (96,5), vilket är en ökning med 55,0 Mkr. Förändringen beror främst på den utökade portföljen av fastigheter, men även ökad uthyrningsgrad.

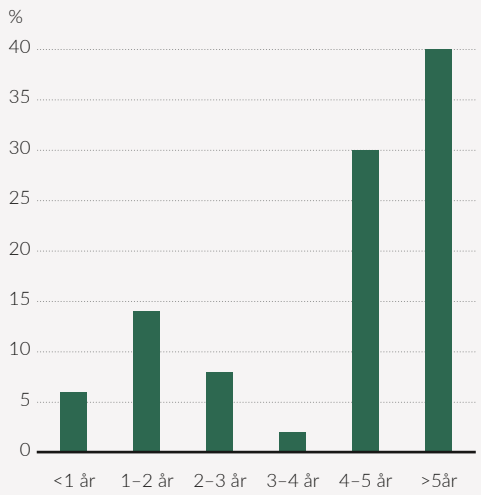
Driftsnettot ökade till 121,8 Mkr (60,2). Förvaltningen gav en överskottsgrad på 80 procent (62), som till övervägande del beror på ökningen av hyresintäkterna för perioden. Fastighetskostnader avser främst driftskostnader som värme, vatten, el och fastighetsskötsel och uppgick totalt till –56,6 Mkr (–49,5).

Förvaltningsresultatet uppgick till 16 Mkr (31,5). Uppbyggnaden av bolaget har genererat högre konsult- och rådgivningskostnader, dels kopplade till organisationen, dels direkt hänförliga till börsnoteringen av bolaget. Börsnoteringskostnader uppgick ackumulerat för 2020 till –19,0 Mkr, därtill tillkommer kostnader relaterade till refinansieringsprocessen om –5,1 Mkr. Det lägre förvaltningsresultatet är även hänförligt till högre räntekostnader uppgående till –43,9 Mkr (–21,0) som en följd av en större låneportfölj, som en konsekvens av det växande fastighetsbeståndet. Övriga finansiella kostnader uppgick till –6,9 Mkr och bestod i huvudsak av valutaeffekter om –4,9 Mkr och kostnader relaterade till förtidslösen av tidigare finansiering i samband med refinansieringen av koncernen. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick förvaltningsresultatet till 45,0 Mkr, vilka beskrivs närmare i avsnittet Finansiella nyckeltal.

Intäktsfördelning



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



Värdeförändringar i fastigheter uppgick totalt till 85,9 Mkr (98,1). Positiva utvecklingen föranleddes främst av ökad marknadshyra på kontorsfastigheten i Solna samt nybygge av padelhall i Valhall Park i region Syd.

Skattekostnaden för perioden uppgick till –30,2 Mkr (–26,9). De ökade skattekostnaderna beror främst på det ökade värdet i fastighetsbeståndet, vilket ger upphov till uppskjutna skattekostnader. Effektiv skatt ökade på grund av ej avdragsgilla börsnoteringskostnader, vilka gav en negativ skatteeffekt om ca 3 Mkr.

Periodens resultat uppgick till 71,8 Mkr (102,7).

Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 3 317,5 Mkr (2 437,2). Under första kvartalet 2020 invigdes Peab Center Malmö och under andra kvartalet Sadelplatsen 4 i Solna. Den 1 december 2020 tillträddes fastigheten i Oslo, vilket utgör det senaste tillskottet i fastighetsbeståndet. Av det totala värdet utgjorde 89,0 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter i de finska fastigheterna samt Kamaxeln 2 Malmö enligt IFRS 16 Leasing. Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar gjorda per 31 december 2020. Under året har Annehem även investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 137,3 Mkr per 31 december 2020. Värdet på fastigheterna i Finland har per 31 december 2020 påverkats negativt av svagare EUR/SEK kurs jämfört med 31 december 2019, vilket ger en total effekt på –34,9 Mkr.

Bolagets egna kapital uppgick till 2 057,9 Mkr. Under det första respektive andra kvartalet 2020 erhöll Annehem aktieägartillskott på 700,0 Mkr respektive 600,0 Mkr från moderbolaget Peab. Under det tredje kvartalet tillsköts ytterligare 700,0 Mkr i kapital från moderbolaget Peab. Per 30 september 2020 beslutades en nyemission där Annehems aktiekapital ökades till 500,0 Tkr från 100,0 Tkr, enligt regelverket för publika bolag.

Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 546,9 Mkr, varav 89,0 Mkr utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträtter. Annehem har i det fjärde kvartalet 2020 säkrat en lånefacilitet uppgående till totalt 1,891 Mkr, fördelat på SEK, NOK och EUR. Per den 31 december 2020 hade Annehem utnyttjat 1 470 Mkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten för året uppgick till 96,9 Mkr.

Fastigheter förvärvades för 692,0 Mkr där Peab Center Malmö förvärvades i det första kvartalet till ett underliggande fastighetsvärde om 187 Mkr, Sadelplatsen 4 i Solna utgjorde 235 Mkr och förvärvades under andra kvartalet, och fastigheten i Oslo uppgick till 270 Mkr och tillkom i det fjärde kvartalet. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 137,3 Mkr under året. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –830,1 Mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten för helåret 2020 uppgick netto till 2 105,9 Mkr, varav merparten av kassaflödet utgjordes av kapitaltillskott från tidigare moderbolaget Peab.

Genom den omstruktureringsprocess som skapandet av Annehem-koncernen innebar uppstod en förklaringspost benämnd ”Transaktioner med ägare”, vilken under perioden uppgick till –962,8 Mkr. Detta är en funktion av upprättandet av den så kallade Combined Financial Statement som krävs enligt regelverket, i vilken transaktioner inte kan elimineras som i en vanlig koncernredovisning varför vissa poster förs mot raden ”transaktioner med ägarna”. Per 31 december 2020 är koncernens finansiella rapporter fullt konsoliderade. Se not 1 Redovisningsprinciper för mer information.

Framtida utveckling

Bolagets övergripande mål är att fortsätta växa genom förvärv av fastigheter i samtliga valda regioner och inom kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter samt bostäder.

Fyra förvärv är avtalade men ej tillträdda. Av de fyra fastigheterna kommer två fastigheter med kommersiella lokaler att tillträdas under 2021. De två bostadsprojekten kommer att tillträdas 2022 och 2024.

Som ett ytterligare led i tillväxtstrategin har Annehem även ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av fastigheter på marknadsmässiga villkor. Fastigheterna utgör vid färdigställande totalt 86 tkvm och har ett, av Annehem samlat bedömt, underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om ca 4 900 Mkr.

Coronapandemins påverkan

Coronapandemins påverkan globalt är stor och kunskapen om när vi kan återgå till ett mer stabilt läge är osäkert. Coronapandemins inverkan på den framtida konjunkturutvecklingen är därför svår att ha en uppfattning om i dagsläget. Pandemin har hittills påverkat ett fåtal av våra kunder inom hotell, konferensanläggningar, viss handel och restauranger. Vidare finns det en risk att uthyrning av befintliga ytor kan komma att ta längre tid och ske till lägre hyresnivåer än tidigare. Detta kan komma att påverka värdet på våra fastigheter.

Coronapandemins spridning har både humanitära och ekonomiska konsekvenser. Ledningen i Annehem har en löpande uppföljning av utvecklingen och vilka åtgärder som är lämpliga att ta för att skydda såväl personal som kunder.

För 2020 så har Annehem beviljat hyreseftergifter relaterade till Covid uppgående till 0,4 Mkr inklusive statliga stöd. Detta beror delvis på att vår exponering mot hotell, restaurang och butiker uppgår till mindre än 5 procent av totala hyresintäkter.

Väsentliga händelser under året

Den 5 februari 2020 fattade Peabs styrelse beslut att föreslå att årsstämman ska besluta om utdelning av samtliga aktier i Annehem.

- Den 23 mars 2020 väljer extra bolagsstämma Göran Grosskopf till styrelseordförande samt Jesper Göransson, Pia Andersson och Anders Hylén till styrelseledamöter. Jörgen Lundgren utses även till verkställande direktör och Jan Egenäs tillträder som CFO.
- Under juni och juli 2020 är Annehems organisation på plats. Vissa delar av Annehems personal går över från Peab till Annehem och rekrytering.
- Den 28 augusti 2020 väljer extra bolagsstämma Karin Ebbinghaus och Lars Ljungälv till nya styrelseledamöter.
- Den 1 september 2020 tillträder Adela Colakovic som koncernredovisningschef.

- Den 28 september 2020 beslutar extra bolagstämma om:
  - sammanläggning av aktier och införande av A- respektive B-aktier,
  - nyemission varefter Annehems aktiekapital uppgår till 500 Tkr,
  - antagande av ny bolagsordning, och
  - att Annehem ska vara ett publikt bolag.
- Den 6 november 2020 beslutar extra bolagsstämma om:
  - uppdelning av aktier till totalt 58 992 548 aktier, varav 6 863 991 är A-aktier och 52 128 557 är B-aktier.
- Tre fastigheter förvärvas under året från Peab, till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 692 Mkr. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Malmö och Oslo.
- Följande fastigheter förvärvas utan att tillträdas:
  - Den 21 oktober 2020 förvärvar Annehem kommersiella fastigheter under uppförande i Stockholm (Solna) respektive Helsingborg. Tillträde till fastigheterna förväntas att ske Kv 2 2021 såvitt avser fastigheten i Helsingborg och Kv 4 2021 såvitt avser fastigheten i Stockholm (Solna) och. Underliggande fastighetsvärde uppgår till 275 Mkr avseende fastigheten i Stockholm (Solna) och 131 Mkr avseende fastigheten i Helsingborg.
  - Den 28 oktober 2020 förvärvar Annehem två bostadsprojekt i Malmö respektive Partille. Tillträde till fastigheterna sker efter färdigställd entreprenad vilket beräknas ske under Kv 2 2022 såvitt avser Malmöfastigheten samt H1 2024 såvitt avser Partillefastigheten. Underliggande fastighetsvärde uppgår till 135 Mkr avseende Malmöfastigheten och 250 Mkr avseende Partillefastigheten.
- Under 2020 lämnar Peab aktieägartillskott till Annehem om 2 Mdkr i syfte att skapa en stark kapitalstruktur i Annehem.
- Annehem har ingått ett kreditavtal med SEB, Nordea och Swedbank. Kreditavtalet omfattar ett belopp om totalt cirka 1,9 Mdkr uppdelat på tre så kallade trancher i SEK, EUR och norska NOK, varav SEK tranchen kan påkallas vid tre olika tillfällen.
- Bolaget har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av fastigheter på marknadsmässiga villkor. Fastigheterna utgör vid färdigställande totalt 86 tkvm och har ett av Annehem samlat bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om ca 4 900 Mkr.

Den 11 december 2020 noterades Annehem Fastigheter AB (Publ) på Mid Cap, Nasdaq, Stockholm, med ticker ANNE B.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	1 999 989 674 kr
Årets resultat	–6 486 717 kr
Totalt:	**1 993 502 957 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:
Överförs i ny räkning 1 993 502 957 kr

Annehems utdelningspolicy är att återinvestera vinsterna för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål.

Finansiella rapporter

Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2020[1)]	2019[2)]
Hyresintäkter	3	151,5	96,5
Övriga fastighetsintäkter	3	26,9	13,2
Totala intäkter		**178,4**	**109,7**
Fastighetskostnader	4		
Driftskostnader		–38,1	–29,2
Underhållskostnader		–10,4	–12,7
Fastighetsskatt		–5,7	–2,7
Fastighetsadministration		–2,4	–4,9
Driftsnetto		**121,8**	**60,2**
Centraladministration	4	–58,3	–10,2
Övriga rörelseintäkter	4	5,9	1,9
Övriga rörelsekostnader	4	–2,8	0,2
Ränteintäkter	13	0,2	0,5
Räntekostnader	13	–43,9	–21,0
Övriga finansiella poster[3)]	13	–6,9	–
Förvaltningsresultat		**16,0**	**31,5**
Värdeförändring fastigheter, realiserade		–	0,1
Värdeförändring fastigheter, orealiserade		85,9	98,1
Resultat före skatt		**101,9**	**129,7**
Aktuell skatt	8	–4,1	3,6
Uppskjuten skatt	8	–26,1	–30,6
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**71,8**	**102,7**
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning		**58 992 548**	**58 992 548**
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr		**1,22**	**1,74**

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt en kombination av metoden för Sammanslagna finansiella rapporter (se not 7) och legal konsolidering enligt IFRS 10. Annehem koncernen skapades successivt genom förvärv av fastighetsbolag från Peab under 2020. Från tidpunkten från varje legalt förvärv skedde legal konsolidering enligt IFRS 10.
2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 7 för mer information.
3) Övriga finansiella kostnader består främst av valutakurseffekter av engångskaraktär. Valutasäkring kommer att implementeras från 2021.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – Koncernen

Mkr	2020[1)]	2019[2)]
Årets resultat	**71,8**	**102,7**
Övrigt totalresultat		
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	–7,0	3,7
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**64,8**	**106,4**

Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2020-12-31[1]	2019-12-31[2]
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0,1	–
Förvaltningsfastigheter	9	3 317,5	2 437,2
Maskiner och inventarier	10	4,3	2,9
Långfristiga fordringar		0,3	–
Summa anläggningstillgångar		**3 322,3**	**2 440,2**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		2,8	11,4
Kundfordringar på närstående	7	2,8	1,1
Kortfristiga fordringar	11	4,5	2,4
Fordringar på närstående, räntebärande	7	–	68,3
Likvida medel		448,0	40,4
Summa omsättningstillgångar		**458,1**	**123,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 780,4**	**2 563,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,1
Övrigt tillskjutet kapital		1 786,9	749,6
Omräkningsreserv		–3,3	3,7
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		273,8	202,0
Summa eget kapital	**12**	**2 057,9**	**955,5**

[1] Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.
[2] Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 7 för mer information.

Mkr	Not	2020-12-31[1]	2019-12-31[2]
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till närstående, långfristiga	13	–	59,3
Långfristiga räntebärande skulder	13	1 546,9	353,5
Övriga långfristiga skulder		1,6	0,1
Uppskjutna skatteskulder	8	86,5	61,6
Pensionsavsättningar		0,4	–
Summa långfristiga skulder		**1 635,5**	**474,5**
Kortfristiga skulder			
Skulder till närstående, räntebärande	7, 11	–	727,1
Kortfristiga räntebärande skulder	7, 11	–	313,1
Skulder till närstående, leverantörsskulder	7, 11	2,6	50,6
Leverantörsskulder och andra skulder		13,7	5,3
Aktuella skatteskulder		14,6	0,0
Övriga kortfristiga skulder	14	56,3	37,5
Summa kortfristiga skulder		**87,1**	**1 133,8**
Summa skulder		**1 722,5**	**1 608,3**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 780,4**	**2 563,7**

Rapport över förändringar av eget kapital – Koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
2020[1],Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	**0,1**	**749,6**	**3,7**	**202,0**	**955,5**
Årets resultat	–	–	–	71,8	71,8
Övrigt totalresultat för året	–	–	–7,0	–	–7,0
Årets totalresultat	**–**	**–**	**–7,0**	**71,8**	**64,8**
Nyemission	0,4	–	–	–	0,4
Aktieägartillskott	–	2 000,0	–	–	2 000,0
Övriga transaktioner med ägare	–	–962,8	–	–	–962,8
Utgående eget kapital 31 december 2020	**0,5**	**1 786,9**	**–3,3**	**273,8**	**2 057,9**

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
2019[2], Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2019	**–**	**287,0**	**3,1**	**99,3**	**389,3**
Årets resultat	–	–	–	102,7	102,7
Övrigt totalresultat för året	–	–	0,6	–	0,6
Årets totalresultat	**–**	**–**	**0,6**	**102,7**	**103,4**
Utdelning till Peab	–	–13,0	–	–	–13,0
Aktieägartillskott	–	4,9	–	–	4,9
Övriga transaktioner med ägare	0,1	470,7	–	–	470,8
Utgående eget kapital 31 december 2019	**0,1**	**749,6**	**3,7**	**202,0**	**955,5**

1) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.
2) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 7 för mer information.

Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	2020[3]	2019[4]
Förvaltningsresultat [1]	16,0	31,5
Poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar [2]	0,7	0,5
Orealiserade valutaeffekter	3,9	–
Betald inkomstskatt	–1,3	3,7
	19,3	**35,7**
Förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar	84,0	–45,9
Rörelseskulder	–6,4	52,1
Kassaflöde från löpande verksamhet	**96,9**	**41,9**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter	–137,3	–61,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–692,0	–1 338,8
Investeringar i maskiner och inventarier	–0,7	–
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–0,1	–1,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–830,1**	**–1 401,5**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0,4	–
Aktieägartillskott	2 000,0	–
Upptagande av lån	1 814,2	895,4
Återbetalning av lån	–1 708,7	–2,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 105,9**	**893,1**
Periodens kassaflöde	**1 372,7**	**–466,5**
Likvida medel vid periodens början	40,4	35,7
Kursdifferens i likvida medel	–2,1	1,8
Transaktioner med aktieägare	–962,8	469,3
Likvida medel vid periodens slut	**448,0**	**40,4**

1) Ränte in-och utbetalningar ingår i förvaltningsresultatet och motsvarar räntekostnaden respektive ränteintäkten för respektive period.
2) Poster som inte ingår i kassaflödet avser avskrivningar på maskiner och inventarier, vilka är ej kassaflödespåverkande.
3) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad med legal konsolidering enligt IFRS 10.
4) Den finansiella rapporten för perioden är upprättad enligt metoden för Sammanslagna finansiella rapporter, se not 7 för mer information.

Resultaträkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2020	2019
Intäkter		30,0	–
Administrationskostnader		–50,6	–
Rörelseresultat		**–20,6**	**–**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1,0	–
Finansnetto	13	16,5	–
Resultat efter finansiella poster		**17,5**	**–**
Resultat före skatt		**–3,1**	**–**
Aktuell skatt	8	–3,3	–
Uppskjuten skatt	8	–0,1	–
Periodens resultat		**–6,5**	**–**

Balansräkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0,1	–
Maskiner och inventarier		0,5	–
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	15	12,5	–
Långfristiga fordringar på koncernföretag	7	2 026,1	–
Övriga långfristiga tillgångar		0,3	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 039,0**	**–**
Summa anläggningstillgångar		**2 039,5**	**–**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar, koncernföretag		–	0,1
Övriga fordringar		0,5	–
Kassa och bank		0,4	–
Summa omsättningstillgångar		**0,9**	**0,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 040,4**	**0,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	12	0,5	0,1
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 000,0	–0,2
Årets resultat		–6,5	–
Summa eget kapital		**1 994,0**	**–0,1**

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Avsättningar			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser		0,4	–
Avsättning för uppskjuten skatt	8	0,1	–
Summa avsättningar		**0,5**	**–**
Kortfristiga skulder			
Skulder till närstående, räntebärande	7	–	0,2
Skulder till närstående, leverantörsskulder	7	2,4	–
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	7	15,6	–
Leverantörsskulder		7,2	–
Övriga kortfristiga skulder	14	6,6	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	14,1	–
Summa kortfristiga skulder		**45,9**	**0,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 040,4**	**0,1**

Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Mkr	2020	2019
Resultat före skatt	–3,1	–
Poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	0,2	–
Betald skatt	–3,4	–
	–6,3	
Förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar	0,1	–
Rörelseskulder	46,5	–
Kassaflöde från löpande verksamhet	**40,3**	**–**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i maskiner och inventarier	–0,7	–
Investeringar i immateriella rättigheter	–0,1	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–0,8**	**–**
Finansieringsverksamheten		
Nyemssion	0,4	–
Aktieägartillskott	2 000,0	–
Upptagande av lån	362,3	–
Återbetalning av lån	–362,3	–
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	–2 401,3	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	**–400,9**	**–**
Periodens kassaflöde	**–361,4**	**–**
Likvida medel vid årets början	–	–
Kursdifferens i likvida medel	–	–
Transaktioner med aktieägare	361,8	–
Likvida medel vid periodens slut	**0,4**	**–**

Rapport över förändringar i eget kapital - Moderbolaget

Mkr	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Insatt aktiekapital 2 oktober 2019	**0,1**	**–**	**–**	**0,1**
Årets resultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**–**	**0,1**
Utgående eget kapital 31 december 2019	**0,1**	**–**	**–**	**0,1**
Ingående eget kapital 1 januari 2020	**0,1**	**–**	**–**	**0,1**
Årets resultat och totalresultat	–	–	–6,5	–6,5
Årets totalresultat	**–**	**–**	**–6,5**	**–6,5**
Nyemission	0,4	–	–	0,4
Aktieägartillskott	–	2 000,0	–	2 000,0
Utgående eget kapital 31 december 2020	**0,5**	**2 000,0**	**–6,5**	**1 994,0**

Noter

Not 1	Allmän information och redovisningsprinciper	53
Not 2	Uppskattningar och bedömningar	59
Not 3	Rörelsesegment	59
Not 4	Rörelsens kostnader	60
Not 5	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	61
Not 6	Revisonsarvoden	62
Not 7	Transaktioner med närstående	62
Not 8	Skatter	64
Not 9	Förvaltningsfastigheter	65
Not 10	Maskiner och inventarier	65
Not 11	Kortfristiga fordringar	65
Not 12	Eget kapital	65
Not 13	Finansiella instrument	66
Not 14	Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70
Not 15	Andelar i koncernföretag	71
Not 16	Leasing	71
Not 17	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	71
Not 18	Händelser efter balansdagen	71

NOT 1

ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Annehem Fastigheter AB, org.nr. 559220-9083 är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Ängelholm. Bolagets aktie är sedan den 11 december 2020 noterad på Nasdaq Stockholm. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 30 mars 2021. Koncernens rapport över resultat och rapport över övrigt totalresultat och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 maj 2021.

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

De finansiella rapporterna är upprättade enligt en kombination av metoden för Sammanslagna finansiella rapporter och legal konsolidering enligt IFRS 10. Annehem koncernen skapades successivt genom förvärv av fastighetsbolag och fastigheter från Peab under 2020. Koncernens resultaträkning har successivt under året 2020 övergått till en full konsolidering alltjämt som de legala förvärvstransaktioner som varit en del av bildandet av koncernen har slutförts. Per 31 december 2020 är koncernens finansiella rapporter konsoliderade.

Grunder för upprättande av redovisningen

Efterlevnad av lagstiftning och standarder

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Vissa ytterligare tilläggsupplysningar lämnas i enlighet med tillkommande krav i årsredovisningslagen och i Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Redovisningsprinciperna nedan har tillämpats konsekvent på samtliga redovisade perioder och för samtliga enheter som ingår i de sammanslagna finansiella rapporterna och i den legala konsolideringen enligt IFRS 10.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Moderbolagets redovisningsprinciper”.

Värderingsgrunder

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för koncernen. Samtliga belopp har avrundats till närmaste miljon kronor med en decimal om inget annat anges.

Sammanslagna finansiella rapporter

IFRS behandlar inte specifikt upprättandet av sammanslagna finansiella rapporter. Termen ”sammanslagna finansiella rapporter” avser den finansiella information som tas fram genom att lägga samman finansiell information för enheter som står under samma bestämmande inflytande (s k ”common control”) men som inte uppfyller kraven på en koncern enligt IFRS 10 Koncernredovisning. De sammanslagna finansiella rapporterna är avsedda att presentera koncernens historiska finansiella information. Ett viktigt krav för upprättandet av dessa historiska finansiella rapporter är att alla enheter står under samma bestämmande inflytande genom Peab AB:s ägarskap och därmed ingår i Peabkoncernen. Bildandet av koncernen omfattar transaktioner mellan enheter som står under samma bestämmande inflytande som uppkommit efter rapportperioden men före utfärdandet av dessa finansiella rapporter. Eftersom varken dessa transaktioner eller sammanslagna finansiella rapporter omfattas av någon IFRS-standard bör ledningen i enlighet med IAS 8 (Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel) utveckla och tillämpa en redovisningsprincip som bland annat är relevant och tillförlitlig. En lämplig och etablerad metod som ledningen anser vara relevant och tillförlitlig är att lägga samman de enheter som utgör koncernen. Koncernen har identifierat Region Huvudstad och Region Syd som sina rapporterbara rörelsesegment.

Med tanke på att det inte bara var separata juridiska personer som överfördes som en del av bildandet av koncernen utan också delar av juridiska personer togs hänsyn till följande vid upprättandet av de sammanslagna finansiella rapporterna för att fastställa vilka tillgångar, skulder, intäkter och utgifter samt kassaflöden som ingår.

Fördelning av intäkter och kostnader

Grunden för fördelning av intäkter och kostnader för koncernen har främst varit varje dotterbolags legala finansiella rapporter justerade för att tillämpa IFRS. Varje dotterbolag har debiterats av andra koncernföretag inom Peabkoncernen med intern kostnadsfördelning för fastighetsförvaltning och vissa centrala kostnader såsom fastighetsutveckling, IT- och HR-funktioner.

Kostnadsfördelningarna är baserade på faktiska kostnader som Peabkoncernen ådragit sig. Som en följd har de relaterade kostnaderna för bildandet av koncernen inkluderats i de sammanslagna finansiella rapporterna. Dock har tidigare icke fördelade centrala kostnader i Peabkoncernen, som främst är kostnader som avser Peabs koncernledningsaktiviteter och Projektutvecklingsaffärsområdets ledning, inte allokerats till koncernen. Vissa mindre väsentliga tillgångar i Annehems Fastigheter ABs dotterbolag hänförliga till icke färdigutvecklade kommersiella fastigheter har avyttrats. I de sammanslagna finansiella rapporterna har avyttrade tillgångar, tillhörande skulder, tillhörande intäkter och tillhörande kostnader exkluderats.

Arvode och ersättningar till revisorer

Bolagets revisionskostnader har fram till noteringsdagen ingått som en del i Peabs kostnader för revision. Koncernen har i bokslutet 2020 reserverat revisionskostnader för årsbokslutsgranskningen 2020.

Finansiella kostnader och kapitalstruktur

Finansiella kostnader som belastade Annehems enheter fram till noteringsdagen är baserade på faktiska kostnader för lån och ränta som betalats till Peabkoncernens centrala finansfunktion för de enheter som var separata juridiska personer under de historiska perioderna och som nu ingår i koncernen. Koncernens historiska kapitalstruktur som den presenteras i de sammanslagna finansiella rapporterna är inte nödvändigtvis representativ för en separat enhets kapitalstruktur, eftersom extern upplåning har skötts centralt i enlighet med Peabs finanspolicy. Överskott på koncernkonton presenteras som fordringar på Peabkoncernen och underskott på koncernkonton som skulder till Peabkoncernen.

Aktuell skatt

I de sammanslagna finansiella rapporterna redovisas skatt baserat på det skattepliktiga resultatet som genereras av de juridiska enheter som ingår i de sammanslagna finansiella rapporterna. Skatteposter relaterade till mottagna och lämnade koncernbidrag har redovisats som transaktioner med aktieägare efter redovisning av skatteeffekten som aktuell skatt i resultaträkningen och med samma belopp i kassaflödesanalysen som betald inkomstskatt. För mer information om skatt i koncernens konsoliderade rapporter se avsnitt Inkomstskatt i not 1.

Resultat per aktie
I de sammanslagna finansiella rapporterna har beräkningen av vinst per aktie baserats på det utestående antal aktier Annehem hade per dagen för Prospektet, den 11 december. Detta anses mer relevant än faktiskt genomsnittligt antalet aktier i Annehem Fastigheter AB. Den beräkning av resultat per aktie för 2019 som presenteras i de sammanslagna finansiella rapporterna baseras på koncernens nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antal B-aktier vid börsnoteringen. För 2020 har beräkningen av resultat per aktie baserats på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året.

Transaktioner med aktieägare och närstående
Kapitaltillskott, utdelning, koncernbidrag och andra transaktioner så som aktieöverlåtelser mellan olika koncernföretag i Peab-koncernen och Annehem Fastigheter AB har redovisats som ”Övriga transaktioner med aktieägare” i eget kapital och i kassaflödesanalysen i de sammanslagna finansiella rapporterna. Transaktioner mellan koncernbolag och balanser med företag inom Peabkoncernen i den normala affärsverksamheten har presenterats som transaktioner och balanser med närstående. Se not 5 för mer information.

ÖVRIGA REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR ANNEHEM

KONCERNEN

Klassificering
Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna
För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Väsentliga bedömningar och uppskattningar beskrivs närmare i not 2.

Koncernredovisning
Dotterbolag är bolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Annehem Fastigheter AB. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. Dotterbolagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

Tillgångsförvärv
För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar utan betydande processer fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Det verkliga värdet initialt inkluderar även villkorad köpeskilling Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Förändringar av bedömt värde av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter. Annehem redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Värdeförändringar av villkorade köpeskillingar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Transaktioner i utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet.Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Utländska verksamheters finansiella rapporter
Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. När bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet realiseras de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat.

Segmentsrapportering
Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, region Huvudstad (Stockholm, Oslo), Helsingfors) och region Syd (Malmö, Göteborg, Ängelholm). Rörelsesegment rapporteras i koncernens externa finansiella rapport på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Annehem är den högste verkställande beslutsfattaren den verkställande direktören, eftersom den verkställande direktören har det primära ansvaret för att allokera resurser och utvärdera resultatet.

Hyresintäkter och fastighetsintäkter
Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet över hyresperioden. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår förutom lokalhyran även tilläggsdebitering avseende främst fastighetsskatt. Bland intäkter som klassificeras som fastighetsintäkter ingår annan tilläggsdebitering som exempelvis el, värme, vatten och fastighetsskötsel. Fastighetsintäkter redovisas i den period som servicen utförs och

levereras till hyresgästen. Hyres- och fastighetsintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet som innebär att bestämmande inflytande, risker och förmåner har gått över tidigare till köparen. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste värdetidpunkt med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkt.

Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i balansräkningen som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för, såvida inte villkoren för att erhålla bidraget uppfylls efter att de relaterade kostnaderna har redovisats. I dessa fall redovisas bidraget i den period under vilken företaget erhåller en fordran på staten.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader består av både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet och utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration, fastighetsskatt och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, IT, marknadsaktiviteter, investerarrelationer, revisionsarvoden och finansiella rapporter ingår i central administration. I posten central administration ingår även avskrivning av övriga materiella anläggningstillgångar.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna utförs. Den förväntade kostnaden för bonusbetalningar redovisas som en upplupen kostnad när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänsterna har utförts och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Historiskt för året 2019 har bolaget inte haft några anställda och därav inga ersättningar till anställda. Bolaget har betalat management fee för tjänster utförda av Peab.

Pensioner

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där koncernens förpliktelse är begränsad till de avgifter koncernen åtagit sig att betala till ett försäkringsbolag eller annan fristående juridisk enhet. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på storleken av avgifter som koncernen betalar till denna juridiska enhet och hur denna förräntar kapitalet. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under en period. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Ett fåtal anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2020 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 1,1 Mkr (0,6 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,00204 respektive 0,00289 procent (0 respektive 0).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125–175 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 175 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (148).

Pensionsavtal med kapitalförsäkring

Pensionsavtal har ingåtts där koncernen förvärvat kapitalförsäkringar som säkrats till förmån för anställda genom pantsättning. Förmånstagaren till kapitalförsäkringen har endast rätt till ersättning motsvarande värdet av kapitalförsäkringen vid inlösen. Kapitalförsäkringen värderas löpande till verkligt värde samtidigt som pensionsskulden omvärderas till att motsvara värdet av kapitalförsäkringen. Avsättning för särskild löneskatt reserveras beräknat på kapitalförsäkringens verkliga värde.

Leasing – leasetagare

Koncernen har som leasetagare endast ett fåtal leasingavtal i form av fyra tomträttsavtal. Annehem har valt att redovisa samtliga leasingavtal med full retrospektiv tillämpning. Vid ingåendet av ett avtal fastställer Annehem om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. Annehem tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av

eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde har av koncernen definieras som avtal där den underliggande tillgången skulle kunna köpas för maximalt 50 000 kr och utgörs i koncernen till exempel av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden inom central administration.

Tomträtter

Koncernen innehar fyra tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Leasingskulden värderas initialt baserat på tomträttsavgäldernas fastställda storlek per inledningsdatumet diskonterade med den implicita räntan i avtalen, det vill säga avgäldsräntan. Nyttjanderättstillgångens värde sätts lika med leasingskulden justerat för eventuella förutbetalda tomträttsavgälder. Då tomträttsavtal anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren samtidigt som tomten har en evig nyttjandeperiod så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en räntekostnad. Leasingskulden värderas om i samband med att tomträttsavgälderna har blivit omförhandlade, för att reflektera den förändrade storleken på tomträttsavgälderna. Vid sådan omvärdering av leasingskulden justeras nyttjanderättstillgången med motsvarande belopp. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde som en del av förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40.

Koncernen som leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 9. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter och fastighetsintäkter framgår av stycket avseende intäkter ovan.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som klassificeras som anläggningstillgångar vilka innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Verkligt värde är det bedömda belopp som kan inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga och oberoende parter som agerar på en fungerande marknad. Värderingen bygger på diskonterade framtida kassaflöden där osäkerhet föreligger beträffande bedömningen av framtida hyresintäkter, vakansgrader, driftskostnader, ränteutveckling samt direktavkastningskrav.

Minst en gång per år värderas samtliga fastigheter av externa oberoende värderingsinstitut. Koncernen genomför regelbundet interna värderingar av hela fastighetsbeståndet. De externa värderingarna används som avstämningsunderlag för de internt utförda värderingarna. De externa värderingarna är ledande för det fall det finns skillnader mellan den interna och externa värderingen. Samtliga fastighetsvärderingar utförs av värderare med adekvata kompetenser erforderliga för respektive fastighetstyp och geografisk marknad. Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av IPDs riktlinjer. Av dessa framgår bland annat att besiktning ska ske av samtliga fastigheter vid respektive värderingstillfälle med fördjupad besiktning vart tredje år. Interna värderingar upprättas enligt vid var tids värderingspolicy. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till antingen fem eller tio år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv, försäljning eller aktiverade investeringsutgifter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av maskiner och inventarier. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

- Fordon och entreprenadmaskiner 5–10 år
- Övriga maskiner och inventarier 3–10 år

Finansiella instrument

Redovisning och första värdering

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen.

Klassificering och efterföljande värdering

Finansiella tillgångar inom Annehem, förutom derivattillgångar, klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eftersom:

- de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
- de avtalade villkoren för de finansiella tillgångarna ger upphovtill kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp ochränta på det utestående kapitalbeloppet.

Samtliga finansiella skulder inom Annehem, förutom derivat, värderas till upplupet anskaffningsvärde eftersom de inte är innehav för handelsändamål eller har blivit identifierade som värderad till verkligt värde vid första redovisningstillfället. Derivat värderas till verkligt värde via resultatet, om de inte har blivit identifierade som säkringsinstrument. Annehem har inga derivat, och tillämpar inte säkringsredovisning per datumet för dessa finansiella rapporter. Annehem har inga finansiella poster värderade till verkligt värde per datumet för dessa finansiella rapporter.

För alla finansiella tillgångar som är klassificerade som värderade till upplupet anskaffningsvärde värderas med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupet anskaffningsvärde är det belopp till vilket en finansiell tillgång eller en finansiell skuld värderas till efter första redovisningstillfället minus återbetalningar, plus eller minus ackumulerade periodiseringar vid användning av effektivräntemetoden på eventuell skillnad mellan det ursprungliga beloppet och beloppet på förfallodagen och, för finansiella tillgångar, justerat med hänsyn till en eventuell förlustreserv. Effektivräntan fastställs vid den finansiella tillgången eller finansiella skuldens första redovisningstillfälle. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången eller det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

För finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde behandlas ränteintäkter, valutakursvinster och -förluster samt nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinster eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

För övriga skulder redovisas nettovinster och förluster, inklusive räntekostnader, redovisas i resultatet. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet. Vinster eller förluster vid borttagning från redovisningen redovisas också i resultatet.

Nedskrivningar – förväntade kreditförluster

Koncernen redovisar förlustreserver för förväntade kreditförluster på alla finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen värderar förlustreserven till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster för återstående löptid, förutom för följande som värderas till 12 månaders förväntade kreditförluster: investeringar i skuldinstrument som har en låg kreditrisk på balansdagen; respektive övriga skuldinstrument och banktillgodohavanden för vilka kreditrisken (det vill säga risker för att fallissemang inträffar under den finansiella tillgångens förväntade löptid) inte har ökat väsentligt sedan första redovisningstillfället.

Förlustreserven för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Koncernen använder en matris för beräkning av förlustreserven med förväntade förlustprocenter uppdelat på hur många dagar en fordran är sen och vilken kundkategori fordran härrör från. Förlustprocentsatserna baseras på historiska erfarenheter och specifika förhållanden och förväntningar per rapportperiodens slut.

När det bestäms om en finansiell tillgångs kreditrisk har ökat väsentligt sedan första redovisningstillfället och vid beräkning av förväntade kreditförluster, utgår koncernen från rimlig och verifierbar information som är relevant och tillgänglig utan onödiga kostnader eller insatser. Detta inkluderar både kvantitativ och kvalitativ information och analys baserad på koncernens historiska erfarenheter och kreditbedömning och inklusive framåtblickande information.

Koncernen bedömer att kreditrisken på en finansiell tillgång har ökat väsentligt om den är förfallen med mer än 30 dagar. Koncernen bedömer att en finansiell tillgång är i fallissemang när: det är osannolikt att låntagaren kommer betala hela sina kreditåtaganden till koncernen, utan att koncernen har regressrätt som att realisera en säkerhet (om någon sådan hålls); eller den finansiella tillgången är förfallen med mer än 90 dagar. Koncernen hanterar ett skuldinstrument som att det har låg kreditrisk när dess kreditbetyg motsvarar den globala definitionen av ”investment grade”, vilket bedömts som Baa3 eller högre för Moody’s eller BBB- eller högre för Fitch Ratings och Standard & Poor’s.

Förväntade kreditförluster för hela löptiden är en förväntad kreditförlust som uppstår från alla möjliga fallissemang under den förväntade löptiden för ett finansiellt instrument. 12 månaders förväntade kreditförluster utgörs av kreditförlust som uppstår från fallissemang som kan ske inom 12 månader efter balansdagen (eller en kortare period om den förväntade löptiden för instrumentet är kortare än 12 månader). Den maximala perioden som bedöms vid beräkning av förväntade kreditförluster är den maximala kontraktsperioden under vilken koncernen är exponerad mot kreditrisk. Förväntade kreditförluster utgörs av en sannolikhetsvägd uppskattning av kreditförluster. Kreditförluster värderas som nuvärdet av alla underskott i kassaflödena (det vill säga skillnaden mellan bolagets kassaflöde i enlighet med avtalet och kassaflödet som koncernen förväntar sig att få). Förväntade kreditförluster diskonteras med effektivräntan på den finansiella tillgången.

Vid varje balansdag bedömer koncernen huruvida finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde är kreditförsämrade. En finansiell tillgång är kreditförsämrad när en eller flera händelser som har en negativ inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången har inträffat.

Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde.

Bortskrivning

En finansiell tillgångs redovisade bruttovärde skrivs bort när koncernen inte har några rimliga förväntningar på att återvinna en finansiell tillgång i sin helhet eller en del av den.

Borttagande från rapporten över finansiell ställning

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken koncernen inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången. Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör.

Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren. Per datument för dessa finansiella rapporter har ingen modifiering av finansiella skulder gjorts. När en finansiell skuld bokas bort redovisas skillnaden mellan det redovisade värdet som har tagits bort och den ersättning som har betalats i resultatet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållna koncernbidrag samt erhållen och anteciperad utdelning. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader, som består av ränta och andra kostnader som är kopplade till finansieringen av bolaget, samt leasingkostnader och tomträttsavgälder. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till.

Låneutgifter
I koncernen belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänför sig till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentliga tidsvärden avseende framtida betalningar.

Eventualförpliktelse
Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller beloppet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Inkomstskatter
Inkomstskatt fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 21,4 procent, medan uppskjuten skatt beräknas utifrån en skattesats om 20,6 procent som gäller från och med 2021 i Sverige. För Norge och Finland beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22 procent respektive 20 procent.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, redovisas i Annehem enligt balansräkningsmetoden. Således finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I Annehem finns framför allt två poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter och obeskattade reserver. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, likaså på obeskattade reserver. Vid förändring av ovan nämnda poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Årets förvärv har redovisats som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

Aktuell skatt
Aktuell skatt som redovisas i resultaträkningen motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer
Resultat- och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet.

Det bokförda värdet kontrolleras regelbundet mot koncernbolagens koncernmässiga egna kapital. Om bokfört värde understiger koncernbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning via resultaträkningen. Om indikation finns för att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Finansiella instrument
Moderbolaget har valt att tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Moderbolaget följer därmed samma principer som koncernen för redovisning av finansiella instrument.

Anteciperade utdelningar
Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Leasade tillgångar
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

NOT 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av Annehems finansiella rapporter kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Annehems bestånd av förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna årligen av externa oberoende värderare, enligt koncernens värderingspolicy. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Annehems verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/– 5–10 procent.

Klassificering av förvärv som tillgångsförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning krävs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastigheter och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Annehems bolagsförvärv under 2020 och även dessförinnan omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för erhållen rabatt för uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

NOT 3

RÖRELSESEGMENT

	Region Huvudstad		Region Syd		Stab		Koncern	
Mkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Hyresintäkter	89,9	44,5	61,6	52,0	–	–	151,5	96,5
Övriga fastighetsintäkter	8,7	0,6	18,1	12,6	–	–	26,9	13,2
Fastighetskostnader	–15,0	–11,4	–41,2	–38,2	–0,4	–	–56,6	–49,6
Driftnetto	**83,6**	**33,7**	**38,6**	**26,4**	**–0,4**	**–**	**121,8**	**60,1**
Central administration	–2,7	–0,5	–5,3	–9,6	–50,2	–0,1	–58,3	–10,2
Övriga rörelseintäkter	–19,2	0,1	–13,2	1,8	38,2	–	5,9	1,9
Övriga rörlesekostnader	–	–	–2,8	0,2	–	–	–2,8	0,2
Ränteintäkter	–	0,5	0,1	–	0,1	–	0,2	0,5
Räntekostnader	–22,9	–11,6	–11,6	–9,5	–9,4	–	–43,9	–21,1
Övriga finansiella kostnader	–2,1	–	–	–	–4,8	–	–6,9	–
Förvaltningsresultat	**36,8**	**22,2**	**5,8**	**9,3**	**–26,5**	**–0,1**	**16,0**	**31,5**
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	38,4	44,4	47,5	53,7	–	–	85,9	98,1
Värdeförändring fastigheter, realiserade	–	–	–	0,1	–	–	–	0,1
Resultat före skatt	**75,2**	**66,6**	**53,3**	**63,1**	**–26,5**	**–0,1**	**101,9**	**129,7**

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, region Huvudstad (Stockholm, Oslo, Helsingfors) och region Syd (Malmö, Göteborg, Ängelholm, Ljungbyhed). Stab inkluderar moderbolag och holdingbolag inom koncernen, som ej är operativa bolag. Transaktioner inom Stab innefattar management fee samt andra administrationskostnader.

Hyresintäkter relaterar till hyresavtal för uthyrning av Annehemkoncernens förvaltningsfastigheter.

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

Uppgifter per land

	Sverige		Finland		Norge	
Mkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Externa intäkter	129,3	70,4	49,1	39,3	–	–
Förvaltningsfastigheter	2 175,4	1 539,8	872,1	897,4	270,0	–
varav årets investeringar	555,0	1 029,6	4,3	370,2	270,0	–
Maskiner och inventarier	4,3	2,9	–	–	–	–
varav årets investeringar	0,7	1,6	–	–	–	–

Koncernen har under 2020 redovisat intäkter från en kund (koncern) om totalt 83,8 Mkr, varav 23,4 Mkr redovisas i Finland och 60,4 Mkr redovisas i Sverige.

NOT 4

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

	2020				2019		
Koncernen, Mkr	**Region Huvudstad**	**Region Syd**	**Stab**	**Totalt**	**Region Huvudstad**	**Region Syd**	**Totalt**
Driftskostnader	11,6	26,1	–	37,7	10,0	19,2	29,2
Underhåll	–	10,4	–	10,4	–	12,7	12,7
Fastighetsskatt	3,4	2,3	0,4	6,1	1,4	1,3	2,7
Direkta fastighetskostnader	**15,0**	**38,9**	**0,4**	**54,2**	**11,4**	**33,2**	**44,6**
Fastighetsadministration	–	2,3	–	2,4	–	4,9	4,9
Totala fastighetskostnader	**15,0**	**41,2**	**0,4**	**56,6**	**11,4**	**38,1**	**49,5**

Uppdelning per kostnadsslag

Koncernen, Mkr	**2020**	**2019**
Personalkostnader	15,4	–
Revisionsarvoden	0,6	–
Inhyrd personal	3,0	–
Övriga externa kostnader	38,6	9,7
Avskrivningar	0,7	0,5
Summa	**58,3**	**10,2**

I övriga externa kostnader ingår kostnader för konsultarvoden och övriga externa tjänster relaterade till börsnoteringsprocessen och uppbyggnaden av Annehem som en separat koncern.

Personalkostnader utgick ej för 2019 då koncernen inte hade egen personal, utan tjänsterna för förvaltning och administration har levererats av Peab som fakturerat management fee till Annehem-koncernen. Inga revisionskostnader finns upptagna i koncernen för 2019 då dessa kostnader legat centralt hos Peab.

Avskrivningar är relaterade till maskiner och inventarier.

NOT 5

ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Antal anställda	2020	2019
Medelantalet anställda	9	–
varav kvinnor	5	–

All personal är anställd i Sverige, via moderbolaget Annehem Fastigheter AB. Detta innebär att uppgifterna om antal anställda och löner som beskrivs i denna not gäller för både koncernen och moderbolaget.

Könsfördelning i företagsledningen

Antal	2020	2019
Moderbolaget		
Styrelsen	6	–
varav kvinnor	2	–
Övriga ledande befattningshavare	3	–
varav kvinnor	1	–
Koncernen totalt		
Styrelsen	9	–
varav kvinnor	3	–
Övriga ledande befattningshavare	3	–
varav kvinnor	1	–

Löner, arvoden och förmåner

Per 31 december 2020 hade koncernen 15 anställda, varav alla anställda i moderbolaget.

Under 2020 hade moderbolaget 6 (0) styrelseledamöter, varav 2 (0) kvinnor. Koncernens totala antal styrelseledamöter uppgick till 9 varav 3 var kvinnor.

Arvode utgår endast till moderbolagets styrelse. Per 31 december 2020 hade koncernen 3 ledande befattningshavare varav 1 kvinna.

För 2019 hade koncernen inga anställda, och således heller inga ersättningar eller andra förmåner för den perioden.

	Löner och ersättningar		Sociala kostnader		Pensionskostnader		Totalt	
Tkr	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Koncernen	10 187,0	–	3 595,0	–	1 564,0	–	**15 346,0**	**–**

Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. VD erhåller ej styrelsearvode. Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med ledande befattningshavare avses de personer som under året utgjort koncernledning. Koncernledningen utgörs vid årets utgång av tre personer inklusive VD. Samtliga i koncernledningen är anställda i Sverige. Fördelningen mellan grundlön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. För VD är den rörliga ersättningen maximerad till 50 procent av grundlönen. För andra ledande befattningshavare är den rörliga ersättningen maximerad till 42 procent av grundlönen. Pensionsförmåner samt övriga förmåner till VD och andra ledande befattningshavare beaktas vid fastställande av fasta och rörliga ersättningar.

Ersättningar och övriga förmåner under året

Specifikation avseende ersättning till styrelsens ledamöter och ledande befattningshavare.

Rörlig ersättning

För VD baseras rörlig ersättning för 2020 på koncernens driftnetto, Nöjd Kund Index (NKI) samt Medarbetarindex. För CFO baserades den rörliga ersättningen på samma kriterier som för VD. Övriga förmåner avser bilförmån samt sjukförsäkring.

	Styrelsearvode/grundlön		Rörlig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad	
Tkr	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Styrelsen								
Göran Grosskopf [1]	16,4	–	–	–	–	–	–	–
Jesper Göransson[1]	8,2	–	–	–	–	–	–	–
Pia Andersson[1]	8,2	–	–	–	–	–	–	–
Anders Hylén[1]	8,2	–	–	–	–	–	–	–
Karin Ebbinghaus[2]	51,8	–	–	–	–	–	–	–
Lars Ljungälv[2]	51,8	–	–	–	–	–	–	–
Koncernledningen								
Jörgen Lundgren, VD[3]	2 025,0	–	1 350,0	–	81,1	–	750,9	–
Övriga personer i koncernledningen[4]	1 180,0	–	550,0	–	6,7	–	343,7	–

[1] Ersättning har utbetalats för 2020 från och med noteringsdagen, den 11 december 2020.
[2] Ersättning har utbetalats för 2020 från och med 27 augusti 2020.
[3] Verkställande direktören har varit anställd i bolaget från 1 april 2020.
[4] CFO har varit anställd i bolaget från 1 april 2020. Koncernredovisningschefen har varit anställd från 1 september 2020.

Pensioner
VD har en premiebaserad pensionsplan baserad på ITP med en avsättning på 30 procent av 12,2 ggr månadslönen därtill tillkommer premie för ITPK egenpension och ITP grundförsäkring (”bottenplatta”). Pensionsåldern för VD är 65 år.

CFO har en ITP2 lösning medan koncernredovisningschefen har en ITP1 lösning.

Avgångsvederlag
För Verkställande direktör gäller för den anställde en uppsägningstid om sex månader och arbetsgivaren en uppsägningstid om tolv månader. För övriga ledande befattningshavare gäller antingen en uppsägningstid vid egen uppsägning om sex månader och från bolagets sida tolv månader. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden.

Berednings och beslutsprocess
Information återfinns i bolagsstyrningsrapporten.

Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare
Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På extra bolagsstämma den 28 september 2020 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 300 000 kronor och till övriga ledamöter med 150 000 kronor. För vissa styrelseledamöter ska dock arvode utgå pro rata för tiden från att bolagets B-aktier noteras på Nasdaq Stockholm intill slutet av årsstämman 2021 och för vissa styrelseledamöter ska arvode pro rateras från tiden de valdes till styrelseledamöter intill slutet av årsstämman 2021.

Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Pensioner övriga anställda
Övriga anställda i Annehem har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning hos Annehem har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension.

Sjukfrånvaro
Sjukfrånvaron för året uppgick till 1,5 procent (–). Det har inte varit någon långtidssjukfrånvaro under året. Sjukfrånvaron för kvinnor respektive män uppgick till 1,6 procent respektive 1,4 procent. Sjukfrånvaron för åldersgruppen 30–49 år uppgick till 0,9 procent och för gruppen 50 år och äldre uppgick sjukfrånvaron till 1,8 procent. Uppgifterna avser både moderbolaget och koncernen totalt.

NOT 6

REVISONSARVODEN

Koncernen, Mkr	2020	2019
KPMG		
Revisionsuppdrag	0,6	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Övriga tjänster	2,4	–
Total	**3,0**	**–**

Revisionsarvoden och övriga ersättningar till till revisionsbyråer har under året endast utgått till KPMG som är bolagets huvudrevisor.

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
KPMG		
Revisionsuppdrag	0,5	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Övriga tjänster	2,4	–
Total	**2,9**	**–**

NOT 7

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Koncernen, Mkr	2020	2019
Transaktioner med Peab		
Resultaträkning		
Kostnader för fastighets-och centraladministration	–6,3	–5,1
Finansiella kostnader	–26,4	–11,5
Totalt	**–32,7**	**–16,1**
Balansräkning		
Kortfristiga fordringar	2,8	69,3
Totalt	**2,8**	**69,3**
Långfristiga räntebärande skulder	–	59,3
Kortfristiga räntebärande skulder	–	7,4
Koncernkonto	–	719,9
Övriga kortfristiga skulder	2,6	51,0
Totalt	**2,6**	**837,6**
Transaktioner med aktieägare redovisade i eget kapital		
Fastighetsförvärv / Förvärvat eget kapital	692,0	454,8
Nyemission	0,4	–
Aktieägartillskott	2 000,0	5,1
Lämnad utdelning	–	–13,0
Netto koncernbidrag	–	22,3
Övrigt	–	–6,4
Totalt	**2 692,4**	**462,8**

Annehems fastighetsbestånd utgjorde sammantaget en del av Peab, fram till utdelningen av Annehem den 11 december 2020, där de ingående fastigheterna juridiskt tillhört olika delar inom koncernen. Under dessa har Annehems-bolagen haft omfattande transaktionsintensitet med Peab, framför allt avseende finansieringsverksamheten genom lån men även kring förvaltningsverksamheten. Resultatet i Annehem har således påverkats av räntekostnader samt så kallad management fee för utförda tjänster avseende fastighetsförvaltning och central administration, då Annehem-koncernen inte haft några anställda. Prissättningen av de tjänster som Peab har utfört åt Annehem-koncernen har följt de principer som gällt inom Peab, vilket motsvarar marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Transaktioner med koncernbolag		
Resultaträkning		
Management fee	29,6	–
Ränteintäkter	17,8	–
Räntekostnader	–1,3	–
Totalt	**46,1**	**–**
Balansräkning		
Långfristiga fordringar	2 026,1	–
Kortfristiga fordringar	0,0	0,1
Totalt	**2 026,1**	**0,1**
Långfristiga räntebärande skulder	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–
Leverantörsskulder, Peab	2,4	–
Leverantörsskulder	15,6	–
Totalt	**18,0**	**–**

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. För information om ersättning till ledande befattningshavare se koncernens Not 5 Anställda, personal och ersättningar till ledande befattningshavare. Långfristiga fordringar hos koncernföretag avser lån till dotterföretag. Lånen löper med en fast ränta om 2,2 procent.

NOT 8

SKATTER

Skatt redovisad i resultaträkningen

Koncernen, Mkr	2020	2019
Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)		
Aktuell skatt	–4,1	3,6
Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–26,1	–30,6
Total redovisad skattekostnad	**–30,1**	**–27,0**

Aktuell skatt för 2019 utgörs av skatteeffekt på erhållet koncernbidrag från Peab AB-koncernen.

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)		
Aktuell skatt	–3,4	–
Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–0,1	–
Total redovisad skattekostnad	**–3,5**	**–**

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Koncernen, Mkr	2020	2019
Uppskjuten skatteskuld, netto	86,5	61,6
Förändring netto	24,9	37,1

Uppskjuten skatteskuld hänför sig till förvaltningsfastigheter.

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Uppskjuten skatteskuld, netto	0,1	–
Förändring netto	0,1	–

Specifikation av förändring av uppskjuten skatteskuld netto

Koncernen, Mkr	2020	2019
Förändring via resultaträkning	–26,1	–30,6
Omräkningsdifferens via övrigt totalresultat	–	–0,1
Transaktioner med ägare via eget kapital	1,2	–6,5
Total nettoförändring av uppskjuten skatteskuld	**–24,9**	**–37,1**

De avdragsgilla temporära skillnaderna förfaller inte enligt rådande skatteregler.

Det finns för år 2020 inga ingående underskottsavdrag. Per 31 december 2020 finns det i koncernen underskottsavdrag uppgående till ca 11 Mkr.

Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Förändring via resultaträkning	–0,1	–
Total nettoförändring av uppskjuten skatteskuld	**0,1**	**–**

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i rapporten över finansiell ställning [balansräkningen]:

Förändrad skattesats

För 2020 är skattesatsen i Sverige 21,4%. Skattesatsen sänks till 20,6 % för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen, Mkr	2020	2019
Resultat före skatt	**101,9**	**129,7**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	–21,8	–27,8
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	0,2	0,7
Ej avdragsgilla kostnader	–3,3	–2,0
Skatt hänförlig till tidigare år	–	–
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	–	1,0
Ej redovisad skatt på temporära skillnader[1)]	–	1,2
Övriga skattemässiga justeringar	–5,3	–
Redovisad effektiv skatt	**–30,1**	**–26,9**

1) Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter utan motsvarande skatteeffekt till följd av reglerna om redovisning av skatt vid tillgångsförvärv.

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Resultat före skatt	**–3,1**	**–**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	0,7	–
Ej avdragsgilla kostnader	–3,3	–
Övriga skattemässiga justeringar	–0,8	–
Redovisad effektiv skatt	**–3,4**	**–**

1) Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter utan motsvarande skatteeffekt till följd av reglerna om redovisning av skatt vid tillgångsförvärv.

NOT 9

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Specifikation av årets förändring

Mkr	2020	2019
Verkligt värde vid årets början	2 437,2	938,8
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	692,0	1 339,1
Investeringar i befintliga fastigheter	137,3	61,2
Orealiserad värdeförändring	85,9	84,5
Omräkningsdifferens	–34,9	13,6
Verkligt värde vid årets slut	**3 317,5**	**2 437,2**

Årets förändringar per segment

	Huvudstad		Syd	
Mkr	2020	2019	2020	2019
Verkligt värde vid årets början	1 704,5	454,0	732,8	484,8
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	505,7	1 183,8	186,3	155,0
Investeringar i befintliga fastigheter	77,9	21,8	59,4	39,3
Orealiserad värdeförändring	133,3	31,3	–47,5	53,7
Valutaomräkning bestånd i utlandet	–34,9	13,5	–	–
Verkligt värde vid årets slut	**2 386,5**	**1 704,4**	**931,0**	**732,8**
Varav företagsparker			510,8	530,0

Kalkylantaganden per segment

	Huvudstad		Syd		Varav företagsparker inom Syd	
Mkr	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Driftsnetto	99,6	70,5	49,3	56,8	28,1	45,5
Vakansgrad,%	1,0–5,0	0,0–5,0	1,3–22,3	0,0–23,0	5,1–22,3	16,0–23,0
Direktavkastning, viktat, %	4,3	4,4	6,1	6,9	6,7	7,5
Intervall direktavkastning, %	3,8–5,0	3,9–5,0	4,8–7,6	5,0–11,2	5,8–7,6	6,2–11,2
Diskonteringsränta, %	5,8–7,1	6,0–7,0	6,8–9,7	7,2–13,2	7,8–9,7	8,2–13,2
Diskonteringsränta restvärde, %	5,8–7,1	6,0–7,0	6,8–9,7	7,2–13,2	7,8–9,7	8,2–13,2
Diskonteringsränta, viktad, %	6,4	6,5	8,2	9,0	8,4	9,5
Diskonteringsränta restvärde, viktad, %	6,4	6,5	8,2	9,0	8,4	9,5

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde och resultat

Mkr	Förändring, %	2020	2019
Förändring driftnetto	+/–5	+ 102 / –102	+122 / –121
Förändring direktavkastningskrav	+/–0,5	–309 / + 388	–213 / +258
Förändring diskonteringsränta	+/–0,5	–309 / + 388	–158 / +181
Förändring diskonteringsränta restvärde	+/–0,5	–309 / + 388	–158 / +181

Skattemässiga restvärden	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 920,0	1 466,4

Väsentliga åtaganden, Mkr	Total Investering	Återstår
Peab Center Helsingborg, kontor	131	131
Ledvolten, kontor	275	275
Carl Florman, bostäder	135	135
Partille port, bostäder	250	250
Summa	**791**	**791**

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i resultaträkningen. Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin i IFRS 13.

Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortprismetod, utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, det vill säga en transaktionsbaserad metod. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en

kassaflödesprognos som sträcker sig 5 eller 10 år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader. Inflationsantagandet i värderingsmodellen per 31 december 2020 var 1,5–2,0 procent för år 2021 och framåt. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

Hyreskontrakt

Hyresintäkterna grundas på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Kontrakterad årshyra	2020	2019
<1 år	172,4	65,8
1–2 år	166,0	65,2
2–3 år	152,2	–
3–4 år	129,6	–
1–5 år	111,6	–
>5 år	429,4	19,3
Total	**1 161,3**	**150,3**

NOT 10

MASKINER OCH INVENTARIER

Koncernen, Mkr	2020	2019
Anskaffningar		
Ingående balans	*19,1*	*17,5*
Årets investeringar	0,5	1,8
Omklassificering	1,5	–
Utgående balans	*21,2*	*19,1*
Avskrivningar		
Ingående balans	*–16,2*	*–15,6*
Årets avskrivningar	–0,7	–0,5
Utgående balans	*–16,9*	*–16,2*
Redovisat värde	**4,3**	**2,9**

NOT 11

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2020	2019
Övriga kortfristiga fordringar	2,8	0,9
Förutbetalda försäkringar	0,4	–
Förutbetalda hyreskostnader	0,6	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, övrigt	0,7	1,5
Total	**4,5**	**2,4**

Övriga kortfristiga skulder utgörs huvudsakligen av skattekonto samt momsfordringar.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkterutgörs huvudsakligen av fastighetsskatt.

NOT 12

EGET KAPITAL

Förändringar i aktiekapitalet	Antal aktier	Aktiekapital, Mkr
Antal aktier 1 januari 2020	1 000	0,1
Nyemission	4 000	0,4
Sammanläggning av aktier 2:5 000	–4 998	–
Delning av aktier (2:58 992 548)	58 992 546	–
Utgående antal aktier	**58 992 548**	**0,5**

Aktierna fördelas på 6 863 991 A-aktier och 52 128 557 B-aktier. A-aktier berättigar innehavaren till tio röster på bolagstämman och B-aktier berättigare innehavaren till en röst på bolagsstämman. Kvotvärde per aktie är cirka 0,00848 kr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	1 999 989 674 kr
Årets resultat	–6 486 717 kr
Totalt:	**1 993 502 957 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande: Överförs i ny räkning 1 993 502 957 kr.

Annehems utdelningspolicy är att återinvestera vinsterna för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål.

NOT 13

FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen, Mkr	2020 Finansiell tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2020 Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2019 Finansiell tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2019 Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde				
Kundfordringar	2,8	–	11,4	–
Kundfordringar närstående	2,8	–	1,1	–
Kortfristiga fordringar	1,7	–	2,4	–
Övriga fordringar på närstående	–	–	68,3	–
Likvida medel	448,0	–	40,4	–
Totalt	**455,3**	**–**	**123,6**	**–**
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde				
Skulder till närstående, långfristiga	–	–	–	59,3
Långfristiga räntebärande skulder	–	1 546,9	–	353,5
Skulder till närstående, räntebärande	–	–	–	7,4
Koncernkonto	–	–	–	719,7
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	313,1
Skulder till närstående, leverantörsskulder	–	2,6	–	50,6
Leverantörsskulder och andra skulder	–	13,7	–	5,3
Övriga kortfristiga skulder	–	50,8	–	37,5
Totalt	**–**	**1 614,0**	**–**	**1 546,5**

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, upplåning och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde. Bedömningen baseras bland annat på att koncernens finansiella skulder löper med rörlig ränta samt korta bindningstider på räntan.

Moderbolaget, Mkr	2020 Finansiell tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2020 Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2019 Finansiell tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2019 Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde				
Övriga långfristiga fordringar	0,3			
Fordringar på koncernföretag	2 026,1	–	2 365,5	–
Kortfristiga fordringar	0,5	–	0,3	–
Likvida medel	0,4	–	–	–
Totalt	**2 027,4**	**–**	**2 365,8**	**–**
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde				
Övriga långfristiga skulder	–	0,4	–	–
Skulder till närstående, räntebärande	–	–	–	0,2
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	–	18,0	–	–
Leverantörsskulder och andra skulder	–	7,2	–	–
Övriga kortfristiga skulder	–	16,2	–	–
Totalt	**–**	**41,8**	**–**	**0,2**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker.

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk

Ramverk för finansiell riskhantering

Annehem har under 2020 tagit fram en finanspolicy som antogs av Annehem Fastigheter AB´s styrelse den 14 april 2020. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av CFO samt koncernens finansfunktion som finns inom moderbolaget. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker. CFO rapporterar löpande till VD samt koncernens finanskommitté.

Annehems finansiella risker för 2019 har hanterats i enlighet med den riskhanteringsstrategi som tillämpats inom Peab. Riskhanteringen har också administrerats av Peab. Peabs riskhantering styrs i enlighet med gällande finanspolicy, vilken fastställs av Peabs styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken är risken att koncernen kan få problem att fullgöra sina skyldigheter som är förknippade med finansiella skulder. Likviditetsprognos på kort och lång sikt upprättas löpande. En likviditetsprognos för kommande 3 månader ska upprättas veckovis och en likviditetsprognos för kommande 12 månader ska upprättas månadsvis. Prognosen ska inkludera samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov och tillfälliga rörelsekapitalbehov så snart de är identifierade. Den konsoliderade likviditetsprognosen utgör basen för Annehems upplånings- eller placeringsbehov samt kontroll av Annehems totala likviditetssituation. Likviditetsbehovet i ett längre perspektiv ska beräknas årligen i samband med att den ekonomiska långtidsprognosen uppdateras.

En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa Annehems kortsiktiga betalningsförmåga. I likviditetsreserven räknas in obundna bankmedel, marknadsvärdet på placeringar som kan frigöras inom tre bankdagar samt outnyttjad del av bekräftade kreditlöften med en återstående löptid om minst 3 månader. Överskottslikviditet definieras som all likviditet utöver likviditetsreserven. I det fall det bedöms ekonomiskt fördelaktigt får överskottslikviditet, som alternativ till amortering av räntebärande extern skuld, placeras för att möta ett känt framtida finansieringsbehov. Även medel från upplåning som sker i förskott för senare finansiering får placeras.

Likviditetsrisk har en nära koppling till finansieringsrisk. Med finansierings- respektive refinansieringsrisk avses risken för att Annehem från tid till annan inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att finansiering inte kan förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till väsentligt ökade kostnader eller på för Annehem oförmånliga villkor.

Annehems kreditavtal med kreditinstitut innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Om bolaget eller andra bolag inom Annehem bryter mot sina åtaganden eller finansiella förpliktelser i ett kreditavtal skulle det kunna leda till att krediten sägs upp till omedelbar betalning och att säkerheter tas i anspråk. Enligt Annehems kreditavtal har Annehem bland annat åtagit sig att bolagets soliditet inte får understiga en bestämd nivå. Om en kredit sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i vissa kreditavtal medföra att även andra förpliktelser kan sägas upp till omedelbar betalning. Vidare kan en nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Annehems tillgång till finansiering begränsas och att Annehems möjligheter att refinansiera sina krediter försvinner. Om Annehem i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, inte har tillräcklig likviditet för att fullgöra sina förpliktelser eller möjlighet att refinansiera sina krediter eller endast kan refinansiera sina krediter till väsentligt ökade kostnader eller på för Annehem oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Annehems verksamhet och finansiella ställning. Bolaget har uppfyllt samtliga lånevillkor under de aktuella perioderna.

I vissa av Annehems avtal, främst Annehems kreditavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över bolaget eller annat bolag i Annehem. En sådan bestämmelse kan exempelvis ge kreditinstitut möjlighet att säga upp avtal för det fall någon eller några av bolagets största aktieägare, samt vissa till denna närstående, som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till aktier eller röster i bolaget överstigande vissa procentuella tröskelvärden. Vid sådana förändringar i kontrollen kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Annehem, inträda som bland annat kan komma att påverka Annehems fortsatta finansiering. Om Annehems finansiering påverkas skulle det kunna leda till att Annehem blir tvungen att avyttra fastigheter till oförmånliga priser samt, över tid, ha en negativ påverkan på Annehems intäkter, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på bolagets finansiella ställning.

Tillgänglig likviditet, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Tillgängliga likvida medel	448,0	40,4
Outnyttjad låneram	420,0	–
Likviditetsreserv	**868,0**	**40,4**

Företagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 1 614,0 Mkr, inklusive leasingskuld, och förfallostruktur på skulden, med tillägg för ränteförfall, framgår av tabellen nedan. I balansräkningen ingår lånanskaffningskostnader i räntebärande skulder.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

		2020						
Koncernen, Mkr	**Valuta**	**Nom. belopp originalvaluta**	**Totalt**	**Utflöde < 1 år**	**1–2 år**	**2–3 år**	**3–5 år**	**> 5 år**
Banklån	SEK	792,0	843,3	17,4	17,4	808,5	–	–
Banklån	EUR	50,8	543,5	11,2	11,2	521,0	–	–
Banklån	NOK	176,0	178,9	3,7	3,7	171,5	–	–
Leverantörsskulder	EUR	1,0	0,1	0,1	–	–	–	–
Leverantörsskulder	SEK	5,3	5,3	5,3	–	–	–	–
Leverantörsskulder	NOK	–	0,1	0,1	–	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	SEK	–	56,3	56,3	–	–	–	–
Summa		**–**	**1 627,5**	**94,1**	**32,3**	**1 501,0**	**–**	**–**

		2020						
Moderbolaget, Mkr	**Valuta**	**Nom. belopp originalvaluta**	**Totalt**	**Utflöde < 1 år**	**1–2 år**	**2–3 år**	**3–5 år**	**> 5 år**
Skulder till närstående, leverantörsskulder	SEK	–	2,4	2,4	–	–	–	–
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	SEK	–	15,6	15,6	–	–	–	–
Leverantörsskulder	SEK	–	7,2	7,2	–	–	–	–
Summa		**–**	**25,2**	**25,2**	**–**	**–**	**–**	**–**

		2019						
Koncernen, Mkr	**Valuta**	**Nom. belopp originalvaluta**	**Totalt**	**Utflöde < 1 år**	**1–2 år**	**2–3 år**	**3–5 år**	**> 5 år**
Banklån	EUR	55,2	582,0	318,0	264,1	–	–	–
Skulder till närstående	EUR	6,4	67,8	0,5	67,3	–	–	–
Skulder till närstående – koncernkonto Peab	SEK	719,7	731,3	731,3	–	–	–	–
Leverantörsskulder – närstående	SEK	50,6	50,6	50,6	–	–	–	–
Leverantörsskulder	EUR	0,0	0,1	0,1	–	–	–	–
Leverantörsskulder	SEK	5,3	5,3	5,3	–	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	EUR	–	2,7	2,7	–	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	SEK	–	34,8	34,8	–	–	–	–
Summa		**–**	**1 474,6**	**1 143,3**	**331,4**	**–**	**–**	**–**

		2019						
Moderbolaget, Mkr	**Valuta**	**Nom. belopp originalvaluta**	**Totalt**	**Utflöde < 1 år**	**1–2 år**	**2–3 år**	**3–5 år**	**> 5 år**
Skulder till närstående, räntebärande	SEK	–	0,2	0,2	0,2	–	–	–
Summa		**–**	**0,2**	**0,2**	**0,2**	**–**	**–**	**–**

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen 4 stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder uppgår till 4,5 Mkr odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 1 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Marknadsrisk
Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker och valutarisker.

Koncernens målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6–12 månader) endast ska påverka koncernens resultat och ställning marginellt. På längre sikt, kommer emellertid varaktiga förändringar i valutakurser och räntor få en påverkan på det konsoliderade resultatet.

Ränterisk
Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. Ränterisk påverkar Annehem dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Annehems samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Annehem. Annehem är främst exponerad för ränterisk genom koncernens upplåning. Ränteriskstrategin utgörs av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Se även avsnittet Risker och riskhantering i denna årsredovisning för mer information om räntebärande skulder.

Känslighetsanalys – ränterisk
Genomslaget på ränteintäkter och räntekostnader under kommande tolvmånadersperiod vid en ränteuppgång/-nedgång på 1 procentenhet på balansdagen uppgår till +/– 14,5 Mkr (+/– 5,6 Mkr) – givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

Valutarisk
Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk. Koncernen är exponerad mot valutarisk på transaktioner i den meningen att det finns en blandning mellan valutorna i vilken försäljning, inköp, fordringar och skulder är noterade och respektive funktionell valuta i koncernbolagen. Den funktionella valutan för koncernbolagen är primärt i SEK och EUR. Transaktionerna är primärt gjorda i valutorna SEK och EUR.

Annehem investerar i fastigheter utanför Sverige genom utländska dotterbolag. Investeringar i utländska valutor är exponerade för valutakursrisker till den del de inte är finansierade i lokal valuta. Investeringarna ska i så stor utsträckning som möjligt finansieras lokalt i dotterbolagen.

Känslighetsanalys – valutakursrisk
En 10 procentig förstärkning av den svenska kronan gentemot andra valutor per 31 december 2020 skulle innebära en förändring av eget kapital med 21,3 Mkr (20,0 Mkr) och av resultat med 1,4 Mkr (3,7 Mkr). Känslighetsanalysen grundar sig på att alla andra faktorer (t ex räntan) förblir oförändrade. Samma förutsättningar tillämpades för föregående års period.

Kreditrisk
Kreditrisken är risken för att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust och uppstår huvudsakligen från koncernens kundfordringar, leasingfordringar och investeringar i skuldinstrument.

Det redovisade värdet av finansiella tillgångar utgör den maximala kreditexponeringen.

I moderbolaget är kreditförlustreservering för fordringar på koncernbolag ej gjord på grund av kreditrisken bedömts som insignifikant.

Nedskrivningar av finansiella tillgångar och leasingfordringar redovisas i resultatet enligt följande

Koncernen, Mkr	2020	2019
Nedskrivningar av kundfordringar och leasingfordringar	–0,3	–
Nedskrivningar av skuldinstrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	–	–
Summa	**–0,3**	**–**

Nedan följer en summering av koncernens kreditriskexponering för kundfordringar och leasingfordringar
Kreditrisker i kundfordringar och leasingfordringar

Koncernen har upprättat en kreditpolicy enligt vilken varje ny kund individuellt analyseras för kreditvärdighet innan koncernens generella betalnings- och leveransvillkor erbjuds. Koncernens granskning omfattar externa kreditbetyg, om de finns tillgängliga, finansiella rapporter, information från kreditvärderingsinstitut, branschinformation och i vissa fall bankreferenser.

Annehem har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Peab är Annehems största hyresgäst och utgjorde, per 31 december 2020, 36 procent av hyresvärdet. Utöver detta finns det ingen enskild hyresgäst som utgjorde mer än 8 procent av hyresvärdet. De tio största kunderna (exklusive Peab) utgjorde 30 procent. Annehem tillämpar förskottsfakturering avseende sina hyresfordringar.

Annehem tillämpar den förenklade metoden i IFRS 9 för beräkning av förväntade kreditförluster. Koncernens kreditförluster har historiskt varit mycket låga. Koncernens reserv för förväntade kreditförluster uppgår till 0,4 Mkr.

Se nedan kreditexponeringen för kundfordringar och leasingfordringar per geografisk region för respektive år.

	Redovisat värde	
Koncernen, Mkr	**2020**	**2019**
Sverige	5,6	10,6
Finland	–	1,9
Norge	–	–
Summa	**5,6**	**12,5**

Kreditrisk i likvida medel
För likvida medel är skandinavisk banker och finansiella institutioner motparter med rating om antingen minst A- (S&P) eller minst A3 (Moody´s) eller annan motpart med rating om antingen minst A (S&P) eller minst A2 (Moody´s).

Koncernen anser att likvida medel har låg kreditrisk baserat på motparternas externa kreditbetyg. De förväntade kreditförlusterna för likvida medel har bedömts som immateriella och därför ej redovisats.

Kapitalhantering
Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten; samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande. Baserat på en avvägning mellan hög aktieavkastning, som gynnas av liten egetkapitalandel, och behovet av finansiell stabilitet, som

erhålls genom en stor egetkapitalandel. Detta bedöms vara en optimal nivå, med hänsyn till de risker som finns i koncernens affärsverksamhet. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på nettoskuldsättningsgraden följs löpande upp i den interna rapporteringen till ledningsgruppen och styrelsen och dess riskkommitté.

Kapital definieras som totalt eget kapital.

Kapital

Koncernen, Mkr	2020	2019
Totalt eget kapital	2 057,9	955,5

Nettoskuldsättningsgrad

Koncernen, Mkr	2020	2019
Räntebärande skulder	1 546,9	1 453,1
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	–448,0	–40,4
Nettoskuld	1 098,9	1 412,7
Nettoskuldsättningsgrad (Nettoskuld / Totalt eget kapital), %	**53,4**	**147,9**

Minskningen i nettoskuldsättningsgraden beror både på att nettoskulden ökat med 106 procent och att eget kapital ökat med 215 procent. Ökningen av nettoskulden kommer sig av att fastighetsbeståndet har ökat under året och där tillkommande räntebärande skulder. Ökningen av eget kapital beror också på det utökade fastighetsbeståndet som bidragit med positivt resultat för perioden. Den största delen av ökningen av det egna kapitalet under 2020 beror på erhållet kapitaltillskott från det tidigare moderbolaget Peab, uppgående till 2 000,0 Mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten skall i huvudsak återinvesteras i verksamheten för att ta tillvara på affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålet i fastighetsportföljen på 7 Miljarder kronor. Därefter avses en betydande andel av resultatet distribueras till ägarna i form av utdelning, inlösen och/eller återköp av aktier.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen, Mkr	2020	2019
Ränteintäkter	0,2	–
Räntekostnader	–43,9	–21,1
Valutakurseffekter	–4,9	–
Lånanskaffningskostnader	–2,0	–
Totalt	**–50,8**	**–21,1**

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader avser finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via resultatet.

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Ränteintäkter, från koncernbolag	17,8	–
Räntekostnader, till närstående	–1,2	–
Räntekostnader, till koncernbolag	–0,1	–
Totalt	**16,5**	**–**

Räntekostnader till närstående avser de räntebärande skulder som moderbolaget hade till Peab innan särnoteringen.

Räntebärande skulder

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till avsnittet Risker och riskhantering i denna årsredovisning.

Koncernen, Mkr	2020	2019
Räntebärande skulder, närstående	–	719,8
Leasingskulder, långfristiga	88,8	90,6
Lån från närstående	–	66,7
Lån från kreditinstitut	1 458,0	575,9
varav kortfristiga räntebärande skulder	–	*320,4*
Totalt	**1 546,9**	**1 453,1**

Koncernens räntebärande skulder bestod per 31 december 2020 av extern kreditfacilitet i tre valutor; SEK, EUR och NOK. Kreditfaciliteten löper på tre år från 11 december 2020, med en ränta på 2,2 procent +3m Stibor, Nibor respektive Euribor.

Koncernens räntebärande skulder per 31 december 2019 bestod dels av externa EUR lån i de finska bolagen mot OP bank i Finland, och dels av närstående lån mot Peab och skuld på koncernkontot mot Peab. De externa räntebärande skulderna mot OP bank löpte med en ränta mellan 0,70 procent +6m Euribor och 2,5 procent +4m Euribor, och förfaller mellan 2020–2021. Lånen till närstående löpte med 2,5 procent+3m Stibor samt 0,70 procent +6m Euribor.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Koncernen, Mkr	2020	2019
Räntebärande skulder vid periodens ingång	**1 453,1**	**558,2**
Amortering av lån från närstående	–1 122,5	–
Upptagna lån från närstående	344,5	650
Amortering externa banklån	–586,2	–
Upptagna externa banklån	1 458,0	244,9
Räntebärande skulder vid periodens utgång	**1 546,9**	**1 453,1**

Ej kassaflödespåverkade poster i ovan tabell består av valutakurseffekter på lån i utländsk valuta. Upplåningsavgifter uppgående till –11,7 Mkr för 2020 är fullt betalda under 2020 och kommer att kostnadsföras fram till lånens förfall år 2023.

NOT 14

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2020	2019
Förutbetalda hyresintäkter	29,0	–
Externa tjänster	9,7	–
Upplupna personalkostnader	5,5	–
Övriga kortfristiga skulder	12,1	4,2
Totalt	**56,3**	**37,5**

Övriga kortfristiga skulder för koncernen inbegriper till största del upplupna kostnader relaterade till förskottsaviserade hyresintäkter.

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Externa tjänster	9,6	–
Upplupna personalkostnader	4,5	–
Övriga kortfristiga skulder	6,6	–
Totalt	**20,7**	**–**

NOT 15

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Bolag som ingår i koncernen

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Andel, %
Annehem Fastigheter AB	559220-9083	Ängelholm, Sverige	100
Direktägda			
Annehem Holding 3 AB	559262-8506	Ängelholm, Sverige	100
Annehem Holding 4 AB	559262-8548	Ängelholm, Sverige	100
Indirekt ägda			
Annehem Holding 2 AB	559230-7028	Ängelholm, Sverige	100
Annehem Sadelplats Fastigheter 3 AB	556895-0116	Ängelholm, Sverige	100
Annehem Sadelplats Fastigheter 4 AB	556916-2596	Ängelholm, Sverige	100
CBT Nering AS	921682298	Oslo, Norge	100
Annehem Invest Oy	1773022-9	Helsingfors, Finland	100
Ultimes I Ky	2568845-4	Helsingfors, Finland	100
Ultimes II Ky	2850052-5	Helsingfors, Finland	100
Ultimes Parking Ky	2568844-6	Helsingfors, Finland	100
Property Gardener Oy	2558819-7	Helsingfors, Finland	100
Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB	559220-9752	Ängelholm, Sverige	100
Annehems Kamaxeln 2 Fastighets AB	559230-6889	Ängelholm, Sverige	100
Annehem Partille Port 4 Fastigheter AB	556960-0280	Ängelholm, Sverige	100
Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB	559034-8917	Ängelholm, Sverige	100
Annehem Syd Parker Holding Fastigheter AB	559230-6897	Ängelholm, Sverige	100
Annehems Valhall Park AB	556107-0003	Ängelholm, Sverige	100
Ljungbyhed Park AB	556545-4294	Ängelholm, Sverige	100

NOT 16

LEASING

Leasingavtal där företaget är leasetagare
Icke uppsägningsbara leasebetalningar

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Inom ett år	–4,3	–4,5
Mellan ett och fem år	–17,1	–17,9
Senare än fem år	–67,5	–68,3
Summa	**–88,8**	**–90,6**

Totala leasingkostnader

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Totala leasingkostnader – ränta	–4,3	–4,5
Summa	**–4,3**	**–4,5**

Leasingkostnader redovisas i sin helhet som räntekostnader för respektive år.

Kassautflödet avseende leasingavtal motsvarar summan av leasingkostnader för respektive år.

Total leasingskuld (ingår som del av långfristiga räntebärande skulder)

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	90,6	49,7
Nytillkomna nyttjanderätter	–	40,9
Förändring leasingskuld	–1,8	–
Utgående balans	**88,8**	**90,6**

Totalt kassautflöde relaterat till leasingskulden uppgick till 4,3 Mkr (4,5) för 2020.

Inga nytillkomna tomträtter för 2020. Nytillkomna tomrätter 2019 avser Ultimes i Finland. Förändring av leasingskuld för 2020 avser omräkningseffekter på leasingskuld Euro.

Annehemkoncernen har ett fåtal leasingavtal i form av fyra tomträttsavtal. Tomträttsavtalen är eviga (eller mycket långa). Bolaget har valt att redovisa samtliga leasingavtal med full retrospektiv tillämpning enligt huvudregeln i IFRS 1.7 (det vill säga undantagen i IFRS 1.D9 tillämpas inte). Nyttjanderätterna från tomträttsavtalen redovisas som förvaltningsfastigheter till verkligt värde men eftersom tomträtten påverkar värderingen av byggnaderna görs ingen separat omvärdering av tomträtterna utan omvärderingar av byggnader anses beakta omvärderingen av tomträtterna. Byggnader och tomträtter presenteras i balansräkningen och noter som en post varför en uppdelning inte är nödvändig men lämnar upplysningar enligt IFRS 16 såsom leasetagare.

NOT 17

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

För egna skulder och tillgångar, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	1 979,2	543,7
Totalt	**1 979,2**	**543,7**

Ovan fastighetsinteckningar avser koncernen. För moderbolaget finns inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

NOT 18

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Annehem har den 29 januari 2021 ingått i swap-avtal respektive terminsavtal för att säkra räntenivå respektive valutakurser, i enlighet med bolagets finanspolicy.

Finansiella nyckeltal

Antal aktier	2020	2019
A-aktier	6 863 991	6 863 991
B-aktier	52 128 557	52 128 557
Totalt genomsnittligt antal aktier	**58 992 548**	**58 992 548**

Förvaltningsresultat

Annehems verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, det vill säga tillväxt i förvaltningsresultatet. Målet är att förvaltningsresultatet per aktie inom 12 till 18 månader skall fördubblas och sedan över tid öka årligen med ett snitt om 20 procent. Nedan visas förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster som är relaterade till Annehems noterings-och refinansieringsprocess.

Förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster

Mkr	2020	2019
Resultat före skatt	101,9	129,7
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	–85,9	–98,2
Börsnoteringskostnader	19,0	–
Refinansieringskostnader	5,1	–
Valutakurseffekter	4,9	–
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	**45,0**	**31,5**

Förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster, kr per aktie

Mkr	2020	2019
Förvaltningsresultat	16,0	31,5
Jämförelsestörande poster	29,0	–
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	45,0	31,5
Antal aktier	58 992 548	58 992 548
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster, kr per aktie	**0,76**	**0,53**

Långsiktigt substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill bolaget skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan. Långsiktigt substansvärde, utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i bolagets fall uppskjuten skatteskuld.

Mkr	2020-12-31	kr/aktie	2019-12-31	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 057,9	34,9	955,5	16,2
Återläggning				
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	86,5	–	61,6	–
Långsiktigt substansvärde	**2 144,4**	**36,3**	**1 017,1**	**17,2**

Räntetäckningsgrad exklusive jämförelsestörande poster

Mkr	2020	2019
Förvaltningsresultat	16,0	31,5
Återläggning		
Räntenetto	43,7	20,5
Räntetäckningsgrad, ggr	**1,4**	**2,5**
Återläggning		
Jämförelsestörande poster	29,0	–
Förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster och räntenetto	88,7	52,0
Räntetäckningsgrad exklusive jämförelsestörande poster, ggr	**2,0**	**2,5**

Nettobelåningsgrad

Mkr	2020	2019
Räntebärande skulder	1 546,9	1 453,0
Likvida medel	–448,0	–40,4
Räntebärande skulder netto	**1 098,9**	**1 412,7**
Förvaltningsfastigheter	3 317,5	2 437,2
Nettobelåningsgrad, %	**33,1**	**58,0**

Överskottsgrad

Mkr	2020	2019
Förvaltningsresultat	16,0	31,5
Återläggning		
Förvaltningskostnader	98,9	28,7
Driftsnetto	121,8	60,2
Hyresintäkter	151,5	96,5
Överskottsgrad, %	**80,4**	**62,4**

Jämförelsestörande poster

Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annehem som jämförelsestörande poster. För 2020 består dessa av kostnader relaterade till börsnoteringsprocessen, samt kostnader och valutakurseffekter relaterade till refinansieringsprocessen Valutakurseffekterna avses att säkras från 2021 med hjälp av valutaterminer.

Mkr	2020	2019
Börsnoteringskostnader	19,0	–
Refinansieringskostnader	5,1	–
Valutakurseffekter	4,9	–
Jämförelsestörande poster	**29,0**	**–**

Avkastning på eget kapital, %

Mkr	2020	2019
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	71,8	102,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 057,9	955,5
Avkastning på eget kapital, %	**3,5**	**10,8**

Resultat per aktie, kr

	2020	2019
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Tkr	71 779,0	102 748,0
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	58 992,5	58 992,5
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	**1,22**	**1,74**

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Ängelholm 30 mars 2021

Göran Grosskopf
Styrelseordförande

Anders Hylén
Styrelseledamot

Jesper Göransson
Styrelseledamot

Karin Ebbinghaus
Styrelseledamot

Lars Ljungälv
Styrelseledamot

Pia Andersson
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
Verkställande direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 30 mars 2021. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 maj 2021.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2021
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Annehem Fastigheter AB (publ),
org. nr 559220-9083.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Annehem Fastigheter AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 33–40 och ersättningsrapporten på sidan 41. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8–11, 22–32 och 42–73 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 33–40 och ersättningsrapporten på sidan 41. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefullt område

Särskilt betydelsefullt område för revisionen är det område som enligt vår professionella bedömning var det mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Detta område behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 9 och redovisningsprinciper på sidan 56 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncern-redovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 88 procent av koncernens totala tillgångar.
- I samband med bolagets noteringsprocess inhämtades externa värderingar för samtliga fastigheter från oberoende externa värderare.
- För att värdera fastigheterna per den 31 december 2020 har bolaget utgått från de externt upprättade värderingarna och kompletterat med en intern värdering.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedöm-ningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det bokförda värdet på förvaltnings-fastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

- Vi har övervägt om den tillämpade värderingmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar samt vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
- Vi har bedömt kompetensen hos den interna värderings-funktionen.
- Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.
- Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata används i värderingarna är riktiga och fullständiga.
- Vi har detaljgranskat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–7, 12–21, 33–41 och 77–79. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Annehem Fastigheter AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 33–40 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27 Stockholm, utsågs till Annehem Fastigheter AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 23 mars 2020. KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 30 mars 2021
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Ordlista och definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat för en rullande tolvmånadersperiod i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden. **Syfte:** Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.
Bruttohyra	Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.
Direktavkastning	Driftnetto för en rullande tolvmånadersperiod i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde. **Syfte:** Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto	Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. **Syfte:** Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad[1)]	Vakanshyra i förhållande till bruttohyra vid periodens utgång. **Syfte:** Nyckeltalet underlättar bedömning av beräknad hyra för vakanta ytor i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastigheternas verkliga värde	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång. **Syfte:** Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.

Förvaltningsresultat, exklusive jämförelsestörande poster	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
Hyresintäkt	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde[1)]	Hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. **Syfte:** Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Jämförelsestörande poster	Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annehem som jämförelsestörande poster.
Långsiktigt substansvärde	Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning. **Syfte:** Långsiktigt substansvärde är ett mått som skall spegla det långsiktiga värdet på ett fastighetsbestånd, istället för eget kapital.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde. **Syfte:** Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
Nettouthyrning	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
Räntebärande skulder	Räntebärande skulder innebär alla skulders som Annehem betalar ränta på. Dessa poster i balansräkningen är: lång- och kortfristiga skulder till närstående, lång- och kortfristiga räntebärande skulder (inkluderar leasingskuld) samt koncernkonto.

Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. **Syfte:** Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. **Syfte:** Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar. **Syfte:** Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Underliggande fastighetsvärde	Avtalat transaktionspris för fastigheten.
Uthyrningsbar yta	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. **Syfte:** Visar på den totala area som bolaget har möjlighet att hyra ut.
Vakanshyra	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. **Syfte:** Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. **Syfte:** Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid.

Förkortningar

Annehem, bolaget eller koncernen	Annehem Fastigheter AB (publ), koncernen inom vilken Annehem Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
CBD	Centrala affärsdistrikt (eng. Central Business Districts).
EUR	Euro.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Koden	Svensk kod för bolagsstyrning.
Kr	Svenska kronor.
Mdkr	Miljarder svenska kronor.
MEUR	Miljoner Euro.
Mkr	Miljoner svenska kronor.
MNOK	Miljoner norska kronor.
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
Peab	Peab AB (publ), den koncern vari Peab AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i Peabkoncernen, beroende på sammanhanget.
Peabkoncernen	Peab AB (publ) och dess dotterbolag.
Tkvm	Tusen kvadratmeter.