20230513092187

Årsredovisning och koncernredovisning

för

Annehem Fastigheter AB

559220-9083

Räkenskapsåret

2022–01–01 – 2022–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Annehem Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag bestyrker också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ängelholm 2023 - 05 - 23

Monica Fallenius

20230613091891

Lönsam och hållbar tillväxt

Årsredovisning 2022 | Annehem Fastigheter AB

Annehem

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613091900

Annehem

Innehåll

3 Vi är Annehem
4 Året i korthet
5 Vd har ordet
8 Vår strategiska inriktning
9 Våra mål
10 Ett hållbart Annehem
11 Introduktion till förvaltningsberättelsen
12 Marknad
16 Våra fastigheter
17 Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd
18 Fastighetsbeståndet i siffror
19 Våra fastigheter – per region
22 Vår tillväxtplan
23 Våra hyresgäster & förvaltning
24 Våra hyresgäster
26 Fokus på hållbar förvaltning och förädling
28 Annehems engagerade medarbetare
30 Bolagsstyrning
36 Ersättningsrapport
39 Finansiell information
40 CFO har ordet
41 Finansiering
42 Annehem-aktien
43 Risker och riskhantering
47 Hållbart värdeskapande
52 Ekonomisk utveckling och händelser under året
54 Finansiella rapporter
60 Noter
78 Finansiella nyckeltal
83 Övrigt
83 Ordlista
86 Inbjudan till årsstämma

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163DFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

Vi är Annehem

Annehem förvaltar och utvecklar ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden. Huvuddelen av beståndet består idag av kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik-, samhällsfastigheter och bostäder.

Våra fastigheter har en hög och mätbar miljöprestanda. Tillsammans med vår hållbara, effektiva förvaltning och förädling, stärker det värdet på vårt bestånd.

Region Huvudstad
- Stockholm, 41%
- Helsingfors, 21%
- Oslo, 7%

Region Syd
- Göteborg, 5%
- Malmö, 6%
- Ängelholm/ Helsingborg, 20%

- Kontor/Lokal/Hotell, 69%
- Samhällsfastigheter, 10%
- Parkering, 5%
- Dagligvaror, 9%
- Konferens/Restaurang, 2%
- Övrigt, 5%

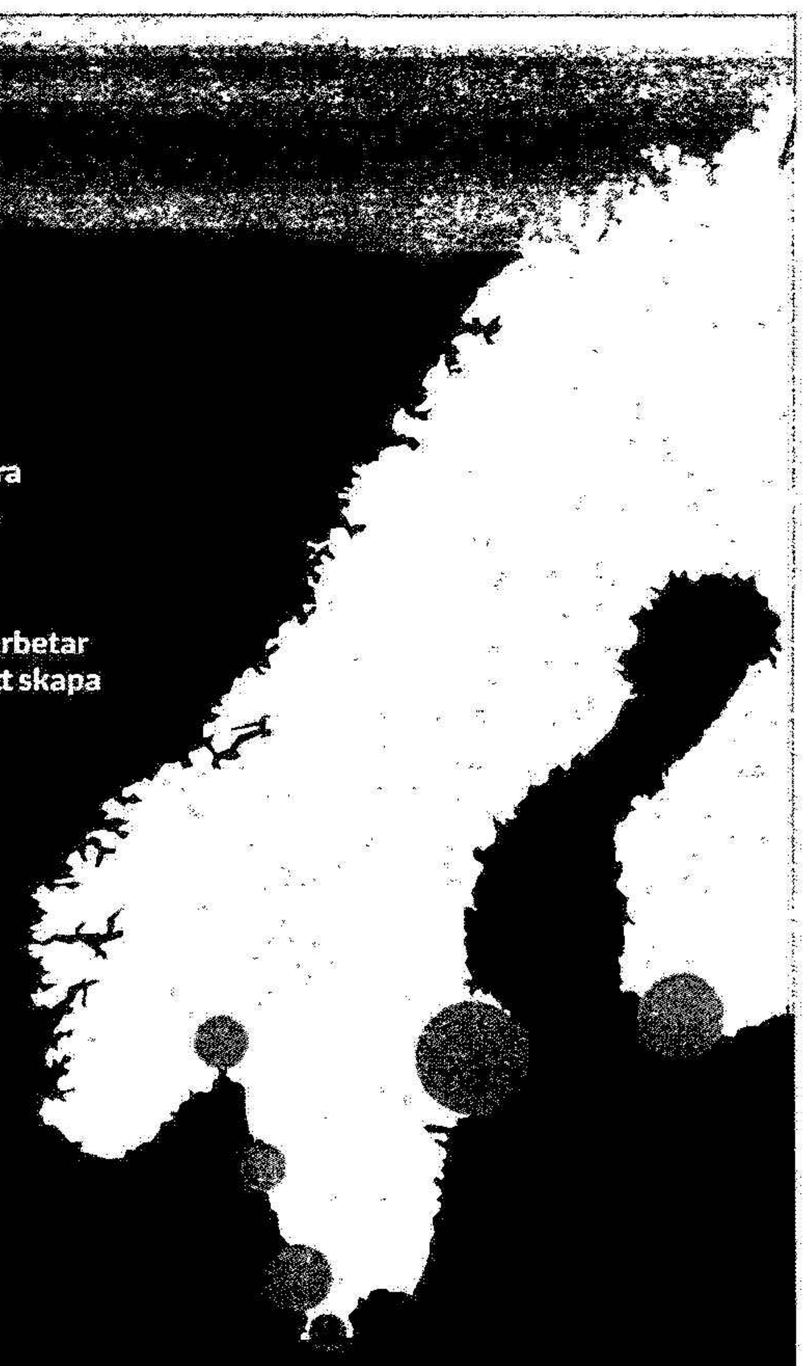
81%
av fastighetsvärdet är hållbart*

*Enligt EUs taxonomiförordning baserat på verkligt värde

Vision
Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

Våra värderingar
Vi är 17 medarbetare som arbetar nära våra hyresgäster för att skapa attraktiva fastigheter.

- Professionella
- Engagerade
- Långsiktiga
- Möjliggörare

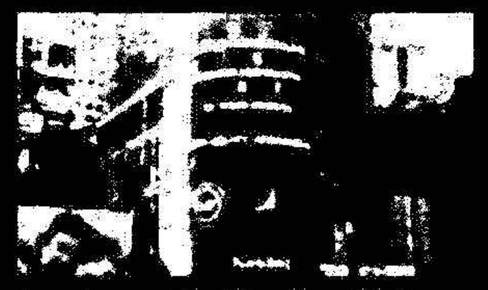


2023061309191

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC14C7D1

20230613091922

Året i korthet



Annehems aktier får grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation.
Märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av Annehems omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten investerar en betydande andel i gröna investeringar.

Annehem tillträder logistikfastighet i Södertälje
Annehem tillträder logistikfastigheten Almnäs 5:28 i Södertälje. PostNord hyr hela byggnaden om 2 150 kvm med ett 10-årigt hyresavtal. Fastigheten har energiklass B och är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

Avtal om köp av mark i Sundsvalls Logistikpark
Annehem Fastigheter och Peab Projektutveckling tecknar avtal om markköp om cirka 58 000 kvadratmeter i Sundsvalls Logistikpark. Annehem och Peab har bildat ett joint venture för att utveckla en modern och hållbar logistikanläggning om cirka 28 000 kvm bruttoarea i logistikparken.

Monica Fallenius ny VD för Annehem Fastigheter
I augusti tillträdde Monica Fallenius som vd för Annehem. Monica var tidigare fastighetsdirektör på Svenska Handelsfastigheter och har även erfarenhet från Atrium Ljungberg och Hemsö Fastighets AB.

Ytterligare grön finansiering
Annehem tar upp grön finansiering genom Handelsbanken i samband med förvärvet av Almnäs 5:28. Fastigheten har energiklass B och certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

Ett av Sveriges mest jämställda bolag
2022 placerade sig Annehem på plats nummer 7 (6) över Sveriges mest jämställda bolag när Stiftelsen Allbright gjorde sin årliga granskning av jämställdheten inom Sveriges börsnoterade bolag.

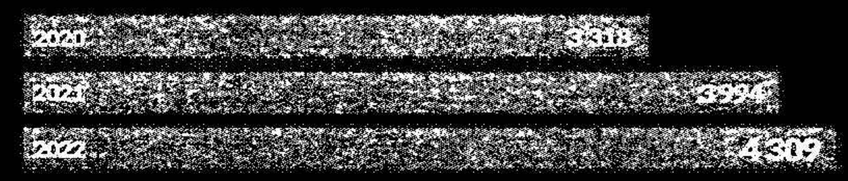
4 309
Fastighetsvärde, Mkr

181,3
Driftnetto, Mkr

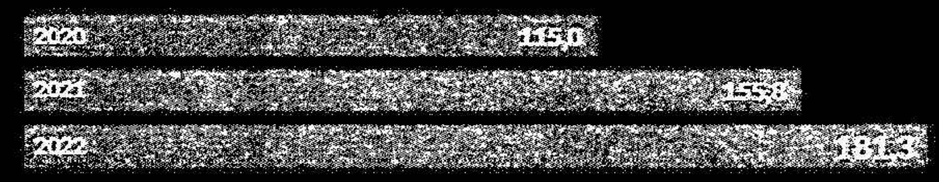
95%
Ekonomisk uthyrningsgrad

77
Nöjdkundindex
Enligt CFI Fastighetsbarometerns årliga mätning. 77 är i linje med branschens genomsnitt.

Fastighetsvärde, Mkr



Driftnetto, Mkr



Nyckeltal	2022	2021
Hyresintäkter, Mkr	217,9	187,8
Driftnetto, Mkr	181,3	155,8
Förvaltningsresultat, Mkr	74,2	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, Mkr	90,5	86,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	1,53	1,46
Periodens resultat, Mkr	207,3	209,7
Periodens resultat per aktie, kr	3,51	3,56
Nettobelåningsgrad, %	38,3	38,3
Soliditet, %	53,4	53,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	93,0
Avkastning på eget kapital, %	8,3	9,2
Överskottsgrad, %	83,2	83,0
Andel av fastighetsbeståndet som är hållbart enligt EUs taxonomiförordning i verkligt värde, %	81,0	85,0

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A1638FE8254BC0AF4C8AD7EC11C7D1

20230613091933

VD har ordet

En tydlig färdplan framåt

2022 har varit ett av de mest utmanande och överraskande åren på länge. Det nya världsläget med en ny ekonomisk verklighet innebär radikalt förändrade förutsättningar för alla, inte minst för fastighetsbranschen. Under dessa oroliga tider så har Annehems fastighetsbestånd med tyngdpunkten i hållbara och moderna kontorsfastigheter med bra kommunikationslägen i nordiska tillväxtområden tjänat oss väl och vi står starka inför 2023.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE825:EC0AF4C8AD7FC11C7D1

202306130919 4

99 Under det senaste halvåret har jag lärt känna ett stabilt bolag med en långsiktig tillväxtagenda och ett engagerat team av medarbetare. 99

Jag tillträdde som vd för Annehem Fastigheter i augusti 2022. Under det senaste halvåret har jag lärt känna ett stabilt bolag med en långsiktig tillväxtagenda och ett engagerat team av medarbetare.

Förtydligad strategi framåt
Tillsammans med bolagets ledning och styrelse har vi under hösten tagit fram en ambitiös vision om att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden och vi har förtydligat vår strategi framåt. Vi har nu etablerat en tydlig färdplan som vi ska genomföra.

Annehem ska fortsätta växa lönsamt och hållbart. Idag är vi ett kommersiellt fastighetsbolag där huvuddelen av vårt bestånd utgörs av kontorsfastigheter i attraktiva lägen. Framåt är en diversifiering av våra risker och möjligheter viktig för oss och en utvald del av vårt bestånd kommer att utgöras av andra fastighetstyper såsom samhälls- och logistikfastigheter samt bostäder. Den röda tråden när vi investerar är att det sker i de tillväxtorter där vi är verksamma och därmed kan dra nytta av en effektiv fastighetsförvaltning nära våra hyresgäster. Alla förvärv har krav på en hög hållbarhetspotential. Med en stark finansiell ställning samt stabila och långsiktiga ägare är Annehem väl positionerat att fortsätta att växa lönsamt.

I samband med vår bokslutskommuniké för 2022 anpassade vi våra finansiella mål för att reflektera den nya omvärldssituationen. Vårt tillväxtmål om 20 procent per år består, men vi förlänger tidshorisonten till 2027. Målsättningen är att vi då har dubblerat värdet på fastighetsbeståndet och har ett verkligt värde om 8 Mdr beroende på när en ny jämviktsnivå uppnås i transaktionsmarknaden och marknaden åter blir mer aktiv.

I linje med vår nya vision så har vi också stärkt och breddat vår hållbarhetsambition. Vi har antagit ett mål om netto-noll CO_2e-utsläpp till 2030, ändrat definitionen av vårt energimål till att mäta fastighetsenergi jämfört mot tidigare inköpt energi. Dessutom antar vi nya operationella mål om biologisk mångfald, inkludering och hållbarhetsutbildning, vilket jag är mycket nöjd med.

Ett starkt driftnetto och stabil värdering
Under året levererade vi ett starkt driftnetto 2022 till 181,3 Mkr (155,8). Ökningen om 16 procent är framför allt kopplad till våra nya förvärv. Vi har en hög uthyrningsgrad om 95 procent och en god överskottsgrad om 83 procent. Förvaltningsresultatet, rensat för valutakurseffekter i finansnettot, uppgick till 90,5 Mkr (86,2). Samtidigt tyngs resultatet av ökade energi- och finanskostnader.

Värderingarna för helåret har präglats av stora slag med en positiv utveckling under det första halvåret som vände till nedvärderingar i det tredje kvartalet för att sedan stabiliseras i det fjärde kvartalet. Sammantaget under året har värdet på portföljen stigit med 98 Mkr, och motsvarar 4 309 Mkr vid årsskiftet. Den positiva värdeutvecklingen i fjärde kvartalet gynnas av de indexjusteringar som träffar 96 procent av hyresintäkterna i vårt bestånd och väger upp de stigande avkastningskraven på portföljen. Det sker i kombination med ett framgångsrikt arbete av vårt förvaltningsteam som genomfört uthyrningar och driftåtgärder som ökat vårt driftnetto och därmed ökat värde.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163DFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613091955

Finansiell stabilitet skapar förutsättningar framåt
Våra möjligheter till finansiering framåt är centrala. Vi har en stark finansiell ställning med en hög soliditet och låg belåningsgrad samt en lånefinansiering som huvudsakligen består av räntesäkrade banklån. Vår moderna och gröna fastighetsportfölj ger oss fördelar. I maj 2022 var Annehem ett av de första fastighetsbolagen att notera sin aktie som Nasdaq Green Equity, vilket bland annat innebär att mer än 50 procent av företagets omsättning måste komma från gröna aktiviteter. 31 december 2022 var 74 procent av Annehems intäkter gröna.

I slutet av 2022 säkerställde vi vår finansiering för ytterligare tre år med 1,6 Mdr av den totala skulden på 1,9 Mdr. Det sker till samma villkor som tidigare, men med tillägg för en grön rabatt och att kravet för räntetäckningsgraden sänks från 2,0 till 1,7. Det ger oss större frihet att fokusera på bolagets tillväxt och att utveckla vår hållbara förvaltning. Vår förhoppning på längre sikt är att den gröna rabatten i vår finansiering växer i betydelse.

Investeringar i hållbar tillväxt
Under 2022 så har vi ökat diversifieringen av vår fastighetsportfölj. Vi har tillträtt vår första logistikfastighet i Södertälje Almnäs och tecknat avtal om markköp i Sundsvalls Logistikpark. I början av 2023 tillträdde vi också vår första bostadsfastighet, Carl Florman 1, i Malmö. Självklart är våra nytillträdda fastigheter certifierade och har en hög hållbarhetsprestanda samt potential till ytterligare förbättringar. Det är avgörande framåt i vårt arbete mot visionen att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

Mot slutet av året började vi skönja en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden främst hos en del av de största fastighetsbolagen som avyttrar stora volymer. Givet de snabbt växande räntekostnaderna och fortsatt höga prisnivåer så står köpare och säljare en bit från varandra. Trots det ser vi positivt på marknaden under kommande år och vi tror att affärsmöjligheter kommer att uppstå med tiden. Vi har ett antal avsiktsförklaringar som gjordes med Peab i samband med introduktionen. Dessa fastigheter ligger för färdigställande först 2025 och framåt. Fastigheterna passar mycket väl in i vår strategi, för att klara leveransen på våra tillväxtmål så behöver vi addera andra fastigheter till portföljen. Vi ser också över hur vi kan förädla vårt befintliga bestånd genom både ny-, om- och tillbyggnation. I samband med detta så investerar vi också i att öka hållbarhetsprestandan, vilket går hand i hand med ökad lönsamhet. Idag är 81 procent av vårt fastighetsbestånd taxonomilinjerat, men vi vill mer. Vår målsättning är 90 procent. Potentialen är stor och vi kan ha ett brett perspektiv med vårt stora bestånd av riktigt moderna fastigheter i kombination med våra företagsparker som innefattar både fastigheter och mark. Här kan vi förflytta oss framåt både energiförbrukning och klimatavtryck i fastigheterna och vad gäller biologisk mångfald i den yttre miljön. Vi utforskar nya spännande möjligheter för egenproducerad energi och vi kan erbjuda nya hyresgäster plats för ny hållbar teknikutveckling. (Läs gärna mer om detta i våra cases om PostNord, sid 21 och Lunds Tekniska Högskola sid 25.)

Vi finns nära våra hyresgäster
Annehem är ett ungt bolag med en lång erfarenhet i branschen. Vi är ett mindre fastighetsbolag som finns nära våra hyresgäster och vi utvecklar vår fastighetsförvaltning tillsammans med dem. På så vis skapar vi både stabilitet och nöjda kunder. Idag har vi en genomsnittlig kontraktstid på fem år och 2022 var vårt NKI 77, en bra siffra som vi självklart vill förbättra ytterligare.

Mina medarbetare och jag har tillsammans satt höga mål för Annehem och vi har en gemensam plan för hur bolaget skapar attraktiva fastigheter där våra hyresgäster trivs och utvecklas. Jag är ödmjuk inför utmaningarna, men med mig har jag ett motiverat, professionellt och lösningsinriktat team. Jag är övertygad om vi har rätt förutsättningar att skapa ett starkt Annehem tillsammans. Vi är redo.

Ett stort tack till alla medarbetare, hyresgäster och partners för ett bra samarbete under året!

Monica Fallenius
Vd

Lönsam och hållbar tillväxt – investeringar 2022

I maj tillträddes fastigheten Almnäs 5:28 i Almnäs, ett expansivt industriområde utanför Södertälje. Fastigheten är en nybyggd logistikbyggnad som är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. PostNord är hyresgäst med ett 10-årigt hyresavtal.

Annehem arbetar tillsammans med PostNord för att vidareutveckla fastigheten och ytterligare höja hållbarhetsprestandan. På fastigheten finns en ytterligare byggrätt om ca 2 000 m².

Under andra halvåret tecknade Annehem ett avtal om köp gällande 58 000 m² mark i Sundsvalls Logistikpark. Affären har ett stort fokus på hållbarhet och sker genom ett joint venture-bolag tillsammans med Peab. Byggnaden planeras att certifieras enligt BREEAM Excellent med energiklass A eller B.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A1638FE0254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613091196

Vår strategiska inriktning

Vår vision

Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

Vår affärsidé

Annehem Fastigheter äger och förvaltar kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet belägna i lägen med goda kommunikationer. Fastigheterna ligger i tillväxtområden i Norden och har en tydlig miljöprofil. Genom en nära förvaltning bygger vi långsiktiga relationer och värden.

Våra övergripande strategier

Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden

Nybyggda, miljöcertifierade fastigheter i lägen med goda kommunikationer attraherar långsiktiga hyresgäster.

En diversifierad och grön fastighetsportfölj erbjuder riskspridning över tid

Vårt bestånd av kontorsfastigheter kompletteras med utvalda fastigheter inom samhälls- och logistikfastigheter och bostäder. Alla med en hög hållbarhetsprestanda och/eller potential.

Fokus på hållbar och effektiv förvaltning och förädling

Annehem Fastigheter har en hög och mätbar miljö-prestanda. Bolaget verkar för att öka värdet av det befintliga beståndet genom hållbar effektiv förvaltning och förädling.

Lönsam tillväxt möjliggörs genom förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning

Annehem Fastigheter har en tydlig tillväxtplan för fastighetsbeståndet, vilket möjliggörs av en stark finansiell ställning med hög soliditet och låg belåningsgrad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A1638FEB254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613091197

Våra mål

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

Tillväxt och avkastning

	Mål	Utfall 2022	Utfall 2021
Genomsnittlig årlig tillväxt i fastighetsbeståndet över tid	20 %	8 %	20 %
Fastighetsbestånd verkligt värde 2027	8 Mdr	4,3 Mdr	4,0 Mdr
Genomsnittlig årlig tillväxt på förvaltningsresultat över tid	20 %	-14 %	52 %
Avkastning på eget kapital	Minst 10 % per år	8,3 %	9,2 %

Risk och utdelning

	Mål	Utfall 2022	Utfall 2021
Soliditet	> 30 %	53,4 %	53,9 %
Nettobelåningsgrad över tid	< 60 %	38,3 %	38,3 %
Räntetäckningsgrad långsiktig	> 2,2x	2,7x	3,0x
Utdelningspolicy	I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara på tillväxtmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål	–	–

Hållbarhet

	Mål 2024	Utfall 2022	Utfall 2021
Energiintensitet (kWh/atemp, fastighetsenergi)*	9 % minskning	79 (-6 %)	85 (basår)
Andel av fastighetsbeståndet som är hållbart enligt EUs taxonomiförordning	90 %	81 %	85 %
CO_2e-utsläpp (ton CO_2e, Scope 1 & 2)*	30 % minskning	527 (-23 %)	683 (justerat basår**)

** Minskning mot 2021.*

*** Justerat basår för netto-noll mål, baserat på nya mät- och rapporteringsprinciper för klimatbokslut.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A1638FE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613091198

Ett hållbart Annehem

Annehem tillför värden genom en aktiv och långsiktig förvaltning, som mätbart ökar hållbarhetsprestandan över hela fastighetsbeståndet. Vi hittar synergier och lärande mellan våra olika fastighetstyper och hyresgäster för att skapa hållbar och lönsam tillväxt.

Vårt mål:

En mätbart hög hållbarhetsprestanda över hela fastighetsbeståndet

Målet är ett 90 procent grönt fastighetsbestånd enligt EUs taxonomi*, där vi aktivt investerar för att öka hållbarhetsprestandan i våra fastigheter genom att:

Investera i energiåtgärder och renovering

Aktivt miljöcertifiera byggnader och jobba med förbättringar i drift

Anpassa byggnaderna efter klimatförändringar

Nyttja fastighetstypernas olika energiprofiler för försörjning med egenproducerad energi

* Baserat på verkligt värde.

Läs mer om våra fastigheter sidan 16.

Detta uppnår vi genom...

En hållbar, aktiv och långsiktig förvaltning

Vår smarta förvaltning möjliggör hållbart värdeskapande. Annehems långsiktiga förvaltningsmodell bygger på att vi:

Hjälper hyresgäster att verka hållbart genom effektiv energiförbrukning, minskad vattenförbrukning, Gröna hyresavtal och ökad återvinning

Skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer

Själva tar ansvar genom att använda miljöklassade service och tjänstebilar samt granskar våra leverantörer

Skapar förutsättningar för jämställda och nöjda medarbetare med låg sjukfrånvaro

Systematiskt mäter och använder teknik för att driva utvecklingen

Läs mer om vår förvaltning sidan 23.

Detta leder till...

Hållbart värdeskapande

Motståndskraftiga städer
- minskad framtida risk för strandade tillgångar

Minskade CO_2e-utsläpp
- minskad framtida risk
- möjlig grön finansiering
- möta intressenters krav

Energieffektivisering
- ökat driftnetto
- möjlig grön finansiering

Minskad mängd avfall
- minskade kostnader
- stärkt affärsläge på sikt

Hållbar ekonomisk tillväxt
- förutsättning för tillväxt
- minskad risk

Läs mer om hållbart värdeskapande på sidan 47.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE6254B0C0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613091999

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 måluppfyllelse

Annehem prioriterar lönsam och hållbar tillväxt. Det möjliggörs genom en diversifierad och grön fastighetsportfölj samt en stabil finansiell ställning. I grunden finns en effektiv förvaltning och förädling.

Mer information finns på sidorna 8-10.

Hållbarhet

Annehem har under 2022 arbetat vidare med att utveckla arbetsprocesser och uppföljning primärt inom fastighetsförvaltningen. Ett nytt klimatmål är satt för Scope 1 och 2. Ambitionen är ett 90 procent miljöcertifierat och taxonomilinjerat fastighetsbestånd med hög energieffektivitet. Arbetet för att möta dagens och framtidens krav på hållbarhet fortsätter.

Mer information finns på sidorna 17-18, 26 samt 47-51.

Aktien

Annehem Fastigheter AB har två aktieslag, A respektive B aktier. Annehems aktier är registrerade för handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Per dagen 31 december 2022 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 sida 42.

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 43-46.

Förutom ovan nämnda delar av förvaltningsberättelsen hänvisas även till avsnittet Ekonomisk utveckling och händelser under året på sidorna 52-53. Förslag till vinstdisposition på sida 53 samt Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare på sidorna 34-35 vilka är en del av förvaltningsberättelsen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092000

Marknad

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
72A183BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

202306130920l

Försiktig optimism efter ett utmanande 2022

Efter ett utmanande år för de nordiska fastighetsmarknaderna 2022 kan man ana en försiktig optimism och förhoppningar om vikande inflation och mer stabila marknadsförutsättningar under 2023. För fastighetsbolag kommer en stark finansiell ställning och långsiktigt hållbara fastigheter utgöra viktiga element för en stark marknadsposition under det kommande året.

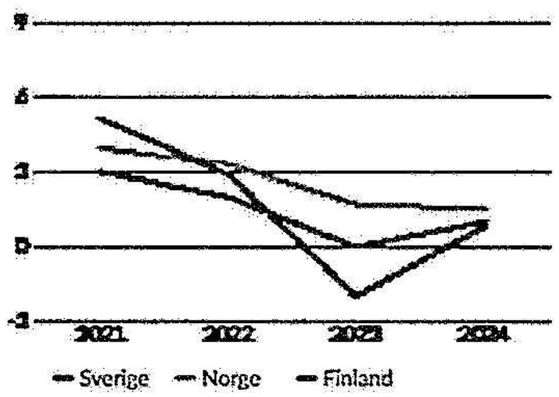
Den ekonomiska utvecklingen 2022
2022 blev ett utmanande och överraskande år som ledde till en dramatisk förändring av förutsättningarna för alla fastighetsbolag. De geopolitiska spänningarna som uppstod när Ryssland invaderade Ukraina i februari motverkade den återhämtning som förväntades efter Covidperioden i hela Europa.

Tillväxten i de nordiska länder där Annehem har fastigheter minskade markant jämfört med tidigare år. Inför 2023 förväntas Sverige landa i en negativ tillväxt på -2,0 procent medan Finland och Norge stannar på 0 respektive 1,7 procent. Prognosen för 2024 enligt Nordea Economic Outlook visar dock en positiv tillväxt på mellan 0,8 och 1,5 procent, vilket tyder på att nedgången blir kortvarig och att de nordiska ekonomierna som helhet återhämtar sig. Viss osäkerhet består dock, inte minst med fortsatta geopolitiska spänningar i närområdet.

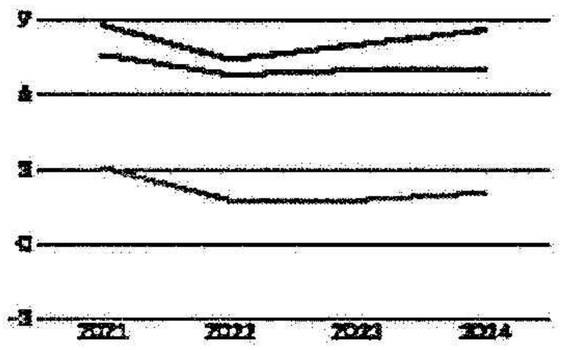
Arbetslöshetsstatistiken är också är en viktig indikator för fastighetsbranschen. Arbetslösheten har under 2022 glädjande nog minskat i Annehems marknader. Inför 2023 är bilden dock mer skiftande då Sverige förväntas se en högre nivå medan Finland ser en mindre ökning och Norge ligger oförändrat.

Efter årtionden av låg inflation steg den under 2022 till nivåer vi inte sett på 40 år. Det finns förväntningar om att inflationen toppar under första halvåret 2023 för att sedan gradvis minska men osäkerheten kring när och i vilken takt är stor. Enligt Nordeas Economic Outlook 1/2023 kommer vi att se en återgång till markant lägre nivåer först 2024. Inflationsutvecklingen under 2022 kan delvis förklaras av kriget i Ukraina och de kostnadsökningar som det fört med sig, inte minst ökade livsmedels- och bränslekostnader. Fastighetsbolag med kommersiella fastigheter kan till stor del kan kompensera sig för kostnadsökningarna genom de indexklausuler som förekommer i hyreskontrakten men drabbas samtidigt av snabbt stigande räntekostnader. Bostadsmarknaden är speciellt utsatt då gällande regelverk gör det svårt för fastighetsägare att kompensera för inflationsdrivna kostnadsökningar fullt ut.

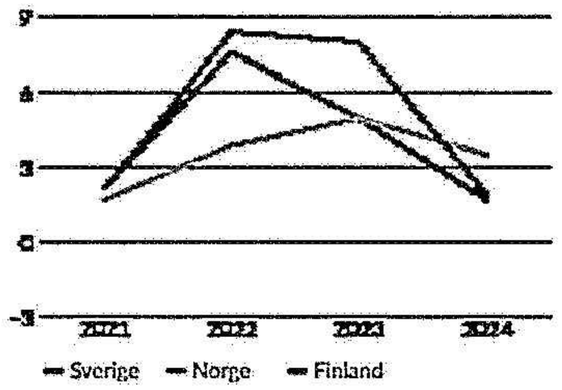
Real BNP årlig förändring i %



Arbetslöshet i %



Inflation y/y i %



Källa Nordea Economic Outlook 1/2023

Ränte- och kreditmarknaden
För fastighetsbolag är ränteutvecklingen viktig både på kort och lång sikt. Den svenska IBOR 90 dagars räntan har under 2022 gått från 0 procent till 2,5 procent och förväntas fortsätta stiga med ytterligare 0,25–0,5 procent under 2023. Detta under förutsättning att inflationstillväxten stannar av för att sen vika nedåt under det kommande året. Norge var tidigt ute med att höja styrräntan. Sverige och Finland har följt efter och vid årets slut är skillnaden mellan länderna endast 0,25 procent.

Kreditmarknaden för obligationsfinansiering har i allt väsentligt gått i stå. Detta har i sin tur lett till ett ökat tryck på bankfinansiering. Samtidigt har den gröna komponenten som tidigare främst återfunnits i obligationsfinansieringen nu även börjat sprida sig till ren bankfinansiering och det finns tydliga tecken på att bankerna premierar hållbara fastigheter vid refinansiering.

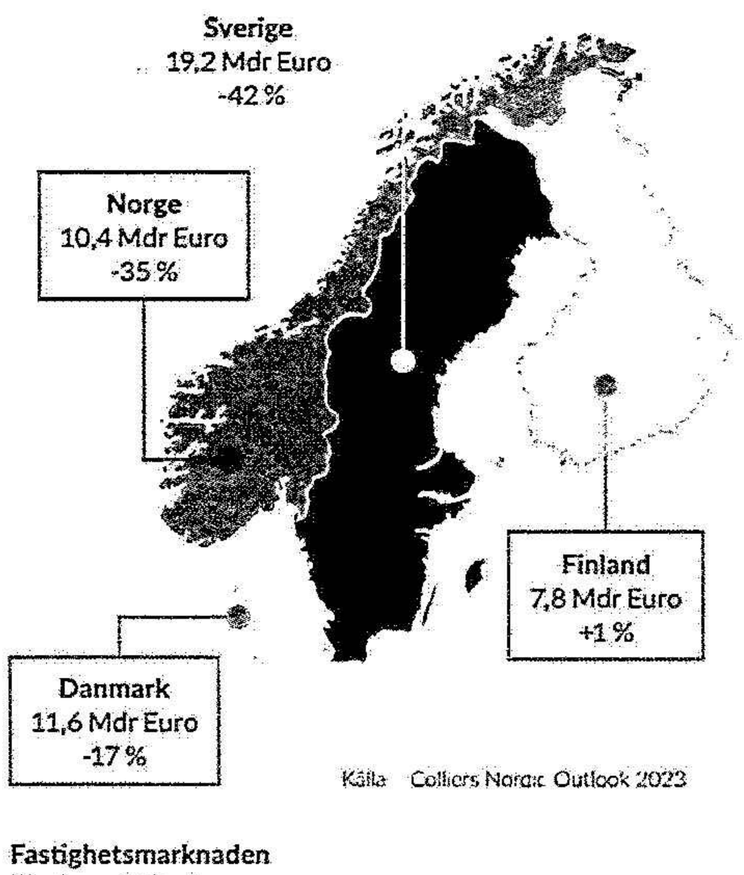
Land	Styrränta % 2022-01-01	Styrränta % 2022-12-31	Senaste höjning %	Datum höjning
Sverige	0	2,50	0,75	2022-11-24
Norge	0,5	2,75	0,25	2022-12-15
Finland (ECB)	0,25	2,50	0,50	2022-12-15

Källa: https://tradingeconomics.com/norway/interest-rategeconmics
Key ECB interest rates (europa.eu) Styrräntan - Ekonomifakta

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254EC0AF4C8AD7FC11C7D1

2023061309202

Transaktionsvolym 2022 per land



Källa Colliers Nordic Outlook 2023

Fastighetsmarknaden

Sverige och Norden

Den nordiska fastighetsmarknaden präglas av osäkerhet efter ett utmanande 2022. Både hyres- och transaktionsmarknaden förväntas förbli osäkra under det kommande året även om marknadsanalyser är något mer positiva jämfört med för sex månader sedan. Framför allt då det finns tecken på att inflationen når sin topp under 2023 för att sedan vända nedåt och skapa mer stabila marknadsförhållanden.

Transaktionsvolymen totalt i Norden för 2022 minskade från 72 Mdr EURO under rekordåret 2021 till 49 Mdr EURO 2022, en minskning på 32 procent. Den största delen av tappet hänför sig till andra halvåret. Sverige minskade med 42 procent i volym. Finland gick mot strömmen och ökade 4 procent i volym. Noterade fastighetsbolag har gått från att vara nettoköpare till nettosäljare medan de internationella investerarna fortsätter att vara nettoköpare. Bostäder står för 28 procent av volymen, följt av logistik 19 procent, enligt Mikael Söderlundh, analyschef Colliers, Fastighetsnytt 22/12 2022 samt Colliers Nordic Outlook 2023.

Givet de högre räntekostnaderna och olika prisförväntningar står köpare och säljare en bit från varandra inför 2023. Men i takt med att en ny jämviktsnivå uppnås i transaktionsmarknaden finns det förhoppningar om en mer aktiv marknad och bra affärsmöjligheter för bolag med goda finansieringsmöjligheter.

Colliers rapport, Nordic Outlook 2023 visar på stora skillnader för olika fastighetssegment mellan de olika nordiska länderna där Annehem för närvarande är verksam. Bostadsmarknaden i Sverige sticker ut som negativt, vilket tillskrivs det faktum att regleringar i marknaden förhindrar fastighetsägare att kompensera för kostnadsökningar genom hyreshöjningar. För övriga sektorer pendlar bedömningarna i ett snävare spann från något positiv till något negativ där logistikfastigheter står ut i positiv bemärkelse i Norge och Finland.

För Sverige som idag är Annehems viktigaste marknad visar samma rapport på att den övergripande synen på fastigheter sannolikt kommer att vara mer positiv i slutet av 2023 och Colliers bedömer utsikterna för alla fastighetssegment som något positiva från 2024 med undantag för bostadsmarknaden, åter igen på grund av de regleringar som finns i marknaden.

Omvärld och trender

Annehem påverkas av både globala trender och av flera mer branschspecifika trender, som till viss del skiljer sig åt beroende på exempelvis fastighetskategori och geografi.

Några viktiga trender som påverkar Annehems långsiktiga tillväxt är:

Förväntningar på fastighetsmarknaden 2023 i Sverige, Norge och Finland

FASTIGHETSTYP	TOTAL MARKNAD[1]	SVERIGE	NORGE	FINLAND
Bostäder	35 %	↓	=	↗
Kontor	28 %	↘	=	↗
Logistik	18 %	=	↗	=
Offentliga fastigheter	15 %	↘	=	=
Handel	13 %	=	↘	=

[1] *Andel av nordisk transaktionsvolym 2018-2022*

Källa Colliers Nordic Outlook 2023

Utfall och förväntningar 2019–2023 fastighetsmarknaden i Sverige

	Covid-19			Ukraina & Inflation	
FASTIGHETSTYP	2019	2020	2021	2022	2023F	2024F
Bostäder	→	→	↑	↑	↓	↘
Kontor	↑	↑	↗	→	↘	=
Logistik	↑	↑	↑	↑	=	↗
Offentliga fastigheter	↘	↘	↑	↑	↘	↗
Handel	↓	↓	↓	↗	=	↗

Källa Colliers Nordic Outlook 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163DFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092O3

Digitalisering
En fortsatt hög digitaliseringstakt bidrar till en snabb utveckling av nya tjänster i hela samhället. För fastighetsbolag påverkar digitaliseringen efterfrågan på kontorsytor negativt genom att den tillåter förändrade arbetsvanor med en ökad andel hybridarbete. Å andra sidan ställs det samtidigt nya krav på anpassade lokaler med mer tysta rum och sociala ytor, ofta till fördel för moderna fastigheter som lätt kan anpassas till hyresgästens skiftande behov. Digitaliseringen spelar en viktig roll för att optimera och följa upp fastighetsdriften och ökar väsentligt möjligheterna att förbättra fastigheters energiprestanda. Samtidigt förbättras också möjligheterna till ökad transparens i kommunikation med hyresgäster, investerare och andra intressenter.

Nya handelsmönster
E-handeln har stadigt ökat under senare år och fick ett rejält uppsving under pandemin vilket utvecklat tekniken snabbt och ändrat människors handelsmönster. Det innebär ökad efterfrågan på logistikfastigheter samtidigt som efterfrågan på centrala butikslägen minskar. Annehems handelsfastigheter består främst av butiker med dagligvaror i mer perifera lägen och har inte påverkats negativt av dessa trender. Efterfrågan på logistikfastigheter i attraktiva lägen har en positiv utveckling.

Hållbarhetsfokus
Ett allt starkare hållbarhetsfokus i marknaden driver på viktiga förändringar i fastighetsbranschen som står för 20 procent av Sveriges totala koldioxidutsläpp.

Högt ställda krav från både hyresgäster, investerare och samhället samt ett skärpt regelverk sätter press på en mer hållbar bransch med hushållande av energi och utsläpp tillsammans med stort fokus på materialval och återvinning.

Moderna, flexibla, energieffektiva fastigheter efterfrågas också av många hyresgäster med en kombination av delade arbetsytor, platser för möten och nätverkande. En hållbar förvaltningsmodell och hög servicenivå som utvecklas i dialog med hyresgästerna kan göra stor skillnad vid valet av hyresvärd inom alla fastighetstyper.

Efterfrågan på hållbara och miljöcertifierade fastigheter fortsätter att öka, men andelen certifierade fastigheter på marknaden är fortfarande är relativt liten. Utvecklingen drivs på av höjda krav från finansmarknaden, där gröna fastigheter premieras när det gäller lån och övrig finansiering.

Läge, läge, läge
Trenden att storstadsregionerna fortsätter att expandera på bekostnad av andra landsdelar håller i sig och moderna kontorslokaler i bra lägen kommer även fortsatt ha en fördel framför övriga kontorslokaler. Dessutom har närheten till goda kommunikationsmöjligheter blivit en än viktigare faktor för att attrahera medarbetare, både ur ett hållbarhetsperspektiv och för att förenkla för medarbetare att enkelt kunna dela sin arbetstid mellan hemmet och kontoret.

Annehem väl positionerat i marknaden
Sammantaget är Annehem väl positionerat i den aktuella fastighetsmarknaden.

Det nuvarande fastighetsbeståndet har ett starkt fokus på hållbara fastigheter med goda kommunikationer i tillväxtregioner. Bolaget har dessutom goda förutsättningar för framtida tillväxt på dessa marknader genom de avsiktsförklarade fastigheter som finns i pipeline. Annehems geografiska fokus gör det möjligt att i snabb takt utveckla bolagets hållbara förvaltningskoncept för alla olika fastighetstyper i de utvalda tillväxtområdena.

Fastighetsbolag som kan bidra med mindre miljöpåverkan förväntas få bättre finansieringsvillkor jämfört med andra och därigenom kunna förbättra sin konkurrenssituation. Annehem räknar med att framöver fortsatt kunna kapitalisera på goda finansieringsvillkor till följd av sin status som Designation Green Equity med Nasdaq.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8234BC0AF4C8AD7FC116C7D1

2023061309204

Våra fastigheter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE82548C0AF4CBAD7FC11C7D1

2023061309205

Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd

Annehem har en tydlig strategi att bygga en diversifierad portfölj av fastigheter med hög hållbarhetspotential i starka tillväxtområden i Norden. Det skapar goda förutsättningar för långsiktig riskspridning och en hållbar förvaltningsmodell.

Strategin återspeglar sig i bolagets befintliga bestånd som främst består av moderna och miljöanpassade fastigheter av hög kvalitet, där drygt 83 procent av fastighetsvärdet är uppfört under de senaste fem åren, drygt 81 procent har minst energiklass B och 71 procent är miljöcertifierat.

Beståndet är fokuserat till geografiska områden med hög befolkningstillväxt. Tillväxten stöds av den urbanisering och hållbarhetstrend som pågår i Norden och fastigheterna är belägna med bra kommunikationer till och från stadskärnorna.

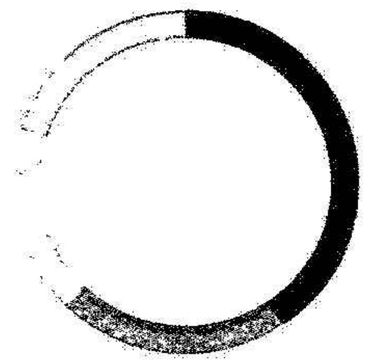
Majoriteten av beståndet utgörs idag av kontorsfastigheter, men Annehem avser att skapa en större och mer diversifierad portfölj genom förvärv av utvalda logistik-, samhälls- och bostadsfastigheter i de tillväxtorter där man är verksam. Genom den geografiska närheten skapar bolaget goda förutsättningar för en hållbar förvaltning.

Annehems målsättning är att skapa ett hållbart fastighetsbestånd genom förvaltning och förädling som präglas av ett systematiskt och långsiktigt arbetssätt. Linjering med EUs taxonomi för gröna investeringar är ett av de utfall som eftersträvas och mäts. Då gränsvärdena i taxonomin kommer att skärpas över åren, krävs ett kontinuerligt arbete. Här är Annehems förmåga som förvaltande bolag en styrka.

Vi arbetar aktivt med både energieffektivitet, optimering och egen energiproduktion. Sedan 2021 har energiintensiteten minskat med 6 procent. Bolaget har idag tre solcellsanläggningar och ambitionen är att nyttja de unika tillgångarna i företagsparkerna för att bygga ytterligare en större solcellspark.

Under året har fastighetsportföljen analyserats utifrån riskperspektiv i ett förändrat klimat. Insikterna vävs in i förvaltningsarbetet och underhållsplaner. I tillägg till genomförande av klimat- och sårbarhetsanalyser, har Annehem mål om miljöcertifieringar, vattenanvändning och biologisk mångfald.

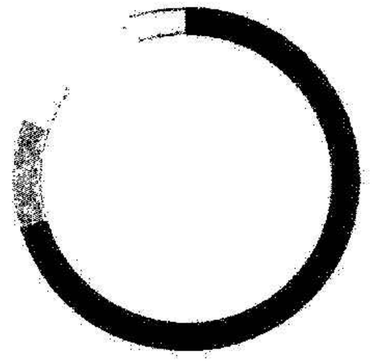
Fastighetsvärde
per geografi



Region Huvudstad
- Stockholm, 41%
- Helsingfors, 21%
- Oslo, 7%

Region Syd
- Göteborg, 5%
- Malmö, 6%
- Ängelholm/ Helsingborg, 20%

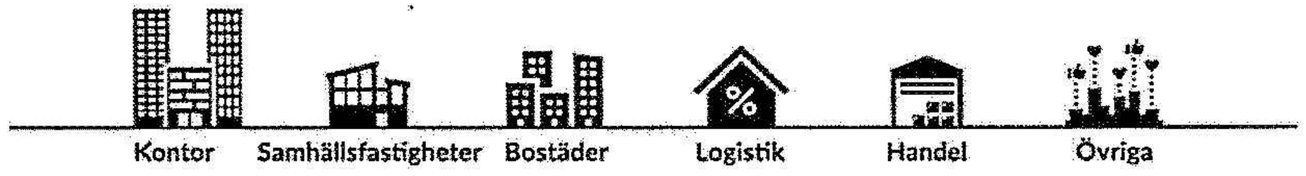
Fastighetsvärde
per fastighetstyp



- Kontor/Lokal/Hotell, 69%
- Samhällsfastigheter, 10%
- Parkering, 5%
- Dagligvaror, 9%
- Konferens/Restaurang, 2%
- Övrigt, 5%

Vi finns i och i närheten av nordiska tillväxtorter som Stockholm, Helsingborg och Oslo samt Malmö och Göteborg. Huvuddelen av vårt bestånd utgörs av kontorsfastigheter i attraktiva lägen som kompletteras av andra fastighetstyper såsom samhälls- och logistikfastigheter och bostäder.

Våra fastigheter



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092O6

Fastighetsbeståndet i siffror

Vid utgången av 2022 bestod fastighetsportföljen av 25 förvaltningsfastigheter till ett värde av 4 309 Mkr och med en total uthyrningsbar yta på 195 tkvm. Det totala hyresvärdet per 31 december 2022 uppgick till 278,8 Mkr, varav 164,8 Mkr utgjordes av Region Huvudstad och 113,9 Mkr av Region Syd. Den kontrakterade ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 95 procent och. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden för fastighetsportföljen var 5,2 år. Bedömningen är att fastighetsbeståndets genomsnittligt viktade återstående kontraktstid är tillfredsställande och ger goda förutsättningar till fortsatt stabil tillväxt.

Ny regionindelning inför 2023
Under 2022 var den totala fastighetsportföljen strukturerad i två regioner. Region Huvudstad omfattade fastigheter i eller nära Stockholm, Helsingfors och Oslo. Region Syd innehöll alla fastigheter i södra Sverige upp till Göteborg, inklusive Annehems två företagsparker i Ljungbyhed och Ängelholm.

Under fjärde kvartalet 2022 tog Annehem ett strategisk beslut att ändra regionindelningen till Region Sverige och Region Övriga Norden. Genom denna nya struktur skapar Annehem ännu bättre förutsättningar för en sammanhållen och effektiv fastighetsförvaltning. Den nya regionindelningen trädde i kraft 1 januari 2023.

Se även tillväxtplan sidan 22.

Fastighetsöversikt (inklusive hållbarhetsdata)

Stad	Fastighetsbeteckning	Verkligt värde, Mkr	Yta kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde, årsbasis	Typ av lokal	Certifiering	Grön el	Energi klass	Taxonomi linjerat
Stockholm	Almnäs 5:28	104	2 158	5,3	5,3	Logistik	Miljobyggnad Silver	Ja	B	Ja
Stockholm	Sadelplatsen 3	970	12 455	42,7	42,7	Kontor	Breeam good	Ja	B	Ja
Stockholm	Sadelplatsen 4	378	13 494	15,5	18,9	Kontor/garage	Breeam in use very good	Ja	B	Ja
Stockholm	Leovalten 1	328	4 268	14,5	14,5	Kontor/garage	Breeam very good	Ja	B	Ja
Helsingfors	Ultimes I & II	944	17 015	68,4	68,4	Kontor	Leed Platinum	Ja	B	Ja
Malmö	Stenskulien 2	241	4 937	15,3	15,3	Kontor	Miljobyggnad Silver	Ja	A	Ja
Malmö	Kamaslin 4	20	950	1,6	1,6	Lätt industri	Ej certifierad	Ja	Blandat	Nej
Göteborg	Partille Port 11:60	194	6 431	12,7	13,0	Dagligvaror/Butik	Breeam in use very good	Ja	C	Nej
Oslo	Carl Berner Torg	284	3 640	15,0	15,0	Dagligvaror/Butik	Breeam very good	Ja	B	Ja
Helsingborg	Jupiter 11	138	4 807	8,4	8,4	Kontor	Miljobyggnad Silver	Ja	B	Ja
Ängelholm	Barkåkra 50:3 (Valhall Park)	486	51 564	38,2	40,6	Park	Ej certifierad	Ja	Blandat	Blandat
Ljungbyhed	Sjöleden 1:5-1:17 (Ljungbyhed park)	222	73 234	29,6	35,0	Park	Ej certifierad	Ja	Blandat	Blandat
Summa		**4 309**	**194 953**	**267,1**	**278,8**					

>83%
av fastighetsvärdet är uppfört under de senaste fem åren

81%
av fastighetsvärdet har minst energiklass B

71%
av fastighetsvärdet är miljöcertifierat

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163DFE82549C0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092O7

Våra fastigheter

Region Syd omfattar fastigheter i Skåne och i Göteborg. Majoriteten av portföljen utgörs av kontorsfastigheter, men här finns också våra två företagsparker i Skåne.

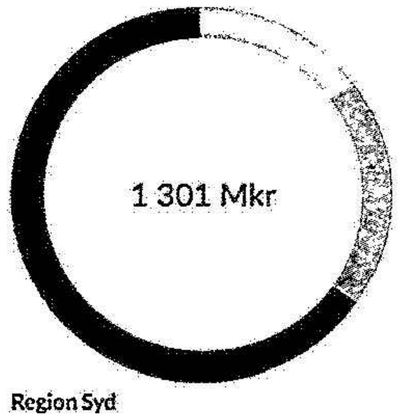
Skåne och Göteborg
I Skåne innehåller portföljen i Malmö, Ängelholm och Helsingborg i huvudsak kontorsfastigheter. Fastigheten i Partille, Göteborg består främst av butiksyta.

Företagsparker
Region Syd inkluderar också företagsparkerna Valhall Park i Ängelholm och Ljungbyhed Park i Ljungbyhed med totalt 13 fastigheter på en yta av ca 600 hektar med många olika typer av verksamhet. Vallhall Park är en bred företagspark medan Ljungbyhed är ett utbildningskluster med ett eget campus. Här erbjuder Annehem en unik infrastruktur för verksamheter med speciella krav, till exempel Lunds Tekniska Högskolas viktiga arbete med att elektrifiera flyget.

Parkens motto är "Vi utbildar för morgondagen och forskar för framtiden"

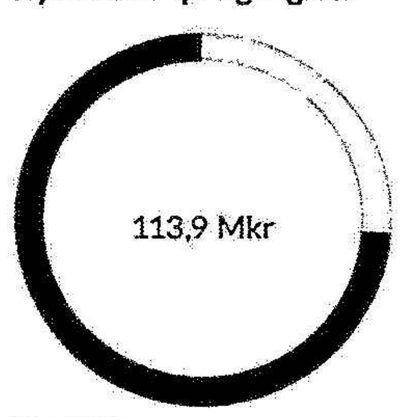
Båda företagsparkerna omfattar kontor som logistikfastigheter samt lätt industri tillsammans med tillhörande service som boende, utbildningslokaler, konferenscentrum och sporthallar. Parkerna har en viktig roll i portföljen, då de olika typerna av fastigheter och den nära kontakten med hyresgästerna gör det möjligt att testa energieffektiviseringar och andra tekniska förbättringar i liten skala för att sedan kunna använda denna kunskap i andra delar av fastighetsportföljen.

Fastighetsvärde per geografi

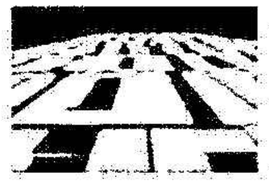


Region Syd
Göteborg, 194
Malmö, 261
Ängelholm/Helsingborg/Klippan, 846

Hyresvärde per geografi



Region Syd
Göteborg, 13,0
Malmö, 16,9
Ängelholm/Helsingborg/Klippan, 84,0

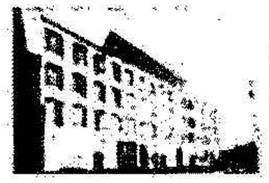


Stenekullen 2
Fastigheten är belägen i Hyllie strax söder om Malmö i nära anslutning till E20. Den färdigställdes 2020 och är den första byggnaden i en planerad samling om totalt fem. I dagsläget är 1 492 kvm vakanta men fastigheten omfattas av en hyresgaranti på 36 månader från och med mars 2020.

Fastighetstyp: Kontor
Area: 4 973 kvadratmeter
Uthyrt: 100 procent
Energiklass: A
Certifiering: Miljöbyggnad Silver

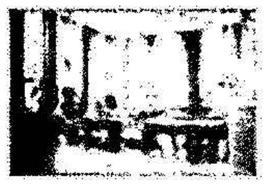
Partille Port
Fastigheten är belägen i Partille Arenaområde och består till största delen av butiksyta men inkluderar även gym och restaurang. Byggnaden färdigställdes 2019 och är fullt uthyrd till bland annat en livsmedelsbutik, gym, apotek och restauranger.

Fastighetstyp: Kommersiella ytor
Area: 6 431 kvadratmeter
Uthyrt: 95 procent
Energiklass: C
Certifiering: BREEAM in use very good



Jupiter 11
Fastigheten är belägen i Helsingborg. Den färdigställdes våren 2021 och består av kontorslokaler och ett gym. I dagsläget är ca 633 kvm vakant men fastigheten omfattas av en hyresgaranti på 36 månader från och med maj 2021.

Fastighetstyp: Kontor
Area: 4 807 kvadratmeter
Uthyrt: 100 procent (inklusive hyresgaranti)
Energiklass: B
Certifiering: Miljöbyggnad Silver



Kamaxeln 2
Byggnaden utgör 950 kvm kontors- och lageryta fördelat på två plan strax öster om Malmö med närhet till E6. Den färdigställdes år 2001 och har en tillhörande tomtarea på 2 901 kvm. Hela fastigheten är uthyrd till en hyresgäst.

Fastighetstyp: Kontor och logistik
Area: 950 kvadratmeter
Uthyrt: 100 procent
Energiklass: Blandat
Certifiering: Nej

Valhall Park
Valhall Park är en företagspark utanför Ängelholm med närhet till havet och goda kommunikationer genom närhet till E6, tågförbindelser och flyg. Området erbjuder flexibla kontorslokaler och serviceanläggningar som till exempel hotell- och konferensanläggning, utbildningslokaler, gym och ett padel-center med en yta om 51 564 kvm.

Fastighetstyp: Företagspark
Area: 51 564 kvadratmeter
Uthyrt: 94 procent
Energiklass: Blandad
Certifiering: Nej

Ljungbyhed Park
Ljungbyhed Park är en företagspark och campus i Klippans kommun i nordvästra Skåne. Parken är idag ett viktigt centrum för forskning och utbildning inom flygtrafik genom att tillhandahålla viktig infrastruktur, utbildningslokaler och bostäder. Totalt omfattar företagsparken en yta på 73 234 kvm med en blandning av kontor, logistik, lätt industri, utbildningslokaler och ett brett aktivitetsutbud.

Fastighetstyp: Företagspark
Area: 73 234 kvadratmeter
Uthyrt: 82 procent
Energiklass: Blandad
Certifiering: Nej

Not Från 1 januari 2023 kommer samtliga fastigheter i region Syd att ingå i region Sverige.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092O8

Våra fastigheter

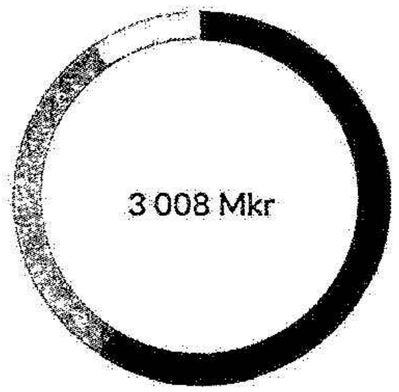
Region Huvudstads fastighetsbestånd finns i Stockholm, Helsingfors och Oslo och består till övervägande delen av kontorsfastigheter.

Stockholm
Fastigheterna i Stockholmsregionen är koncentrerade till Ulriksdal, en ny stadsdel i Solna som kännetecknas av attraktiv miljö med närhet till såväl grönska som till stadens puls. Området innehåller redan en bra mix av kontor, bostäder och service, men genomgår också en kraftig expansion. Inom de närmaste åren beräknas området att ha cirka 15 000 arbetsplatser och cirka 2 500 bostäder.

Helsingfors
Annehems fastighetsbestånd i Helsingfors är koncentrerat till Pitäjänmäki, ett kontors- och industriområde cirka 6 km utanför Helsingfors innerstad, ett område med goda kommunikationer. Våra två kontorsfastigheter är nybyggda med modern och hög kvalitet och är uthyrda till 93 procent. Ett tillhörande parkeringshus med 475 platser finns i separat fastighet.

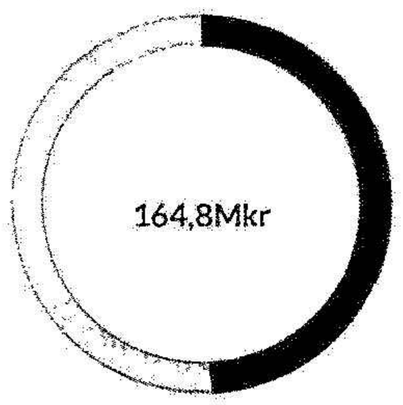
Oslo
Annehem expanderade till Norge i slutet av 2020 då man förvärvade och tillträdde en fastighet i Grünerløkka i centrala Oslo. Det är en handelsfastighet med endast en hyresgäst inom dagligvaruhandel. Fastigheten är en tredimensionerad fastighet med en bostadsrättsfastighet ovanför butiksytorna.

Fastighetsvärde per geografi



Region Huvudstad
- Stockholm, 1 780
- Helsingfors, 944
- Oslo, 284

Hyresvärde per geografi



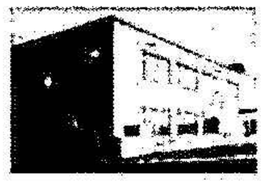
Region Huvudstad
- Stockholm, 81,4
- Helsingfors, 68,4
- Oslo, 15,0

Sadelplatsen 3
Ulriksdals center färdigställdes 2019 och omfattar moderna kontorsytor i nio plan och en lunchrestaurang på bottenplanet. Kontorslokalerna erbjuder öppna, flexibla planlösningar och hög standard på tekniska system och ytskikt.

Fastighetstyp: Kontor
Area: 12 445 kvadratmeter
Uthyrt: 100 procent
Energiklass: B
Certifiering: BREEAM good

Sadelplatsen 4
Fastigheten färdigställdes 2020 och består till största delen av ett parkeringshus på sju plan med plats för 475 fordon, varav 33 platser med laddning av eldrivna fordon. Husets övre del består av flexibla lokaler om tre plan med ett gym och kontor.

Fastighetstyp: Kontor, gym och parkering
Area: 2 994 kvadratmeter
Uthyrt: 100 procent
Energiklass: B
Certifiering: BREEAM in use very good

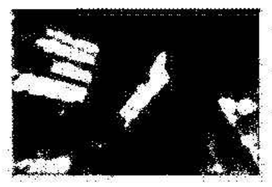


Almnäs 5:28
Almnäs är en logistikfastighet utanför Södertälje med goda kommunikationer. Fastigheten färdställdes 2022 och är fullt uthyrd till ett logistikbolag. Omfattar även en byggrätt på ca 2 000 kvm.

Fastighetstyp: Logistik
Area: 2 150 kvadratmeter
Uthyrt: 100 procent
Energiklass: B
Certifiering: Miljöbyggnad Silver

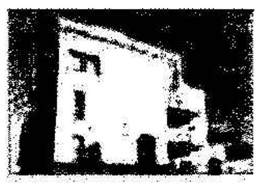
Ledvolten 1
Fastigheten är till cirka 90 procent är uthyrd till ett medtech bolag. Byggnaden består till största del av kontorslokaler men även laboratorium och specialanpassade ytor så kallade renrum, för hyresgästens verksamhet. Annehem hyr lokaler i markplan.

Fastighetstyp: Kontor
Area: 4 271 kvadratmeter
Uthyrt: 100 procent
Energiklass: B
Certifiering: BREEAM very good



***Helsingfors* – Ultimes I&II**
Området är ett kontors- och industriområde ca 6 km utanför Helsingfors innerstad. Våra två kontorsfastigheter är nybyggda med modern och hög kvalitet. Ett tillhörande parkeringshus med 475 platser finns i separat fastighet. I dagsläget är 1 191 kvm vakant. Hyresgarantin löper i 36 månader från och med juli 2020.

Fastighetstyp: Kontor
Area: 17 015 kvadratmeter
Uthyrt: 100 procent
Energiklass: B
Certifiering: LEED Platinum



***Oslo* – Carl Berner Torg**
Fastigheten är belägen i Grünerløkka i centrala Oslo med goda kommunikationer. Den är fullt uthyrd till en dagligvaruverksamhet. Därutöver finns det bostäder i samma byggnad men i en separat fastighet och med en annan ägare.

Fastighetstyp: Dagligvaruhandel
Yta: 3 640 kvadratmeter
Uthyrt: 100 procent
Energiklass: B
Certifiering: BREEAM very good

Från 1 januari 2023 kommer alla svenska fastigheter ovan ingå i region Sverige medan fastigheterna i Helsingfors och Oslo kommer att ingå i region Övriga Norden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE825ABC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092O9

Möte med hyresgäst

En ambitiös agenda för hållbar logistik

PostNord är hyresgäst i Annehems kombinerade kontors- och logistikfastighet Almnäs 5:28 utanför Södertälje. Naznoush Habashian, hållbarhetschef på PostNord Sverige berättar varför de valt denna fastighet och hur Annehem och PostNord arbetar tillsammans för att uppnå bolagets högt ställda hållbarhetsmål.

PostNord har som statligt bolag en tydlig ägarpolicy och såväl styrelse som kunder ställer höga krav på bolagets arbete utifrån hållbarhetens samtliga fundament, miljömässiga, ekonomiska och sociala. Därför har PostNord en ambitiös agenda för hållbar logistik, som en viktig drivkraft för omställningen i hela transportsektorn.

Varför valde PostNord fastigheten i Almnäs?
För oss är det viktigt att välja alternativ som minskar verksamhetens miljö- och klimatpåverkan. Energieffektiva fastigheter och användning av grön el är ett av våra fokusområden för att nå våra klimatmål. Det faktum att Almnäs är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver är en tydlig signal att Annehem är engagerad i miljöfrågor och tänker på oss som ska vistas i byggnaden. Här krävs det mer av byggnaden än att bara följa lagkrav – bland annat måste solskyddet, ljudmiljön och ventilationen vara mycket bättre.

Utöver detta har fastigheten i Almnäs en geografiskt strategisk placering som bidrar till en god och hållbar affär.

Placeringen gör att vi får en kort distans till och från fastigheten, vilket möjliggör att vi ska kunna nyttja merparten av utdelningsslingorna med vår elektrifierade fordonsflotta.

I detta sammanhang har det varit betydelsefullt att Annehem bidragit med en effektiv infrastruktur för grön el till våra eldrivna distributionsfordon.

Hur bidrar Annehem till ert hållbarhetsarbete?
Annehem är en partner med högt ställda klimatambitioner och vi har en kontinuerlig dialog för att hitta sätt att energieffektivisera fastigheten. Vi ser positivt på att fastighetsägaren ständigt kommer med nya hållbara initiativ med målet att ha en så effektiv och hållbar anläggning som möjligt för framtiden. Vi har startat en dialog med Annehem om att komplettera fastigheten med solceller för att kunna försörja fastigheten med egenproducerad solenergi. Det är inspirerande och oerhört givande att ha en bra samtalspartner i Annehem som liksom vi prioriterar hållbarhet och vi ser fram emot spännande projekt framöver.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092210

Översikt fastigheter med avtal om förvärv

Fastighetsregion	Tillträde	Överenskommet underliggande fastighetsvärde, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr[1]	Kontrakterad ek. uthyrningsgrad %	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid
Region Huvudstad							
- Sundsvall	2023/2024	28[2]	1	E/T	E/T	E/T	E/T
Region Syd							
- Malmö	2023-01	135	1	3 259	6,7	E/T	E/T
- Göteborg	H1 2024	250	1	4 962	11,6	E/T	E/T
Summa förvärvade men ej tillträdda fastigheter		413	3	8 221	18,3	0	0

[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] Avser endast markköp

Översikt avsiktsförklarade fastigheter

Fastighetsregion	Tillträde	Bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställandet, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr
Region Huvudstad					
- Stockholm	Efter 2025	2 700	3	40	115
- Helsingfors	Efter 2025	1 300	3	26	79
- Oslo	-	-	-	-	-
Region Syd					
- Göteborg	-	-	-	-	-
- Malmö	Efter 2025	900	4	20	51
- Ängelholm/Helsingborg	-	-	-	-	-
Summa avsiktsförklarade fastigheter		4 900	10	86	245

Not: Avsiktsförklaringarna med Peab är inte bindande för någon part. Fastighetsvärderingarna är en grov skattning och kommer att variera fram tills slutligt avtal tecknats.

Vår tillväxtplan

Annehem växer lönsamt och hållbart. Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag där huvuddelen av vårt bestånd utgörs av kontorsfastigheter i attraktiva lägen. Framöver kommer en utökad, och utvald del av vårt bestånd, också att utgöras av andra fastighetstyper såsom samhälls- och logistikfastigheter samt bostäder. Alla förvärv har krav på en hög hållbarhetspotential och finns i de tillväxtorter där vi är verksamma.

Fastigheter med avtal om förvärv

Logistik

Annehem och Peab har bildat ett joint venture som avtalat om ett förvärv av 58 000 kvm byggklar mark i bolagsform från Sundsvalls Logistik Park, ett kommunalt bolag. Tillträdet äger rum när kommunen är klar med fastighetsregleringen och när bygglov erhållits. Intentionen är att Annehem skall förvärva 100 procent av fastigheten när den är färdigställd och uthyrd.

Bostäder

Annehem ingick 2020 ett avta om förvärv av två bostadsfastigheter från Peab med tillträde under 2023/2024. Förvärvet består av en bostadsfastighet i Malmö om 60 lägenheter med 3 259 kvadratmeter boyta som tillträddes 19 januari 2023 samt av en bostadsfastighet om 90 lägenheter med 4 962 kvadratmeter boyta i Partille i Göteborg som kommer att tillträdas under första halvåret 2024. Det totala underliggande fastighetsvärdet för dessa båda fastigheter uppgår till 385 Mkr och den uthyrbara ytan uppgår till 8 221 kvadratmeter.

Fastigheterna erbjuder högkvalitativa, miljöanpassade (Svanenmärkta) hyresbostäder. De är belägna i områden med god efterfrågan.

Avsiktsförklarade fastigheter

Inför Annehems notering så upprättades en avsiktsförklaring med Peab avseende ett antal fastigheter som finns i Peabs projektportfölj och som ska bebyggas. Fastigheterna skulle passa väl in i bolagets tillväxtstrategi. Peab planerar att färdigställa dessa fastigheter som primärt förväntas bestå av kontorsytor för såväl privat som offentlig sektor (direkt eller indirekt skattefinansierad verksamhet) efter 2025.

Byggrätterna är belägna i nära anslutning till befintligt bestånd och förvärven skulle därför både stärka den geografiska positioneringen och möjliggöra en effektivare fastighetsförvaltning vilket skulle bidra till skalfördelar.

De avsiktsförklarade fastigheterna utgör totalt 86 000 kvm och har ett av Annehem bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 4 900 Mkr. Annehem har ingått avsiktsförklaringar om förvärv av fastigheterna på marknadsmässiga villkor. De är dock inte bindande, vilket innebär att Annehem inte är skyldiga att förvärva eller Peab inte skyldiga att sälja någon av fastigheterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254B0AF4C8AD7FC11C7D1

Våra hyresgäster & förvaltning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A1638FE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092212

Våra hyresgäster

Annehem arbetar för att ha långsiktiga relationer med hyresgästerna. Det återspeglar sig i både nöjda kunder och långa kontraktstider. Långa och goda relationer ökar vår kunskap om hyresgästernas behov, vilket både hjälper oss i det långsiktiga arbetet med fastigheternas hållbarhetsprestanda och ger insikter i hur vi kan underlätta för hyresgästerna att själva agera hållbart.

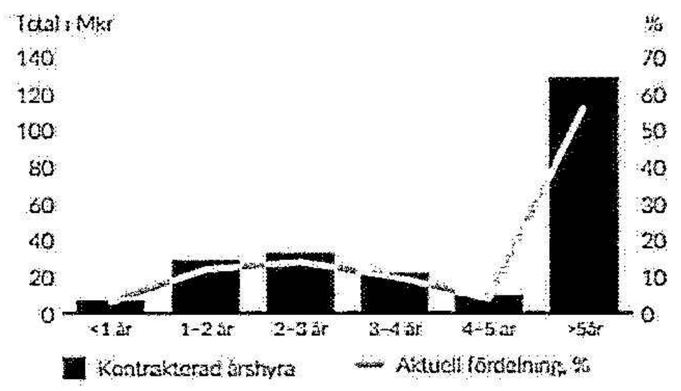
Peab är Annehems största hyresgäst. Hyreskontrakt relaterade till Peab utgjorde per 31 december 2022 35 procent av hyresvärdet. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden på dessa kontrakt uppgick till 8,4 år. Utöver Peab finns det ingen enskild hyresgäst som utgjorde mer än sex procent av hyresvärdet. De tio största kundema (exklusive Peab-anknutna hyreskontrakt) utgjorde 33 procent. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden per 31 december 2022 uppgick till 7,7 år för de tio största hyresgästerna avseende hyresvärde och 5,2 år totalt.

Annehem mäter årligen nöjdheten hos hyresgästerna och identifierar åtgärder att arbeta med för ständig förbättring. 2022 hade vi ett NKI om 77, på en skala 1-100.

Översikt av de tio största hyresgästerna per 31 december 2022

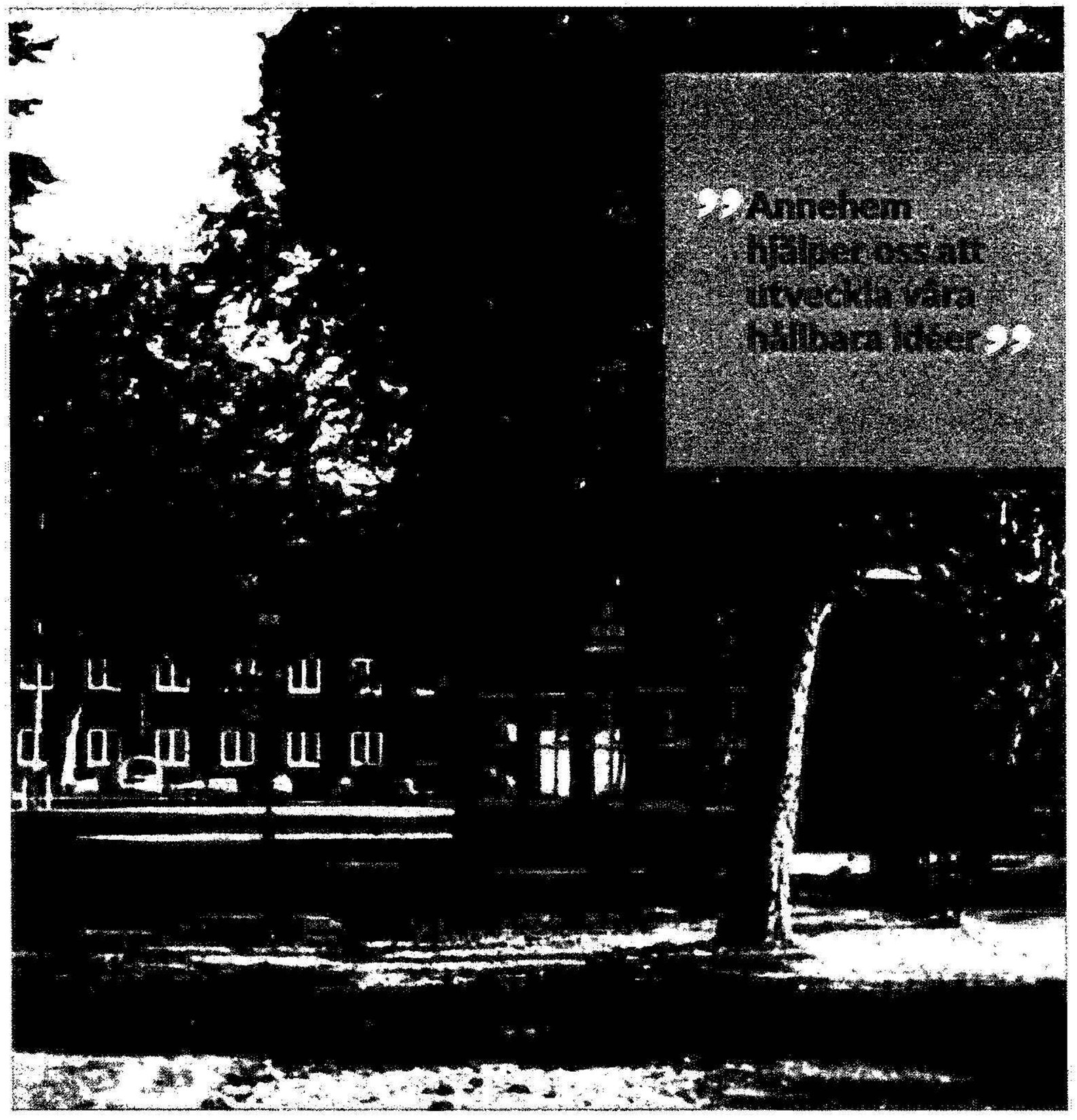
Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	%- andel	Antal kontrakt
Peab	91	35%	27
ISS	15	6%	6
Coop Norge	15	6%	1
Carmeda AB	13	5%	1
Actic Sverige AB	10	4%	1
Ängelholms kommun	9	3%	9
Coop Väst	8	3%	1
Post Nord AB	7	3%	1
Migrationsverket	6	2%	2
Klippans kommun	5	2%	12
Summa	**179**	**68%**	**61**
Totalt	**279**		**294**

Annehems kontraktsförfallostruktur per 31 december 2022



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254B0C0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092213



Möte med hyresgäst

Innovation för framtiden

I Ljungbyhed Park kan Trafikflygarhögskolan, en av institutionerna vid LTH – Lunds Tekniska Högskola, utvecklas framtidens elektrifierade flyg.

Johan Bergström är prefekt och verksamhetschef och berättar här hur samarbetet med Annehem möjliggör detta.

Hur stöttar Annehem er verksamhet?
Vi uppskattar att arbeta med en hyresvärd och förvaltare som liksom vi sätter hållbarhet högt upp på agendan och som stöder vårt utvecklingsarbete mot ett framtidens elektrifierade flyg. Ljungbyheds Park erbjuder unika möjligheter att utveckla tekniken för biobränsle i speciella labbmiljöer och vår förhoppning är att det ska bidra till att Sverige på sikt blir oberoende av externa aktörer genom att kunna producera biobränsle med svenska råvaror i tillverkningsprocessen. Annehem tillhandahåller värdefull infrastruktur som möjliggör vår forskning och områdets campusmiljö gör det också möjligt för Trafikflygarhögskolans personal och studenter att arbeta och bo på plats.

Vilka nya områden ser du komma?
Framöver ser vi många spännande projekt och vi värdesätter Annehems inställning till innovationer, inte minst den planerade solcellspark som kan komma både oss och Annehems övriga hyresgäster i området till godo. Vi arbetar också med vätgasdrivna obemannade farkoster (ex drönare) som ytterligare steg mot det framtida miljövänliga flyget. Parken erbjuder goda förutsättningar för denna forskning.

Campus Ljungbyhed är nischat mot utbildning och forskning och vi är glada att kunna verka i denna miljö av framåtanda och innovationskraft där vi tillsammans kan skapa ett centrum för hållbarhet med utbildning och forskning på marken och i luften.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092214

Fokus på hållbar förvaltning och förädling

På Annehem verkar vi för att öka värdet av det befintliga beståndet genom hållbar långsiktig förvaltning och förädling. Genom synergier och lärande inom förvaltningen skapar vi värde för såväl hyresgäster och kommuner som för våra investerare och finansiärer. Vår hållbara förvaltningsmodell består av sju delar, som vi tillämpar i våra interna processer och säkerställer i våra externa samarbeten.

1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd
Syftet med vår förvaltningsmodell är att skapa en mätbart hög hållbarhetsprestanda över hela fastighetsbeståndet. Målet är ett 90 procent miljöcertifierat och taxonomilinjerat fastighetsbestånd som finansieras grönt. Vi tror på att vi som förvaltande bolag kan tillföra värden och strävar efter att skapa långsiktig och stabil förändring. Som exempel arbetar vi med klimatanpassning och energiinvesteringar.

2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter
Energieffektivisering bidrar till lägre CO_2e-utsläpp, ökat driftsnetto och möjlig grön finansiering. Genom egenproducerad förnybar energi försörjer vi delar av vårt bestånd.

3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart
På Annehem arbetar vi tillsammans med våra hyresgäster för att minska miljöpåverkan. Vi söker dialog för att mäta och minska hyresgästens energiförbrukning, vattenanvändning och avfallsåtervinning, där vi ser oss själva som en möjliggörare. Samarbetet formaliseras genom gröna hyresavtal.

4. Vi tar ansvar
Vi agerar hållbart, miljömedvetet och etiskt, något vi tar ansvar för genom en årlig utbildning. Vi ställer tydliga krav på våra strategiska leverantörer och strävar efter att utveckla våra processer så att det ska bli lätt att göra rätt. Vi mäter och minskar våra direkta CO_2e-utsläpp och de utsläpp vi gör upphov till i vår förvaltning, när vi bygger om och underhåller våra fastigheter.

5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer
Nöjda hyresgäster som stannar länge är hållbart för både miljön, hyresgästen och Annehem. Det ger oss möjlighet att fördjupa relationen och tillsammans hitta långsiktigt hållbara lösningar i vardagen. Vi undviker också onödiga hyresgästanpassningar som ofta har en stor klimatbelastning.

6. Vi värnar om varandra
Våra medarbetare är förutsättningen i vår hållbara förvaltningsmodell. Vi strävar efter att vara professionella, engagerade, långsiktiga möjliggörare. För att lyckas behöver vi skapa en arbetsplats där vi är nöjda, friska och alla är inkluderade.

7. Vi nyttjar teknik på rätt sätt
Som förvaltande bolag är vi duktiga på att nyttja teknik på rätt sätt för att skapa effektivitet och hållbarhet. Vi väljer medvetet när vi använder moderna digitala lösningar och befintlig beprövad teknik i våra fastigheter. Framför allt säkerställer vi att den teknik vi använder är rätt inställd.

Aktiviteter som exemplifierar vår förvaltningsmodell

Samarbete med hyresgäster för minskad energianvändning
Med anledning av vinterns energisituation, och fastighetsbranschens möjlighet att påverka situationen till det bättre, har flera fastighetsbolag, däribland Annehem, gått samman för att genomföra en energispar-kampanj under hashtagen #HusFörHus. Målet är att bidra till minskad energianvändning genom att samverka med varandra och våra kunder, kommunicera initiativet, och agera själva för att minska vår energianvändning. (se punkt 2 och 3)

Klimatanpassningsarbete i fastighetsbeståndet
Som en del av ett långsiktigt arbete med att säkra och anpassa fastigheterna för ett förändrat klimat har en genomlysning av beståndet genomförts. En risk- och sårbarhetsanalys av de fastigheter som är linjerade med EU-taxonomin har genomförts. (se punkt 1)

Hållbarhetsactions och Värdegrundsarbete
Annehems medarbetare har samlats under hösten för två workshops om hållbarhet och vår värdegrund.
Det har skapat ett stort engagemang och mynnat ut i att medarbetarna arbetar tillsammans i blandade team med olika hållbarhetsactions, såsom att ta dialog med hyresgästerna, testa LoRa-sensorer i driften och skapa ängsmark på outnyttjade grönytor. (se punkt 3, 4, 6 och 7)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092215

Möte med medarbetare

Systematiskt fokus på att skapa värde

Johan Flodmark är förvaltare inom Annehem och tillsammans med sina kollegor arbetar han systematiskt för att skapa värde för såväl hyresgäster som bolaget. Arbetet omfattar tekniska lösningar och effektiviseringar men också en nära kontakt med hyresgästerna för att tillsammans skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar verksamhet.

Vad innebär grön förvaltning i praktiken för dig?
Vår förvaltning ska skapa värde både för hyresgästerna och för oss som fastighetsägare. Vi arbetar systematiskt med att öka hållbarhetsprestandan och effektiviseringar för att sänka kostnader för både hyresgästerna och oss. Det handlar om ekonomiska investeringar som vi kan mäta och utvärdera. *Mätbarheten är a och o för oss.*

Vi utför löpande *energieffektiviseringar* där vi trimmar och byter ut delar av anläggningar, som till exempel styrsystem för armatur och flöden. Den tekniska utvecklingen och digitaliseringen går snabbt framåt och ger oss bra beslutsunderlag för förbättringar i både nya och äldre fastigheter. Mycket av det vi utvecklar för specifika hyresgäster kan vi sedan applicera i andra fastigheter. Till exempel har vi lärt oss mycket genom att testa styrningsinstallationer för ett bra inomhusklimat i konferensanläggningen på ett mindre hotell. Lärdomar vi sedan kan använda i större skala i andra fastigheter. *Det är ett konstant lärande.*

Hur kan ni hjälpa hyresgästerna att bli mer hållbara?
Vi vill förenkla för våra hyresgäster att agera miljövänligt, det kan vara allt från källsortering till andra sätt att vara mer sparsam med resurser på kontoret, på samma sätt som man är i sitt hem. Bland annat har vi har fått med oss Peab och andra hyresgäster i portföljen i projektet "Hus för Hus", en kampanj på initiativ från ett antal fastighetsägare, som syftar till att minska klimatpåverkan genom enkla råd för att minska energiförbrukningen och också anpassa inomhusklimatet.
Det absolut viktigaste är att vara lyhörd och förstå vad hyresgästen värdesätter mest.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

2023061309216

Annehems engagerade medarbetare

Vi har satt en ny vision att bli det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Medarbetarnas drivkraft och engagemang är en avgörande faktor för att ta oss dit. Genom sunda och starka värderingar, ett gott ledarskap och ett gemensamt ansvar för vår egen och bolagets utveckling gör vi det möjligt.

Annehem är ett ungt bolag med högt uppsatta mål vad gäller både hållbarhet och lönsam tillväxt. Under kommande år ska flera spännande steg tas i bolagets utveckling. På denna resa får medarbetarna möjlighet att både påverka och utvecklas. På Annehem arbetar vi tillsammans i team med att skapa och behålla nöjda hyresgäster genom långsiktiga relationer. Vi arbetar fokuserat med att optimera driftsekonomin och förädla fastigheterna på ett ansvarsfullt sätt. Vi är både mål- och värderingsstyrda, där samverkan med hyresgäster, kommuner, myndigheter och partners är central.

Anställda	2022	2021
Medelantalet anställda	17	18
Varav kvinnor	65%	56%

Könsfördelning i företagsledningen

Anställda	2022	2021
Moderbolaget		
Styrelsen	8	7
varav kvinnor	2	2
Övriga ledande befattningshavare	4	4
varav kvinnor	2	2

Ledarskapet lägger grunden

Annehem lägger stor vikt vid att skapa trivsel och delaktighet samt erbjuda relevant kompetensutveckling utifrån varje medarbetarens roll och ambitioner. Här är ledarskapet en förutsättning. Vår ledarskapsfilosofi på Annehem handlar om att leva våra värderingar och föregå med gott exempel. Genom att agera lyhört och uppmuntra till att bidra med tankar och idéer blir verksamheten mer dynamisk och besluten väl förankrade.

Ett av Sveriges mest jämställda bolag

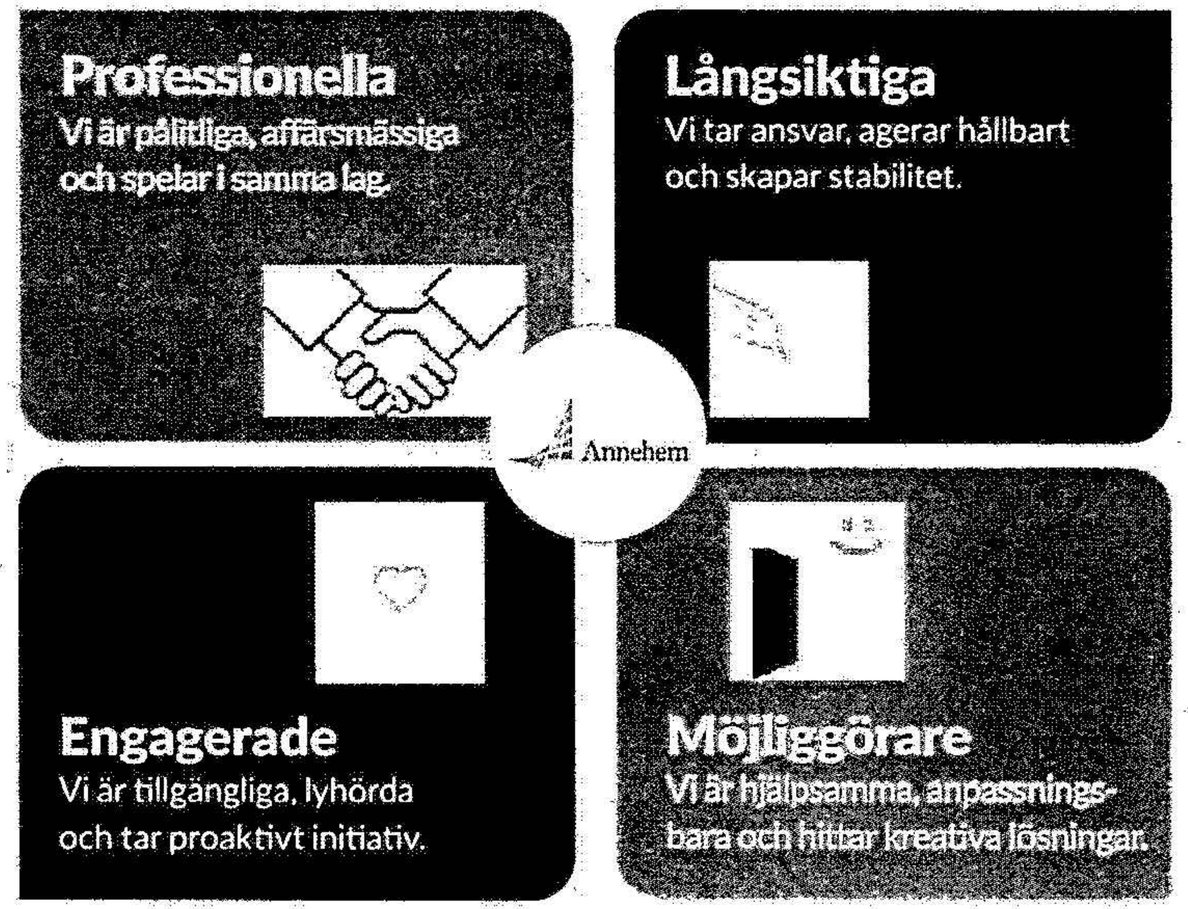
Annehem strävar efter att vara ett jämställt bolag. Stiftelsen Allbright granskar årligen de svenska börsbolagen. För andra året i rad placerar sig Annehem högt på listan, på plats 7, bland de mest jämställda börsbolagen bolagen. 2021 var vi nummer 6.

Plats 7
Bland Sveriges mest jämställda börsbolag

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE825ABC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092217

Våra värdeord



Tydliga värderingar och spelregler
Vi tror på tydliga och inkluderande mål och spelregler. Som ett exempel har vi under hösten samlats vid två tillfällen för att workshoppa kring hållbarhet och vår värdegrund. Det har skapat ett stort engagemang i organisationen som har mynnat ut i att medarbetarna arbetat tillsammans i blandade team med olika hållbarhetsaktiviteter. Bolagets fastlagda riktlinjer i form av hållbarhetspolicy, mångfaldspolicy, Code of conduct och personalhandbok finns tillgängliga för alla medarbetare och uppdateras regelbundet i takt med att verksamheten utvecklas. Vi arbetar också med årliga medarbetarsamtal för att stämma av arbetsmiljö, måluppfyllelse och fokus framåt med enskilda medarbetare. Det är en bra temperaturmätare och basen för att planera utbildning och annat stöd så medarbetaren kan fortsätta växa långsiktigt inom bolaget.

Nöjda medarbetare ger nöjda hyresgäster
Den årliga medarbetarundersökningen visar att vi är på rätt väg. Bolagets NMI (nöjdmedarbetarindex) ökade med hela 10 punkter till 83 under 2022 och det fanns inga specifika områden som stod ut negativt. Framåt kommer vi fortsätta fokusera på att ytterligare förbättra det som redan upplevs som bra.

Vår övertygelse är att det finns en koppling mellan nöjda medarbetare och nöjda hyresgäster. Den årliga fastighetsbarometern visade att poängen för Annehem ökat och särskilt glädjande är det att bolaget ses som en seriös hyresvärd, en bra affärspartner och ett kundorienterat bolag.

NMI 83
på en skala 1-100

NKI 77
på en skala 1-100*
*Enligt CFI Fastighetsbarometern

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254EC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092218

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AFAC8AD7FC11C7D1

20230613092219

Bolagsstyrning i Annehem

Annehem Fastigheter AB är ett publikt svenskt aktiebolag. Bolagsstyrningen i Annehem syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet 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.

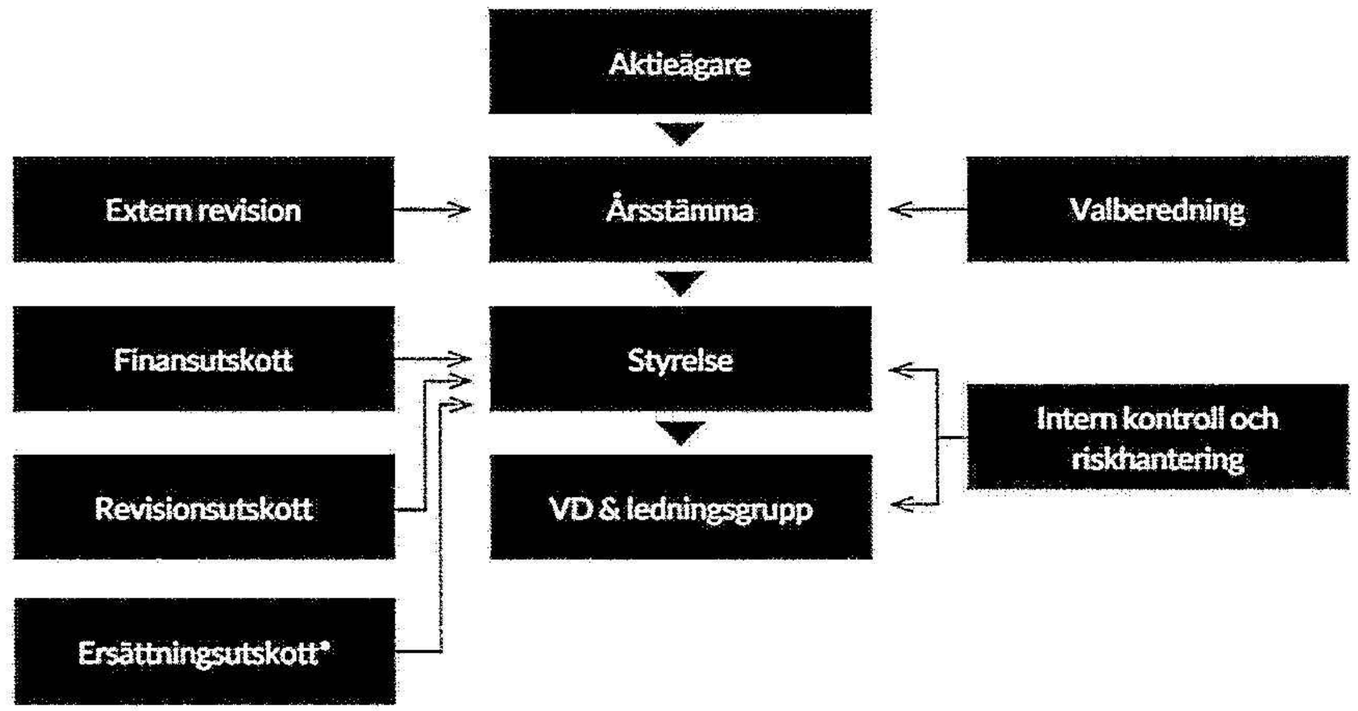
Annehem tillämpar Koden. Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelse från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt principen "följ" eller "förklara").

Annehem följer koden förutom i den delen att inget särskilt ersättningsutskott har bildats. Styrelsen utgör istället ersättningsutskott och därmed fullgör de uppgifter som ett sådant utskott ska ha.

Externa regelverk;
- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Designation Green Equity
- 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



*utgörs av hela styrelsen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092220

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.

Annehem följer koden förutom i den delen att inget särskilt ersättningsutskott har bildats. Styrelsen utgör istället ersättningsutskott och därmed fullgör de uppgifter som ett sådant utskott ska ha.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Vid årsskiftet hade Annehem 31 489 aktieägare. I bolaget finns två aktieslag, aktier av serie A som berättigar innehavaren till 10 röster vid bolagsstämman och aktier av serie B som berättigar innehavaren till en röst vid bolagsstämma. Bolagets största aktieägare, Ekhaga Utveckling AB ägde 23 procent av kapitalet med 49,4 procent av rösterna. Se vidare på sidan 42, Annehems aktien.

BOLAGSSTÄMMA

Allmänt

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 bolagsstämma

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.

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. Aktieägare som önskar komma i kontakt med styrelsen kan göra detta via ir@annehem.se..

ÅRSSTÄMMA 2022

Årsstämman 2022 hölls den 19 maj. På årsstämman beslutades att genom omval utse Göran Grosskopf, Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén Axel Granlund och Lars Ljungälv till styrelseledamöter och att genom nyval utse Henrik Saxborn till styrelseledamot samt att genom omval utse Göran Grosskopf till styrelseordförande.

Årsstämman beslutade även att styrelsearvode, inklusive ersättning för utskottsarbete, ska utgå om högst 1 690 000 kronor.

Årsstämman beslutade att ändra bolagsordningen för att möjliggöra fullmaktsinsamling och poströstning vid bolagsstämma.

Årsstämman beslutade vidare att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av B-aktier i sådan utsträckning att det motsvarar en utspädning uppgående till högst 10 procent av det antal aktier som är utestående vid tidpunkten för årsstämmans beslut om bemyndigande, räknat efter fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet.

Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om förvarv av högst så många egna B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om överlåtelse av egna B-aktier.

VALBEREDNING

Valberedningens uppgift är att inför årsstämman lämna förslag till beslut avseende bland annat stämmoordförande, styrelseledamöter, styrelsearvoden, val av revisorer och revisionsarvode.

Extra bolagsstämma den 6 november 2020 beslöt att anta följande instruktion till valberedningen, vilken ska gälla tills vidare.

Principer för utnämning av valberedningen

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.

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.

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.

Valberedningens sammansättning

Inför årsstämman 2023 i Annehem har följande aktieägarrepresentanter utsetts till ledamöter i valberedningen.

Närvarande ledamöter av valberedningen

Göran Grosskopf, styrelsens ordförande
Ulf Liljedahl, representant för Volito
Fredrik Paulsson, representant för Ekhaga Utveckling
Anders Sundström, representant för Mats Paulsson

STYRELSEN

Styrelsen är bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Styrelsen är 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

Dessutom utser styrelsen bolagets verkställande direktör. Enligt Annehems bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre ledamöter och högst nio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna väljs årligen på bolagsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Annehems styrelse bestod vid slutet av 2022 av åtta ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter varav Göran Grosskopf, Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén, Lars Ljungälv, Axel Granlund omvaldes på årsstämman 19 maj 2022. Som ny styrelseledamot valdes Henrik Saxborn. Göran Grosskopf omvaldes till styrelsens ordförande. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför bolaget samt aktieinnehav i Annehem, se sid 37.

Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på årsstämman 2022 återfinns i not 5, på sid 67.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092221

Styrelsens arbete
Annehems styrelse har under 2022 haft tio sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande. Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinstdisposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i januari, delårsbokslut i april, juli och oktober, strategi i augusti samt budget för nästkommande år vid december månads möte. Vid varn och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och eventuella försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres- och fastighetsmarknad som kreditmarknad. Frågor om arbetsmiljö, incidentrapportering samt kundrelaterade frågeställningar hanteras regelbundet av styrelsen. Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2022 kan vidare nämnas företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation. Under 2022 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på arbete kopplat till den under året pågående coronapandemin, kriget i Ukraina och dess följdverkningar, inte minst i form av inflation, höjda räntor och höjda elpriser, dess inverkan på hela fastighetsmarknaden. Styrelsen har även lagt ner mycket tid på VD byte samt utvärdering av förvärvsmöjligheter, hållbarhetsfrågor och riskhantering. Styrelsen har under hösten 2022 beslutat att genomföra en utvärdering av styrelsen, utskotten med hjälp av en extern part, undersökningen kommer att genomföra under Q1 2023.

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.

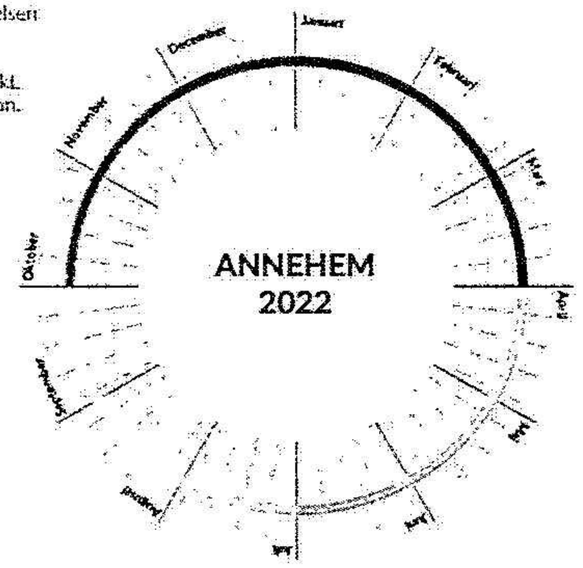
Under 2022 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten då ovanstående behandlades.

Finansutskott
Annehem har ett finansutskott bestående av tre ledamöter: Pia Andersson, Henrik Saxborn och Jesper Göransson med Henrik Saxborn som ordförande. Bolagets VD är föredragande i finansutskottet. Finansutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt bland annat övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda investeringar /försäljningar av fast egendom inför beslut i styrelsen. Tillse att finanspolicyn är uppdaterad och följs. Under 2022 har finansutskottet har haft fem möten.

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, ersattningar 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. Se vidare Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare.

OKTOBER/NOVEMBER/DECEMBER
- Fastställande av niomånadersrapport (vilken styrelsen ska tillse översiktligt granskas av revisor).
- Antagande av affärsplan på 3-5 år, (inkl. mål, aktiviteter och strategier på kort och medellång sikt.
- Genomgång av bolagets verksamhet och affärsplan.
- Fastställande av budget för kommande verksamhetsår.
- Genomgång av aktuell intjäningsförmåga för innevarande räkenskapsår.



JANUARI/FEBRUARI/MARS
- Fastställande av årsbokslut och beslut om bokslutskommuniké.
- Frågor med anledning av bolagsstämma.
- Utvärdering av bolagets risker och av intern kontroll i enlighet med av styrelsen godkänd Riskhanteringspolicy och Internkontrollpolicy.
- Utvärdering av behovet av en särskild granskningsfunktion (internrevision).
- Utvärdering av styrelsens arbete.
- Utvärdering av VD och dennes arbete samt fastställande av anställningsvillkor för VD (samt, om sådan utsetts, vice VD), ingen medlem av bolagets ledning får närvara vid mötet när bolagets VD utvärderas.

JULI/AUGUSTI/SEPTEMBER
- Strategimöte.
- Fastställande av halvårsbokslut.
- Utvärdering av internkontroll.

APRIL/MAJ/JUNI
- Fastställande av kvartalsrapport.
- Beslut om styrelseförsäkring.
- Utvärdering och, i förekommande fall, antagande av en finanspolicy samt övriga policydokument som det ankommer på styrelsen att anta.

Närvaro på sammanträden
Styrelseledamöterna var närvarande på styrelsemöten och utskottsmöten under 2022 enligt tabellen nedan.

Namn	Funktion	Tillträde styrelsen	Styrelse-möten	Finans-utskott	Revisions-utskott
Göran Grosskopf	Ordförande	Mars 2020	10/10		5/5
Lars Ljungälv	Ledamot	Aug 2020	10/10		5/5
Karin Ebbinghaus	Ledamot	Aug 2021	9/10		4/5
Jesper Göransson	Ledamot	Mars 2020	8/10	5/5	
Pia Andersson	Ledamot	Mars 2020	10/10	4/5	
Anders Hylén	Ledamot	Mars 2020	10/10		
Axel Granlund	Ledamot	Maj 2021	10/10		
Henrik Saxborn *)	Ledamot	Maj 2022	5/10	5/5	
Totalt antal möten			**10**	**5**	**5**

*) Tillträde vid stämman 19 maj 2022

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254B0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092222

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 årsstämma den 19 maj 2022 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 470 000 kronor och till övriga ledamöter med 160 000 kronor samt 20 000 kronor för utskottsarbetet . Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Årsstämman 2023 kommer att fatta beslut om riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare.

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

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.

Information om ersättning till verkställande direktören återfinns i Ersättningsrapporten på sid 36.

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. Då Annehem inte har någon egen internrevisionsenhet så granskar extern revisorerna även intern kontroll rapporten, 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. Årets skattning gav vid handen att det föreligger en mycket god intern kontroll i bolaget.

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 tilllämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2022. 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. Verkställande direktörens pensionsålder är 67 år. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsåldern vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE825-4BC0AF4C8AD7FC11C7D1

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 genomförandet av dess hållbarhetsarbete, 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.

2023061309223

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A1638FE6254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092224

Ersättningsrapport

Introduktion
Denna rapport innehåller information om ersättning till verkställande direktör som utbetalats under 2022. 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 och styrelsen ersättningar) på sidorna 66-67 i årsredovisningen för 2022. Styrelsen fullgör ersättningsutskottets arbetsuppgifter i sin helhet och information om arbetet under 2022 finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 31-35 i årsredovisningen för 2022.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 5 på sidan 66 i årsredovisningen för 2022.

Utveckling under 2022
Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 5-6 i årsredovisningen.

Bolagets ersättningsstruktur
Nuvarande ersättningsriktlinjer fastställdes på stämman den 19 maj 2022. En förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av dess långsiktiga intresse, inklusive dess hållbarhet, 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 hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

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

Tillämpning av prestationskriterier
Prestationskriterierna för den verkställande direktörens rörliga ersättning har valt 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 2022 beaktas. De icke-finansiella prestationskriterierna bidrar vidare till anpassning till hållbarhet samt bolagets värderingar.

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	
Jørgen Lundgren/ Monica Fallenius, VD	Förvaltningsresultat	75 %	a) 100 %	b) 1 017 Tkr
	kWh per kvm	25 %	a) 100 %	b) 339 Tkr

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 räkenskapsåren 2020 till och med 2022.

Total ersättning till verkställande direktör under 2022

	Fast ersättning		Rörlig ersättning					
Befattningshavarens namn /position, Tkr	Grundlön	Andra förmåner	Ettårig	Flerårig	Extraordinära poster	Pensionskostnader	Total ersättning	Andel fast resp./rörlig ersättning, %
Jørgen Lundgren / VD	3 414	67	865	E/T	E/T	908	5 254	84/16
Monica Fallenius / VD	980	41	491	E/T	E/T	241	1 753	72/28

Förändringar i ersättning och bolagets resultat under de senaste tre rapporterade räkenskapsåren (RR) (TSEK).

	RR 2022[3]	RR 2021	RR 2020[3]	% utveckling
Ersättning till verkställande direktör	7 097	5 230	4 207	34
Koncernens resultat efter skatt	207 300	209 700	71 800	-1
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter [1] anställda i moderbolaget	634	591	570	3,8

[1] 13 (13) heltidsekvivalenta för 2022, exklusive medlemmar i koncernledningen
[2] VD's ersättning baserar sig på 9 månader
[4] Dubbel kostnad för VD under perioden augusti - december

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163B5E8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092225

Styrelse

GÖRAN GROSSKOPF

Född 1945.
Styrelseordförande sedan 2020.

Utbildning: Professor, jur dr och ekonomie dr h.c.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Brainl Icart Energy AB, Stiftelsen Stefan Pauls Invest AB och Mats Paulssons stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande. Styrelseledamot i Maven Wireless AB, ColoPlus AB, Permak AB, Ekhaga Utveckling AB, 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.

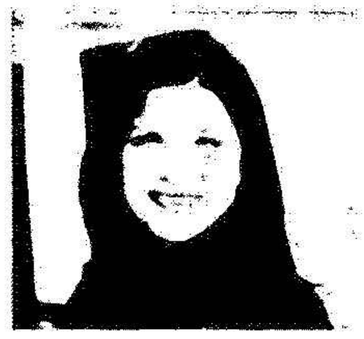
Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola

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 957 702 A-aktier A-aktier och 1 854 902 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: Junstexamen, Lunds universitet. Executive MBA, Stockholm School of Economics

Övriga nuvarande befattningar: VD Elonroad. Styrelseordförande Kind. Styrelseordförande 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 432 400 B-aktier i bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej

ANDERS HYLÉN

Född 1963.
Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Hälsostaden Angel holm 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.

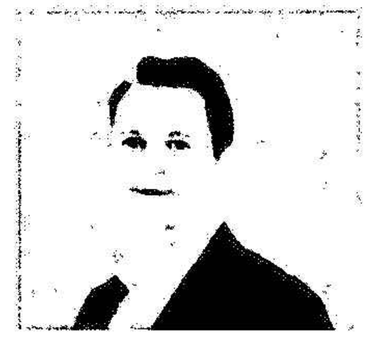
Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Lunds universitet

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

Aktieägande i bolaget: Lars Ljungälv innehar 15 000 B-aktier i bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



AXEL GRANLUND

Född 1983.
Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Civ ing industriell ekonomi Lunds Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i EkoBalans Fenix AB. Styrelsekedamot i Volito Aktiebolag, Viarp. Invest AB, Calenca AB, och YouCruit AB.

Aktieägande i bolaget: Inga aktier i Annehem men närstående juridisk person till Axel Granlund äger 300 000 A-aktier och 4 500 000 B-aktier i Annehem.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

HENRIK SAXBORN

Född 1964
Styrelseledamot sedan 19 maj 2022

Utbildning: Civilingenjör Fastighetsekonomi/Lantmäten KTH

Övriga uppdrag: Vice ordförande i PSP Swiss Property AG, Styrelseledamot i AMF Fastigheter.

Tidigare uppdrag: Vd för Castellum AB, Management Parter NIAM, Vice ordförande i EPRA (European Public Real Estate Association), Styrelseledamot i Sweden Green Building Council. Ordförande för CMB Chalmers (Centrum för management i byggsektorn). Styrelseledamot i AP7.

Aktieägande i bolaget: Henrik Saxborn innehar 22 000 B-aktier i bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

2023061309226

Ledning

GUSTAV ERIKSSON

Född 1986.
Förvaltningschef sedan oktober 2022.
Anställd sedan 2020.

Utbildning: Kandidat examen, Linné Universitetet

Tidigare befattningar: Förvaltningschef Peab Fastighet, företagsrådgivare Swedbank.

Styrelseuppdrag:

Aktieägande i bolaget: Gustav Eriksson innehar 608 B aktier i bolaget.

ADELA COLAKOVIC (föräldraledig)

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 Mattsson, SENS, JR Kvarters-fastigheter, Oscar Properties), vd Swedavia Real Estate, CFO, Biträdande div Chef Arlanda Flygplats, Telia Overseas AB.

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

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

MONICA FALLENIUS

Född 1972.
Verkställande Direktör sedan augusti 2022

Utbildning: Byggnadsingenjör, Mittuniversitetet i Östersund

Tidigare befattningar: Fastighetsdirektör Svenska Handelsfastigheter, Affärsområdeschef Atrium Ljungberg och Fastighetschef Hemsö.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Korsbol koncernen.

Aktieägande i bolaget: Monica Fallenius innehar 14 000 B aktier i bolaget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092227

Finansiell information

Innehåll

40 CFO har ordet
41 Finansiering
42 Annehem-aktien
43 Risker och riskhantering
47 Hållbart värdeskapande
49 Hållbarhetsnoter
50 Klimatbokslut 2022
51 Hållbarhetsmål och uppföljning
52 Ekonomisk utveckling och händelser under året
54 Finansiella rapporter
60 Noter
78 Finansiella nyckeltal
80 Revisionsberättelse
83 Övrigt
83 Ordlista och definitioner
85 Förkortningar
86 Inbjudan till årsstämma

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092228

CFO har ordet

Stabilitet i en utmanande omvärld

Att vi, när pandemin såg ut att ta paus, istället fick uppleva ett krig i Europa, med en påföljande energikris samt en inflation som förväntas bli den högsta på 40 år, var det få som förutspådde i början av 2022. Sammantaget ledde det till en dramatisk förändring av förutsättningarna för alla fastighetsbolag, inte minst beroende på att styrräntan gick från 0 till 2,5 procent på mindre än ett år.

Annehem står väl rustat. Vi har från bolagets start endast finansierat oss via bankerna. Vi har goda relationer och en god dialog med samtliga av de fyra stora bankerna. Det möjliggjorde en refinansiering i en besvärlig marknad. Den genomfördes i december 2022 och omfattade knappt 1,6 Mdr. av vår totala skuldportfölj om 1,9 Mdr. samtidigt som vi kunde förlänga löptiden på knappt tre år. Refinansiering innehöll också en grön rabatt och ett sänkt krav för räntetäckningsgraden från 2,0 till 1,7. Det gröna rabatten bygger dels på att Annehem erhöll Designation Green Equity status på Nasdaq i maj 2022, då en betydande del av våra intäkter klassificeras som gröna och dels på att fastigheter certifierade på en viss nivå eller som har en energiklass på minst B premieras med en rabatt. Sammantaget är refinansieringen ett viktigt kvitto på vår stabilitet i en tid då många aktörer vill skifta från obligationsfinansiering till bankfinansiering.

Den högre styrräntan är en utmaning. Räntan som främst drivs på av inflationen, pressar värdet på våra fastigheter när avkastningskravet stiger. Vi kompenseras dock genom de indexklausuler som finns kopplat till 96 procent av våra hyresintäkter. Den indexuppräkning som gjordes i fjärde kvartalet medförde att verkligt värde i princip står still i kvartalet och en blygsam ökning på helåret.

Med en modern och hållbar fastighetsportfölj i bra lägen i grunden samt goda bankrelationer tillsammans med stora och starka ägare gör att vi känner tillförsikt inför de möjligheter de nya marknadsförutsättningarna för med sig.

Jan Egenäs, CFO

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A1638FEB25A6C0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092229

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 Mdr som löper till och med november 2025. Vidare har under året ytterligare ett externt lån tagits upp om totalt 57,9 Mkr med en löptid på 2 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 2022
Annehem och dess dotterbolag Annehem Holding 3 AB har ingått ett kreditavtal med SEB, Nordea och Swedbank. Kreditavtalet omfattar ett belopp om totalt cirka 1,8 Mdr 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 1 060 Mkr, 51 MEUR och 176 MNOK. Per årsskiftet så var NOK- och EUR-trancherna fullt utnyttjade och 192 Mkr återstod att nyttja i SEK. Vidare har bolaget tagit in Handelsbanken som ny kreditgivare. De nya krediterna från Handelsbanken är grön finansiering för ett belopp motsvarande 292 Mkr. Kreditavtalet innehåller sedvanliga utfästelser, åtaganden, finansiella åtaganden (däribland åtaganden om räntetäckningsgrad, Loan-to-value och soliditet).

Våra finansieringsmål

≥30 %
Soliditet

≤60 %
Nettobelåningsgrad

≥2,2ggr
Räntetäckningsgrad

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE825MBC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092230

Annehem-aktien

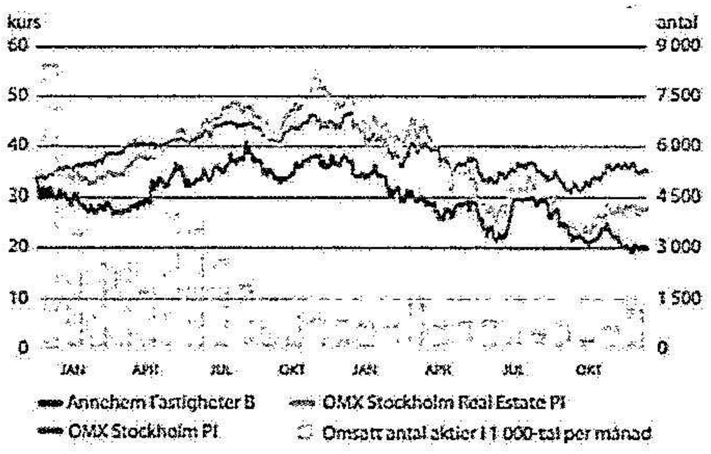
Annehem Fastigheters B-aktier är sedan den 11 december 2020 noterade på Nasdaq Stockholm med kortnamn ANNE B. Annehem Fastigheter AB är sedan maj 2022 ett Designation Green Equity bolag på Nasdaq.

Kursutveckling och omsättning 2022
På den första handelsdagen för 2022, den 3 januari gjordes det sista avslutet i Annehem-aktien till 37,10 kronor per aktie. Sista betalkurs den 30 december var 19,80 kronor per aktie vilket, jämfört med stängningskursen den 3 januari, motsvarar en minskning med ca 46,9 procent. Stockholmsbörsen i sin helhet, OMX Stockholm PI, utvecklades med -24,4 procent under motsvarande period och fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate PI, föll med 44,9 procent samma period.

Mellan den 4 januari och 30 december omsattes totalt cirka 8,9 miljoner aktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av 241 Mkr. I genomsnitt handlades 35,0 tusen B-aktier per dag. Den genomsnittliga omsättningshastigheten uppgick till 17 procent på Nasdaq Stockholm.

Aktieägare och ägarstruktur
Per den 31 december 2022 hade Annehem Fastigheter 31 489 aktieägare, fördelat över svenska och utländska stiftelser, institutioner, och privata investerare. De tio största ägarna hade vid årets slut 54 procent av kapitalet och 77 procent av rösterna. Den största ägaren per den 31 december 2022 var Ekhaga Utveckling AB med 23 procent av kapitalet och 49,4 procent av rösterna.

Kursutveckling 2020-12-11 till 2022-12-31



De tio största aktieägarna, A- och B-aktier, per 2022-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Ekhaga utveckling AB	13 587 282	23,0	49,4
Vollto AB	4 900 000	8,3	6,3
Familjen Paulsson	3 470 346	5,9	11,2
Verdipapirfondet, Odin Eiendom	2 916 432	4,9	2,4
Peabs vinstandelsstiftelse	1 737 214	2,9	1,4
Familjen Kamprads stiftelse	1 720 000	2,9	1,4
Carnegie spin off	1 548 600	2,6	1,3
Handelsbanken Microcap Norden	1 446 969	2,5	1,2
UBS Switzerland AG, W8IMY	259 549	0,4	1,4
SEB Fastighetsfond Norden	240 151	0,4	0,9
Summa	**32 037 063**	**53,9**	**77,1**
Övriga aktieägare	26 955 485	46,1	22,9
Totalt	**58 992 548**	**100**	**100**

Data per aktie	2022	2021
Aktiekurs vid årets slut, kr	19,8	37,3
Lägsta stängningskurs, kr	19,18 [1]	26,7
Högsta stängningskurs, kr	36,25 [2]	40,95
Utveckling Annhem B sedan börsnotering, %	-46,9	10,4
Börsvärde vid årets slut, Mkr	1 168	2 200
Omsättningshastighet Nasdaq Stockholm, %	17	46
Resultat per aktie, kr	3,51	3,56
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,53	1,46
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	44,1	40,9
Antal utestående b-aktier vid årets slut, st	52 128 557	52 128 557
Totalt antal aktieägare, st	31 489	31 811

[1] (2022-12-12)
[2] (2022-02-03) Källa: Bloomberg, Euroclear och Nasdaq

Antal aktier och aktiekapital
Antalet aktier i Annehem per den 31 december 2022 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 sida 22 i årsredovisningen.

Investerarkontakt

Monica Fallenius
Verkställande direktör
monica.fallenius@annehem.se
+46 (0)70 209 01 14

Jan Egenäs
CFO
jan.egenas@annehem.se
+46 (0)70-593 71 38

Alternativt till ir@annehem.se

Analytikertäckning
Analytiker som följt Annehem under 2022:
David Flemmich, Nordea Markets.
Information om analytiker som följer Annehem återfinns på vår hemsida, via följande länk:
https://www.annehem.se/investerare/aktien-och-agare

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A103BFE3254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092312

Risker och riskhantering

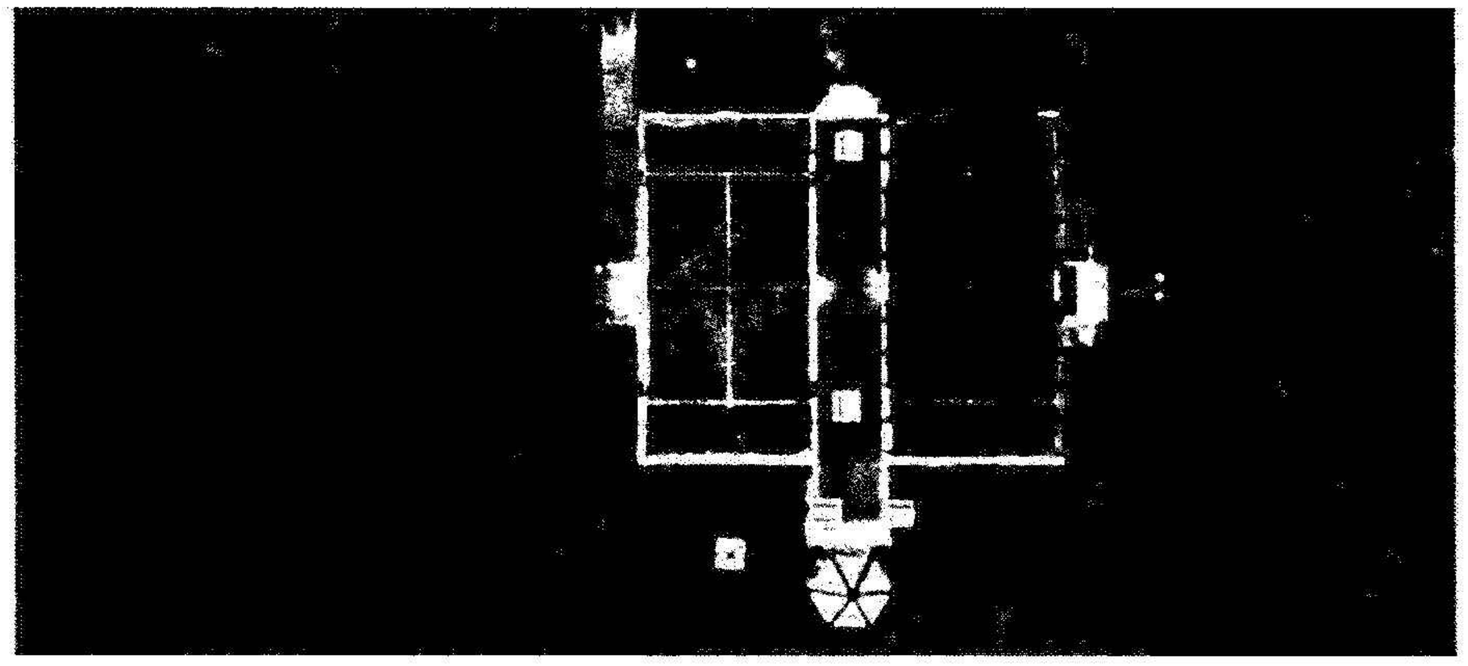
Koncernens affärsverksamhet är utsatt för risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Annehem har en hög riskmedvetenhet i organisationen och genom ett aktivt och förebyggande arbete begränsas och hanteras riskerna.

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 vasentliga 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, Helsingborg/Ängelholm och Göteborg vilket är geografiska marknader som Annehem anser, baserat på historiska data och prognoser, är särskilt attraktiva.
Krig i närområdet, leder till ny säkerhetsordning i närområdet	En ny säkerhetsordning kommer att ställa krav på näringslivet att bistå i den nationella beredskapsplaneringen	Bygga vidare på befintlig krisberedskap och följa MSB inf myndigheters rekommendationer som för bäring på vår verksamhet.
Kriser omfattar alla risker som uppstår i omvärlden och som Annehem inte kan påverka och som är svåra att förutse	Kriser kan bestå i terrorist-, cyberattacker, extrema väder händelser, miljökatastrofer och informationsläckage.	Krisplaner, successionsordning för central funktioner, försäkringar, kontinuitetsplan för IT, tydliga riktlinjer för informationssäkerhet samt löpande utbildning av personalen. Bygga vidare på kunskapen kring klimatförändringarnas påverkan på vår verksamhet.
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 i bra kommunikationslägen, 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFEB2549B30AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092232

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 vaxer mer än ovriga 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 utebliva 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 färgar 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. 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 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 till största del endast förvärvar fastigheter med hög uthyrningsgrad.

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 per 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. 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 tillfredsställande 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, dels fastighetspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader. Marknadsspecifika så som direktavkastning (yield) och kalkylräntor. Marknadens avkastningskrav är en faktor som bolaget inte kan påverka. Genom portföljens diversifiering geografiskt och genom olika fastighetstyper, 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 driftnetto, högre räntor och högre avkastningskrav.	Annehem jobbar aktivt med respektive fastighet i syfte att minimera vakanser. Säkerställer att marknadshyra gäller i samband med omförhandlingar, samt att vidareutveckla fastigheten.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFEB254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092333

Finansiering

Fastighetsförvärv och förvaltning är en kapitalintensiv verksamhet vilket gör bolaget utsatt för förändringar på kreditmarknaden, såsom 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 knappt 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 finanskostnaderna öka alternativt separas 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 framför allt bolagets upplåning hos affärsbankerna och avser att dessa inte kan fullgöra våra åtaganden om befintlig och ny finansiering av bolaget.	Annehems motpartsrisk hanteras genom att upplåning inte koncentreras till en bank utan fördelas 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 expertis på området i respektive land.

Hållbarhetsrelaterade risker

Att identifiera och hantera hållbarhetsrelaterade risker är en viktig del av hållbarhetsarbetet på Annehem. Risker som kan påverka oss kan även ha stor betydelse för våra kunder och leverantörer. Bristande hantering av sådana riskfrågor kan skada verksamheten direkt genom risken i sig, men även indirekt genom en osäker och potentiellt negativ bild av Annehem som företag. Vårt riskarbete går ut på att identifiera risker och potentiella följder av dessa risker. För de risker som anses allvarligast utvecklas åtgärdsplaner.

Arbetet med riskidentifiering och riskhantering är ständigt pågående eftersom förutsättningarna för verksamheten ändras över tid. Att behålla och motivera våra medarbetare är ett bra exempel på ett sådant ständigt pågående arbete. Annehems human- och strukturkapital är en av våra viktigaste tillgångar och en välmående organisation med nöjda medarbetare är viktigt för vårt varumärke och utveckling. 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 saneringsbehov 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 tidigare fastighetsägare för. Vid förvärv utförs en noggrann miljö-due diligence.
Klimatförändringar och extremväder	Annehems verksamhet och resultat kan komma att påverkas av klimatförändringar såsom högre eller lägre temperaturer och ökad nederbörd. Vidare kan väderfenomänen såsom enormalt höga eller låga temperaturer, torka, storm och stora mängder regn eller snö kan medföra stora slitningar på fastigheterna inom Annehems bestånd, vilket kan medföra stora åtgärdskostnader.	I samband med förvärv av fastigheter, och löpande i befintligt bestånd, ser vi över dimensionering/kapacitet av dagvattenhantering och klimatanläggningar. Vi har under 2022 genomfört en fördjupad risk- och sårbarhetsanalys för hela fastighetsbeståndet utifrån kända klimatscenarion och klimatperspektiven: temperatur, vatten, vind och jord
Risk för försämrade relationer	Intressenter som inte arbetar i enlighet med Annehems uppförandekod kan ha negativ inverkan på Annehems rykte och övriga relationer.	Kontinuerligt följa upp både nya och existerande intressenter för att säkerställa god sed.
Otrygga arbetsförhållanden	Bristande hälso- och säkerhetsrutiner kan påverka tryggheten för Annehems anställda.	Upprätthålla uppföljning av sjukskrivningar och medarbetarnöjdhet samt visselblåsarfunktion.
Medarbetare	Annehems verksamhet utförs 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A1638FE825FBC0AF4C8AD7FC11C7D1

2023061309234

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 utsatts 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 läckar på en skadlig länk.	IT-funktionen är utkontrakterad 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 bl a multifaktorsautentisering, NAC kontroll av access till vårt nätverk. För att begränsa den mänskliga faktorn har bolaget högt ställda krav på processer och intern styrning och kontroller gällande informationssäkerhet samt även installerat ett internet baserat utbildning/träningsprogram för att behålla skärpan.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8284BC0AF4C8AD7FC14C7D1

2023061309235

Hållbart värdeskapande

Syftet med vårt arbete är ett hållbart värdeskapande, där vi både mäter påverkan på FN:s globala mål för hållbar utveckling och det affärsvärde som skapas. Vi har valt att fokusera på de fem globala mål där vi i vår affär har störst negativ påverkan, och därigenom störst möjlighet att göra skillnad. Att tydligt knyta vårt hållbarhetsbidrag till ett affärsvärde ser vi som en förutsättning för att nå långsiktigt hållbar tillväxt, i linje med vår vision.

Hållbara städer och samhällen

Genom vår verksamhet skapar vi socialt värde för vår omgivning, varje dag. Runt Annehem finns många olika intressenter som påverkas av hur vi väljer att driva vår verksamhet. Vårt yttersta bidrag är att möjliggöra attraktiva miljöer för människor. Med våra olika fastighetstyper: kontor, logistik, handel, bostäder och samhällsfastigheter bidrar vi till en stad som är hållbara att arbeta, bo och verka i.

Vi förvärvar aktivt byggnader i lägen med goda kommunikationer till och från stadskärnorna med möjlighet till hållbara transporter. 71 procent av fastighetsvärdet är miljöcertifierat, vilket är en viktig grund i att minska miljöpåverkan i och omkring de byggnader vi äger. I förvaltningen arbetar vi aktivt med att anpassa byggnaderna utifrån ett förändrat klimat, och minska eventuella klimatrelaterade risker. I våra två företagsparker bidrar vi också med ytterligare värden så som grönområden, prisvärda bostäder och mötesplatser.

Arbetet bidrar positivt och minskar negativ påverkan till:

11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN
Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara

11.6 MINSKA STÄDERS MILJÖPÅVERKAN

11.7 SKAPA SÄKRA OCH INKLUDERANDE GRÖNOMRÅDEN FÖR ALLA

11.b MILDRA DE NEGATIVA EFFEKTERNA AV NATURKATASTROFER

11.1 SÄKRA BOSTÄDER TILL ÖVERKOMLIG KOSTNAD

11.2 TILLGÄNGLIGGÖR HÅLLBARA TRANSPORTSYSTEM FÖR ALLA

Minskad klimatpåverkan

Den dagliga verksamheten på Annehem innebär förbrukning av energi, vatten, material och andra resurser som genererar klimatutsläpp, direkt och indirekt. Dessa resurser är nödvändiga för att möjliggöra de värden vi skapar genom vår förvaltning och förädling av fastigheter. Dock finns det inom varje område stora möjligheter för oss att påverka vårt klimatavtryck. Under året har vi lagt en grund för att inkludera fler kategorier i hur vi mäter våra CO_2e-utsläpp, för att linjera med branschpraxis och öka jämförbarheten.

Vi arbetar kontinuerligt med att reducera vår klimatpåverkan i hela värdekedjan, bland annat genom energieffektiviseringar, vattenbesparingsåtgärder, gröna fordon och återvinning. Vi ser att mätbart minskade CO_2e-utsläppp bidrar till minskar framtida risk, möjliggör grön finansiering och möter krav från intressenter.

Nyproduktion av hus beräknas ha lika stor klimatpåverkan som att sedan driva huset i 50 år. I kombination med snabbt växande samhällen, ökande befolkning och oförutsägbara klimatförhållanden är det tydligt att vi måste arbeta hållbart på såväl kort som lång sikt. Som en konsekvens av den stora påverkan fastighetsbranschen utgör på klimatet har vi på Annehem beslutat att var fastighetsförvaltning ska bli utsläppsneutral till 2030 (scope 1 och 2).

Arbetet bidrar positivt och minskar negativ påverkan till:

13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA
Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser*

Effektiv och grön energianvändning

Annehems befintliga bestånd består främst av moderna fastigheter av hög kvalitet där 81 procent av fastigheterna har energiklass A eller B. Utfallet ligger idag i linje med vårt mål om att tillhöra de 15 procent av fastighetsbolagen med bäst energiprestanda i respektive land. Målet överensstämmer med EU:s gröna Taxonomi för hållbara investeringar, och kräver att vi löpande arbetar med och investerar i effektiviseringsåtgärder. För energiinvesteringar strävar vi efter att minska behovet av primärenergi med minst 30 procent (efter genomfört projekt). Att säkerställa en hög energiprestanda är direkt kopplat till vår möjlighet till grön finansiering.

I det löpande arbetet är vårt mål att årligen minska fastighetsenergin (Scope 2) med 3 procent per kvadratmeter. Vi köper 100 procent grön el.

I våra företagsparker finns det en potential att effektivisera energisystemen i flera av byggnaderna genom ny teknik och utbyte av äldre anläggningar. Detta arbete pågår kontinuerligt. Vi arbetar bland annat vidare med att utreda om det finns möjlighet att bygga en solcellspark i någon av företagsparkerna, i tillägg till solceller på taken. Målet är 3 kWh/kvm egenproducerad förnybar energi till 2024.

Arbetet bidrar positivt och minskar negativ påverkan till:

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA
Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla

7.2 ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

7.3 FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFEKTIVITET

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092236

Minskad mängd avfall

I Sverige står bygg- och fastighetsbranschen för 35 procent av allt avfall. Dessutom förbrukar den en stor del av jungfruliga råvaror, över 50 procent globalt. Sektorn bidrar också till utsläpp i andra länder genom import av byggprodukter. Genom ett proaktivt underhållsarbete och renoveringar kan Annehem öka livslängden på fastigheterna. Detta är ett positivt bidrag för att öka nyttan av redan investerade naturresurser och en framtid där nybyggnationen minskar, förväntar vi oss att vår position som förvaltande fastighetsbolag stärks.

I de fall vi är med och genomför eller påverkar nyproduktion eller större renoveringar eftersträvar vi hållbara val. Vi väger in både CO_2e-utsläpp och kostnader när vi jämför alternativ. Att mäta utsläppen från projekt och renovering i egen regi är en ny utsläppskategori. Under 2023 planerar vi att öka kunskapen och lärandet och kravställning på klimatsmart byggande.

Hyresgästernas verksamheter i Annehems fastigheter genererar också avfall. Som hyresvärd är vårt mål att möjliggöra återvinning av minst fyra fraktioner i alla våra fastigheter.

Arbetet bidrar positivt och minskar negativ påverkan till:

12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION
Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster

12.2 HÅLLBAR FÖRVALTNING OCH ANVÄNDNING AV NATURRESURSER

12.5 MINSKA MÄNGDEN AVFALL MARKANT

Hållbar ekonomisk tillväxt

På Annehem skapar vi förutsättningar för en hållbar ekonomi, dels genom att ge ägarna avkastning på det kapital de investerar i verksamheten, dels genom att fastigheterna skapar värde för våra hyresgäster och deras affär. Vidare bidrar vi till sysselsättning och köpkraft genom vår marknadsnärvaro, och vi skapar indirekt arbetstillfällen genom våra underleverantörer

En grundförutsättning, som beskrivs i Annehems hållbarhetspolicy är att verksamheten ligger i linje med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, principerna i FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Det betyder att vår tillväxt och lönsamhet inte får ske på bekostnad av andra, genom illegal verksamhet som korruption och mutor eller genom att mänskliga rättigheter överträds. Risken är högst vid inköp och därför har vi som mål att granska samtliga våra strategiska leverantörer. Andra viktiga verktyg i arbetet är vår personalhandbok, hållbarhetspolicy, uppförandekod och visselblåsarfunktion. Vidare har vi nolltolerans mot alla former av korruption och ekonomiska oegentligheter, till exempel mutor, otillåten provision, bedrägeri, förskingring och penningtvätt. Vi vill bidra till att effektivisera bygg- och fastighetsbranschen genom sund konkurrens och anständiga arbetsvillkor.

Vidare arbetar vi för att säkerställa en hälsosam arbetsmiljö och trygg anställning för våra medarbetare. Årligen genomförs en undersökning (NMI) av extern part där medarbetarna anonymt får betygssätta relationen till Annehem utifrån flera kategorier. Utfallet för 2022 var 83, en ökning med 10 procentenheter jämfört med 2021.

Arbetet bidrar positivt och minskar negativ påverkan till:

8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla

8.8 SKYDDA ARBETSTAGARES RÄTTIGHETER OCH FRÄMJA TRYGG OCH SÄKER ARBETSMILJÖ FÖR ALLA

8.7 UTROTA TVÅNGSARBETE, MÄNNISKOHANDEL OCH BARNARBETE

8.1 HÅLLBAR EKONOMISK TILLVÄXT

8.4 FÖRBÄTTRA RESURSEFFEKTIVITETEN I KONSUMTION OCH PRODUKTION

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4CBAD7FC11C7D1

20230613092337

Hållbarhetsnoter

Annehems hållbarhetsarbete är en integrerad del av verksamheten. För tydlighet redovisas på följande sidor läshänvisningar, klimatbokslutet med fullständiga utsläppskategorier och utfallet på hållbarhetsmålen.

Som en integrerad del av årsredovisningen har en hållbarhetsrapport är upprättad för koncernen Annehem Fastigheter AB. Rapporteringen innehåller hållbarhetsupplysningar för att visa Annehems resultat, utveckling och konsekvens av verksamheten. Utfallet från hållbarhetsmålen bidrar på olika sätt till FN:s Globala mål, SDG (Sustainable Development Goals). På sidan 44-45 visas bidraget till fem av de globala målen där Annehem har störst positivt och/eller negativt bidrag. Dessa utgör bolagets mest väsentliga påverkan.

Läshänvisningar lagen om icke-finansiell information

Affärsmodell		sid 8-10
Miljö		
Policy	Policy för hållbarhet	sid 27
	Hållbarhetsstyrning	sid 29
	Hållbart värdeskapande	sid 43-44
Väsentliga risker	Hållbarhetsrelaterade risker	sid 41
Resultatindikatorer	Klimatbokslut	sid 47
	Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd	sid 17-18
	Fokus på hållbar förvaltning och förädling	sid 25
	Hållbarhetsmål	sid 47

Sociala förhållanden och Personal		
Policy	Policy för hållbarhet	sid 27
	Hållbarhetsstyrning	sid 29
	Bolagsstyrning	sid 30-32
	Hållbart värdeskapande	sid 44
Väsentliga risker	Hållbarhetsrelaterade risker	sid 41
Resultatindikatorer	Hållbarhetsmål	sid 47
	Annehems engagerade medarbetare	sid 27-28
	Noter	sid 63-64

Respekt för mänskliga rättigheter		
Policy	Policy för hållbarhet	sid 27
	Hållbarhetsstyrning	sid 29
	Bolagsstyrning	sid 30-32
	Hållbart värdeskapande	sid 44
Väsentliga risker	Hållbarhetsrelaterade risker	sid 41
Resultatindikatorer	Hållbarhetsmål	sid 47
Motverkande av korruption		
Policy	Policy för hållbarhet	sid 27
	Hållbarhetsstyrning	sid 29
	Hållbart värdeskapande	sid 44
Väsentliga risker	Hållbarhetsrelaterade risker	sid 41
Resultatindikatorer	Hållbarhetsmål	sid 47

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092238

Klimatbokslut

Klimatbokslutet genomförs enligt GHG-protokollet. Annehem har för 2022 inkluderat fler utsläppskategorier, framförallt i Scope 3. Detta för att öka transparansen i rapporteringen och för att öka jämförbarheten genom att linjera med Fastighetsägarnas rekomendation för Scope 3 rapportering för fastighetsbolag. Nedan visas jämförelse mot tidigare rapporterade siffror från 2021 och jämförbara siffror för 2021, i den mån det funnits möjlighet att få tillgång till den data som krävts. Det omräknade siffrorna för 2021 kommer utgöra basåret för vårt netto-noll mål 2030 för Scope 1 och 2.

	Beskrivning utsläpp	Utsläppets uppkomst	2021 Rapporterad kg CO_2e	2021 Jämförbar kg CO_2e	2022 kg CO_2e	Metod	Källa CO_2e värden
Scope 1			**57 768**	**57 768**	**33 984**		
Egenägda fordon	Utsläpp från tjänstebilar och servicefordon	Annehems verksamhet	29 368	29 368	23 603	Faktisk data	• CO_2e-värden från leverantörer
Köldmedieutsläpp	Utsläpp i samband med påfyllnad av köldmedia	Fastighetsdrift	28 400	28 400	0	Faktisk data	• Köldmedierapporter
Direktförbränning	Utsläpp från gasuppvärmning i en av fastigheterna	Fastighetsdrift	n/a	n/a	10 381	Faktisk data	• Naturvårdsverket schablonsiffror
Scope 2: Market based			**106 206**	**625 265**	**492 826**		
Annehem verksamhetsel	El som används i Annehems verksamhet i kontoren och företagsparkerna (gatubelysning mm.)	Annehems verksamhet	n/a	n/a	0	Faktisk data och antaganden om fördelning	• Faktisk data (Annehems elavtal)
Fastighetsel	El som används för att driva fastigheterna (pumpar, aggregat, hissar, belysning). Antar 3% vid tripple-net avtal	Fastighetsdrift	12 099	12 099	0	Faktisk data och antaganden om fördelning	• Faktisk data (Annehems elavtal)
Fjärrvärme till fastigheten	Inköpt fjärrvärme för hela fastigheten	Fastighetsdrift	94 107	612 903	492 826	Faktisk data	• Fjärrvärmens miljövärden
Fjärrkyla till fastigheten	Inköpt fjärrkyla för hela fastigheten	Fastighetsdrift	n/a	258	0	Faktisk data	• Fjärrvärmens miljövärden
Scope 2: Location based			**n/a**	**n/a**	**717 098**		
Annehem verksamhetsel	El som används i Annehems verksamhet i kontoren och företagsparkerna (gatubelysning mm.)	Annehems verksamhet	n/a	n/a	34 109	Faktisk data och antaganden om fördelning	• SMED - Svensk Miljöemissionsdata
Fastighetsel	El som används för att driva fastigheterna (pumpar, aggregat, hissar, belysning). Antar 3% vid tripple-net avtal	Fastighetsdrift	n/a	n/a	190 163	Faktisk data och antaganden om fördelning	• SMED - Svensk Miljöemissionsdata
Fjärrvärme till fastigheten	Inköpt fjärrvärme för hela fastigheten	Fastighetsdrift	n/a	n/a	492 826	Faktisk data	• Fjärrvärmens miljövärden
Fjärrkyla till fastigheten	Inköpt fjärrkyla för hela fastigheten	Fastighetsdrift	n/a	n/a	0	Faktisk data	• Fjärrvärmens miljövärden
Scope 3:			**607 092**	**n/a**	**2 334 954**		
1. Inköpta varor och tjänster	Utsläpp från inköp av fastighetsrelaterade tjänster såsom: Skötsel och underhåll, drift och tekniska konsulter	Fastighetsdrift	n/a	n/a	4 870	Spend-based	• Upphandlingsmyndigheten
2. Kapitalvaror	Utsläpp från större investeringar så som utsläpp från HG-anpassning, utbyggnad av laddstolpar och renoveringsprojekt i egen regi.	Investeringar	n/a	n/a	1 211 834	Spend-based	• Upphandlingsmyndigheten
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter ej tagkta i Scope 2. Uppströms utsläpp för inköpt energi	Fastighetsdrift	n/a	n/a	310 366	Beräkning	• Fjärrvärmens miljövärden • SMED - Svensk Miljöemissionsdata)
6. Tjänsteresor	Utsläpp från resor i tjänsten. Inkluderar: Flyg, tåg, bil och hotellvistelser	Annehems verksamhet	13 507	13 507	70 393	Spend-based	• Upphandlingsmyndigheten
13. Uthyrda tillgångar	Utsläpp från hyresgästernas elanvändning	Hyresgästens verksamhet	593 585	593 585	737 491	Verklig förbrukning för största HG	• HGs hyresavtal (för största HG) • SMED - Svensk Miljöemissionsdata

Beskrivning av Scopen som inkluderas i GHG-protokollet

Scope 1: Utsläpp från direktförbränning (egna fordon och gas) och köldmedia.

Scope 2: Utsläpp från fastighetsenergi och inköpt energi till verksamheten.

Scope 3: Indirekta utsläpp så som utsläpp från inköpta varor och tjänster, tjänsteresor och hyresgästernas elanvändning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AFAC8AD7FC11C7D1

20230613092239

Hållbarhetsmål

		Historik	Enhet	Långsiktigt mål	Mål 2022	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020	Kommentar	CO_2e-utsläpp	Energi	Hållbara städer	Avfall och återbruk	Hållbar Tillväxt	Andra SDG:er
1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd	Miljöcertifierat fastighetsvärde	Befintlig	Andel	90 %	83 %	76 %	85 %	68 %		Bidrag	Stort bidrag	Bidrag	Bidrag	[redacted]	Bidrag
	Fastighetsvärde som uppfyller taxonomin	Befintlig	Andel	90 %	>80 %	81 %	85%	–		[redacted]	Stort bidrag	Stort bidrag	Bidrag	Bidrag	Bidrag
	Grön finansiering	Befintlig	Andel	90 %	16 %	26 %	14 %	–		Bidrag	Bidrag			Bidrag	
	Fastighetsvärde med klimat- och sårbarhetsanalys	NY	Andel	90 %		82 %		–		[redacted]		Stort bidrag			
2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter	Intensitet Fastighetsenergi	Förtydligad definition	KWh/kvm	reducera 3 % per år	82	79	85		Fastighetsenergi enligt definition i Boverkets byggregler	[redacted]	Stort bidrag			[redacted]	
	Egenproducerad förnybar energi	Befintlig	kWh/kvm	3	0,5	0,4	0,5			Bidrag	Bidrag				
3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart	Intensitet Hyresgästenerg	NY	KWh	–	–	44	–	–		[redacted]					
	Gröna hyresavtal	Befintlig	Andel av avtalsvärde	80 %	>24 %	27 %	24 %	–		Bidrag	Bidrag	Bidrag	Bidrag		Bidrag
	Hyresgästernas tillgång till avfallsåtervinning	Befintlig	Andel	100 %	100 %	100 %	100 %	–	Tillgång till återvinningsstationer på alla fastigheter med minst 4 fraktioner.				Stort bidrag		
	Vattenanvändning	Befintlig	l/kvm	reducera 1 % per år	163	214	185	–	Inkluderar hyresgästernas användning.						Stort bidrag
4. Vi tar ansvar	Utbildning i Annehems hållbarhetspolicy (inkl. CoC)	NY	Andel medarbetare	100 %		33 %								[redacted]	Bidrag
	Granskning av strateg ska leverantörer	Befintlig	%	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %						[redacted]	Bidrag
	Biologisk mångfald: Inventerade arter på våra fastigheter	NY	antal	Inventera och möjliggöra för fler	-	175	-	-	Mäts genom naturvärdesinventeringar			Bidrag			Stort bidrag
	Andel fossilfritt drivmedel i servicebilar	NY	%	100 %	-	5 %	-	-		[redacted]					
	Andel miljöklassade tjänstebilar	Befintlig	%	100 %	100 %	100 %	100 %	60 %							
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer	Nöjd kund index	Befintlig	index 0-100	Över branschsnitt	>76 (branschsnitt)	77	77	82			Bidrag	Bidrag		Bidrag	Bidrag
	Genomsnittlig kontraktstid	Befintlig	år	Söka långsiktiga relationer	-	5,2	6	–		Bidrag	Bidrag		Stort bidrag		
6. Vi värnar om varandra	Nöjda medarbetare, förtroendeindex	Befintlig	index 0-100	>70	>70	83	75	72						Stort bidrag	Bidrag
	Frisknärvaro	Förtydligad definition	%	>97 %	>97 %	97,33	99,7 %	98,5 %						Bidrag	Stort bidrag
	Könsfördelning	Befintlig	Styrelse (% kvinnor|män)			25 % | 75 %	29 % | 71 %	33 % | 67 %						Bidrag	Stort bidrag
			Ledning (% kvinnor|män)	50 % ±10	50 % ±10	50 % | 50 %	50 % | 50 %	50 % | 50 %							
			Medarbetare (% kvinnor|män)			65 % | 35 %	56 % | 44 %	53 % | 47 %							
	Upplevd inkludering	NY	Index 0-100	Hög inkludering	-	94	-		Utbrar ålder, religion, funktionsnedsättning, könstillhörighet, sexuell läggning och identitet					Bidrag	Stort bidrag

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092240

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Styrelsen och verkställande direktören för Annehem Fastigheter AB, org nr 559220-9083, med säte i Ängelholm, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2022. 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 2022 uppgick till 17. 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 beständen i Finland och Norge.

Annehems organisation utgörs av företagsledning som består av VD, CHO, koncernredovisningschef, samt förvaltningschef. För mer information kring ledande befattningshavare se not 5.

Fastighetsbestånd
Annehem Fastigheters bestånd av färdigställda fastigheter per den 31 december 2022 bestod av 25 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 4 309,2 Mkr (3 994,1) och totala ytan uppgick till 194 953 kvm (192 795). Det totala hyresvärdet på årsbasis uppgick till 278,8 Mkr (243,5) och uthyrningsgraden till 95,0 procent (93,0).

Resultatutveckling under året
Hyresintäkterna uppgick till 217,9 Mkr (187,8), vilket är en ökning med 30,1 Mkr. Förändringen beror främst på den utökade portföljen av fastigheter, men även ökad uthyrningsgrad.

Driftsnettot ökade till 181,3 Mkr (155,8). Förvaltningen gav en överskottsgrad på 83,2 procent (83,0), 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 68,7 Mkr (61,5).

Förvaltningsresultatet uppgick till 74,2 Mkr (86,2). Förbättringen i resultat beror på fler fastigheter och därmed intäkter. Räntekostnaderna har ökat under 2022 till 62,5 Mkr (44,1) Detta kompenseras dock av intäkter på ränteswappar som uppgick till 9,5 Mkr (0 Mkr). Övriga finansiella poster uppgår till -16,4 Mkr (0,0).

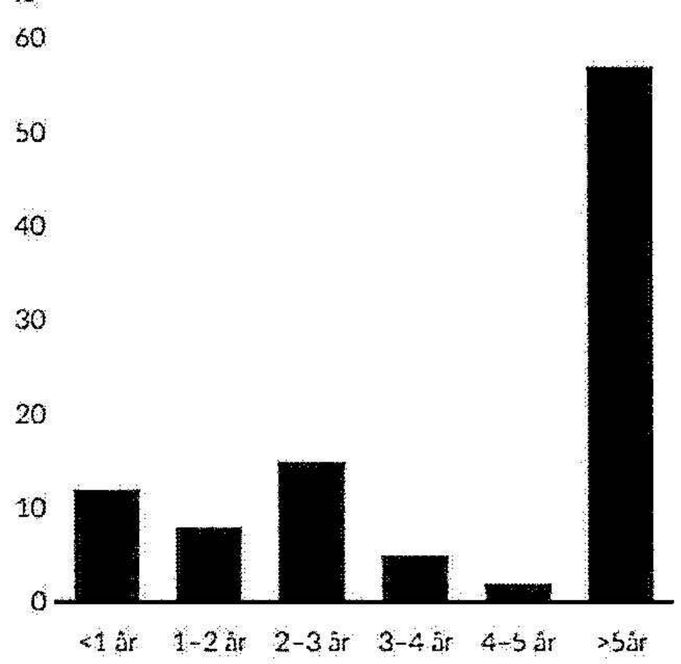
Värdeförändringar i fastigheter uppgick totalt till 98,0 Mkr (172,9). Positiva utvecklingen i första halvåret planade ut då andra halvåret föranleddes av höjda avkastningskrav. Det sista kvartalet 2022 har man kunnat se en något ökad aktivitet på transaktionsmarknaden.

Skattekostnaden för perioden uppgick till 55,7 Mkr (52,4). De ökade skattekostnaderna beror främst på det ökade värdet i fastighetsbeståndet, vilket ger upphov till uppskjutna skattekostnader.

Periodens resultat uppgick till 207,3 Mkr (209,7).

Intäktsfördelning

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



Balansräkning
Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 4 309,2 Mkr (3 994,1). Under året har Annehem förvärvat Almnäs 5:28 i Södertälje till ett fastighetsvärde uppgående till 96,5 Mkr. Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar gjorda per 31 december 2022. Externa värderingar av oberoende värderare gjordes i Q3 med värdetidpunkt 30 september. Under året har Annehem även genomfört investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 32,8 Mkr (52,5), per 31 december 2022. Värdet på fastigheterna i Finland och Norge har per 31 december 2022 påverkats positivt av EUR/SEK och NOK/SEK jämfört med 31 december 2021, vilket ger en total effekt på 81,2 Mkr (40,3).

Bolagets egna kapital uppgick till 2 501,1 Mkr (2 275,9).

Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 889,6 Mkr (1 721,3), varav 1,8 Mkr (1,8) utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträtter. Annehem har under året tagit upp ytterligare lån om 132,9 Mkr avseende förvärvet av Almnäs. Under sista kvartalet har Annehem genomfört en refinansiering av befintligt låneavtal där lånefinansieringen, som i huvudsak består av räntesäkrade banklån, har säkerställts i ytterligare tre år. Av den totala skulden om 1 900 Mkr, har 1 600 Mkr förlängts till samma villkor som tidigare med tillägg för en rabatt som erhålls för de gröna fastigheterna i portföljen. Kravet är också att räntetäckningsgraden sänks från 2,0 till 1,7. Detta ger Annehem goda möjligheter att fokusera framåt på tillväxt och på att utveckla en hållbar förvaltning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC1C7D1

2023061309241

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten för året uppgick till 54,3 Mkr (56,1).

Fastigheter förvärvades för 99,8 Mkr (410,9) och avser Almnäs i Södertälje. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -134,1 Mkr (-458,9).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick netto till 125,0 Mkr (146,1).

Framtida utveckling

Bolagets övergripande mål är att växa med en genomsnittlig årlig tillväxt med 20 procent på förvaltningsresultatet över tid. Bolaget ska växa med lönsamhet och samtidigt agera hållbart samt fortsätter vara ett kommersiellt fastighetsbolag där huvudsakliga fastighetsbeståndet utgörs av kontorsfastigheter i attraktiva lägen.

Två förvärv är avtalade men ej tillträdda under år 2022. De två bostadsprojekten kommer att tillträdas år 2023 Carl Florman och år 2024 avser Partille Port 11:70.

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.

Väsentliga händelser under året

- I maj erhölls Nasdaqs Green Equity märkning
- I maj tillträdde Annehem fastigheten Almnäs 5:28 i Södertälje
- I juli tecknas avtal om markköp av Sundsvalls Logistikpark i ett joint venture med PEAB
- Monica Fallenius tillträdde som ny VD i augusti
- I december sker re-finansiering av befintligt låneavtal till bättre villkor

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	2 023 885 701 kr
Årets resultat	68 343 972 kr
Totalt:	**2 092 229 673 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande: Överförs i ny räkning 2 092 229 673 kr.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163DFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092242

Finansiella rapporter

Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	3	217,9	187,8
Övriga fastighetsintäkter	3	44,7	39,1
Totala intäkter		**262,6**	**226,9**
Fastighetskostnader	4		
Driftskostnader		-44,2	-37,5
Underhållskostnader		-10,2	-9,2
Fastighetsskatt		-12,6	-9,6
Fastighetsadministration		-14,3	-14,8
Driftsnetto		**181,3**	**155,8**
Centraladministration	4	-36,2	-30,4
Övriga rörelseintäkter	4	7,7	9,9
Övriga rörelsekostnader	4	-9,3	-4,9
Ränteintäkter	13	9,5	-
Räntekostnader	13	-62,5	-44,1
Övriga finansiella poster [1]	13	-16,1	0,0
Förvaltningsresultat		**74,2**	**86,2**
Värdeförändring fastigheter, orealiserade		98,0	172,9
Värdeförändring derivatinstrument, orealiserade		90,9	3,0
Resultat före skatt		**263,0**	**262,1**
Aktuell skatt	8	-1,0	0,2
Uppskjuten skatt	8	-54,7	-52,6
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**207,3**	**209,7**
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning		58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr		3,51	3,56

[1] Övriga finansiella poster består främst av valutakurseffekter och realiserade och orealiserade effekter av valutaterminer

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – Koncernen

Mkr	2022	2021
Årets resultat	207,3	209,7
Övrigt totalresultat		
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	-1,6	1,5
Uppskuten skatt på derivatinstrument	0,3	-0,3
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	19,1	7,1
Summa övrigt totalresultat	**17,9**	**8,3**
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**225,1**	**218,2**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8294BC0AF4C8ADFFC11C7D1

20230613092243

Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter	9	4 309,2	3 994,1
Maskiner och inventarier	10	5,2	4,2
Derivatinstrument	13	104,5	0,7
Övriga anläggningstillgångar		1,3	0,8
Summa anläggningstillgångar		**4 420,3**	**3 999,8**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1,9	3,1
Kortfristiga fordringar	11	22,9	24,4
Derivatinstrument	13	0,9	5,6
Likvida medel	13	237,9	190,2
Summa omsättningstillgångar		**263,6**	**223,4**
Summa tillgångar		**4 684,0**	**4 223,1**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Övrigt tillskutet kapital		1 786,9	1 786,9
Omräkningsreserv		22,0	5,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		691,7	483,5
Summa eget kapital	**12**	**2 501,1**	**2 275,9**

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	13	1 655,6	1 721,3
Derivatinstrument	13	10,1	1,4
Övriga långfristiga skulder		3,2	3,1
Uppskjutna skatteskulder	8	195,6	139,1
Pensionsavsättningar		1,6	1,0
Summa långfristiga skulder		**1 866,5**	**1 865,9**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		234,0	-
Derivatinstrument	13	–	1,7
Leverantörsskulder och andra skulder		22,1	11,9
Aktuella skatteskulder		1,8	4,0
Övriga kortfristiga skulder	14	58,5	63,6
Summa kortfristiga skulder		**316,4**	**81,3**
Summa skulder		**2 182,9**	**1 947,2**
Summa eget kapital och skulder		**4 684,0**	**4 223,1**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092244

Rapport över förändringar av eget kapital – Koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
2021 Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2021	0,5	1 786,9	3,3	273,8	2 057,9
Årets resultat	-	-	-	209,7	209,7
Övrigt totalresultat för året	-	-	8,3		8,3
Årets totalresultat	-	-	**8,3**	**209,7**	**218,0**
Utgående eget kapital 31 december 2021	**0,5**	**1 786,9**	**5,0**	**483,5**	**2 275,9**

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
2022 Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2022	0,5	1 786,9	5,0	483,5	2 275,9
Årets resultat	-	-	-	207,3	207,3
Övrigt totalresultat för året	-	-	17,8	-	17,9
Årets totalresultat	-	-	**17,8**	**207,3**	**225,2**
Utgående eget kapital 31 december 2022	**0,5**	**1 786,9**	**22,0**	**691,7**	**2 501,1**

Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	2022	2021
Förvaltningsresultat [1]	74,2	86,2
Poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar [2]	0,4	1,2
Orealiserade valutaeffekter	-16,3	-8,3
Andra ej kassaflödespåverkande poster	-4,6	-
Betald inkomstskatt	-	-
	53,7	79,1
Förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar	-2,1	-18,4
Rörelseskulder	2,6	-4,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	**54,3**	**56,1**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter	-32,8	-52,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-99,8	-410,9
Försäljning av anläggningstillgångar	-	4,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-1,5	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-134,1**	**-458,9**
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	132,9	234,0
Återbetalning av lån	-7,9	-87,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**125,0**	**146,1**
Periodens kassaflöde	**45,2**	**-256,7**
Likvida medel vid periodens början	190,2	448,0
Kursdifferens i likvida medel	2,5	-1,1
Likvida medel vid periodens slut	**237,9**	**190,2**

[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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
72A163BFE8254BC00AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092245

Resultaträkning – Moderbolaget

Mkr	2022	2021
Intäkter	47,2	34,5
Administrationskostnader	-38,3	-32,0
Rörelseresultat	**8,9**	**2,5**
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-
Finansnetto	47,2	30,8
Resultat efter finansiella poster	**47,2**	**30,8**
Bokslutsdispositioner	18,4	-3,1
Resultat före skatt	**74,5**	**30,3**
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-6,2	0,1
Årets resultat[1]	**68,3**	**30,4**

[1] Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för totalresultat.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092246

Balansräkning – Moderbolaget

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	1,7	0,8
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernbolag	18,8	16,6
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 810,9	1 998,8
Derivatinstrument	44,5	-
Övriga långfristiga tillgångar	1,3	0,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	**1 875,5**	**2 016,2**
Summa anläggningstillgångar	**1 877,2**	**2 017,1**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	43,8	17,0
Övriga fordringar	2,9	5,9
Derivatinstrument	0,9	0,7
Kassa och bank	208,4	8,7
Summa omsättningstillgångar	**255,9**	**32,2**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 133,2**	**2 049,3**

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	0,5	0,5
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2023,9	1 993,5
Årets resultat	68,3	30,4
Summa eget kapital	**2 092,7**	**2 024,4**
Avsättningar		
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,6	1,0
Avsättning för uppskuten skatt	7,9	0,0
Summa avsättningar	9,5	0,9
Långfristiga skulder		
Derivatinstrument	10,4	-
Summa långfristiga skulder	**10,4**	**-**
Kortfristiga skulder		
Derivatinstrument	-	3,2
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	5,4	5,4
Leverantörsskulder	1,6	1,8
Aktuella skatteskulder	0,0	3,3
Övriga kortfristiga skulder	13,8	10,4
Summa kortfristiga skulder	**20,6**	**24,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 133,2**	**2 049,3**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A1036FE8254BC0AF4C8AD7FC1C7D1

20230613092247

Rapport över förändringar av eget kapital – Moderbolaget

2021 Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2021	0,5	2 000,0	-6,5	1 994,0
Årets resultat	-	-	30,4	30,4
Utgående eget kapital 31 december 2021	0,5	2 000,0	30,4	2 024,4

2022 Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2022	0,5	2 000,0	30,4	2 024,4
Årets resultat	-	-	68,3	68,3
Utgående eget kapital 31 december 2022	0,5	2 000,0	68,3	2 092,7

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för totalresultat.

Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Mkr	2022	2021
Resultat före skatt	74,5	30,3
Poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	0,4	0,4
Orealiserade valutakurseffekter	-37,4	1,7
Betald skatt	-	-
Förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar	-23,8	-21,8
Rörelseskulder	-0,6	-25,0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**13,1**	**-14,3**
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-	-4,1
Investeringar i maskiner och inventarier	-1,3	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1,3**	**-4,6**
Finansieringsverksamheten		
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	187,9	27,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**187,9**	**27,3**
Periodens kassaflöde	**199,7**	**8,4**
Likvida medel vid periodens början	8,7	0,4
Likvida medel vid periodens slut	**208,4**	**8,7**

[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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A1638FE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092248

Noter

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 adress är Drottning Kristinas Esplanad 2, 170 67 Solna. Bolaget äger och förvaltar ett fastighetsbestånd om 25 fastigheter i Sverige, Finland och Norge. 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 17 april 2023. Koncernens rapport över resultat och rapport över övrigt totalresultat och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 maj 2023.

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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.

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.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS
Inga nya eller ändrade IFRS har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254B5C0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092249

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.

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.

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 2021 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 (1,1 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,00520 respektive 0,00353 procent (0,00520 respektive 0,00353).

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 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (172).

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 leasingavtal i form av 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092250

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 ett tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Leasingskulden värderas initialt baserat på tomträttsavgäldens 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 upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta 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 tillämpar inte säkringsredovisning per 31 december 2021 men för vissa säkringsrelationer ingångna före 30 juni 2021 applicerades säkringsredovisning och de räntederivat som identifierades som kassaflödessäkringsinstrument redovisades initialt till verkligt värde på transaktionsdagen för derivaten och omvärderades därefter till verkligt värde vid slutet av varje

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092511

rapporteringsperiod. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivat, som betecknas som kassaflödessäkringar, redovisades i övrigt totalresultat och ackumulerades i fond för verkligt värde i eget kapital. För alla säkrade prognostiserade transaktioner, omklassificeras det ackumulerade beloppet i säkringsreserven till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Den ineffektiva delen av förändringar i det verkliga värdet hos derivatet redovisas omedelbart i resultatet inom övriga finansiella poster. Verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument. Alla koncernens derivatinstrument är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det ackumulerade beloppet i säkringsreserven uppgår per 31 december 2021 till 1,2 Mkr. Under 2021 har 0,3 Mkr omklassificerats till resultaträkningen. Mer information om koncernens finansiella instrument finns att läsa i not 13 Finansiella instrument.

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 datumet 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8264BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092252

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- och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent. För Norge och Finland beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22,0 procent respektive 20,0 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8251BC0AF4C8ADFFC11C7D1

20230613092533

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av Annehem Fastigheters 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
Annehem Fastigheters 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 Annehem Fastigheters 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. Annehem Fastigheters bolagsförvärv under 2022 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	126,3	107,7	91,6	80,0	-	-	217,9	187,8
Övriga fastighetsintäkter	24,7	21,3	20,0	17,9	-	-	44,7	39,1
Fastighetskostnader	-25,5	-18,7	-54,8	-51,3	-1,0	-1,1	-81,3	-71,1
Driftnetto	**125,5**	**110,3**	**56,8**	**46,6**	**-1,0**	**-1,1**	**181,3**	**155,8**
Central administration	-	-	-	-	-36,2	-30,5	36,2	-30,5
Övriga rörelseintäkter	0,5	1,5	7,0	10,4	0,2	2,0	7,7	9,9
Övriga rörelsekostnader	-2,0	-1,4	-5,2	-2,6	-2,2	-1,2	-9,3	-4,9
Ränteintäkter	0,0	-	-	-	9,5	0,0	9,5	0,0
Räntekostnader	-17,8	-12,9	-1,9	-0,6	-42,8	-51,8	-62,5	-44,0
Övriga finansiella poster	-	-	-	-	-16,4	0,0	-16,4	0,0
Förvaltningsresultat	**106,3**	**97,4**	**56,7**	**30,0**	**-88,9**	**-86,6**	**74,2**	**86,2**
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-6,6	102,8	104,6	70,1	-	-	98,0	172,9
Värdeförändring, derivatinstrument realiserade	-	-	-	-	90,9	3,0	90,9	3,0
Resultat före skatt	**99,7**	**200,2**	**161,3**	**100,0**	**2,1**	**83,7**	**263,0**	**262,1**

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, Helsingborg, 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.

	Sverige		Finland		Norge	
Uppgifter per land, Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Externa intäkter	186,9	159,8	61,7	55,6	14,0	11,5
Förvaltningsfastigheter	3 080,9	2 777,9	944,3	907,2	284,0	309,0
varav årets investeringar	129,3	333,8	-	93,9	-	8,8
Maskiner och inventarier	5,2	4,2	-	-	-	-
varav årets investeringar	1,3	0,0	-	-	-	-

Koncernen har under 2022 redovisat intäkter från en kund (koncern) om totalt 91,5 Mkr (88,0), varav 21,7 Mkr (22,7) redovisas i Finland och 69,8 Mkr (65,3) redovisas i Sverige.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163EFE825-4BC0AF4C8AD7FC11C7D1

202306130925 4

NOT 4 RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

	2022				2021			
Koncernen, Mkr	Region Huvudstad	Region Syd	Stab	Totalt	Region Huvudstad	Region Syd	Stab	Totalt
Driftskostnader	12,3	31,5	0,4	44,2	8,3	29,0	0,2	37,5
Underhåll	0,9	9,3	-	10,2	0,6	8,6	-	9,2
Fastighetsskatt	9,3	3,2	-	12,6	7,0	2,6	-	9,6
Direkta fastighetskostnader	**22,5**	**44,0**	**0,4**	**67,0**	**15,9**	**40,2**	**0,2**	**56,3**
Fastighetsadministration	3,0	10,8	0,6	14,3	2,8	11,1	0,9	14,8
Totala fastighetskostnader	**25,5**	**54,8**	**1,0**	**81,3**	**18,7**	**51,3**	**1,1**	**71,1**

De största kostnadsposterna i driftskostnader avser direkta fastighetskostnader som el, värme, vatten, städning, fastighetsskötsel, snöröjning, trädgårdsskötsel och fastighetsförsäkring. Underhållskostnader avser löpande underhåll och planerat underhåll.

Central administration – per kostnadsslag

Koncernen, Mkr	2022	2021
Personalkostnader	26,8	24,2
Revisionsarvoden	0,9	0,7
Inhyrd personal	0,8	1,4
Övriga externa kostnader	7,3	3,4
Avskrivningar	0,4	0,7
Summa	**36,2**	**30,5**

I övriga externa kostnader ingår kostnader för konsultarvoden och övriga externa tjänster. Avskrivningar är relaterade till maskiner och inventarier.

NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Antal anställda	2022	2021
Medelantalet anställda	17	18
varav kvinnor	65 %	56 %

All personal är anställd i Sverige, via moderbolaget Annehem Fastigheter AB.

Könsfördelning i företagsledningen

Antal anställda	2022	2021
Moderbolaget		
Styrelsen	8	7
varav kvinnor	2	2
Övriga ledande befattningshavare	4	4
varav kvinnor	2	2
Koncernen totalt		
Styrelsen	8	10
varav kvinnor	2	3
Övriga ledande befattningshavare	4	4
varav kvinnor	2	2

Löner, arvoden och förmåner

Under 2022 hade koncernen 1 / (18) anställda, varav alla anställda i moderbolaget.

Under 2022 hade moderbolaget 8 (7) styrelseledamöter, varav 2 (2) kvinnor. Koncernens totala antal styrelseledamöter uppgick till 8 (10) varav 2 (2) var kvinnor.

Arvode utgår endast till moderbolagets styrelse. Per 31 december 2022 hade koncernen 4 (4) ledande befattningshavare varav 2 (2) kvinnor.

	Löner och ersättningar		Sociala kostnader		Pensionskostnader		Totalt	
Tkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Koncernen	16 540,2	14 935,0	6 688,2	5 887,0	3 549,7	3 400,0	26 778,1	24 222,0

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 fyra 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 och ledande befattningshavare får den den rörliga ersättningen maximalt uppgår till 50 procent av den fasta årliga grundlönen. Pensionsförmåner samt övriga förmåner till VD och andra ledande befattningshavare beaktas vid fastställande av fasta och rörliga ersättningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092555

Not 5 fortsättning

Ersättningar och övriga förmåner under året
Specifikation avseende ersättning till styrelsens ledamöter och ledande befattningshavare.

	Styrelsearvode/grundlön		Rörlig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnader	
Tkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Styrelsen								
Göran Grosskopf	470,0	312,4	–		–		–	
Jesper Göransson	180,0	162,4	–	–	–		–	
Pia Andersson	180,0	162,4	–		–		–	
Anders Hylén	160,0	150,0	–		–		–	
Karin Ebbinghaus	180,0	162,4	–	–	–	–	–	–
Lars Ljungälv	180,0	162,4	–		–	–	–	–
Axel Granlund	160,0	92,8	–		–	–	–	–
Henrik Saxborn[1]	111,5	–	–	–	–	–	–	–
Koncernledningen								
Jörgen Lundgren, VD[2]	3 414,0	2 807,0	865,0	1 091,0	67,0	118,5	908,0	914,1
Monica Fallenius, VD[3]	980,0	–	491,0	–	41,0	–	241,0	–
Övriga personer i koncernledningen[3]	3 431,0	2 959,0	1 060	775,3	205,2	165,7	1 347,0	1 076,7

[1] Medlem i styrelsen sedan maj 2022.
[2] Jörgen Lundgren verkade som VD fram till 2022-08-15
[3] Monica Fallenius startade som ny VD den 2022-08-16

Rörlig ersättning
För VD baserades den rörliga ersättningen för 2022 på koncernen förvaltningsresultat viktat 75 procent samt 25 procent viktat för kWh per kvm. För övriga personer i koncernledningen baserades den rörliga ersättningen på samma kriterier som för VD.

För VD baserades den rörliga ersättningen för 2021 på koncernens förvaltningsresultat samt andelen fastigheter som var miljöcertifierade enligt en viss nivå per utgången av 2021. För övriga personer i koncernledningen baserades den rörliga ersättningen på samma kriterier som för VD.

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 67 år.

CFO har en ITP2 lösning medan koncernredovisningschef och Förvaltningschef har en ITP1 lösning.

Avgångsvederlag
För Verkställande direktör gäller vid egen uppsägning en uppsägningstid om sex månader och uppsägning från bolagets sida en uppsägningstid om tolv månader. För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning från den anställdes sida, och en uppsägningstid på nio månader vid uppsägning från bolagets sida. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden.

Beredning- och beslutsprocess
Information återfinns i bolagsstyrningsrapporten. Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 19 maj 2022 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 470 000 kronor och till övriga ledamöter med 160 000 kronor. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört. För medlemmar i styrelsens utskott utgår 20 000 kronor per år för respektive utskottsuppdrag.

Pensioner övriga anställda
Övriga anställda i Annehem fastigheter 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 Fastigheter 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 2,7 procent (0,9). Det har inte varit någon långtidssjukfrånvaro under året. Sjukfrånvaron för kvinnor respektive män uppgick till 4,6 procent (1,1) respektive 0,5 procent (0,5). Sjukfrånvaron för åldersgruppen 30–49 år uppgick till 6,0 procent (2,0) och för gruppen 50 år och äldre uppgick sjukfrånvaron till 0,2 procent (1,8). Uppgifterna avser både moderbolaget och koncernen totalt.

NOT 6 REVISONSARVODEN

Koncernen, Mkr	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,1	0,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,1	0,4
Total	1,3	1,2

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	0,9	0,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,1	0,4
Total	1,1	1,1

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092256

NOT 7 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Transaktioner med dotterbolag		
Resultaträkning		
Management fee	46,8	34,4
Ränteintäkter	45,1	42,0
Räntekostnader	–	-0,1
Total	**91,9**	**76,3**
Balansräkning		
Långfristiga fordringar	1 810,9	1 998,8
Kortfristiga fordringar	43,8	17,0
Total	**1 854,7**	**2 015,8**
Kortfristiga räntebärande skulder	5,4	5,7
Leverantörsskulder	–	–
Total	**5,4**	**5,7**

Transaktioner med dotterbolag 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 2,14 procent från januari 2022 och med en ränta om 2,74 prodcent från oktober 2022. All personal är anställd av Annehem Fastigheter AB, som i sin tur fakturerar ut tjänster till sina dotterbolag på marknadsmässiga villkor.

NOT 8 SKATTER

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	-1,0	0,2	–	–
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-54,7	52,6	-6,2	0,1
Total redovisad skattekostnad	**-55,7**	**-52,3**	**-6,2**	**0,1**

Not 8 fortsättning

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Uppskjuten skatteskuld, netto	195,6	139,1	7,9	0,0
Förändring netto	56,5	52,6	7,9	-0,1
Specifikation av förändring av uppskjuten skatteskuld netto				
Förändring via resultaträkning	-54,7	-52,6	6,2	0,1
Övriga förändringar i redovisning av uppskjuten skatt	-2,1	0,3	–	–
Omräkningsdifferens via övrigt totalresultat	0,3	-0,3	–	–
Total nettoförändring av uppskjuten skatteskuld	**56,5**	**52,6**	**7,9**	**-0,1**

De avdragsgilla temporära skillnaderna förfaller inte enligt rådande skatteregler. Uppskjuten skatteskuld hänför sig till verkligt värde på förvaltningsfastigheter. 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.

Per 31 december 2022 fanns det i koncernen underskottsavdrag uppgående till ca 3,2 (2,0) Mkr.

För 2022 är skattesatsen i Sverige 20.6 procent.

Avstämning av effektiv skatt

Mkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Resultat före skatt	263,0	262,1	74,5	30,3
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	**-54,2**	**-54,0**	**-15,3**	**-6,2**
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	0,0	0,0	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	0,5	-6,6	0,6	0,5
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-2,1	9,0	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–	-0,2	8,6	5,8
Redovisad effektiv skatt	**-55,7**	**-52,3**	**-6,2**	**0,1**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE9254EC0AF4CBAD7FC11C7D1

20230613092257

NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Specifikation av årets förändring, Mkr	2022	2021
Verkligt värde vid årets början	3 994,1	3 317,5
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	103,0	410,9
Investeringar i befintliga fastigheter	32,8	52,5
Orealiserad värdeförändring	98,0	172,9
Valutaomräkning bestånd i utlandet	81,3	40,3
Verkligt värde vid årets slut	**4 309,2**	**3 994,1**

	Huvudstad		Syd	
Specifikation av årets förändring, Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Verkligt värde vid årets början	2 828,3	2 386,6	1 165,9	931,0
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	103,0	279,9	-	131,0
Investeringar i befintliga fastigheter	4,5	18,4	28,3	34,1
Orealiserad värdeförändring	-6,6	103,0	104,6	69,9
Valutaomräkning bestånd i utlandet	81,2	40,3	-	-
Verkligt värde vid årets slut	**3 010,2**	**2 828,3**	**1 298,8**	**1 165,9**
Varav företagsparker	-	-	708,1	585,0

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde och resultat, Mkr	Förändring	2022	2021
Förändring driftnetto	+/- 5%	+147 / -147	+125 / -125
Förändring direktavkastningskrav	+/ 0,5%	-363 / +501	-354 / +492
Förändring diskonteringsränta	+/ 0,5%	-363 / +501	-354 / +492
Förändring diskonteringsränta restvärde	+/- 0,5%	-363 / +501	-354 / +492

	Huvudstad		Syd		Varav företagsparker inom Syd	
Kalkylantaganden per segment, Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Normaliserat driftnetto	124,9	112,5	73,1	53,8	42,8	32,3
Vakansgrad	2,0–5,0 %	1,0–5,0 %	1,3–13,1 %	1,3–22,3 %	5,8–13,1 %	5,1–22,3 %
Direktavkastning, viktat	4,6 %	4,2 %	5,8 %	5,7 %	6,4 %	6,2 %
Intervall direktavkastning	3,8–4,7 %	3,8–5,0 %	4,9–7,6 %	4,6–7,4 %	5,9–7,6 %	5,0–7,4 %
Diskonteringsränta	5,7–6,7 %	5,8–7,1 %	7,2–9,9 %	6,6–9,5 %	8,2–9,9 %	7,8–9,5 %
Diskonteringsränta restvärde	6,1–7,8 %	5,8–7,1 %	7,2–9,9 %	6,6–9,5 %	8,2–9,9 %	7,8–9,5 %
Diskonteringsränta, viktad	6,8 %	6,3 %	8,0 %	7,5 %	8,7 %	8,4 %
Diskonteringsränta restvärde, viktad	6,1 %	6,3 %	8,2 %	7,7 %	8,7 %	8,4 %

Skattemässiga restvärden, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 527,5	1 857,9

Väsentliga åtaganden, Mkr	Total Investering	Återstår
Hyresgästanpassning Valhall Park	35,0	35,0
Carl Florman, bostäder	135,0	0,0[1)]
Partille port, bostäder	250,0	250,0
Summa	420,0	420,0

1) Tillträdesdag för inflyttning januari 2023

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 2022 var 4,0 (2,0) procent för år 2023 och 2,0 (2,0) procent från år 2024 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, Mkr	2022	2021
<1 år	195,8	141,8
1–2 år	185,0	131,0
2–3 år	175,8	121,1
3–4 år	145,1	108,1
1–5 år	131,0	106,9
>5 år	246,7	384,7
Total	**1 079,4**	**993,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A103BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092258

NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER

Koncernen, Mkr	2022	2021
Anskaffningar		
Ingående balans	22,0	21,2
Årets investeringar	1,3	0,8
Utgående balans	23,3	22,0
Avskrivningar		
Ingående balans	-17,6	-16,9
Årets avskrivningar	-0,4	-0,7
Utgående balans	-18,0	-17,6
Redovisat värde	5,3	4,4

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Anskaffningar		
Ingående balans	1,5	0,7
Årets investeringar	1,3	0,8
Utgående balans	2,7	1,5
Avskrivningar		
Ingående balans	-0,7	-0,2
Årets avskrivningar	-0,4	-0,5
Utgående balans	-1,1	-0,7
Redovisat värde	1,7	0,8

NOT 11 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2022	2021
Övriga kortfristiga fordringar	9,5	20,0
Förutbetalda försäkringar	1,7	1,2
Upplupen intäktsränta	4,5	
Förutbetalda hyreskostnader	0,4	0,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, övrigt	6,9	2,9
Total	22,9	24,4

Övriga kortfristiga fordringar utgörs huvudsakligen av skattekonto samt momsfordringar.

Förutbetalda kostnader utgörs huvudsakligen av fastighetsskatt.

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Övriga kortfristiga fordringar	1,2	4,3
Förutbetalda försäkringar	0,4	1,2
Förutbetalda hyreskostnader	1,2	0,3
Total	2,9	5,9

NOT 12 AKTIEKAPITAL

Förändringar i aktiekapitalet

	Antal aktier	Aktie-kapital, Mkr
Antal aktier 1 januari 2022	58 992 548	58 992 548
Utgående antal aktier 31 december 2022	58 992 548	58 992 548

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.

NOT 13 FINANSIELLA INSTRUMENT

Verkligt värdehierarkin

Annehem lämnar upplysning om samtliga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utifrån en verkligt värdehierarki av tre nivåer. Till nivå ett hör instrument som är noterade och handlas på en aktiv marknad där identiska instrument handlas. Nivå två består av instrument som inte handlas på en aktiv marknad men där observerbara marknadsdata används som grund för värdering av instrumentet (antingen direkt eller indirekt). Till nivå tre hör instrument där värderingen till en väsentlig del baseras på icke observerbara marknadsdata. Bedömningarna har gjorts utifrån omständigheter och faktorer som råder kring de olika instrumenten. Valutaterminer och ränteswappar har också klassificerats som nivå två, eftersom det finns observerbara marknadsdata som ligger till grund för värderingen. Vad gäller skulder till kreditinstitut anser Annehem att redovisat värde är en rimlig approximation av verkligt värde på grund av att det redovisade värdet har diskonterats med bedömda marknadsmässiga räntenivåer. Verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument. Verkligt värde överensstämmer därför väsentligen med det redovisade värdet. Undantag från klassificering utifrån verkligt värdehierarkin görs för kundfordringar, likvida medel och leverantörsskulder där det redovisade värdet anses vara en lämplig uppskattning av det verkliga värdet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092259

Not 13 fortsättning

2022 Koncernen, Mkr	Värderings-hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
TILLGÅNGAR					
Finansiella anläggningstillgångar					
Derivatinstrument	2	-	104,5	104,5	104,5
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1,9	-	-	1,9
Derivatinstrument	2	-	0,9	0,9	0,9
Kortfristiga fordringar		20,1	-	-	20,1
Likvida medel		237,9	-	-	237,9
Summa finansiella tillgångar		**260,0**	**105,4**	**105,4**	**365,4**
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	3	1 655,6	-	-	1 655,6
Derivatinstrument	2	-	10,4	10,4	10,4
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	3	234,0	-	-	234,0
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Leverantörsskulder		22,1	-	-	22,1
Summa finansiella skulder		**1 911,8**	**10,4**	**10,4**	**1 922,2**

2021 Koncernen, Mkr	Värderings-hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
TILLGÅNGAR					
Finansiella anläggningstillgångar					
Derivatinstrument	2	-	1,9	1,9	1,9
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		3,1	-	-	3,1
Derivatinstrument	2	-	5,6	5,6	5,6
Kortfristiga fordringar		17,2	-	-	17,2
Likvida medel		190,2	-	-	190,2
Summa finansiella tillgångar		**210,6**	**7,5**	**7,5**	**218,0**
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		1 721,3	-	-	1 721,3
Derivatinstrument	2	-	1,4	1,4	1,4
Kortfristiga skulder					
Derivatinstrument	2	-	1,7	1,7	1,7
Leverantörsskulder		11,9	-	-	11,9
Summa finansiella skulder		**1 733,2**	**3,1**	**3,2**	**1 736,4**

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, upplåning och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

202306130926O

Not 13 fortsättning

2022 Moderbolaget, Mkr	Värderings-hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
TILLGÅNGAR					
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernbolag	3	18,8	–	–	18,8
Derivatinstrument	2	–	44,5	44,5	44,5
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kortfristiga fordringar koncernföretag		43,8	–	–	43,8
Kortfristiga fordringar		2,6	–	–	2,6
Derivatinstrument	2	–	0,9	0,9	0,9
Likvida medel		208,4	–	–	208,4
Summa finansiella tillgångar		273,6	45,4	45,4	319,0
SKULDER					
Kortfristiga skulder					
Derivatinstrument	2	–	10,4	10,4	10,4
Leverantörsskulder till koncernföretag		5,4	–	–	5,4
Leverantörsskulder		1,4	–	–	1,4
Summa finansiella skulder		6,8	10,4	10,4	17,2

2021 Moderbolaget, Mkr	Värderings-hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
TILLGÅNGAR					
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernbolag	3	16,6	-	–	16,6
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		17,0	-	–	17,0
Kortfristiga fordringar		5,9	-	–	5,9
Derivatinstrument	2	-	0,7	0,7	0,7
Likvida medel		8,7	-	–	8,7
Summa finansiella tillgångar		48,1	0,7	0,7	48,8
SKULDER					
Kortfristiga skulder					
Derivatinstrument	2	-	3,2	3,2	3,2
Leverantörsskulder till koncernföretag		5,4	-	–	5,4
Leverantörsskulder		1,8		–	1,8
Summa finansiella skulder		7,2	3,2	3,2	10,3

Ramverk för finansiell riskhantering

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

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk

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 finansutskott.

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 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 Annehem Fastigheters upplånings- eller placeringsbehov samt kontroll av Annehem Fastigheters 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 Annehem Fastigheters 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 Fastigheter 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 Fastigheter oförmånliga villkor.

Annehem Fastigheters kreditavtal med kreditinstitut innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Om Bolaget eller andra bolag inom Annehem Fastigheter 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 Annehem Fastigheters kreditavtal har Annehem Fastigheter 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0A94C8AD7FC11C7D1

20230613092613

Not 13 fortsättning

betalning. Vidare kan en nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Annehem Fastigheters tillgång till finansiering begränsas och att Annehem Fastigheters möjligheter att refinansiera sina krediter försvinner. Om Annehem Fastigheter 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 Fastigheter oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Annehem Fastigheters verksamhet, finansiella ställning.

I vissa av Annehem Fastigheters avtal, främst Annehem Fastigheters kreditavtal med kreditinstitut, finns det bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Bolaget eller annat bolag i Annehem Fastigheter. En sådan bestämmelse kan exempelvis ge kreditinstitut möjlighet att säga upp avtal för det fall någon eller några, andra än Annehems nuvarande 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 Fastigheter, inträda som bland annat kan komma att påverka Annehem Fastigheters fortsatta finansiering. Om Annehem Fastigheters finansiering påverkas skulle det kunna leda till att Annehem Fastigheter blir tvungen att avyttra fastigheter till oförmånliga priser samt, över tid, ha en negativ påverkan på Annehem Fastigheters intäkter, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

Tillgänglig likviditet	2022-12-31	2021-12-31
Outnyttjad låneram	192,5	420,0
Tillgängliga likvida medel	237,9	190,2
Likviditetsreserv	**430,4**	**610,2**

Företagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 1 889,6 Mkr, inklusive leasingskuld, och förfallostruktur på skulden, med tillägg för ränteförfall, framgår av tabellen nedan. I balansräkningen ingår låneanskaffningskostnader i räntebärande skulder.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

2022 Koncernen, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	> 5 år
Banklån	SEK	1 207,3	1 207,3	234,0	57,3	858,4	57,6	–
Banklån	EUR	50,5	507,4	–	–	507,4	–	–
Banklån	NOK	174,7	184,8	–	–	184,8	–	–
Leverantörsskulder	EUR	0,1	0,6	0,6	–	–	–	–
Leverantörsskulder	SEK	22,0	22,0	22,0	–	–	–	–
Leverantörsskulder	NOK	0,0	0,0	0,0	–	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	SEK	–	58,5	58,5	–	–	–	–
Summa			**1 980,6**	**315,1**	**57,3**	**1 550,5**	**57,6**	**–**

2021 Koncernen, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	> 5 år
Banklån	SEK	1 026,0	1 085,3	20,2	1 065,1	–	–	–
Banklån	EUR	50,8	532,4	11,2	521,2	–	–	–
Banklån	NOK	176,0	175,3	3,7	171,6	–	–	–
Leverantörsskulder	EUR	0,0	0,3	0,3	–	–	–	–
Leverantörsskulder	SEK	9,2	9,2	9,2	–	–	–	–
Leverantörsskulder	NOK	2,3	2,3	2,3				
Övriga kortfristiga skulder	SEK	–	56,3	56,3	–	–	–	–
Summa			**1 861,2**	**103,3**	**1 758,0**	**–**	**–**	**–**

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen ett tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgäld uppgår till 0,0 Mkr odiskonterat. Detta leasingavtal ses som evigt ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalet. Per 31 december 2022 hade Annehem ett (ett) tomträttsavtal.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
72A1636FE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092620

Not 13 fortsättning

2022 Moderbolaget, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	> 5 år
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	SEK	–	5,4	5,4	–	–	–	–
Summa		–	5,4	5,4	–	–	–	–

2021 Moderbolaget, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	> 5 år
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	SEK	–	5,4	5,4	–	–	–	–
Summa		–	5,4	5,4	–	–	–	–

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 Fastigheter dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Annehem Fastigheters 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 Fastigheter. Annehem Fastigheter är främst exponerad för ränterisk genom koncernens upplåning. Ränteriskstrategin utgörs av en balanserad kombination av rorlig ränta och fast räntebindning. Under året har Annehem inhandlat ränteswapar för att omvandla rörlig ränta till fast för att minska volatilitet i räntekostnaderna. Se även not 16 för mer info om räntebärande skulder.

Känslighetsanalys – ränterisk
Genomslaget på ränteintäkter och räntekostnader under kommande tolvmånadersperiod vid en ränteuppgång/-nedgång på 1 procentenhet på balansdagen uppgår till +/- 18,9 Mkr (+/- 17,2 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, NOK och EUR. För att möta dessa valutarisker har koncernen aktivt valt att handla upp valutaterminer i EUR och NOK. Dock finns det vissa poster i EUR och NOK i ett svenskt dotterbolag vilka omräknas till SEK och valutaeffekterna bokförs i resultaträkningen. Nettobeloppen uppgår till 2,6 (2,6) MEUR och 116,0 (114,3) MNOK. Transaktionerna är primärt gjorda i valutorna SEK, NOK och EUR.

Annehem Fastigheter 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 procent förstärkning av den svenska kronan gentemot andra valutor per 31 december 2022 skulle innebära en förändring av eget kapital med 23,5 Mkr (23,7) där EUR står för 24,8 Mkr (24,4) och NOK för -1,4 (-0,7) Mkr. För resultatet uppgår beloppet till -2,1 (1,8) Mkr, där EUR står för -1,6 Mkr och NOK står för –0,6 Mkr. Känslighetsanalysen grundar sig på att alla andra faktorer (t ex räntan) förblir oförändrade. Samma förutsättningar tillämpades föregående år.

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 Fastigheter har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Peab är Annehem Fastigheters största hyresgäst och utgjorde, per 31 december 2022, 35,0 procent av hyresvärdet. Utöver detta finns det ingen enskild hyresgäst som utgjorde mer än 6 procent av hyresvärdet. De tio största kunderna (exkl. Peab) utgjorde 32 procent. Annehem Fastigheter tillämpar förskottsfakturering avseende sina hyresfordringar.

Annehem Fastigheter 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 0,0 (0,3) Mkr.

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

	Redovisat värde	
Koncernen, Mkr	2022	2021
Sverige	1,0	1,9
Finland	0,9	1,1
Norge	0,1	0,1
Summa	2,0	3,1

Kreditrisk i likvida medel
För likvida medel är skandinaviska 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. Den förväntade kreditförlusten för likvida medel har bedömts som immateriella och därför ej redovisats.

Kreditrisker i finansiell verksamhet
Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas dels genom nettingavtal/ISDA-avtal (International Swaps and Derivatives Association), och dels genom en spridning i såväl finansieringskällor som kreditförfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande hanterad. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i balansräkningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC1167D1

20230613092263

Not 13 fortsättning

I nedan tabell redovisas finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal.

Koncernen, Mkr	2022 Finansiella tillgångar	2022 Finansiella skulder	2021 Finansiella tillgångar	2021 Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp	105,4	10,4	6,2	3,2
Belopp som omfattas av avtal om nettning	-10,4	-10,4	-3,2	-3,2
Nettobelopp efter avtal om nettning	**95,0**	**0,0**	**3,0**	**0,0**

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.

Koncernen, Mkr	2022	2021
Totalt eget kapital	2 501,1	2 275,9
Nettoskuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	1 889,6	1 721,3
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-237,9	190,2
Nettoskuld	1 651,7	1 531,0
Nettoskuldsättningsgrad (Nettoskuld / Totalt eget kapital), %	**66,0**	**67,2**

Ökningen i nettoskuldsättningsgraden beror både på att nettoskulden ökat med 10 procent och att eget kapital ökat med 10 procent. Ökningen av nettoskulden kommer sig av att fastighetsbestånder 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.

Kassaflödet från den löpande verksamheten skall i huvudsak återinvesteras i verksamheten för att ta tillvara på affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen, Mkr	2022	2021
Ränteintäkter	9,5	0,0
Räntekostnader	-58,0	-40,0
Valutakurseffekter	14,0	10,1
Värdeförändringar på valutaterminer	-30,4	10,0
Låneanskaffningskostnader	-4,6	-4,2
Total	**-69,4**	**-44,1**

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Ränteintäkter	1,3	-
Ränteintäkter, från koncernbolag	45,1	42,0
Räntekostnader	-3,6	-0,2
Räntekostnader, till koncernbolag	0,0	-0,1
Värdeförändringar på valutaterminer	-30,4	-10,0
Värdeförändringar derivatinstrument	34,8	-0,8
Total	**47,1**	**31,6**

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

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	2022	2021
Leasingskulder, långfristiga	1,7	1,8
Låneanskaffningskostnader	-13,4	-8,2
Lån från kreditinstitut	1 901,3	1 727,7
varav kortfristiga räntebärande skulder	*234,0*	*-*
Total	**1 889,6**	**1 721,3**

Koncernens räntebärande skulder bestod per 31 december 2022 av extern kreditfacilitet i tre valutor; SEK, EUR och NOK. Koncernens räntebärande skulder bestod per 31 december 2022 av extern kreditfacilitet i tre valutor; SEK, EUR och NOK. Kreditfaciliteten löper till och med november 2025. Ränta utgår med på 2,15 procent +3m ibor för de gröna delarna och 2,20 procent för övriga delar. Övrig finansiering är också grön och uppgår till totalt 292 Mkr uppdelat på 69 Mkr med en ränta på 1,25 procent och 165 Mkr med en ränta på 1,15 procent, båda lånen förfaller under 2023. Ytterligare ett lån om 57,9 Mkr med en marginal på 1,2 procent och en löptid på 2 år, togs upp i maj 2022.

Koncernens räntebärande skulder bestod per 31 december 2021 av extern kreditfacilitet i tre valutor; SEK, EUR och NOK. Kreditfaciliteten löper på tre år från 11 den december 2020, med en ränta på 2,2 procent +3m ibor.

Bolaget har uppfyllt samtliga lånevillkor under de aktuella perioderna.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Koncernen, Mkr	2022	2021
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 721,3	1 546,9
Amortering externa banklån	-7,9	-
Upptagna externa banklån	132,9	234,0
Förändring leasingskuld	-0,1	-87,9
Förändring upplåningsavgifter	-1,8	3,4
Valutaeffekter	45,2	24,9
Räntebärande skulder vid periodens utgång	**1 889,6**	**1 721,3**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092644

NOT 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2022	2021
Förutbetalda hyresintäkter	3,1	22,5
Externa tjänster	0,5	0,5
Upplupna räntekostnader	12,4	2,6
Upplupna personalkostnader	2,5	1,9
Övriga kortfristiga skulder	40,0	38,8
Total	**58,5**	**63,6**

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

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Externa tjänster	0,5	5,9
Upplupna personalkostnader	2,5	1,9
Övriga kortfristiga skulder	10,8	2,6
Total	**13,8**	**10,4**

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 %
Annehem 1 AB	559311-5107	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 2 AB	559311-5115	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 3 AB	559311-5123	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 %
Annehem Ledvolten 1 Fastigheter AB	559194-5570	Solna, Sverige	100 %
CBT Nerag 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 Jupiter 11 Fastigheter AB	556892-3428	Solna, Sverige	100 %
Annehem Almnäs Fastighets AB	559283-3627	Solna, Sverige	100 %
Annehems Vallhall Park AB	556107-0003	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Syd Parker Holding Fastigheter AB	559230-6897	Ängelholm, Sverige	100 %
Lundbyhed Park AB	556545-4294	Ängelholm, Sverige	100 %

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Ingående balans för året	16,6	12,5
Förvärv under året	-	0,3
Aktieägartillskott	2,3	3,8
Utgående balans vid årets slut	**18,9**	**16,6**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
72A1630FE8223B0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092655

NOT 16 LEASING

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Icke uppsägningsbara leasebetalningar

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	-0,1	-0,1
Mellan ett och fem år	-0,2	-0,2
Senare än fem år	-1,4	-1,5
Summa	**-1,7**	**-1,8**

Totala leasingkostnader

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Totala leasingkostnader - ränta	-0,1	-0,1
Summa	**-0,1**	**-0,1**

Leasingkostnader redovisas i sin helhet som räntekostnader för respektive år.

Kassautflödet avseende leasingavtal motsvarar summan av leasingkostnader för respektive år.

Annehemkoncernen har per utgången av 2022 ett leasingavtal i form av tomträttsavtal. Tomträttsavtalet är evigt (eller mycket långt). 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.

Totala leasingskuld (ingår som del av långfristiga räntebärande skulder)

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	1,9	88,8
Avgående nyttjanderätter	-	-87,9
Förändring leasingskuld	-0,1	0,8
Utgående balans	**1,7**	**1,8**

NOT 17 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	2022	2021
För egna skulder och tillgångar		
Fastighetsinteckningar	2 332,1	2 224,0
Total	**2 332,1**	**2 224,0**

NOT 18 HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Annehem tillträder sin första bostadsfastighet Carl Florman 1 under januari 2023
- Från 1 januari 2023 indelas Annehem i de nya segmenten Sverige och Övriga Norden.
- Det finansiella tillväxtmålet har förskjutits från 2024 till 2027.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254B60AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092666

Finansiella nyckeltal

Antal aktier	2022	2021
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 över tid ska öka årligen med ett snitt om 20 procent.

Förvaltningsresultat

Mkr	2022	2021
Resultat före skatt	263,0	262,1
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-98,0	-172,9
Värdeförändring derivat	90,9	3,0
Förvaltningsresultat	**74,2**	**86,2**

Förvaltningsresultat, kr per aktie

Mkr	2022	2021
Förvaltningsresultat	74,2	86,2
Valutakurseffekter	16,4	-
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	90,5	86,2
Antal aktier	58 992 548	58 992 548
Förvaltningsresultat, kr per aktie	**1,53**	**1,46**

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	2022-12-31	kr/aktie	2021-12-31	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 501,1	42,4	2 275,9	38,6
Återläggning				
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	195,6		139,1	-
Räntederivat	-94,1	-	-	-
Långsiktigt substansvärde	**2 602,6**	**44,1**	**2 415,0**	**40,9**

Räntetäckningsgrad

Mkr	2022	2021
Förvaltningsresultat	74,2	86,2
Återläggning		
Räntenetto	53,0	44,1
Valutakurseffekter	16,4	-
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,7**	**3,0**

Belåningsgrad

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder	1 889,6	1 721,3
Likvida medel	-237,9	-190,2
Räntebärande skulder netto	1 651,7	1 531,1
Förvaltningsfastigheter	4 309,2	3 994,1
Nettobelåningsgrad, %	**38,3**	**38,3**

Överskottsgrad

Mkr	2022	2021
Förvaltningsresultat	74,2	86,2
Återläggning		
Förvaltningskostnader	107,1	69,6
Driftnetto	181,3	155,8
Hyresintäkter	217,9	187,8
Överskottsgrad, %	**83,2**	**83,0**

Avkastning på eget kapital

Mkr	2022	2021
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	207,3	209,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 501,1	2 275,9
Avkastning på eget kapital, %	**8,3**	**9,2**

Resultat per aktie, kr

	2022	2021
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Tkr	207 338,2	209 734,6
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	58 992,5	58 992,5
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	**3,51**	**3,56**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092677

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.

Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 maj 2023.

Denna årsredovisning har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av elektroniska underskriften.

Göran Grosskopf **Styrelseordförande**	Pia Andersson **Styrelseledamot**	Karin Ebbinghaus **Styrelseledamot**	Axel Granlund **Styrelseledamot**
Henrik Saxborn **Styrelseledamot**	Jesper Göransson **Styrelseledamot**	Anders Hylén **Styrelseledamot**	Lars Ljungälv **Styrelseledamot**

Monica Hallenius
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092688

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Annehem Fastigheter AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-11, 17-18, 26, 39-78 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 2022 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 2022 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 30-35. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning 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 betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden 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 1 Väsentliga redovisningsprinciper och not 9 Förvaltningsfastigheter på sidorna 60-65 och 69 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivningar av området.

Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 4 309 Mkr den 31 december 2022 vilket utgör ca 92 % av koncernens totala tillgångar.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2022 har fastställts med utgångspunkt i den externa värdering som utfördes av oberoende externa värderare med värderingstidpunkt 30 september 2022. Därefter har bolaget genomfört en intern värdering som baseras på extern marknadsdata per 31 december 2022.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

- Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
- Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och den interna värderingsfunktionen.
- Vi har testat kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.
- Vi har stickprovsvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-7, 12-16, 19-25, 27-38 och 79-86. 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE825-4BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092659

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
Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Annehem Fastigheter AB för år 2022 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 försummel-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8ADFFC14C7D1

20230613092702

ser 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 Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Annehem Fastigheter AB för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Annehem Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-35 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs 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 ABs revisor av bolagsstämman den 19 maj 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

202306130927 1

Ordlista och definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat för en rullande tolvmånadersperiod i relation till utgående eget kapital för perioden. **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.
GHG-protokollet	Greenhouse Gas Protocol. Ledande standard för klimatrapportering.
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.
Nettobeläningsgrad	Räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde. **Syfte:** Nettobeläningsgraden 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.

[1)] Nyckeltalet är fastighetsrelaterat och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt FSMA:s riktlinjer

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

2023061309272

Ordlista och definitioner *(fortsättning)*

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
72A163BFE8254BC0AF4C0AD7FC11C7D1

20230613092733

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).
CO_2	Koldioxidekvivalenter
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.
SDG	Sustainable Development Goals som också kallas Agenda 2030. FNs Globala Hållbarhetsmål på svenska.
Tkvm	Tusen kvadratmeter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613092742023061309274

Inbjudan till årsstämma

Annehem Fastigheters årsstämma kommer att äga rum den 23 maj 2023 på Valhall Park Hotell, Stjernsvärds allé 66, Ängelholm. Det ges även aktieägare möjlighet att utöva sin rösträtt på årsstämman genom poströstning.

Aktieägare som vill delta i årsstämman genom poströstning ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena den 11 maj 2023 och (ii) senast den 13 maj 2023 anmäla sig genom att avge sin poströst enligt anvisningar nedan så att poströsten är Euroclear Sweden AB (som administrerar formulären å Annehems vägnar) tillhanda senast den dagen. Aktieägare som vill närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud, måste anmäla detta enligt vad som anges under Deltagande i stämmolokalen ovan. Det betyder att en anmälan genom endast poströstning inte räcker för den som vill närvara i stämmolokalen.

Kallelse till årsstämma, fullmaktsformulär och förhandsröstningsformulär kommer att finnas tillgängliga på Annehems hemsida senast den 21 april 2023, www.annehem.se/investerare/bolagsstyrning/bolagsstaemma/.

Produktion text och form: Korp Kommunikation AB.
Foto: Tom Podmore on Unsplash (sid. 12), övriga Annehem.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

List of Signatures

Annehem Fastigheter AB Årsredovisning 2022 - 17 april.pdf

Name	Method	Signed at
Axel Per Granlund	BANKID	2023-04-17 08:37 GMT+02
PETER DAHLLÖF	BANKID	2023-04-17 16:48 GMT+02
Anders Kristian Hylén	BANKID	2023-04-17 08:14 GMT+02
PIA ANDERSSON	BANKID	2023-04-17 07:33 GMT+02
Monica Margareta Fallenius	BANKID	2023-04-16 09:29 GMT+02
Göran Josef Grosskopf	BANKID	2023-04-14 20:51 GMT+02
Karin Fredrika Sydsjö Ebbinghaus	BANKID	2023-04-17 14:15 GMT+02
LARS LJUNGÄLV	BANKID	2023-04-17 12:43 GMT+02
John Henrik Saxborn	BANKID	2023-04-17 12:31 GMT+02
JESPER GÖRANSSON	BANKID	2023-04-17 10:14 GMT+02

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 72A163BFE8254BC0AF4C8AD7FC11C7D1

20230613091188