20240620025785

Årsredovisning och koncernredovisning

för

Annehem Fastigheter AB

559220-9083

Räkenskapsåret

2023–01–01 – 2023–12–31

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 2024-05-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Solna 2024-06-03

Monica Fallenius

List of Signatures

Annehem_Arsredovisning_2023.pdf

Name	Method	Signed at
Karin Fredrika Sydsjö Ebbinghaus	BANKID	2024-03-26 15:29 GMT+01
JESPER GÖRANSSON	BANKID	2024-03-26 14:55 GMT+01
Anders Kristian Hylén	BANKID	2024-03-26 14:51 GMT+01
LARS BERNHARD LJUNGÄLV	BANKID	2024-03-26 14:17 GMT+01
Monica Margareta Fallenius	BANKID	2024-03-26 14:14 GMT+01
PETER DAHLLÖF	BANKID	2024-03-26 18:29 GMT+01
John Henrik Saxborn	BANKID	2024-03-26 16:56 GMT+01
Axel Per Granlund	BANKID	2024-03-26 16:20 GMT+01
PIA MARIE LOUISE ANDERSSON	BANKID	2024-03-26 15:45 GMT+01

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

External reference: 5CD84B777141453CBABE9A081CD9BAD3

This title is locked with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
DCD84B77714142CEAB8BA0B1CD98AC9

Årsredovisning 2023

Ullevigården 1 och Annelund 1, Annelunds Fastigheter AB

Annelunds

Annehem

Innehåll

Inledning

3 Vi är Annehem

4 Året i korthet

5 VD har ordet

8 Annehem som investering

Värdeskapande

10 Vår vision

11 Affärsidé och strategi

12 Våra mål

13 Hållbara fastigheter skapar stort värde

14 Ett hållbart Annehem

15 Hållbart värdeskapande för oss

Marknad

17 Makroöversikt

18 Fastighetsmarknaden

19 Marknadstrender

Fastigheter

21 Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd

22 Portföljen i siffor

23 Våra fastigheter

26 Vår tillväxtplan

Hyresgäster & förvaltning

28 Våra hyresgäster

29 Fokus på hållbar och effektiv förvaltning

31 Annehems engagerade medarbetare

Bolagsstyrning

40 Ersättningsrapport

Finansiell information

44 CFO har ordet

45 Finansiering

47 Risker och riskhantering

51 Hållbart värdeskapande

56 Ekonomisk utveckling och händelser under året

58 Finansiella rapporter

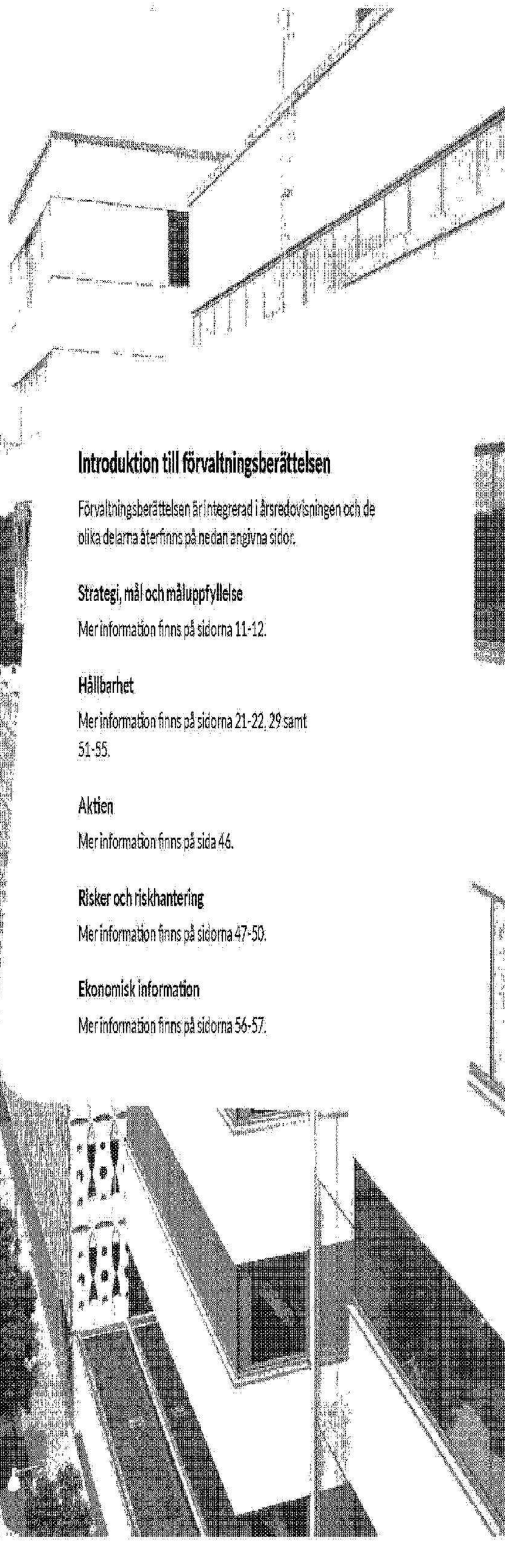
65 Noter

81 Finansiella nyckeltal

Övrigt

86 Ordlista

89 Inbjudan till årsstämma



Introduktion till förvaltningsberättelsen

Förvaltningsberättelsen är integrerad i årsredovisningen och de olika delarna återfinns på nedan angivna sidor.

Strategi, mål och måluppfyllelse

Mer information finns på sidorna 11-12.

Hållbarhet

Mer information finns på sidorna 21-22, 29 samt 51-55.

Aktien

Mer information finns på sida 46.

Risker och riskhantering

Mer information finns på sidorna 47-50.

Ekonomisk information

Mer information finns på sidorna 56-57.

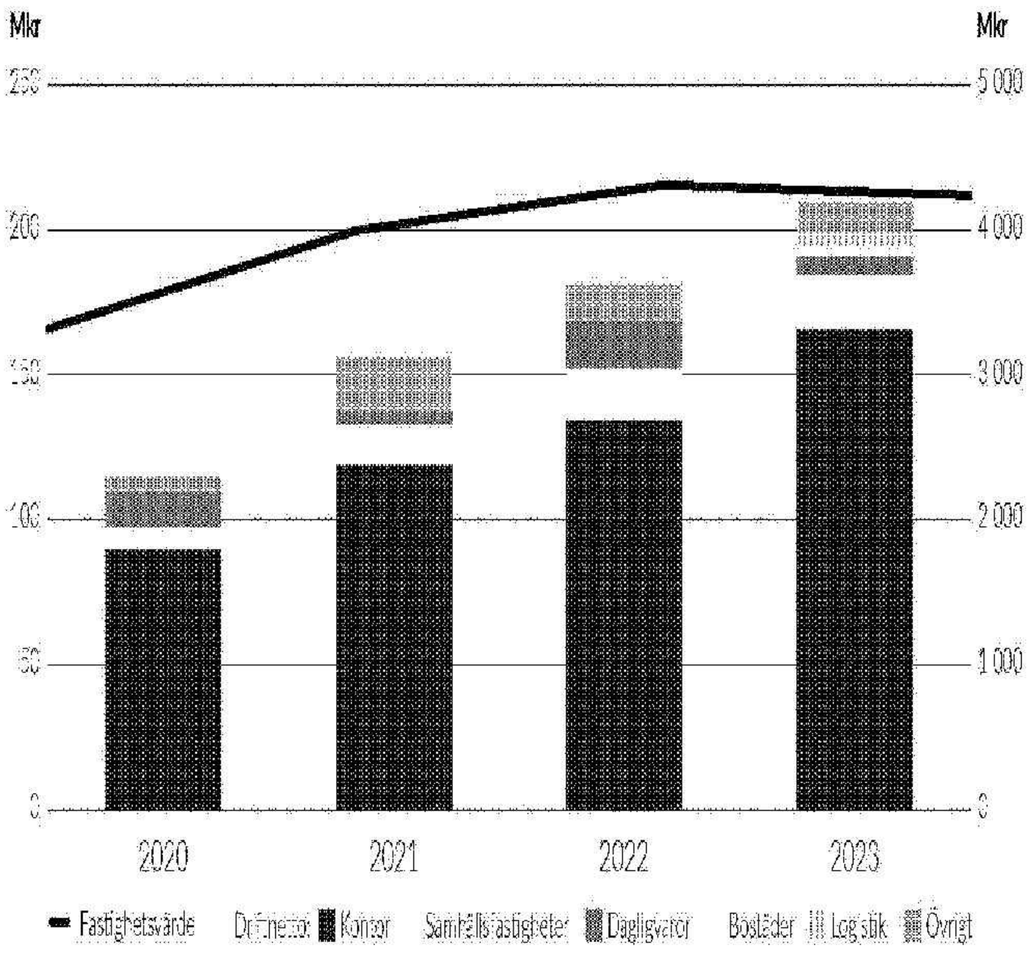
Annehem Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556897-1427
This is a digitally signed document.
Annehem Fastigheter AB (publ), Org.nr 556897-1427

Vi är Annehem

Annehem är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag med en kundnära förvaltning. Vi skapar attraktiva och långsiktigt hållbara fastigheter där våra hyresgäster utvecklas och trivs. Vi arbetar systematiskt för att öka hållbarhetsprestandan i hela vårt bestånd.

Våra moderna fastigheter utgör huvuddelen i vårt fastighetsbestånd. De har en hög hållbarhetsprestanda och finns i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden. Vi förvaltar också äldre fastigheter där hållbarhetspotentialen är stor och där vi bidrar till en väsentlig förflyttning. Huvuddelen av beståndet består idag av kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik-, samhällsfastigheter samt bostäder.

Fastighetsvärde- och driftnettoutveckling



Kartan visualiserar fördelningen av bolagets fastighetsvärde i nordiska tillväxtområden.

Annehem Fastigheter AB har upprättat denna årsredovisning med stöd av Årsredovisningslagen. Årsredovisningen har granskats av bolagets revisorer.

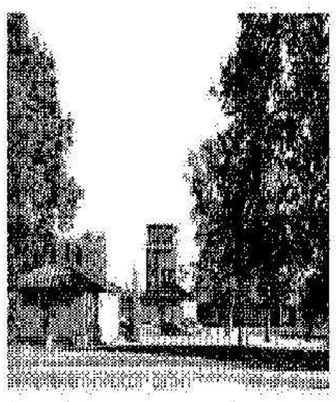
Året i korthet

Tillträde av första bostadsfastigheten

I januari 2023 tillträddes Carl Florman 1, en svanenmärkt bostadsfastighet i Malmö med 60 lägenheter om cirka 3 259 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 135 Mkr.

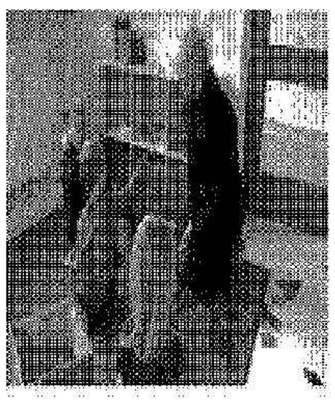
Ny CFO och hållbarhetschef i Annehem

I november tillträdde Adela Colakovic som ny CFO för bolaget, och i augusti tillträdde Christin Hertzberg den nyinrättade rollen som hållbarhetschef. Båda ingår i Annehems ledningsgrupp.



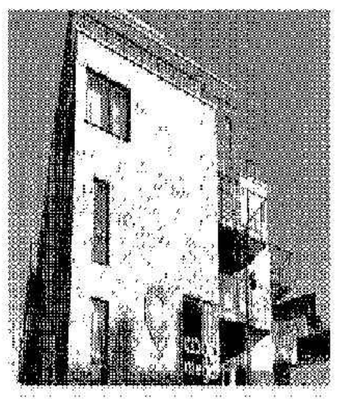
Saab förlänger hyresavtal i Ljungbyhed Park

Saab förlängde hyresavtalet i Ljungbyhed Park med ytterligare tio år. Som ett led i förlängningen moderniseras och energieffektiviseras byggnaden som omfattar cirka 5 000 kvm.



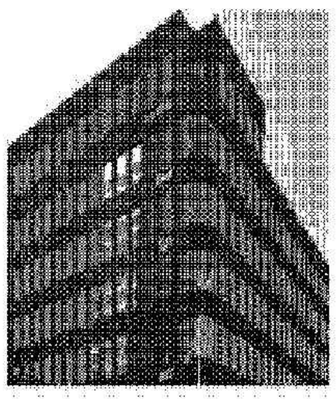
Kommunal förskola färdigställd i Valhall Park

Annehem och Ängelholms kommun har gemensamt moderniserat en äldre byggnad i Valhall Park till en förskola för 110 barn. Byggnaden ligger i nära anslutning till stora grönytor för barnen att utforska och leka på.



Handelsfastighet i Norge avyttrad

I september 2023 har Annehem avyttrat handelsfastigheten Carl Berner Torg i Oslo, Norge, i linje med bolagets strategi att fokusera på kommersiella-, samhälls-, och bostadsfastigheter. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 246 MNOK till befintlig hyresgäst.



Förvärv av kontorsfastighet och företrädesemission

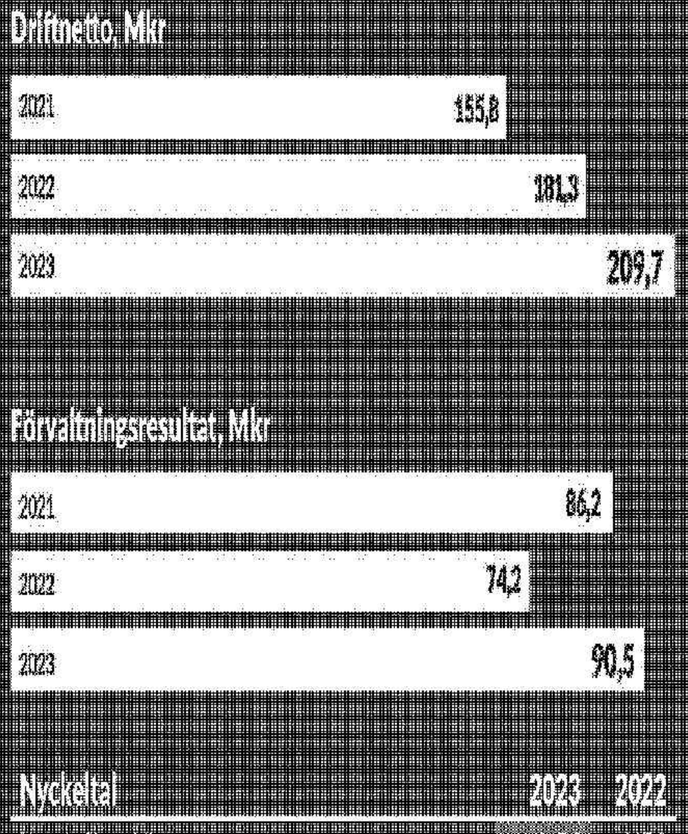
I december förvärvade Annehem The Corner, en modern kontorsfastighet inom hög hållbarhetsprofil i Hyllie, Malmö, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 420 Mkr. För att finansiera förvärvet och andra värdeskapande investeringar beslutades om avsikten att genomföra en företrädesemission om cirka 300 Mkr under 2024.

2,2 ggr
Räntetäckningsgrad

43,4 %
Nettouthyrningsgrad

95 %
Ekonomisk uthyrningsgrad

74
Nöjdkundindex (NKI)
Enligt QFastighets benchmarkmätning, 74 är i nivå med branschens genomsnitt



Nyckeltal	2023	2022
Hyresintäkter, Mkr	249,2	257,9
Driftnetto, Mkr	209,7	181,3
Förvaltningsresultat, Mkr	90,5	74,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, Mkr	92,7	90,5
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr	4,57	3,58
Periodens resultat, Mkr	208,6	207,3
Periodens resultat per aktie, kr	8,48	9,51
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	95,8
Överskottsgrad, %	84,6	88,2
Avkastning på eget kapital, %	9,7	9,8
EPRA NRV per aktie, kr	94,2	94,1
Nettouthyrningsgrad, %	43,4	38,3
Soliditet, %	49,6	56,4
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,2	2,7
Andel av fastighetsbeståndet som är hållbart, %	75,0	80,0

Se nyckeltalsdefinitioner på sidan 94

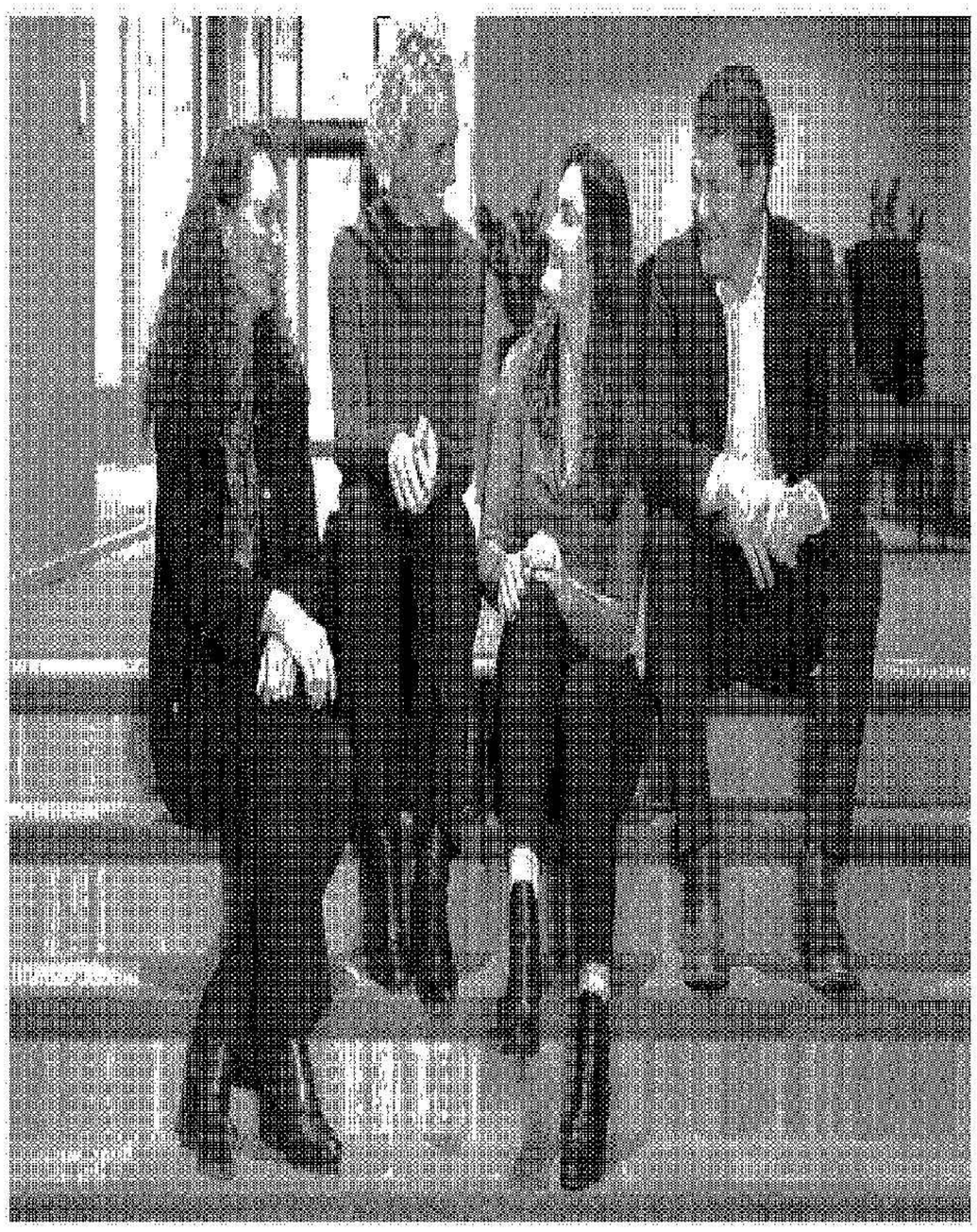
Detta verk är upphovsrättsligt skyddat. Användningen av verket är endast tillåten för personligt bruk. Det är förbjudet att mångfaldiga verket eller tillgängliggöra det för andra, exempelvis genom att ladda upp det på webbplatser, utan upphovsrättsinnehavarens tillstånd. Upphovsrättsinnehavaren kan komma att vidta rättsliga åtgärder mot överträdelser.

VD har ordet

Annehem investerar för framtiden

2023 går till historien som ett år av fyllt av geopolitisk oro och makroekonomiska svängningar. Inflationsutvecklingen har påverkat räntebanan, kapitalmarknaden och konjunkturen och därmed ändrat förutsättningarna för att skapa både tillväxt och lönsamhet i fastighetsbranschen.

I ljuset av den utmanande omvärlden är jag nöjd med Annehems prestation under 2023. Med vår starka underliggande fastighetsverksamhet, låga belåningsgrad med bankfinansiering och våra långsiktiga ägare har Annehem kunnat visat både uthållighet och stabilitet under året. Vi har satsat på och stärkt den befintliga verksamheten och under det fjärde kvartalet kunde vi fatta ett offensivt beslut om att förvärva kontorsfastigheten The Corner i Malmö och besluta om avsikten att genomföra en företrädesemission i början av 2024.



Vi är engagerade, professionella och långsiktiga. Som fastighetsägare och förvaltare vill vi uppfattas som en möjliggörare som möter våra hyresgästers behov och stödjer en hållbar förflyttning.

En stark underliggande verksamhet

Vi förvaltar en kvalitativ fastighetsportfölj i attraktiva lägen i Norden. Vi finns nära våra hyresgäster och har en nära dialog till sammans med dem för att möta deras behov och utmaningar. Det har varit extra viktigt under 2023 när många hyresgäster både sett över sina kostnader och hyreskontrakt. Vårt arbete ger resultat.

Våra hyresintäkter ökade under 2023 med 13,5 procent till 247,2 Mkr (217,9), där 23,6 Mkr hänförs från det befintliga fastighetsbeståndet genom hyresökningar och uthyrningar. Därutöver kan 5,7 Mkr härföras till det utökade fastighetsbeståndet.

Under året levererade vi ett starkt driftnetto om 209,7 Mkr (181,3), en ökning med 15,7 procent jämfört med 2022. De högre hyresintäkterna samt en effektivare förvaltning har bidragit till att vi under 2023 har uppnått vårt långsiktiga mål om 20 procent tillväxt i förvaltningsresultatet, trots höga räntekostnader. Vårt förvaltningsresultat uppgick till 90,5 Mkr (74,2). Med stabila och långsiktiga hyresgäster har vi fortsatt en hög uthyrningsgrad, om 94,9 procent (95,8).

Värderingen av våra fastigheter har minskat med 266,0 Mkr under året, vilket främst beror på ökade avkastningskrav, den genomsnittliga värderingsyielden per den 31 december 2023 uppgick till 5,24 procent (4,91).

Investeringar i befintligt bestånd

Under 2023 har vi satsat och investerat 95,8 Mkr i vårt befintliga bestånd, framför allt i våra företagsparker. Investeringarna har haft en positiv effekt på våra värderingar. I parkerna ser jag stor potential framåt att skapa värde genom investeringar, uthyrningar och inte minst, fortsatt vår gröna förflyttning.

Ljungbyhed Park med flygplatsen och de kringliggande verksamheterna utgör en naturlig plats kopplad både till flyget och till Sveriges totalförsvar, vilket gör parken intressant givet dagens geopolitiska läge. I parken möjliggör Annehem också forskning och utveckling av framtidens hållbara flyg tillsammans med bland annat Lunds universitet. Annehem har nyligen investerat i förbättring av ytbeläggningen på rullbanorna för att skapa bättre förutsättningar för flygrelaterade verksamheter på flygplatsen. Under sommaren förlängde Saab sin förhyrning av lokaler på Ljungbyhed Park i 10 år. I samband med det genomförs en storombyggnation av de nära 5 000 kvm som hyrs ut till Saab, där vi förutom modernisering av ytorna även genomför stora energieffektiviseringar.

Vallhall Park utanför Ängelholm, finns ett stort antal byggnader som inrymmer olika samhällsfunktioner, främst utbildning, men också förskolor. Här har Annehem investerat och i samarbete med Ängelholms kommun gett liv till en äldre byggnad genom modernisering och anpassning för förskolans drygt 100 kommunala förskoleplatser. Hyresavtalet med Ängelholms kommun sträcker sig till 2032 och omfattar drygt 2 000 kvm.

Alla fastigheter kan göra en hållbar förflyttning

Annehems förvaltningsfilosofi grundar sig i att alla fastigheter kan göra en hållbar förflyttning. Jag beskrev arbetet i våra parker ovan där vi investerar i åtgärder som bidrar till att vi återanvänder våra äldre fastigheter och väsentligt höjer deras prestanda inte minst vad gäller hållbarhet. Våra moderna fastigheter uppfyller redan höga hållbarhetskrav och miljöcertifiering redan från start. Men, vi stannar inte här, utan arbetet fortsätter med olika typer av lösande insatser såsom energikartläggningar med åtgärder för att ytterligare minska energiförbrukning, utöka antalet gröna hyresavtal och initiativ

Annehem Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556525-4437
Annehem upprättar varje år en årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december.
Denna är upprättad av vissa

förökad biodiversitet. Läs mer om våra initiativ för att skapa långsiktigt hållbar tillväxt på sida 15.

Annehems medarbetare och förvaltningsorganisation har en viktig roll i detta arbete. Jag är mycket stolt över våra medarbetare som engagerat och dedikerat arbetar för att vi ska förflytta oss framåt mot vår vision att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden.

Vi ska växa i utvalda tillväxtområden

När Annehem grundades och noterades 2020, tog vi över en portfölj från Peab av moderna kontorsfastigheter i attraktiva tillväxtområden i Norden. Då togs också grunden till vår långsiktiga tillväxtplan för att utveckla vår fastighetsportfölj. Vårt initiala bestånd bestod primärt av kontorsfastigheter. I takt med att vi realiserat vår plan framtill idag, så har ursprungsportföljen kompletterats i linje med vår strategi, med både bostäder och logistikfastigheter, medan vi sålt av enskilda fastigheter i Oslo.

2023 tillträdde vi vår första bostadsfastighet, Carl Florman med 60 lägenheter i expansiva Johannelust utanför Malmö. Under våren 2024 kommer bostadsbeståndet utökas ytterligare när vi tillträder Partille Port 11:70 med 90 lägenheter i Partille, Göteborg. Vår plan inne fattade också en investering i en logistikfastighet, Almnäs, utanför Södertälje där PostNord tillträdde som hyresgäst under 2022. Därutöver har vi ett joint venture tillsammans med Peab där vi ska förvärva och utveckla mark i Sundsvalls logistikpark Ullen logistikanläggning där uthyrningsarbetet pågår.

Vår ursprungliga tillväxtplan inkluderade då även ett antal avsiktsförklaringar med möjlighet till framtida tillträde. Det handlar om attraktiva kontorsfastigheter som utvecklas i nära anslutning till våra befintliga bestånd i Stockholm, Helsingfors och Malmö. Dessa avsiktsförklaringar är för oss intressanta och möjliga förvärv när vi följer utvecklingen framåt.

Vår ambition är att fortsätta att växa och komplettera den initiala ramen från börsnoteringen med ytterligare förvärv. Vår investeringsstrategi styrs i första hand av att vi vill växa i de geografiska starka läger där vi redan finns idag. Dessa läger har både en stor potential framåt och samtidigt möjliggörs synergier med vår nuvarande förvaltning. Vi vill också fortsätta vår diversifiering och förvärva inom segmenten logistik, samhällsfastigheter och bostäder. Därutöver ska förvärver naturligtvis vara lönsamma och hållbara.

The Corner – ett attraktivt förvärv som passar i framtidsplanen

Givet omvärldsläget, ärtelläget och en avsvalnad transaktionsmarknad så har realiseringen av ytterligare förvärv fått vila under större delen av 2023. Men vi har samtidigt varit nyfikna, rekognoserat och noga följt marknadsutvecklingen.

Därför känns det mycket bra att i ljuset av ett mer stabiliserat räntelägeoch en begynnande optimism kunna genomföra förvärvet av the Corner i slutet av 2023. The Corner är en nyproducerad modern och flexibel kontorsfastighet med hög hållbarhetsprofil i bästa läget i det snabbväxande affärsdistriktet Hyllie i Malmö. Den är belägen i närheten av vår fastighet Stenen 2. The Corner passar väl in i vår investeringsstrategi och uppfyllerde höga krav vi har på de fastigheter vi förvärvar. Det underliggande fastighetsvärdet är 420 miljoner kronor och vi förvärvade fastigheten till en initial yield om 5,6 procent, vilket ger en prisnivå om cirka 15–18 procent under toppnivån för en nybyggd fastighet i området för två år sedan.

Min övertygelse är att förvärvet görs vid en tidpunkt som skagynna oss långsiktigt.

Förstärkt finansiell position ger nya möjligheter

Under 2023 har vi arbetat intensivt med bolagets finansiering för att skapa förutsättningar för Annehems framtida tillväxt. De av räntederivat-portföljen har omstrukturerats och räntebindningen förlängts för att särka ränterisker. Räntetäckningsgraden R1M uppgick till 2,2 gånger (2,7) per 31 december 2023, vilket är i linje med vår målsättning.

Vi är fortsatt bankfinansierade och har goda dialoger med våra långivare. I slutet av året tillförde försäljningen av fastigheten Car Benner Torg i Oslo cirka 70 MNOK i likvida medel. The Corner är tillfullo bankfinansierat och i anslutning till förvärvet har vi också under 2024 framgångsrikt slutfört en företrädesemission om cirka 300 Mkr. Emissionen finansierar förvärvet med 210 Mkr. Den förstärker även vår kassa ytterligare och möjliggör både fortsatta investeringar i vårt befintliga bestånd och nya förvärv som kan diversifiera fastighetsportföljen ytterligare.

Annehem investerar för framtiden

Vi är engagerade, professionella och långsiktiga. Som fastighetsägare och förvaltare ser vi oss uppfattas som en möjliggörare som möter våra hyresgästers behov och stödjer en god arbetsförflyttning.

Vi är ca ett mindre fastighetsbolag med ambitioner att växa och bli större. Vi vill lägga grunden till en välskött, transparent och attraktiv verksamhet som skapar långsiktigt värde åt såväl hyresgäster som aktieägare. För att kunna jämföras bättre med andra europeiska branschkollegor anslöt sig Annehem till EPRA (European Public Real Estate Association). EPRA främjar och representerar den europeiska fastighetssektorn för noterade bolag. Vi får en bättre jämförelse av våra finansiella nyckeltal och deras "sustainability best practice recommendations" hjälper medlemmar att förbättra sitt hållbarhetsarbete.

Under året har Acela Colakovic, tidigare koncernredovisningschef, antagit utmaningen att träda in i rollen som Annehems CFO, vilket jag är mycket glad för. Ytterligare en medarbetare har tillkommit till teamet och det är Christin Hertzberg som började efter sommaren som vår hållbarhetschef. Tillsammans med vår förvaltningschef Gustav Eriksson formar vi ett starkt ledningsteam som arbetar nära våra medarbetare.

Jag har fortsatt stor respekt för de utmaningar som ligger framför oss, mer specifikt att fastighetsmarknaden ut vecklas i en positiv riktning även om återhämtningen kommer att ta tid. Annehems prestation 2023 i kombination med den framgångsrika företrädesemissionen i mars 2024 och det förtroende vi fått av våra aktieägare ger oss stärkt självförtroende framåt.

Jag vill tacka mina medarbetare, våra hyresgäster och aktieägare som tillsammans med oss gör Annehems förflyttning möjlig.

Monica Fallenius

VD

Annehem Fastigheter AB har valt att inte certifiera denna årsredovisning enligt Svanen.

Varför investera i Annehem?

Annehem bygger långsiktiga värden genom att investera i, förvalta och förädla ett hållbart fastighetsbestånd i nordiska tillväxtområden med god befolkningstillväxt. Med en tydlig strategi, stabil finansiell ställning och starka ägare skapar Annehem långsiktigt aktieägarvärde.

1 Högkvalitativ och hållbar fastighetsportfölj

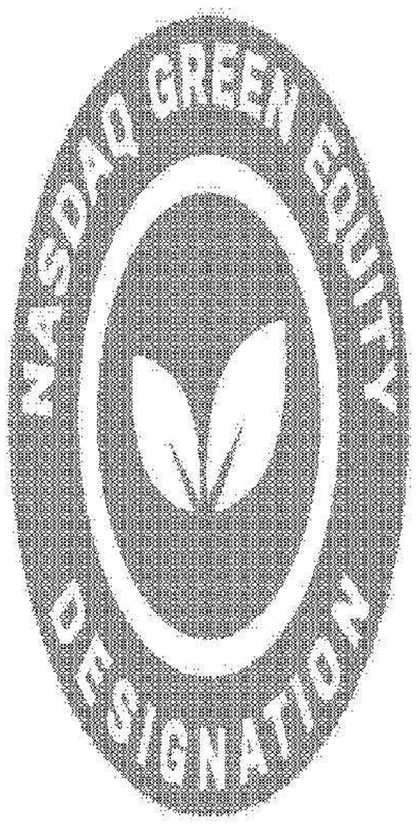
Annehem förvaltar och utvecklar ett diversifierat fastighetsbestånd av moderna och miljöcertifierade fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen i nordiska tillväxtorter. Det moderna fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kontorsfastigheter som kompletteras av utvalda fastigheter inom logistik-, samhälls- och bostadsfastigheter. Bolaget har etablerat en stark grund där 82 procent av fastighetsvärdet är miljöcertifierat och 82 procent har minst energiklass 3.

2 En värdeskapande förvaltningsmodell

Annehem tillför värden genom aktiv förvaltning och arbetar för att långsiktigt öka fastigheternas värde genom att mätbart öka hållbarhetsprestandan. Bolaget har utvecklat och bygger långsiktiga kundrelationer och arbetar tillsammans med hyresgäster för att möta deras behov och stödja dem i arbetet för att bli mer hållbara. Arbetet lägger grunden för starka och uthålliga driftsnetton, som växt med 72 procent sedan bolagets börsnotering 2020.

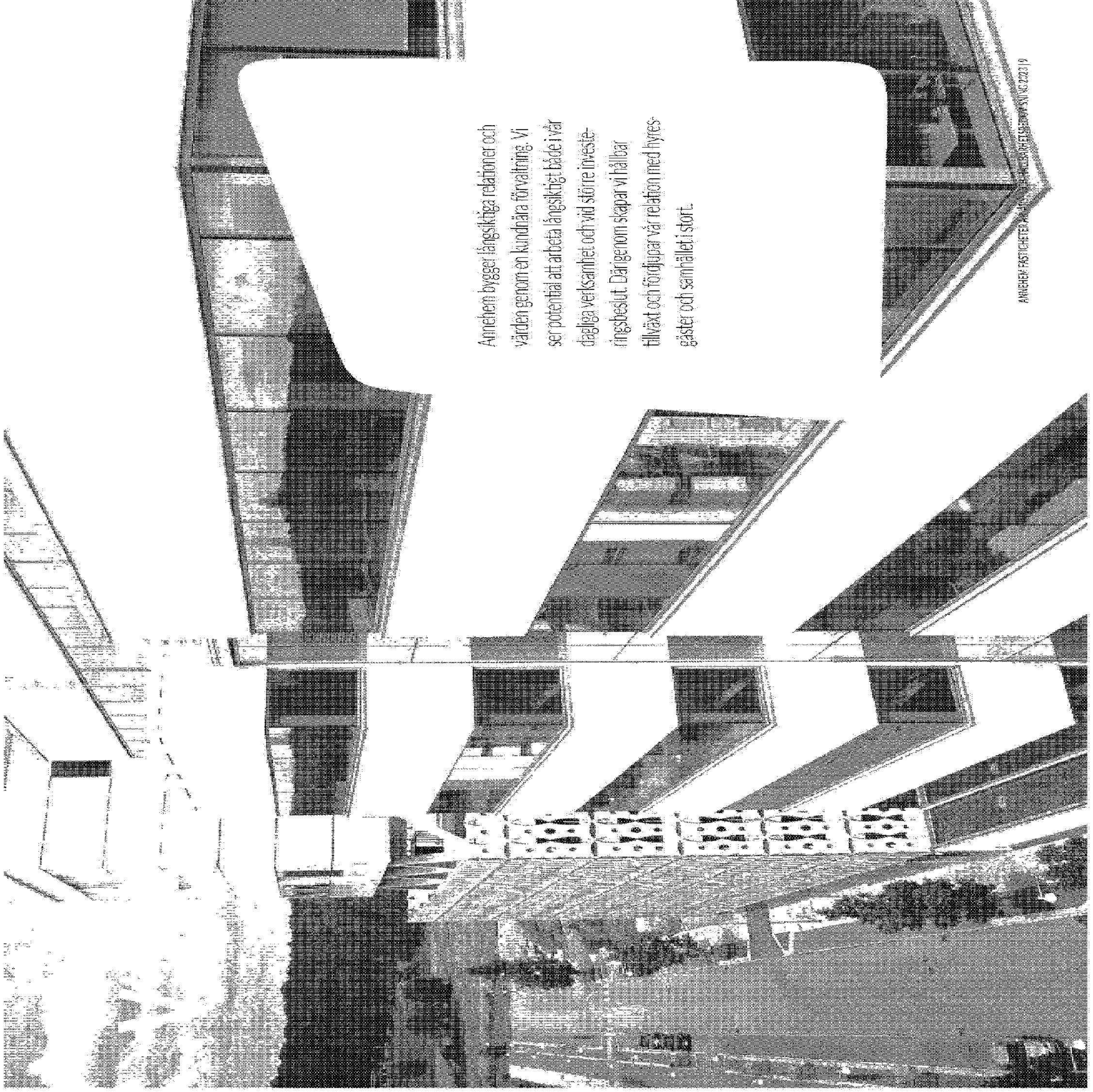
3 Stabil finansiell ställning möjliggör lönsam tillväxt

Annehem är ett tillväxtbolag som ökar förvaltningsresultatet successivt med nya utvalda förvärv. Genom bolagets portföljstrategi med fokus på attraktiva lägen, hållbarhet och diversifiering säkerställer Annehem både kvalitet och skapar förutsättningar för långsiktigt god riskjusterad avkastning. Bolaget har en stark balansräkning med en belåningsgrad om 43 procent där lånefinansieringen består av banklån som i huvudsak är räntesäkrade. Bolagets hållbara fastigheter möjliggör grön finansiering samt lägre driftkostnader. Annehem har starka och långsiktiga ägare som stödjer bolagets tillväxtresa.



Annehem Fastigheter AB är sedan 2022 ett *Designation Green Equity* bolag på Nasdaq. 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.

Kontrollera äktheten av detta dokument på www.penneo.com med hjälp av nyckeln: 4QCDA-WWYPA-HLKOM-ZEWIA-ZSCJ4-4



Annehem bygger långsiktiga relationer och värden genom en kundnära förvaltning. Vi ser potential att arbeta långsiktigt både i vår dagliga verksamhet och vid större investeringsbeslut. Därigenom skapar vi hållbar tillväxt och fördjupar vår relation med hyresgäster och samhället i stort.

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

Document ID:
20D84B7774147C3CBABE9AD87C09BAC9

Vår vision

Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden

Annehem har en hög hållbarhetsprofil och en ambitiös vision. Den ger oss en tydlig riktning i vårt arbete och i våra beslut. Vi ska arbeta för att vara ett fastighetsbolag som växer lönsamt och hållbart, både genom förvärv men även genom gröna förflyttningar i vår förvaltning tillsammans med våra hyresgäster.

Affärsidé och strategi

Vår affärsidé

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

Våra strategiska hörnstenar

Våra fyra strategiska hörnstenar är vägledande i vårt långsiktiga arbete mot visionen om att bli Nordens mest hållbara fastighetsbolag. Vår strategi skapar stabilitet, lönsamhet och långsiktighet i vår verksamhet.

Utveckla ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden

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

Fokus på hållbar och effektiv förvaltning genom förädling och förflyttning

Annehem Fastigheter har en hög och mätbar hållbarhetsprestanda. Bolaget verkar för att öka värdet på det befintliga beståndet som vi successivt förädlar för att möjliggöra en grön förflyttning och därmed uppnå en hållbar och effektiv förvaltning.

Skapa riskspridning över tid genom en diversifierad och hållbar fastighetsportfölj

Vårt bestånd av kontorsfastigheter kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik- och samhällsfastigheter samt bostäder. Alla våra fastigheter har en hög hållbarhetsprestanda och/eller potential.

Förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning möjliggör lönsam tillväxt

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

Kopiering förbjuden. Annehem Fastigheter AB (publ) 559297-1427
Annehem Fastigheter AB (publ) 559297-1427
Copying prohibited.

Våra mål

FINANSIELLA MÅL

Tillväxt och avkastning	Mål	Utfall 2023	Utfall 2022
Genomsnittlig årlig tillväxt i fastighetsbeståndet över tid[1]	20 %	2 %	8 %
Fastighetsbestånd verkligt värde 2027	8 Mdr	4,4 Mdr	4,3 Mdr
Genomsnittlig årlig tillväxt på förvaltningsresultat över tid	20 %	22 %	-14 %
Avkastning på eget kapital	Minst 10 % per år	-8,7 %	8,3 %
Risk och utdelning	**Mål**	**Utfall 2023**	**Utfall 2022**
Soliditet	≥ 30 %	49,9 %	53,4 %
Nettobelåningsgrad över tid	≤ 60 %	43,4 %	38,3 %
Räntetäckningsgrad långsiktig	≥ 2,2x	2,2x	2,7x
Utdelningspolicy	I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara på tillväxtmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål		

HÅLLBARHETSMÅL

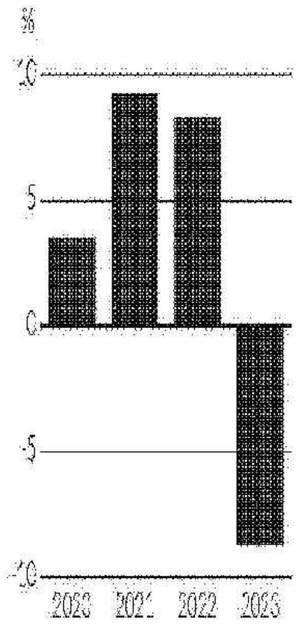
	Mål 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Energiintensitet (kWh/atemp. fastighetsenergi)[2]	9 % minskning	81 (-5 %)	79 (-6 %)
Andel av fastighetsbeståndet som är hållbart enligt EUs taxonomiförordning[3]	90 %	75 %	81 %
CO_2e-utsläpp (ton CO_2e, Scope 1 & 2)[2]	30 % minskning	135 (-80 %)	153 (-78 %)

[1] Mäter även utvecklingen över tid från noteringen år 2022. Utfallet avser den årliga förändringen jämfört med föregående år.
[2] Minskning mot 2021. Notera att utfall 2022 är justerat.
[3] Minskningen mot föregående år beror på försäljningen av Carl Bonnier Torg. Mer om detta finns att läsa i avsnittet om att uppnå en andel av 90 procent 2024.

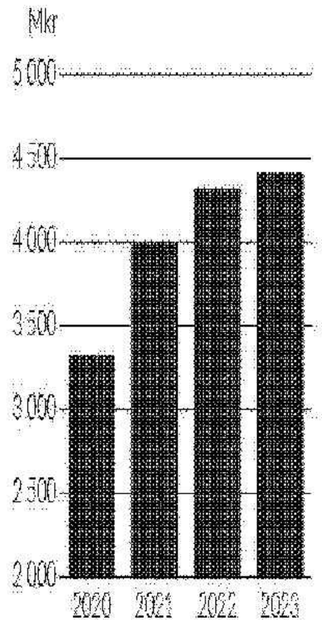
75 %
av fastighetsvärdet är hållbart*
*Enligt EUs taxonomiförordning baserat på verkligt värde

80 %
minskning av CO_2e-utsläpp sedan 2021

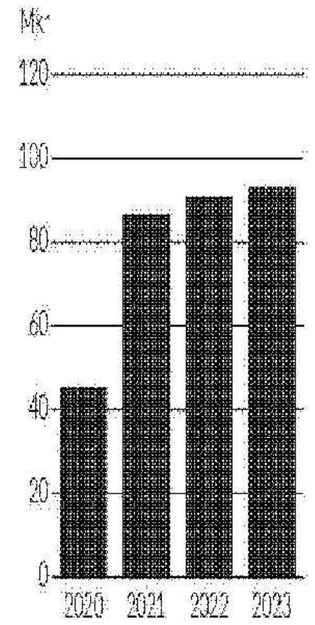
Avkastning på eget kapital



Fastighetsbestånd verkligt värde



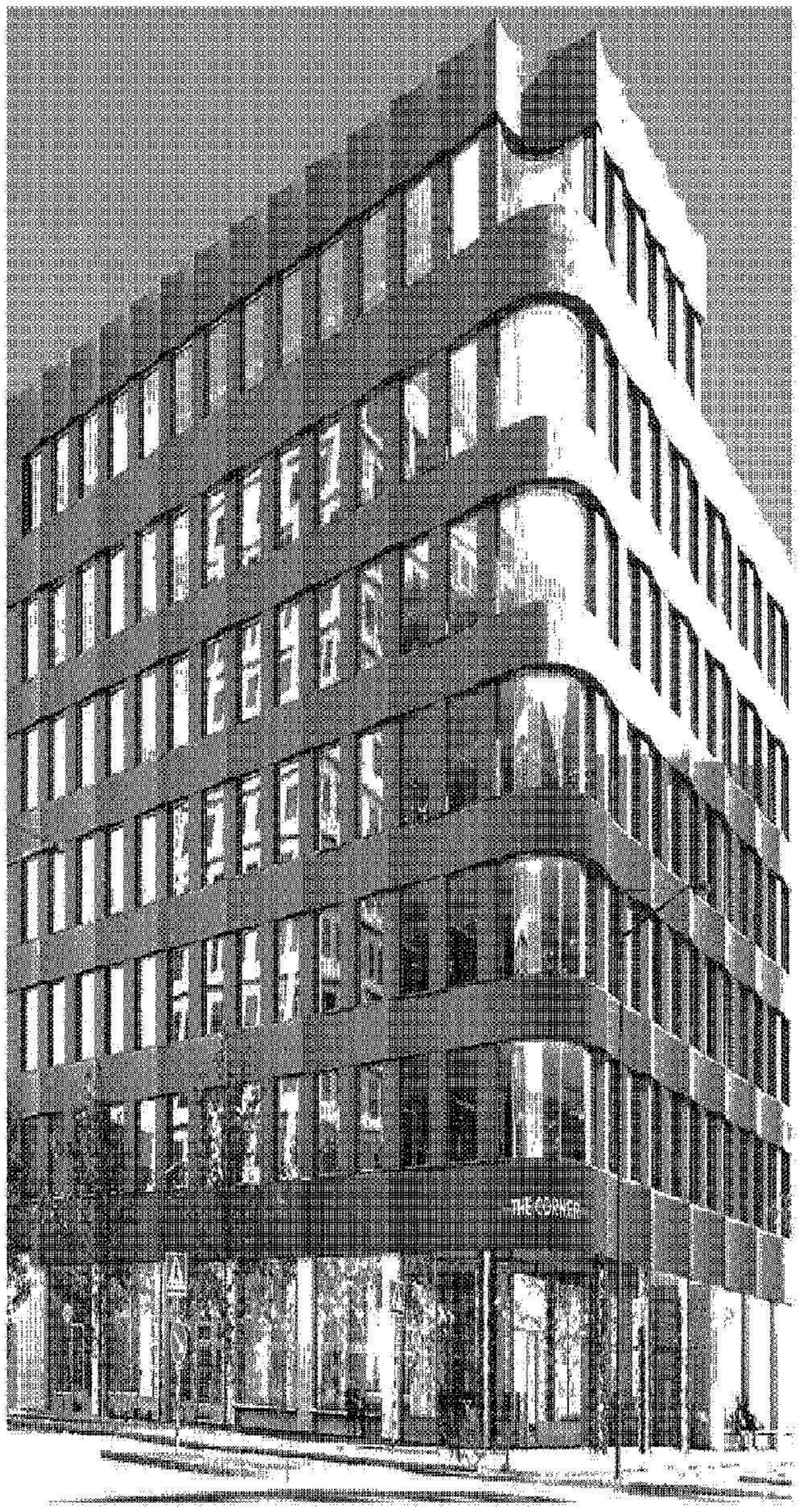
Förvaltningsresultat exkl valutakurseffekter



Annehem Fastigheter AB (publ) org.nr 556884-7474
Denna rapport är granskad av Ernst & Young AB

Hållbara fastigheter skapar stort värde

Att investera i hållbara fastigheter är att satsa på framtiden och att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. Fastighetsbranschen behöver ta ansvar för sin påverkan genom hela värdekedjan, från investering och utveckling till förvaltning och förädling. Endast därigenom kan branschen skapa en positiv förändring och förflyttning som genererar långsiktiga värden för fastighetsägare, investerare och samhället i stort.



En förändrad spelplan

Fastighetsbranschen står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan och har därför ett stort och viktigt ansvar för omställningen mot mer hållbara och gröna sektorer. Samtidigt har fastighetsbranschens sociala insatser fått större uppmärksamhet i takt med ökade samhällsutmaningar. Under det senaste decenniet har spelplanen förändrats och det finns idag högre ställda hållbarhetskrav från finansiärer, investerare och hyresgäster, som tillsammans med ett omfattande hållbarhetsramverk, utgör en stark drivkraft till förändring i branschen. För fastighetsbolag som uppfyller kraven finns tydliga incitament, det långsiktiga hållbarhetsarbetet lönar sig ofta genom bättre finansieringsvillkor, lägre driftkostnader och längre hyreskontrakt. Ur ett aktieägarperspektiv blir också bolaget en mer attraktiv och långsiktig investering. Förutom de affärsmässiga och ekonomiska vinsterna, minimeras också påverkan på miljön och samhället. Förflyttningen mot ett grönare fastighetsbestånd sker i förvaltnings- och förädlingsprocessen i det befintliga beståndet, och genom förvärv av nya moderna fastigheter med hög hållbarhetsprestanda.

Alla fastigheter kan göra en hållbar förflyttning

För Annehem är det ett medvetet beslut att bygga en diversifierad portfölj av fastigheter med hög hållbarhetsprofil i nordiska tillväxtområden. Den hållbara omställningen som vi ägare av fastighetsbranschen skapar en ökande efterfrågan på moderna, flexibla och energieffektiva fastigheter i storstadsregionerna. Huvuddelen av Annehems bestånd består idag av moderna och miljöcertifierade kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik-, samhällsfastigheter samt bostäder. Därtill är cirka 62 procent av fastighetsvärdet uppfört under de senaste fem åren. Genom att vara väl positionerad i denna omställning, säkerställs att Annehem kan fortsätta att attrahera långsiktiga hyresgäster och samtidigt möjliggöra en hållbar förflyttning för dem.

Annehem förvaltar även en mindre andel äldre fastigheter med stor hållbarhetspotential. Vi arbetar systematiskt och nära våra hyresgäster i förvaltningen för att tillsammans med våra hyresgäster förbättra hållbarhetsprestandan. Vår förvaltningsfilosofi grundar sig i att alla fastigheter kan göra en hållbar förflyttning. I praktiken innebär det att vi applicerar vår förvaltningsmodell på alla våra fastigheter, oavsett fastighetstyp och hållbarhetsprestanda. Läs mer om vår hållbara förvaltningsmodell på sida 14.

Vårt långsiktiga hållbarhetsmål är att minst 90 procent av vårt fastighetsbestånd ska vara miljöcertifierat, taxonomianpassat och finansierats grönt.

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

Ett hållbart, modernt och diversifierat fastighetsbestånd med hög hållbarhetsprestanda och fokus på aktiv och långsiktig förvaltning och förädling.

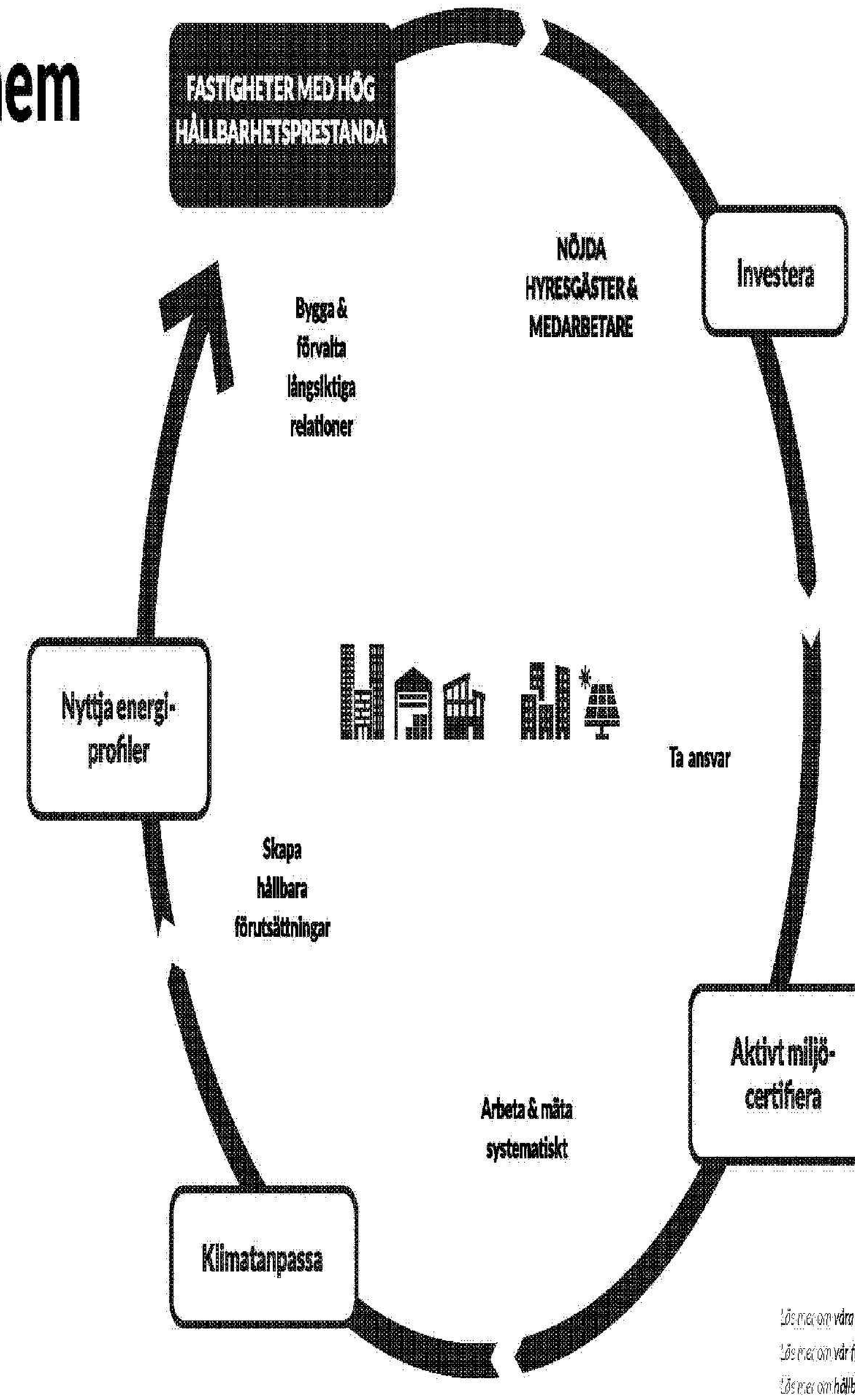
Vi förändrar våra fastigheter kontinuerligt genom att:

- **Investera** i energigåtgärder och renovering
- **Aktivt miljöcertifiera** byggnader och jobba med förbättringar i drift
- **Anpassa fastigheterna** efter klimatförändringar
- **Nyttja fastighetstypernas** olika energiprofiler för försörjning med egenproducerad energi

Vi skapar nöjdare och långsiktigare hyresgäster och medarbetare genom att:

- **Bygga och förvalta** långsiktiga relationer
- **Skapa hållbara förutsättningar** genom att hjälpa och samarbeta med våra hyresgäster och inom
- **Arbeta och mäta** systematiskt genom att använda teknik för att driva utveckling
- **Ta ansvar** för vår verksamhet och påverkan samt granska och samarbeta med våra leverantörer

Genom detta arbete bidrar vi till att skapa affärsvärde för Annehem och hållbart värdeskapande där vi aktivt bidrar till och mäter påverkan på FN:s globala mål för hållbar utveckling.



*Läs mer om **våra fastigheter** sidan 26.*
*Läs mer om **vår förvaltning** sidan 27.*
*Läs mer om **hållbart värdeskapande** på sidan 51.*

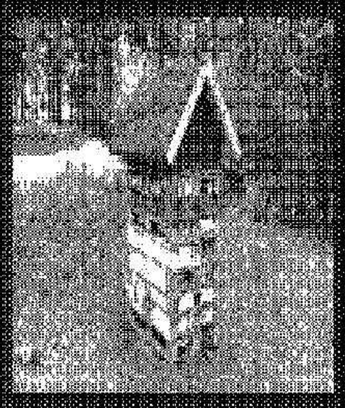
Annehem uppfyller vårt ambitiösa miljöprogram för certifiering av våra fastigheter.

Hållbart värdeskapande för oss

Genom medvetna beslut i vårt dagliga och långsiktiga arbete, strävar vi efter att integrera hållbarhet i alla aspekter av vår verksamhet. På Annehem ser vi stor potential i att arbeta långsiktigt både i den dagliga verksamheten och med våra större investeringar. Det är så vi skapar långsiktigt hållbar tillväxt.

Nytt liv till äldre byggnad

Som ett led i vårt arbete att tänka cirkulärt och ta tillvara på vårt befintliga bestånd och fastigheter har vi samarbetat med Ängelholms kommun under året, gett nytt liv till en äldre byggnad från 1940-talet i Vejbystad Park. Byggnaden har moderniserats och anpassats till att rymma en kommunal förskola för 115 barn.



Initiativ för biologisk mångfald

Annehem engagerades av Peab inom Sveriges initiativ för biologisk mångfald för att skapa ekologiskt hållbara områden. Vallhia Park Underpolhem i Helsingborg vann 2023, omvandlade vi gräsmatto till ängsmarker, placerade ut bikupor och insektshotell samt stödde lokala naturvårdsinitiativ.

Jämställdhet i topp

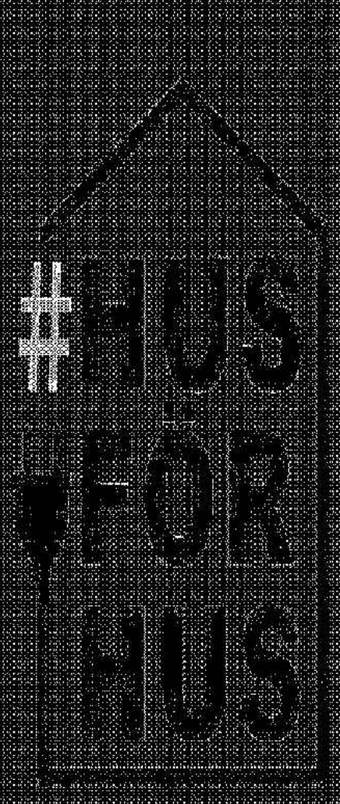
Annehem har för andra året i rad nominerats till ett av Sveriges mest jämställda börsnoterade bolag 2023 placerade Annehem sig där på plats. Vår glädje och stolthet förstärkning, inkludering, frisknärvaro och förtroende) delindex är två av de aspekter i vårt socialt hållbarhetsarbete.

”Under året har vi tillsammans med våra kunder och energileverantörer genomfört satsningar som resulterat i mätbara energibesparingar. Dessa framsteg motiverar oss att fortsätta arbeta mot våra mål.”

Gustav Eriksson, Förvaltningschef

Tillträde av fastigheter med hög hållbarhetsprofil

Vårt mål är att förvärva fastigheter med hög hållbarhetspotential och under 2023 har vi stärkt vår fastighetsportfölj genom tillträdet av Nöjesområdet och Hälsobara fastigheten i Malmö. Carl Bergman 1 en svanenmärkt nyproduktion av bostadsfastigheter som tillträddes under första halvåret och The Corner en nyproducerad kontorsfastighet certifierad med Miljöbyggnad Silver som tillträddes under andra halvåret.

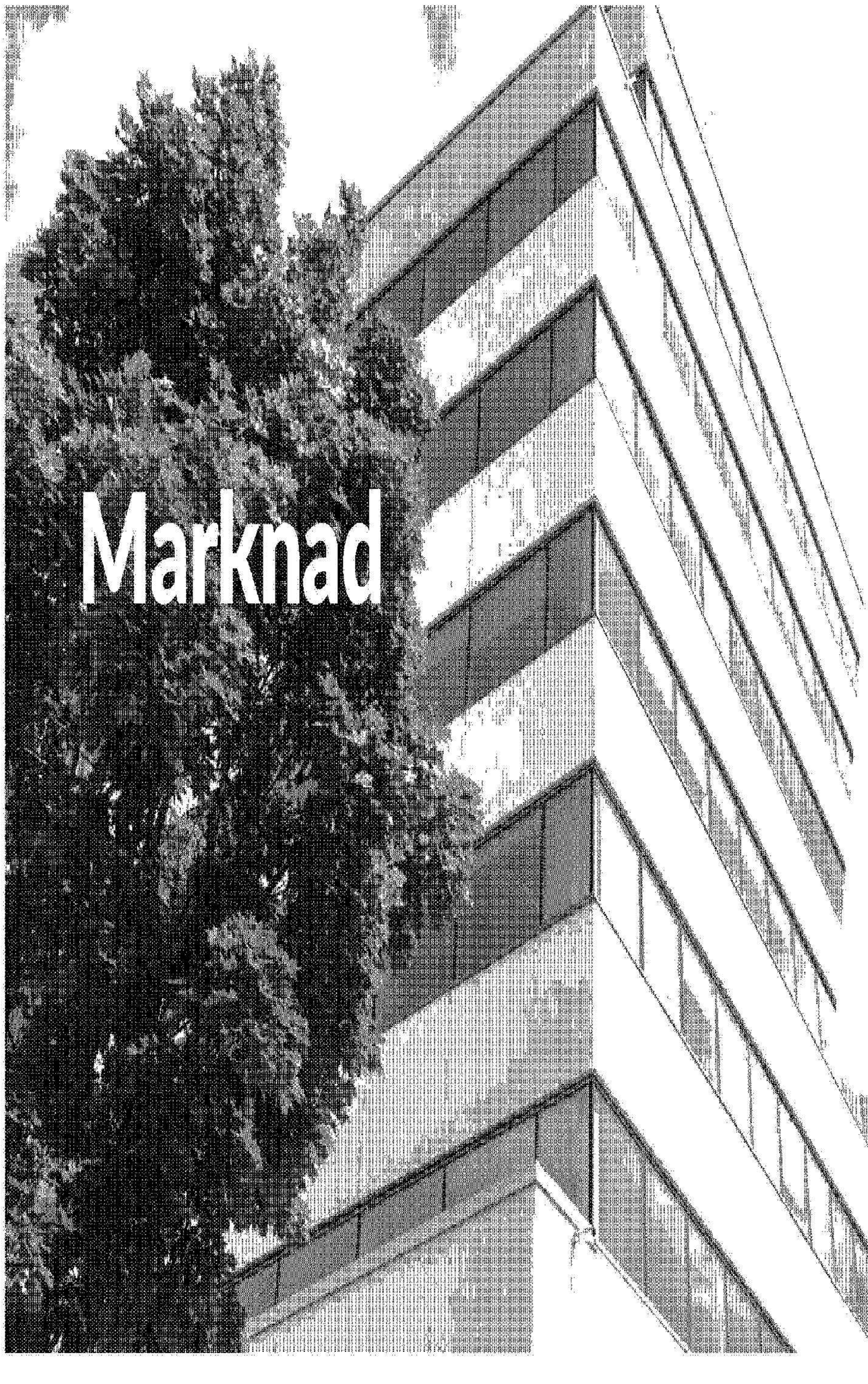


Initiativ för energibesparing

Annehem har tillsammans med aktörer inom fastighetsbranschen, gått samman i kampanjen #HusFörHus för att inspirera och uppmuntra till energibesparing med stort fokus på den energikrävande nyttan. Högre energikostnader och stigande energipriser påverkar vårt agerande för minskad energianvändning blir ännu viktigare.

Målet är att inspirera och hjälpa till att spara energi genom samarbete, kunskapsdelning och inspiration. Tillsammans med våra skolelever genomförde #HusFörHus förvärlig av stora ytor och användningen påverkar energianvändningen. Vi har även uppmanat våra kunder och samarbetspartners att engagera sig i energibesparingsinitiativet.

© Copyright Annehem Fastigheter AB
Kopiering förbjuden. All rättighet tillhör upphovsmannen.



Marknad

Annehem är verksam på den nordiska fastighetsmarknaden. Bolagets fastigheter återfinns i tillväxtområden med goda kommunikationer till och från stadskärnorna, vilket skapar flexibilitet för hyresgästerna och långsiktig stabilitet för bolaget.

Ansträngd marknad med positiva framtidsutsikter

Den ekonomiska utvecklingen under 2023 har varit ansträngd för både konsumenter och företag. De nordiska fastighetsmarknaderna har upplevt kraftigt ökade finansieringskostnader samt ökade avkastningskrav, men det finns förhoppningar om stabilare marknadsförutsättningar under 2024.

Makroöversikt

Under året har de geopolitiska spänningarna fortsatt som en konsekvens av Rysslands pågående invasion av Ukraina och konflikten mellan Israel och Hamas. Samtidigt har den globala ekonomin tvingats i samband med bankkriser i USA i början av 2023 med ett fåtal amerikanska mellanstora bankers i centrum, vilket väckt frågor om den bredare stabiliteten i finanssektorn. Den globala tillväxten har fortsatt varit hämmad, där svaghet i inflationssiffror och styrräntehöjningar från centralbankerna runt om i världen, har satt sin prägel på omvärldsekonomin.

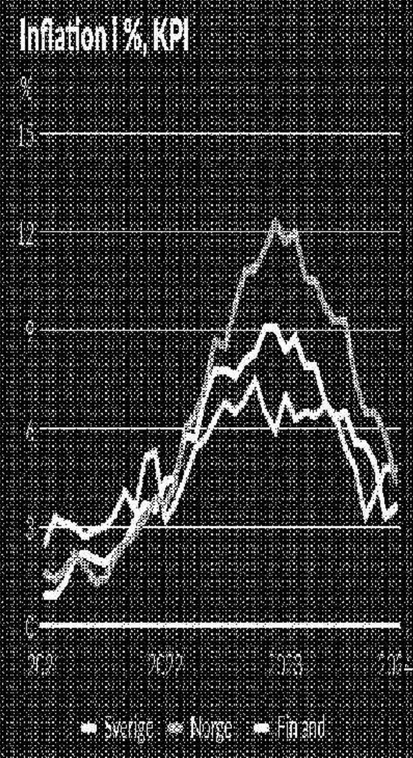
Tillväxten i de nordiska länderna där Annehem äger fastigheter har varierat. Under 2023 hade den norska ekonomin på årsbasis en tillväxt om 0,5 procent, medan Sverige och Finland landade i en negativ tillväxt om 0,4 respektive 0,5 procent, enligt SEB Nordic Outlook 2024. Samtidigt har inflationssiffrorna fortsatt att vara en betydande utmaning för centralbanker världen över. För att mildra inflationen i Sverige har Riksbanken genomfört ett antal styrräntehöjningar. Enligt SEB Nordic Outlook 2024, låg styrräntan vid årets slut i Sverige på 4,0 procent, medan styrräntan både i Norge och Finland var 4,5 procent.

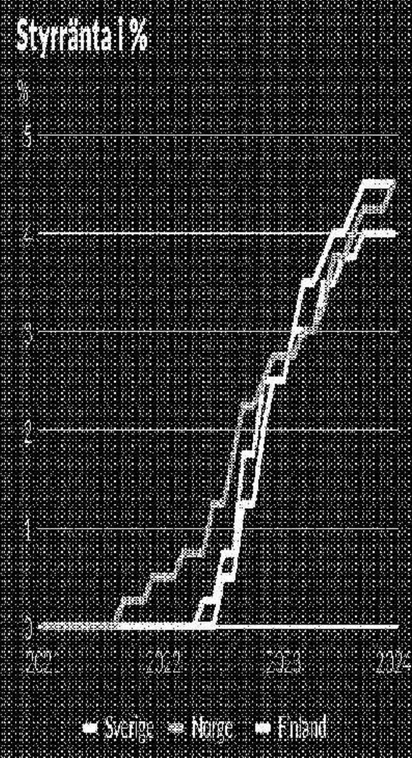
De kraftiga styrräntehöjningarna har fått effekt, och under andra halvan av 2023 har inflationen haft en tydligt nedåtgående trend. Vid årsskiftet 2023 låg inflationen enligt KPI i Sverige på 4,4 procent, medan den i Norge och Finland var 4,8 respektive 3,6 procent, enligt Trading Economics 2024. Förhoppningen är att en nedåtgående inflationstrend, med efterföljande räntesänkningar, kommer att agera som en katalysator för att stärka ekonomierna framöver.

Fastighetsmarknaden

Ränteutvecklingen är viktig för den nordiska fastighetsmarknaden på både kort och lång sikt. Många fastighetsbolag har under året tvingats se över sina finansieringskostnader till följd av kraftigt ökade räntekostnader, vilket lett till ett ökat tryck på bankfinansiering. Här har den tyska kommersiella

96%
Andel av hyresvärdet som indexjusteras





”Ränteutvecklingen är viktig för den nordiska fastighetsmarknaden på både kort och lång sikt.”

visats ge vara en konkurrensfördel och hållandet av bättre finansieringsvillkor. Det finns exempelvis tydliga tecken på att bankerna premierar hållbara fastigheter vid refinansiering. Kreditmarknader för obligationsfinansiering har samtidigt varit avvaktande och dyr, där endast ett fåtal fastighetsbolag valt att refinansiera sina obligationer under året.

Fastighetsbolag med kommersiella fastigheter kan till viss del kompensera sina kostnadsökningar genom de indexklausuler som förekommer i hyreskontrakten. Däremot gör gällande regelverk på bostadsmarknaden det svårare för fastighetsägare att kompensera för inflations- och räntedrivna kostnadsökningar fullt ut.

Uthyrningsgraden för kontor har till stor del återhämtat sig i de nordiska länder där Annehem är verksam och närmar sig nivåer före pandemin. Enligt Newsec Property Outlook, Autumn 2023, utgör de nordiska huvudstäderna tydliga exempel på återhämtningsmönstret.

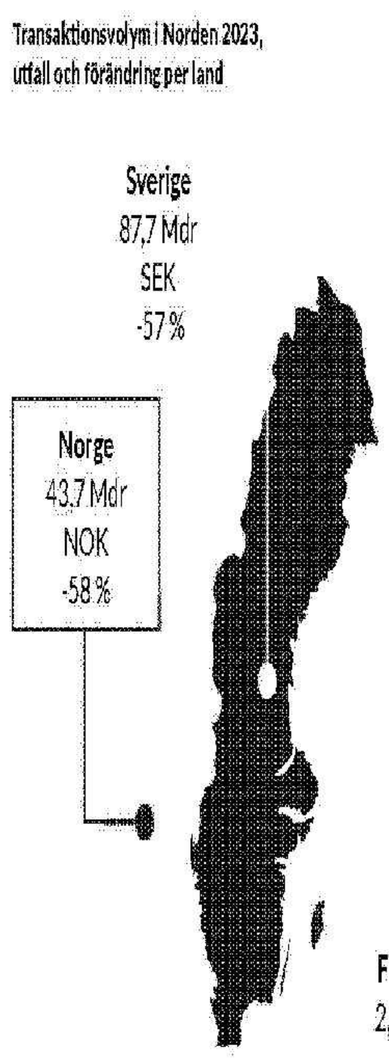
Transaktionsmarknaden i Norden

Omvärldssituationen har satt sin prägel på den nordiska transaktionsmarknaden i fastighetssektorn, där volymerna har varit rekordlåga. Enligt Colliers Nordics Monthly January 2024, uppgick transaktionsvolymen i Norden till 19,4 Mdr Euro under 2023, vilket är en minskning med 58 procent jämfört med föregående år. Den största delen av tappet härför sig till början av året, medan volymerna återhämtade sig något under senare delen av året. I Sverige minskade volymen med 57 procent, och ett likande mönster observerades i Norge och Finland med en nedgång om 58 respektive 64 procent, enligt Colliers Nordics Monthly January 2024.

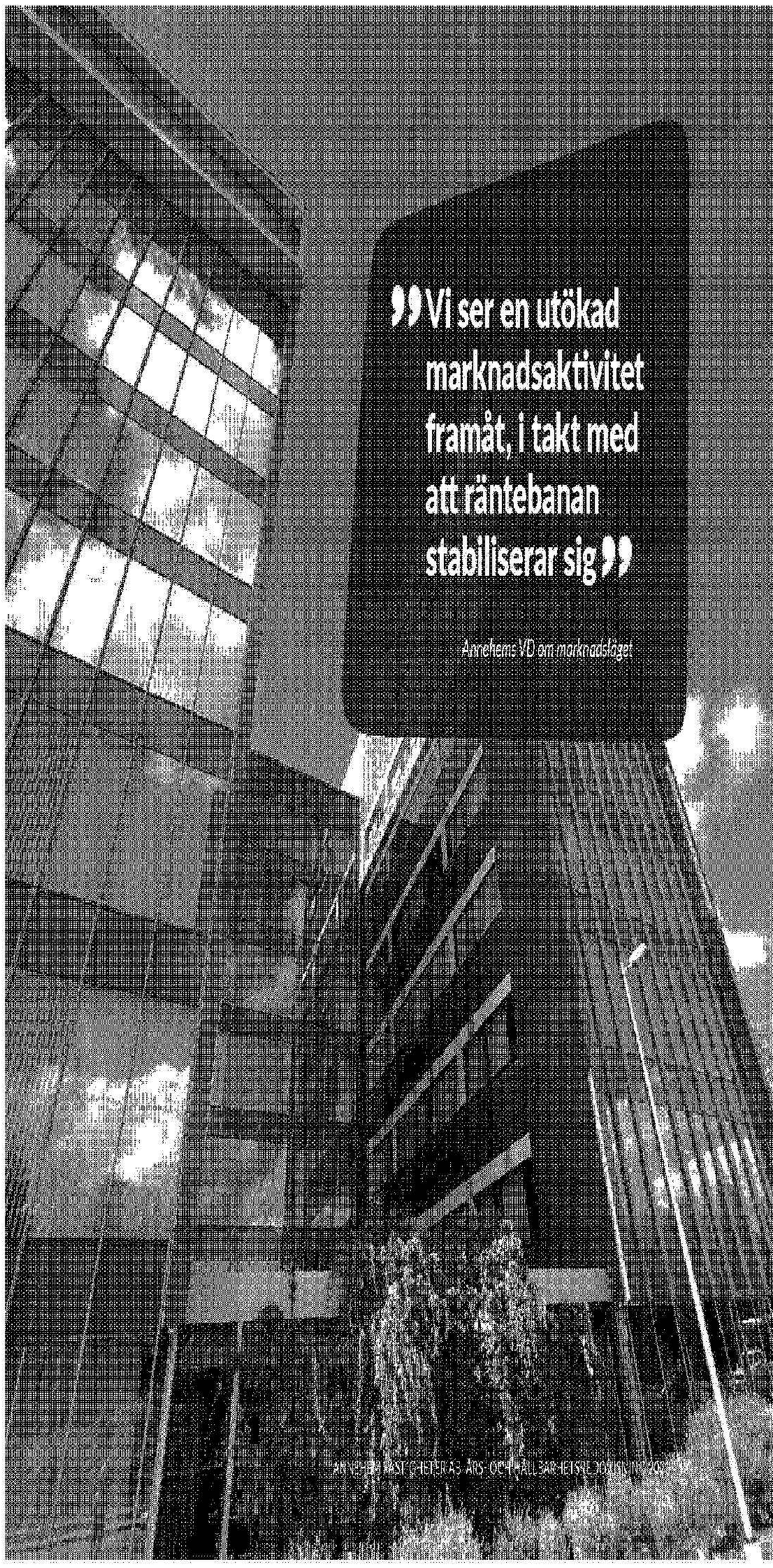
Utländska investerare, fastighetsfonder och kapitalstarka privata aktörer har varit nettoköpare under året, medan noterade fastighetsbolag har varit de största nettosäljarna, enligt Colliers Nordic Property Outlook 2024. Högt skuldsatta fastighetsbolag har behövt avyttra fastigheter för att öka likviditeten och minska skuldsättningen.

Enligt Colliers Nordic Property Outlook 2024, har logistik stått för den största delen av den nordiska transaktionsvolymen om 26 procent, följt av bostäder 25 procent och kontorsfastigheter 23 procent. Med ökade räntekostnader och svåra prisförväntningar har köpare och säljare befunnit sig en bit från varandra under året. Mot utgången av 2023 närmades samtidigt en nyårsnivå på transaktionsmarknaden, vilket ger förhoppningar om en aktivare fastighetsmarknad framåt. Fastighetsbolag med stabila finansieringsmöjligheter står väl positionerade för att tillvarata goda affärsmöjligheter på sikt.

Transaktionsvolym i Norden 2023, utfall och förändring per land



Källa - Colliers Nordics Monthly, January 2024



Annehem Fastigheter AB, Org.nr 556525-4763
Detta är ett säkerställt dokument. Du kan verifiera dokumentets äkthet på www.penneo.com med hjälp av dokumentnyckeln.

MARKNADSTRENDER I FOKUS

1. Läge och flexibilitet

Expansionen i storstadsregionerna fortsätter på bekostnad av andra landsdelar. Moderna fastigheter i attraktiva lägen med goda kommunikationsmöjligheter blir allt viktigare för att attrahera och bibehålla långsiktiga hyresgäster. Inom kontorssegmentet har exempelvis närheten till kommunikationer blivit en viktig faktor för att attrahera medarbetare och för att erbjuda flexibilitet att enkelt kunna dela sin arbetstid mellan hemmet och kontoret.

2. Ökad digitaliseringstakt

Digitaliseringens kontinuerliga framsteg introducerar ständigt nya tjänster i samhället. För fastighetssektorn innebär detta möjligheter att implementera smarta tjänster och system i den dagliga fastighetsförvaltningen. Digitala lösningar har bland annat en central roll i att optimera och följa upp fastighetsdriften och möjliggöra effektivare energiprestanda. Digitala verktyg kan samtidigt förbättra dialogen och samarbetet med hyresgäster. För fastighetsbranschen innebär också AI-relaterade verktyg spännande utvecklingmöjligheter.

3. Hållbarhet – ett krav

Hållbarhetsarbetet har gradvis ökat i betydelse inom fastighetsbranschen, både på grund av branschens betydande andel av Sveriges totala klimatutsläpp och de ökade lag- och rapporteringskraven som driver på den hållbara omställningen. Hyresgäster, investerare och samhället har omfattande hållbarhetsförväntningar på fastighetsbolag, med ett speciellt fokus på miljöprestanda och sociala hållbarhetsinitiativ. Fastighetsägare behöver tillhandahålla hållbara och trivsamma fastigheter som möter hyresgästernas förväntningar och krav.

4. Bostadsbristen förvärras

Det rådande ekonomiska klimatet har haft en kraftig inverkan på bostadsbyggandet och i många nordiska tillväxtorter råder fortsatt bostadsbrist. Ökade bygg- och kapitalkostnader har hämmat nyproduktionen av bostäder vilket förvärrat bostadsbristen. Kärninflation pekar samtidigt nedåt i de nordiska länderna vilket ger hopp om räntesänkningar framöver. Fastighetsägare som investerar i och tillhandahåller kvalitativa hyresbostäder till överkomliga hyresnivåer står välpositionerade för att möta den ökade efterfrågan på hyresmarknaden framöver.

Fastigheter

Annehems fastighetsbestånd består huvudsakligen av moderna fastigheter med en hög hållbarhetsprofil. Vid utgången av 2023 bestod portföljen av totalt 26 förvaltningsfastigheter. Annehem har en tydlig tillväxtplan att växa lönsamt och hållbart i de tillväxtorter vi är verksamma.

This file is locked with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D6D84B77714142DEAB8BA0B1CD98AD3

Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd

Annehem har en tydlig strategi att bygga en diversifierad fastighetsportfölj 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 miljöcertifierade fastigheter av hög kvalitet. 82 procent av fastighetsvärdet är uppfört under de senaste fem åren, 82 procent har minst energiklass 3 och 82 procent är miljöcertifierat.

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

Moderna och hållbara fastigheter

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

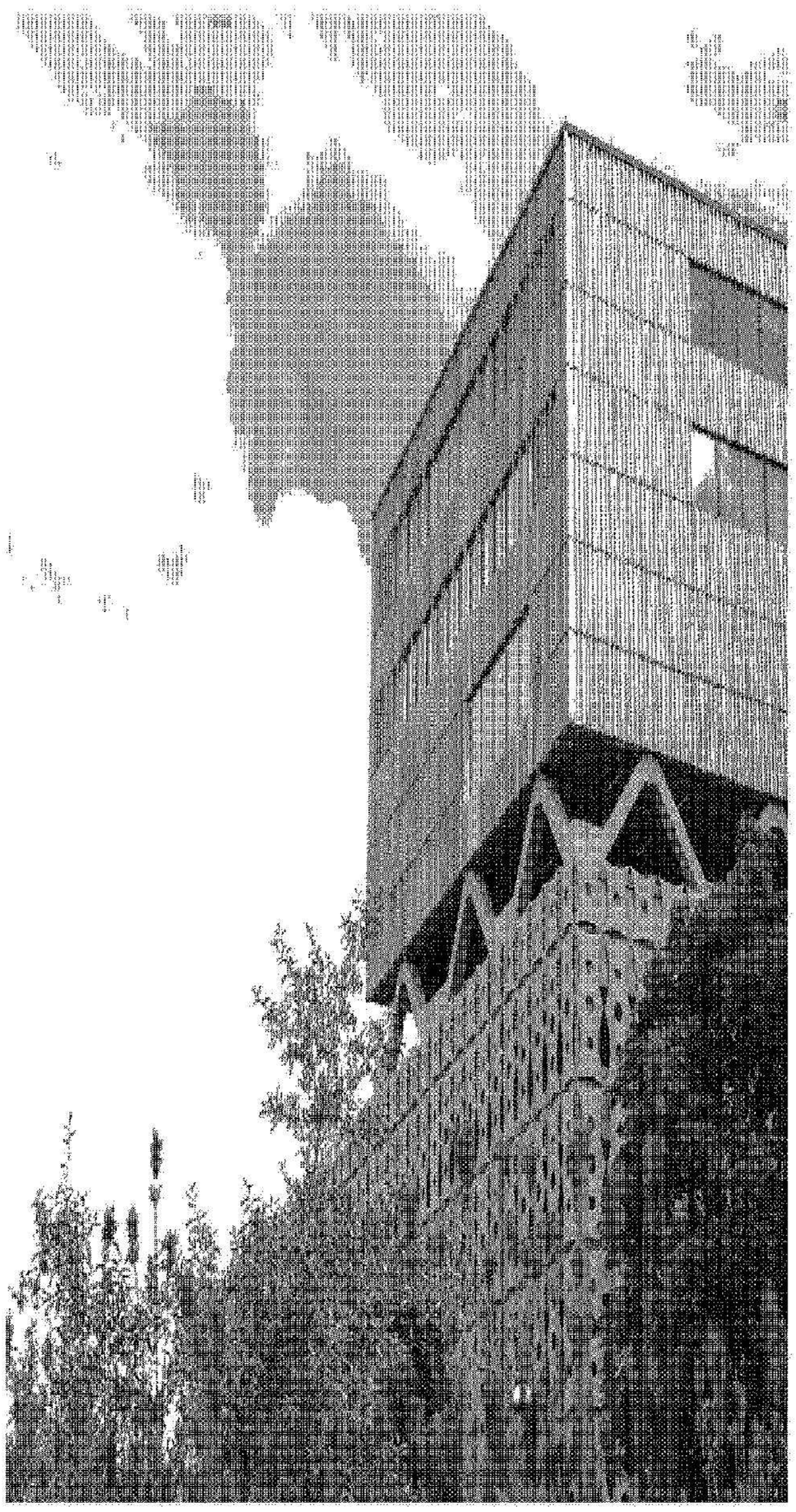
Unika företagsparker med stor potential

I fastighetsbeståndet ingår även Valhall Park i Ängelholm och Ljungbyhed Park i Ljungbyhed med totalt 13 fastigheter på en yta av ca 638 hektar med många olika typer av verksamheter.

Med en Ljungbyhed Park är ett kluster för utbildning, forskning och utveckling på marken och i luften baserat på den befintliga flygplatsen, så är Valhall Park en bred företagspark för utbildningsverksamheter, företag och rekreation.

Båda företagsparkerna omfattar kontor som logistikfastigheter samt lätt industri i sammanhang med tillhörande service som boende, utbildningslokaler, konferenscentrum och sporthallar.

Parkerna består av ett bestånd med äldre byggnader med stor hållbarhetspotential. Annehem arbetar nära leverantörer i förvaltningen för att, tillsammans med hyresgästerna, förbättra hållbarhetsprestanden och bidra till en väsentlig hållbarhetsförbättring i denna del av fastighetsbeståndet.



Portföljen i siffror

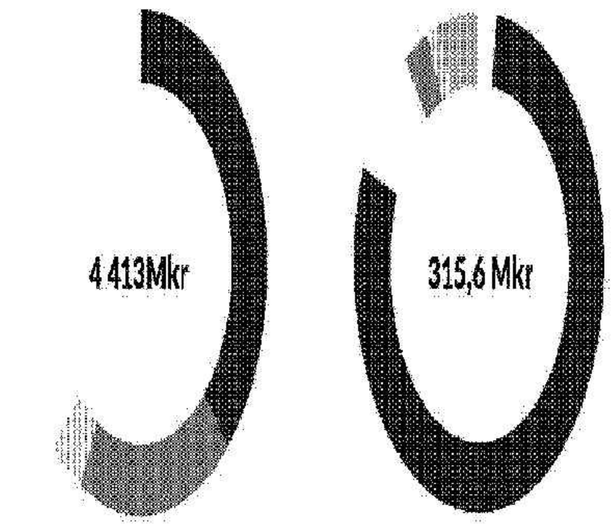
Vid utgången av 2023 bestod fastighetsportföljen av 26 förvaltningsfastigheter till ett värde av 4 413 Mkr och en total uthyrningsbar yta på 202 004 kvm. Det totala hyresvärdet per 31 december 2023 uppgick till 315,6 Mkr, varav 238,5 Mkr utgjordes av Region Sverige och 77,1 Mkr av Region Övriga Norden.

Den kontrakterade ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 95 procent. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden för fastighetsportföljen var 4,2 år. Bedömningen är att fastighetsbeståndets genomsnittligt viktade återstående kontraktstid är tillfredsställande och ger goda förutsättningar till fortsatt stabil tillväxt.

Förändringar i fastighetsportföljen

Under 2023 har Annehem genomfört flera strategiska förändringar i fastighetsportföljen. I Region Sverige har Annehem tillträtt två fastigheter med tydlig hållbarhetsprofil i Malmö, Carl Florman 1 som är bolagets första bostadsfastighet och kontorsfastigheten The Corner. I Region Övriga Norden har Annehem avyttrat handelsfastigheten Carl Berner Torg i Oslo, i linje med bolagets strategi att fokusera på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter.

Fastighetsvärde
per geografi



Stockholm	38 %
Helsingfors	20 %
Göteborg	4 %
Malmö	18 %
Ängelholm/Helsingborg	20 %

Hyresvärde
per fastighetstyp

Bostad	2 %
Kontor	79 %
Samhällsfastigheter	9 %
Dagligvaror	3 %
Logistik	2 %
Övrigt	5 %

75%
av fastighetsvärdet är hållbart*
*Enligt EUs taxonomiförordning baserat på verkligt värde

>82%
av fastighetsvärdet är uppfört under de senaste fem åren

82%
av fastighetsvärdet har minst energiklass B

95%
ekonomisk uthyrningsgrad

Fastighetsöversikt (inklusive hållbarhetsdata)

Stad	Fastighetsbeteckning	Yta kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde, årsbasis	Typ av lokal	Certifiering	Grönel	Energiklass	Taxonomi linjerat
Södertälje	Almnäs 5:28	21 338	5,6	5,6	Logistik	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Stockholm	Socialplatsen 3 (Lindhagens Center)	12 455	44,7	44,7	Kontor	Breeam good	Ja	B	Ja
Stockholm	Socialplatsen 4	13 494	16,6	20,9	Kontor/garage	Breeam in-use very good	Ja	B	Ja
Stockholm	Ladvallen 2	4 288	15,3	15,3	Kontor	Breeam very good	Ja	B	Ja
Helsingfors	Ultimes I&J (Ultimes Business Garden)	17 015	73,8	77,1	Kontor/garage	Leed Platinum	Ja	B	Ja
Malmö	Stenkolen 2	4 967	13,7	15,4	Kontor	Miljöbyggnad Silver	Ja	A	Ja
Malmö	Kamrazeln 2	930	1,7	1,7	Lackindustri	Ej certifierad	Ja	G	Nej
Malmö	Carl Florman 1	3 259	6,7	7,0	Bostäder	Svanen	Ja	B	Ja
Malmö	Hemvärnet 2 (The Corner)	7 452	26,3	26,9	Kontor	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Nej
Partille	Partille Port 1:28	6 461	14,9	15,5	Dagligvaror/Butik	Breeam in-use very good	Ja	B	Ja
Helsingborg	Jupiter 1	4 807	10,6	10,6	Kontor	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Ängelholm	Bankkontot 5C:3 (Rönnhall Park)	51 564	38,5	40,6	Park	Ej certifierad	Ja	Blandat	Blandat
Jungbyhed	Sjöjorden 1:5-1:17 (Jungbyhed Park)	73 264	29,5	35,4	Park	Ej certifierad	Ja	Blandat	Blandat
Summa		**202 004**	**298,9**	**315,6**					

Annehem Fastigheter AB, 556824-7744
Org.nr: 556824-7744
Årsredovisning och hållbarhetsredovisning
Annual and Sustainability Report

Våra fastigheter

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

De nordiska tillväxtområdena i kommunikationsnära lägen där Annehem har fastigheter är noga utvalda för att attrahera långsiktiga hyresgäster.

Stockholm

Fastigheterna i Stockholmsregionen återfinns i Ulriksdal, Solna samt i Almnäs, Södertälje. Annehem äger tre fastigheter i Ulriksdal som huvudsakligen utgörs av kontorslokaler, gym och parkeringslokaler. Fastigheten i Almnäs är en logistikbyggnad.

Solna

Ulriksdal är en expansiv stadsdel med goda kommunikationer som kännetecknas av en attraktiv miljö med närhet till såväl grönområden som till Stockholm city. Området återfinns kontor, bostäder, gym, butiker, förskola och restauranger. Inom de närmaste åren beräknas området att ha cirka 15 000 arbetsplatser och cirka 2 500 bostäder.

Annehem har även ingått icke-bindande avsiktsförklaring med Peab om förvärv på marknadsmässiga villkor av tre ytterligare fastigheter i Ulriksdal (se tillväxtanmärkningar på sida 26 för mer information).

Södertälje

Almnäs är ett logistiknav mellan Södertälje och Nykvarn. Det strategiska läget intill E20 och E4 bidrar till en god och hållbar affär för logistikverksamheter.

Fastighetsvärde
per geografi

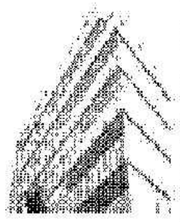
Region Sverige
Stockholm, 1 658,9 Mkr
Skåne, 1 687,8 Mkr
Göteborg, 186,0 Mkr

Hyresvärde
per geografi

Region Sverige
Stockholm, 85,6 Mkr
Skåne, 137,8 Mkr
Göteborg, 15,1 Mkr

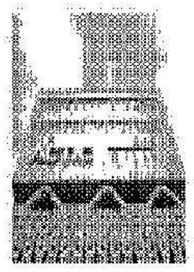
Stockholm

Solna



Sadelplatsen 3

Ulriksdals Center färdigställdes 2019 och omfattar moderna kontorsytor i nio plan och en lunchrestaurang på bottenplan. Kontorslokalerna erbjuder öppna, flexibla planlösningar med hög standard på tekniska system och ytskikt. Sadelplatsen 3 är fullt uthyrd.

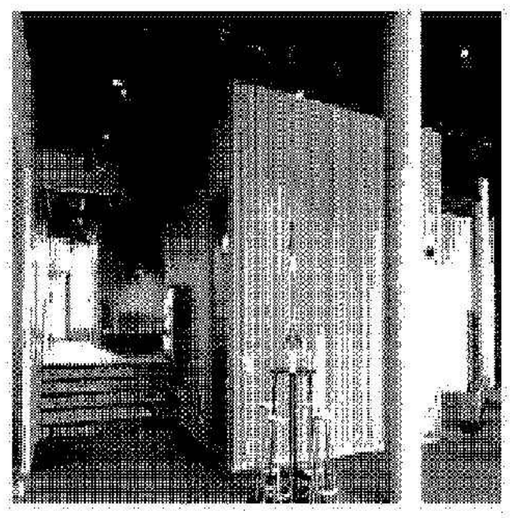


Sadelplatsen 4

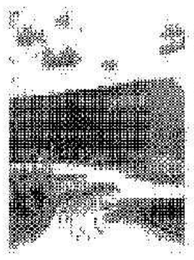
Fastigheten färdigställdes 2020 och består till största delen av ett parkeringshus på sju plan med plats för 475 fordon, varav 33 platser med laddning av eldrivna fordon. Husets övre del består av moderna lokaler om tre plan med ett gym och resten kontor. Lokalytorna är fullt uthyrda men parkeringshuset har lediga platser för uthyrning.

Ledvolten 1

Fastigheten är till cirka 90 procent uthyrd till ett medicintekniskt bolag. Byggnaden består till största del av kontorslokaler men även laboratorium och specialanpassade ytor så kallade renrum, för hyresgästens verksamhet. Ledvolten 1 är fullt uthyrd.



Södertälje



Almnäs 5:28

Almnäs är en logistikfastighet utanför Södertälje med goda kommunikationer. Fastigheten färdigställdes 2022 och är fullt uthyrd till ett logistikbolag. Fastigheten omfattar även en byggrätt på ca 2 000 kvm.

Annehem Fastigheter AB, 556847-7484
Box 55535, 102 04 Stockholm
Besöksadress: Birger Jarlsgatan 57 A, 3 tr
Telefon: 08-545 017 50
E-post: info@annehem.se
www.annehem.se

Våra fastigheter

Skåne

Fastigheterna i Skåneregionen återfinns i Malmö, Ängelholm och Helsingborg. Annehem äger fyra fastigheter i Malmö som huvudsakligen utgörs av kontor och bostäder. I Ängelholm och Helsingborg består fastighetsbeståndet av de två företagsparkerna samt en kontorsfastighet. Närheten mellan fastigheterna skapar förutsättningar för en samarbetsvillig och effektiv fastighetsförvaltning.

Malmö

Malmö är en växande storstad med god befolkningstillväxt. Stadens geografiska placering med närhet till Köpenhamn attraherar starka nationella och internationella hyresgäster. Annehems fastighetsbestånd i Malmö är koncentrerat till tre stadsdelar; Hyllie, Johanneslust och Husie.

Annehem har ingått en icke-bindande avsiktsförklaring om förvärv av ytterligare tre fastigheter på marknadsmässiga villkor i det snabbväxande affärsdistriktet Hyllie, där Annehem idag har två kontorsfastigheter (se tillväxtdiagram på sida 26 för mer information).

Ängelholm och Helsingborg

Företagsparkerna Valhall Park och Ljungbyhed Park består sammantaget av 13 fastigheter. Parkerna har i Annehems förvaltning utvecklats väl och idag är Valhall Park en bred företagspark för utbildningsverksamheter, företag och rekreation medan Ljungbyhed Park är ett kluster för utbildning, forskning och utveckling på marken och i luften. I parkerna erbjuder Annehem en unik infrastruktur för verksamheter med speciella krav, till exempel Lunds Tekniska Högskolas viktiga arbete med att elektrifiera flyget i Ljungbyhed Park.

Annehem äger ytterligare mark i anslutning till befintliga byggnader i parkerna om sammanlagt cirka 5 900 tkvm. Bolaget bedömer att utvecklingspotentialen framåt för centrala mark är god givet att marken ligger i strategiska bra lägen. Samtidigt finns goda möjligheter för vidare utveckling av befintliga verksamheter på platserna.

Fastigheten i Helsingborg är belägen i norra delen av Helsingborg och består av kontorslokaler och ett gym.

Göteborg

Fastigheten i Göteborgsregionen återfinns i stadsdelen Partille.

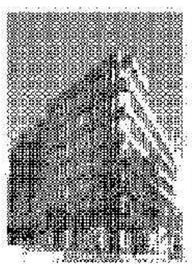
Partille

Partille Port är en helt ny stadsdel i Partille som uppförs i anslutning till Partille Arena. Totalt ska cirka 1 000 bostäder, en simhall och handelsfastigheter tillföras fram till och med 2027.

Annehem tillträdde i mars 2024 en nyproducerad bostadsfastighet i området Partille Port som är belägen i direkt anslutning till befintligt bestånd. Fastigheten som är Svanenmärkt består av 90 lägenheter samt 70 kvm tillhörande lokal.

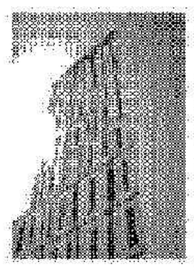
Skåne

Malmö



The Corner

Fastigheten har uthyrbar yta om 7 432 kvm och är belägen intill citytunnelns station i det snabbväxande affärsdistriktet Hyllie i Malmö. Fastigheten är uthyrd till 100 procent med hyresgarantier för vakanta ytor i tre år från och med 1 januari 2024.

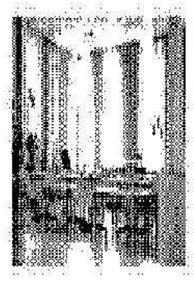


Stenekullen 2

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.

Carl Florman 1

Fastigheten är belägen i området Johanneslust i de östra delarna av Malmö som genomgår en kraftig expansion. Bostadsfastigheten består av två Svanenmärkta byggnader om 60 lägenheter som är fullt uthyrda till hyresgäster.



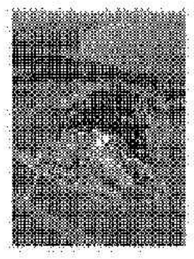
Kamaxeln 2

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. Fastigheten är fullt uthyrd.

Ängelholm och Helsingborg

Jupiter 11

Fastigheten är belägen i Helsingborg. Den färdigställdes våren 2021 och består av kontorslokaler och ett gym uppdelat på två byggnader. I dagsläget är ca 633 kvm vakant men fastigheten omfattas av en hyresgaranti på 36 månader som löper ut i maj 2024.



Valhall Park

Valhall Park är en bred företagspark för utbildningsverksamheter, företag och rekreation, belägen i Ängelholm. Parken har goda kommunikationer med närhet till E6, tågförbindelser och flyg. Området erbjuder flexibla kontorslokaler och serviceanläggningar som hotell- och konferensanläggning, utbildningslokaler, gym och padel-center på en total yta om 520 00 kvm.

Ljungbyhed Park

Ljungbyhed Park är en företagspark och campus i Klippans kommun i nordvästra Skåne. Parken är idag ett kluster för utbildning, forskning och utveckling på marken och i luften. Totalt omfattar företagsparken en yta på 73 234 kvm med en blandning av kontor, logistik, lätt industri, utbildningslokaler och ett brett aktivitetsutbud.

Göteborg

Partille

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 uthyrd till bland annat en livsmedelsbutik, gym, apotek och restauranger och uthyrningsgraden är god.

Annehem Fastigheter AB (publ) Box 4044 203 11 Malmö Besök: Stora Nygatan 20 Tel: 040-660 10 00 info@annehem.se www.annehem.se

Våra fastigheter

Region Övriga Norden omfattar Finland och Norge. Under året avyttrades beståndet i Oslo, och idag utgörs beståndet av två kontorsfastigheter i Helsingfors.

Helsingfors

Annehems fastighetsbestånd i Helsingfors är koncentrerat till Sockenbacka, ett växande kontors- och industriområde cirka 6 km utanför centrala Helsingfors med goda kommunikationer. I området äger Annehem Ultimes I&II, två högkvalitativa och moderna kontorsfastigheter med hög hållbarhetsprofil. Fastigheterna är uthyrda till 95 procent. Ett tillhörande parkeringshus med 475 platser finns i separat fastighet.

För att stärka Annehems närvaro i Helsingfors ytterligare har bolaget ingått en icke bindande avsiktsförklaring med Peab om förvärv på marknadsmässiga villkor av tre ytterligare fastigheter i anslutning till befintligt bestånd i Helsingfors (se tillväxtplan på sid 26 för mer information).

Oslo

Annehem expanderade till Norge i slutet av 2020 då man förvärvade och tillträdde en handelsfastighet i Grünerløkka i centrala Oslo. Under 2023 avyttrades fastigheter till befintlig hyresgäst i linje med redovisat värde. Försäljningen följer Annehems strategi att fokusera på kontor, bostäder, samhällsfastigheter och logistik. Framåt utgör Oslo fortfarande en viktig marknad för Annehem.

Fastighetsvärde
per geografi

Region Övriga Norden
Helsingfors, 879,9 Mkr

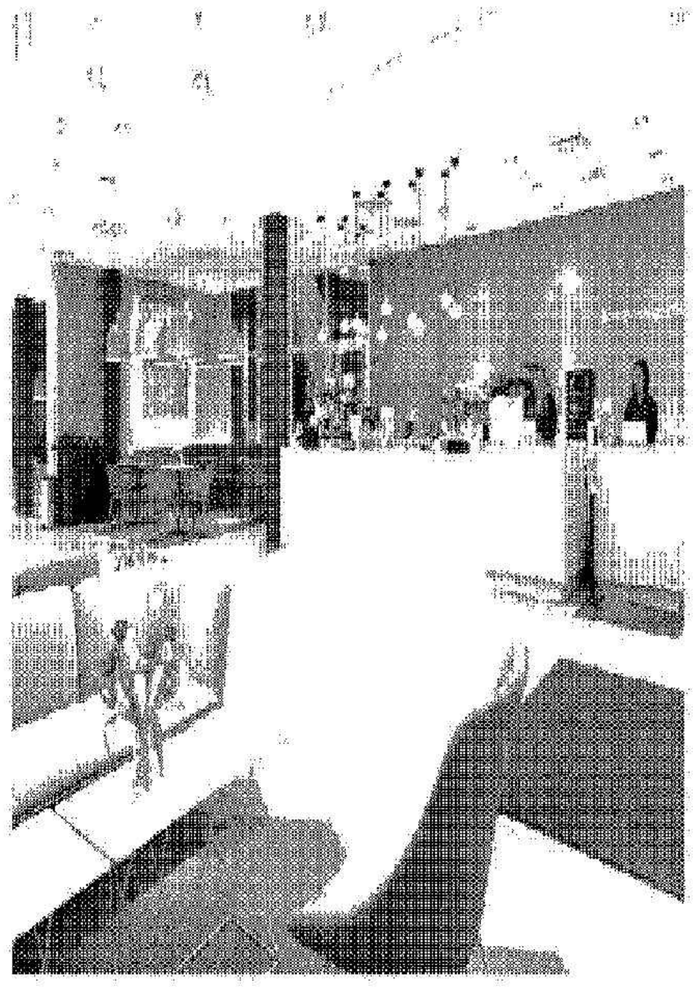
Hyresvärde
per geografi

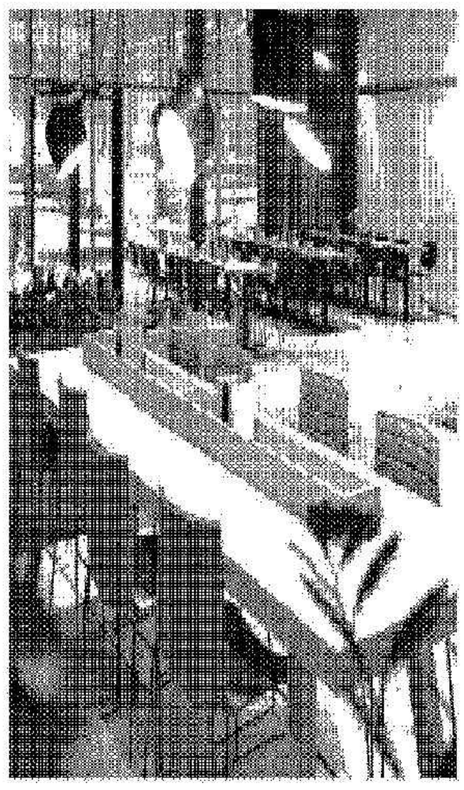
Region Övriga Norden
Helsingfors, 77,1 Mkr

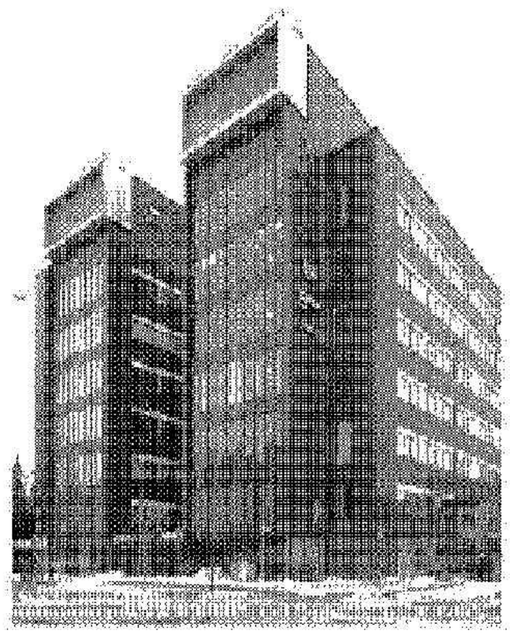
Finland
Helsingfors

Ultimes I&II

Området är ett kontors- och industriområde ca 7 km utanför Helsingfors innerstad. Annehem äger här två högkvalitativa och moderna kontorsfastigheter med hög hållbarhetsprofil. Ultimes I & II ligger i början av området och intill en stor trafikrondell där komunen planerar ett hälsocenter. Utanför fastigheten trafikerar en snabbspårvagn sedan hösten 2023, vilket ytterligare förbättat det kommunikativa läget. Fastigheterna är dessutom LEED Platinum certifierade och uppfyller energiklass B. Per 23-12-31 är 1 191 kvm vakant. Ett tillhörande parkeringsgarage med 475 platser finns i anslutning till fastigheterna.







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 Sverige							
- Sundsvall	2024/2025	28[2]	-	E/T	E/T	E/T	E/T
- Göteborg	Q1 2024	250	1	4 962	11,6	E/T	E/T
Summa förvärvade men ej tillträdda fastigheter		**278**	**2**	**4 962**	**11,6**	**0**	**0**

[1] "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter enligt relevanta avtal med tillägg för bedömda marknadshyror för outhyrda ytor inom tolv månader framåt vid rapporttillfället och "hyresrätter" definieras som hyror och hyresrätter minus hyreskostnader.
[2] Avser endast markköp

Översikt avsiktsförklarade fastigheter

Fastighetsregion	Tillträde	Bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställandet, Mkr 1	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr
Region Sverige					
- Stockholm	Efter 2025	2 700	3	40 000	115
- Malmö	Efter 2025	900	4	20 000	50
Region Övriga Norden					
- Helsingfors	Efter 2025	1300	3	26 000	79
Summa avsiktsförklarade fastigheter		**4 900**	**10**	**86 000**	**245**

[1] Avsiktsförklaringarna med Peab är inte bindande för någon part. Fastighetsvärdet baseras på Annehems bedömda gränsvärde för det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet som gjordes i samband med att bolagen ingick avsiktsförklaringarna i oktober 2023.

Vår tillväxtplan

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med ett bestånd som huvudsakligen består kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik-, samhällsfastigheter och bostäder. Annehem ska växa lönsamt och hållbart med ett tydligt fokus på fastigheter med hög hållbarhetspotential i de tillväxtorter vi är verksamma.

Tillväxt framåt

Annehems mål är att öka förvaltningsresultatet med 20 procent årligen och nå 8 Mdkr i fastighetsvärde till 2027. Därför arbetar vi aktivt med att öka värdet på fastighetsbeståndet, dels genom värdeskapande investeringar i befintligt bestånd, och dels genom förvärv av nya fastigheter enligt Annehems investeringskriterier och strategi. Dessutom stöds denna tillväxtplan av långsiktiga relationer med befintliga och nya hyresgäster.

Alla förvärv har krav på en hög hållbarhetsprofil och ska främst attraktivt lägen i nordiska tillväxtområden. Idag består huvuddelen av Annehems fastighetsportfölj av kontorsfastigheter, men framöver är ambitionen att den ska utökas och utvecklas så att delar av beståndet också ska utgöras av andra fastighetstyper såsom logistik- och samhällsfastigheter samt bostäder.

Fastigheter med avtal om förvärv

Logistik

Annehem och Peab har bildat ett joint venture som avser att om ett förvärv av 56 000 kvm byggklar mark i bolagsform från det kommunala bolaget Sundsvalls Logistik Park. Tillträdet äger rum när avtal tecknas med hyresgäst och bygglov erhålls. Intentionen är att Annehem skall förvärva 100 procent av fastigheten när den är färdigställd.

Bostäder

I samband med etableringen i Malmö har Annehem 2023 ett avtal om förvärv av två bostadsfastigheter från Peab, Carl Florman 1 Malmö tillträddes 19 januari 2023. Den andra bostadsfastigheten om 90 lägenheter med 4 892 kvadratmeter boyta Partille i Göteborg tillträdd i mars 2024. Fastigheterna är båda belägna i expansiva områden och erbjuder högkvalitativa och Svanenmärkta hyresbostäder.

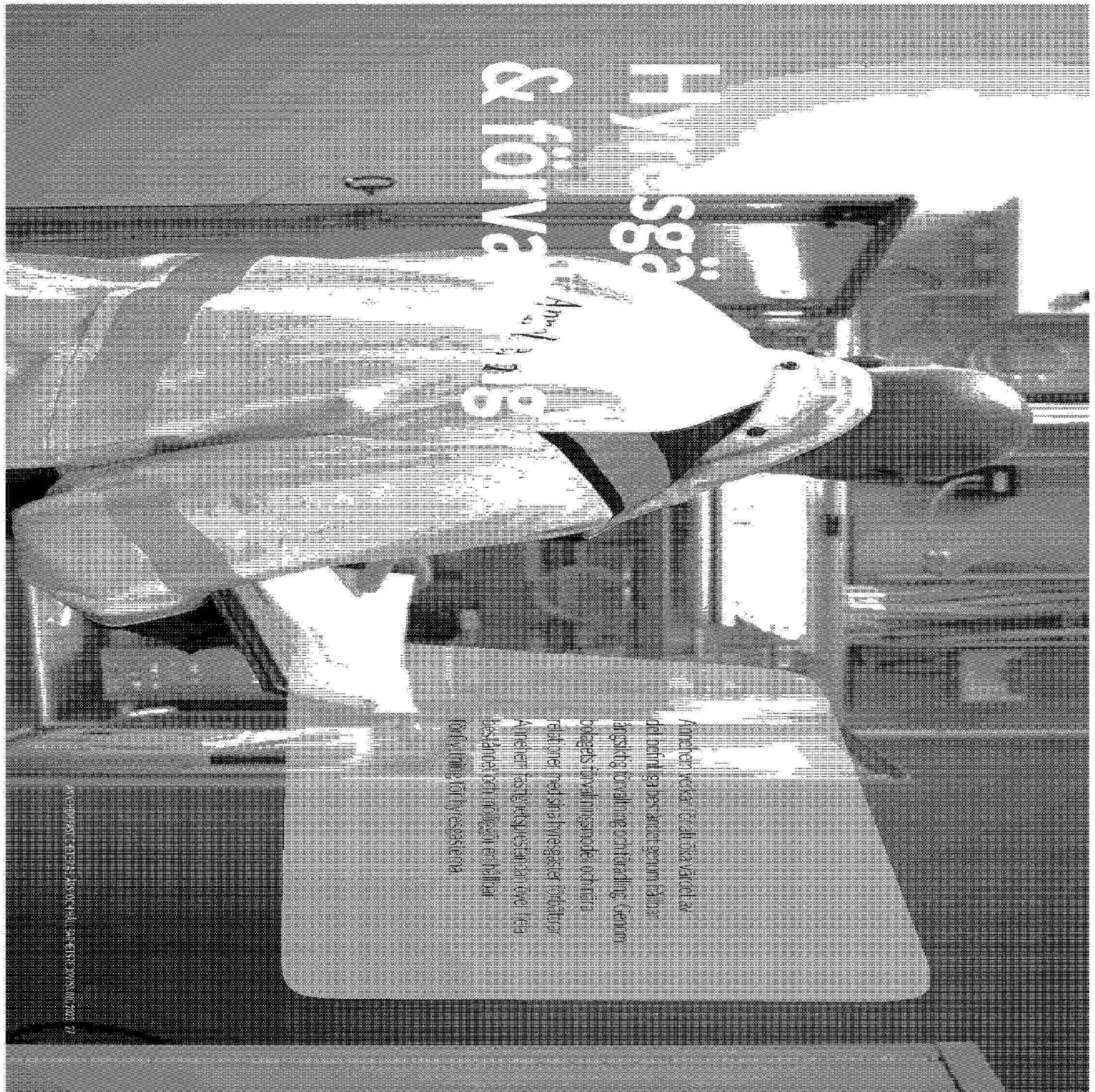
Avsiktsförklarade fastigheter

Kontor

I och med Annehems notering så upprättades en avsiktsförklaring med Peab avseende ett antal fastigheter som finns i Peabs projektportfölj och som ska bebyggas. Byggrätterna är belägna i nära anslutning till befintligt bestånd och fastigheterna skulle därför både stärka den geografiska positioneringen och möjliggöra en effektivare fastighetsförvaltning vilket skulle bidra till skalfördelar.

Fastigheterna skulle dessa väl in i bolagets tillväxtstrategi. Peab planerar att färdigställa dessa fastigheter som primärt förvärvas bestå av kontorsytor för såväl privat som offentlig sektor (direkt eller indirekt skattefinansierad verksamhet) efter 2025.

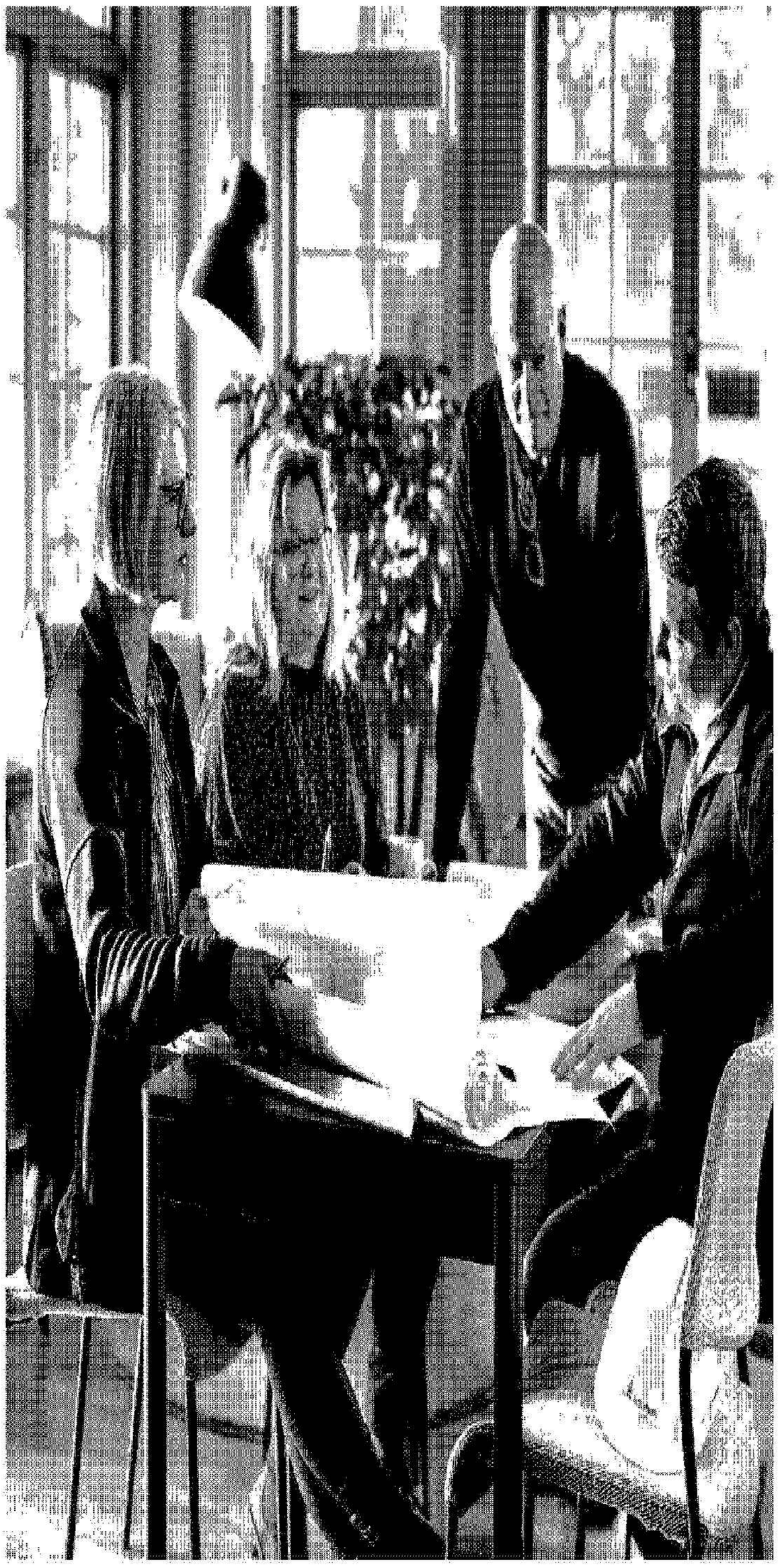
De avsiktsförklarade fastigheterna utgör totalt 86 000 kvm och har ett av Annehem bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 4 900 Mkr. Annehem har ingått avsiktsförklaringar om förvärv av fastigheterna på marknadsmässiga villkor. De är dock inte bindande, vilket innebär att Annehem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



Annelen Kvarnström är platschef på Hyresgästföreningens kontor i Kungsholmen och ansvarig för Hyresgästföreningens verksamhet i Solna och Sundbyberg. Hon har arbetat med bostadsfrågor i 20 år och är en av de som har varit med och byggt upp Hyresgästföreningens verksamhet i Solna och Sundbyberg.

Annelen arbetar med att stärka hyresgästernas inflytande över sina bostäder och sitt boende. Hon är också ansvarig för att hyresgästföreningen har en bra dialog med Vasakronan och att vi har bra hyresgästinflytande i våra fastigheter.

This file is locked with a digital signature.
Do not alter the document.
Document ID:
D6D84B77744142DEAB8A0B1CD98AD3



Våra hyresgäster

Annehem arbetar för att ha långsiktiga relationer med sina hyresgäster. Detta återspeglar sig både i nöjda kunder och långa kontraktstider. Långsiktiga och goda relationer ökar vår kunskap om hyresgästernas behov, så som det kontinuerliga arbetet med att förbättra fastigheternas hållbarhetsprestanda och insikter i hur vi kan underlätta för hyresgästerna att själva agera hållbart.

Annehem har flertalet långsiktiga och stabila hyresgäster som bedriver både kommersiell och offentlig verksamhet. Hyresgästernas nöjdhet är viktig för oss och nöjdare årligen förståndig förbättring. Under 2023 hade vi ett NKI på 74 på en skala 1-100.

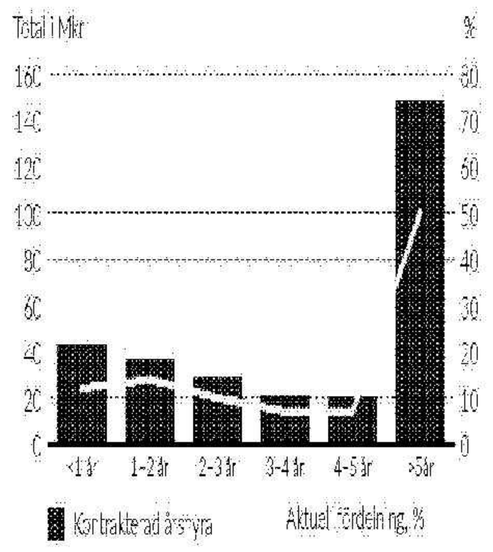
Peab är Annehems största hyresgäst och utgjorde 33 procent av hyresvärdet per 31 december 2023.

Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden på dessa kontrakt uppgick till 5,7 år. De tio största hyresgästerna utgör 61% av hyresvärdet. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden per 31 december 2023 uppgick till 5,0 år för de tio största hyresgästerna avseende hyresvärde och 4,2 år totalt.

Översikt av de tio största hyresgästerna per 31 december 2023

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	%-andel	Antal kontrakt
Peab	105 693 571	33%	29
SSP Finland	16 923 801	5%	20
Ängelholms kommun	14 219 850	5%	50
Camreda AS	13 578 749	4%	1
Actic Sverige AB	9 704 843	3%	1
Coop Väst AB	9 701 754	3%	1
Migrationsverket	6 654 810	2%	4
Rudus Oy	5 950 640	2%	3
Klippans kommun	5 869 394	2%	8
Post Nord	5 582 661	2%	1
Summa	192 278 953	61%	68
Totalt	315 578 119		357

Annehems kontraktsförfallostruktur per 31 december 2023



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, kommuner och 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 att 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.

Uppnått under 2023

Vid utgången av 2023 var 82 (76) procent av fastighetsbeståndet miljöcertifierat, 75 (61) procent taxonomilinjerat och andelen grön finansiering uppgick till 87 (86) procent.

2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter

Energieffektivisering bidrar till lägre CO_2e-utsläpp, ökat driftnetto och möjliggör grön finansiering. Genom egenproducerad förnybar energi försörjer vi delar av vårt bestånd.

Uppnått under 2023

Under året har vi arbetat med energioptimering i hela beståndet och under 2023 deklarerades Parkslide Förskola till Energiklass B från tidigare C. Samtidigt ökade vi vår andel egenproducerade förnybara energi från våra solpaneler från 0,4 kWh/kvm till 0,8 kWh/kvm. Ökningen beror dels på en naturlig uppgång i det befintliga beståndet, och dels på att vi tog i bruk solpaneler i Carl Florman. Vårt engagemang i #HusförHus initiativet där vi tillsammans med vår största hyresgäst sänkte temperaturen med 1C° i en av våra kontorsbyggnader mitten av december 2022 gav ett resultat på 2,5 procent lägre energiförbrukning mellan januari och april 2023 (normal årskorrigerad).

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 avfallshantering, där vi ser oss själva som en möjliggörare. Samarbeten formaliseras genom gröna hyresavtal.

Uppnått under 2023

Under 2023 ökade andelen gröna hyresavtal från 27 procent (2022) till 35 procent (2023). Dessa avtal är viktiga för oss i vårt långsiktiga hållbarhetsarbete tillsammans med våra hyresgäster, och vi är stolta över varje nytt grönt avtal vi signerar.

4. Vi tar ansvar

Vi agerar hållbart, miljömedvetet och etiskt, något vi tar ansvar för genom en årlig uppföljning. Vi ställer 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 indirekta utsläpp vi ger upphov till i vår förvaltning, när vi bygger om och underhåller våra fastigheter.

Uppnått under 2023

Vårt ansvar sträcker sig både internt och externt. Under 2023 har alla medarbetare genomgått korta online-utbildningar inom informationssäkerhet för att informera och utbilda kring bland annat phishing* och andra IT-risker. Våra största leverantörer svarade på en gemensam enkät för att förstärka att bygga och bygga vår relation samt hur vi jobbar hållbart tillsammans. LCNA projektet, Ljung-bee-hed i Ljungbyhed Park som drivs av Ljungbyheds golfklubb i samverkan med Klippans kommun och Annehem har under året bland annat anlagt sandbletar och ängsmark samt utfört naturbränning, och röjt vegetation för att gynna pollinerande insekter.

5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer

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

Uppnått under 2023

Nöjda hyresgäster stannar längre, så som vår hyresgäst Saab som under året förlängde sitt avtal i Ljungbyhed Park med ytterligare 10 år. I samband med avtalsförlängningen moderniseras fastigheten med särskilt fokus på energioptimering. Vårt långsiktiga samarbete med Ängelholms kommun i Vallhall Park gav en äldre byggnad ett nytt liv genom modernisering och anpassning till en ny kommunal förskola.

6. Vi värnar om varandra

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

Uppnått under 2023

Under 2023 har alla medarbetare på Annehem samlats vid två tillfällen för att skapa engagemang, umgås och diskutera framgångar och utmaningar i hela verksamheten men även individuellt. Vi har en fortsatt hög NMI på 81 som också visar en hög känsla av inkludering på 98. Vi uppmuntrar till träning och nyttjandet av friskvårdsbidraget och är nöjda med vår höga frisknärvaro på 99 procent.

7. Vi nyttjar teknik på rätt sätt

Som förvaltande bolag är vi skyldiga på att nyttja teknik på rätt sätt för att skapa effektivitet och hållbarhet. Vi väljer med vett och vet när vi använder moderna digitala lösningar och beprövad teknik i våra fastigheter. Framför allt säkerställer vi att den teknik vi använder är rätt installerad.

Uppnått under 2023

Som ett led i att utveckla och effektivisera vårt hållbarhetsarbete, inledde vi implementeringen av ett nytt hållbarhetssystem mot slutet av 2023. Vi placerade ut så kallade "Long Range pucks" med syftet att digitalt övervaka och energieffektivisera ett 30-tal byggnader i Ljungbyhed Park. Vårt långsiktiga mål är att förbättra vår hållbarhetsdata och rapporteringen av denna information.

*Phishing är en vanligt förekommande metod för bedragare att komma åt lösenord, elektronik- och kortuppgifter.

Annehem Fastigheter AB, org.nr 556...
Denna handling är digitalt undertecknad av vissa...
Dokumentet har undertecknats med en kvalificerad elektronisk signatur

Förvaltning i praktiken

Annehems målsättning är att skapa ett hållbart fastighetsbestånd genom förvaltning och förädling som präglas av ett systematiskt och långsiktigt arbetssätt.

Ett långsiktigt arbete i båda delarna av beståndet

Vår förvaltningsfilosofi grundar sig i att alla fastigheter kan göra en hållbar förflyttning. Det innebär att vi applicerar vår förvaltningsmodell på alla fastigheter i beståndet, oavsett fastighetstyp och hållbarhetsprestanda.

Våra moderna fastigheter har en hög hållbarhetsprestanda, medan våra äldre fastigheter i företagsparkerna har en hög hållbarhetspotential. Gemensamt är att vi tillgodoser behoven i både de moderna och äldre fastighetsbestånden genom olika förvaltnings- och förädlingsinsatser. Vi arbetar för att öka värdet på hela beståndet som ett successivt förädlar för att möjliggöra en grön förflyttning.

Annehem arbetar aktivt och långsiktigt med både energieffektivitet, optimeringsamt egen energiproduktion. Sedan 2021 har energiintensiteten minskat med 5 procent. Vi eftersträvar också att återvärdering över hela beståndet med EU:s taxonomi för gröna investeringar. De gränsvärden i taxonomin kommer att skärpas över åren och även andra lagkrav som CSRD kommer börja gälla för Annehem, krävs det ett långsiktigt hållbarhetsarbete där Annehems förmåga som förvaltande bolag är en styrka.

FÖRVALTNINGEN I FOKUS

Moderna fastigheter

Våra moderna fastigheter är hållbara i grunden och har en hög teknik- och energiprestanda. Med en god hållbarhetsprestanda i det moderna beståndet arbetar vi ständigt för att förbättra fastigheterna. Vi arbetar systematiskt och långsiktigt med att öka hållbarhetsprestandan och effektiviseringar för att sänka kostnader för både hyresgästerna och oss.

Förvaltningen av det moderna beståndet genomförs av Annehems förvaltningsorganisation i samarbete med noggrant utvalda lokala leverantörer. Vi säkerställer att våra leverantörer uppfyller våra krav och arbetar enlighet med vår hållbara förvaltningsmodell.

Företagsparker

Våra företagsparker har en rik historia och har fungerat som flygflottiljer under stora delar av 1900-talet. Över tid har platserna utvecklats till företagsparker med en mångfald av företag och verksamheter med många olika behov.

Många byggnader i parkerna är i grunden äldre och har bevarats och moderniserats genom ett långsiktigt och systematiskt förvaltnings- och förädlingsarbete. När våra hyresgäster i företagsparkerna vill växa och förändra sina verksamheter, ser vi till att de kan göra det på ett lönsamt och hållbart sätt. Vi återanvänder, moderniserar och anpassar byggnaderna till våra hyresgästers växande behov.

Annehem Fastigheter AB, org.nr 556...
Denna handling är undertecknad av vissa...
Annehem Fastigheter AB, org.nr 556...
Denna handling är undertecknad av vissa...

Vi är ett engagerat team

Genom en stark och tydlig värdegrund och vår gemensamma drivkraft och engagemang, strävar vi mot vår vision att bli det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Vi utvecklar bolaget gemensamt genom att alltid agera professionellt och långsiktigt, och framför allt genom att vara möjliggörare.

Annehem är ett bolag med ambitiösa mål vad gäller både hållbarhet och tillväxt. En förutsättning för denna sammanlagda resa är tydliga värderingar och spelregler som är förankrade. Vår uppförandekod och vår policyramverk, som bland annat består av vår Code of Conduct och hållbarhetspolicy, risker och informationssäkerhetspolicy är vår etiska kompass. Våra policyer granskas, uppdateras och godkänns årligen av styrelsen.

Utöver våra policyer, så strävar vi alltid efter att upprätthålla ett öppet affärsklimat och en hög affärsetik. För att styrka detta har vi en externt visselblåsarfunktion, en anonym kanal för att slå larm om något som inte är i linje med våra värderingar, etiska principer eller som allvarligt kan påverka vår organisation eller en människas liv eller hälsa.

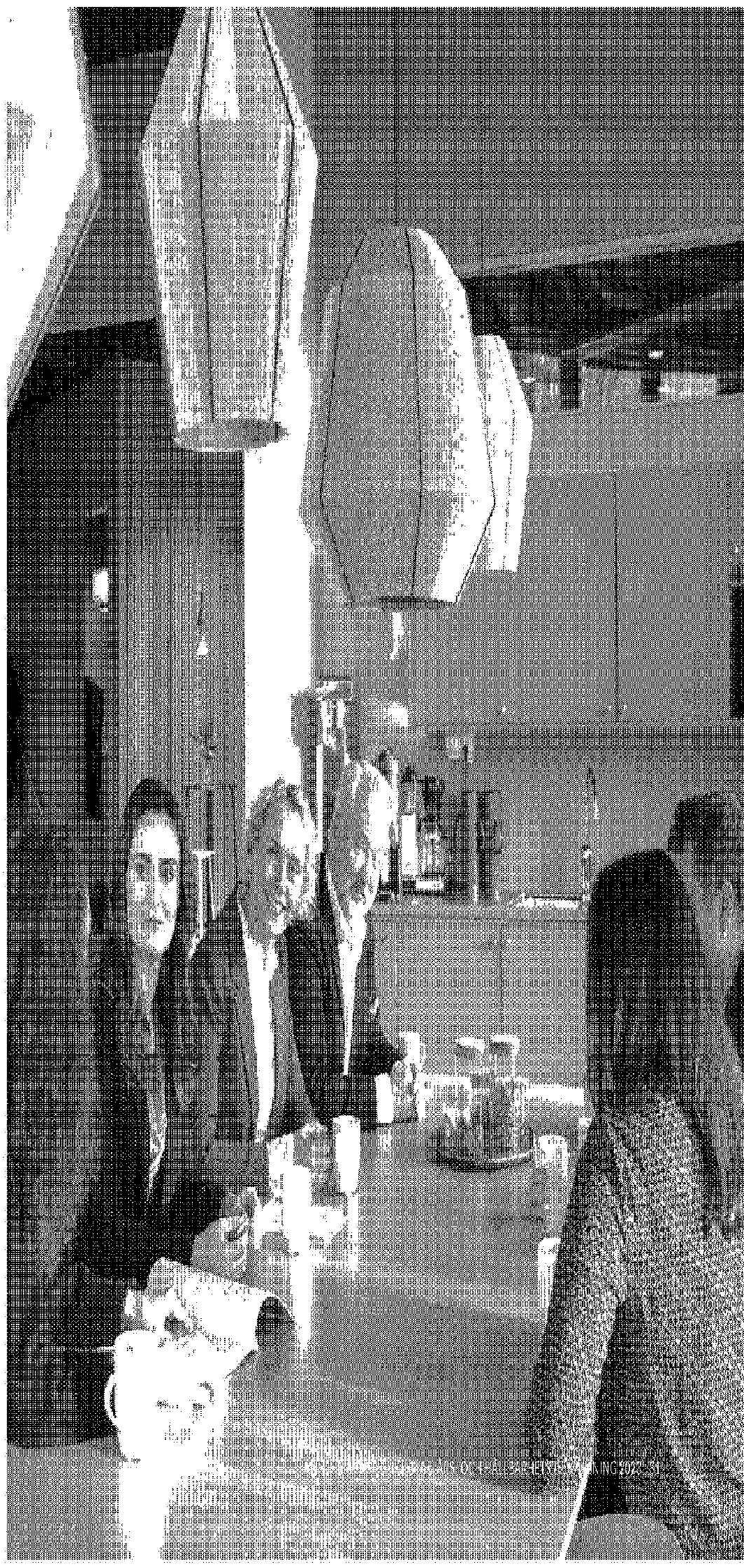
Våra medarbetare är drivna, ambitiösa och sätter värde i att med mål att tillsammans göra det bästa för bolaget, våra hyresgäster och samarbetspartners. Vår personalhandbok lägger grunden för vad som förväntas både av arbetsgivare och arbetstagare. Vi lägger stort värde på trivsel och nöjdhet, vilket vi årligen följer upp genom vårt nöjd medarbetarindex (NMI) där vi fick ett resultat 81 (på en skala 1-100) 2023. Vi är måna om våra kollegors balans mellan arbete och privatliv, något vi stöttar både genom friskvårdsbidrag och regelbundna medarbetarsamtal. Vi ser även positivt på vår höga friskvärde på 99 procent.

Vår NMI utvärdering visar att vi känner oss inkluderade på jobbet oavsett ursprung, bland annat kön, ålder, sexuell läggning och identitet. Detta återspeglas också i vår ranking i Stiftelsen Allbrights årliga granskning av Sveriges mest jämställda börsbolag, där vi kom på 11 plats 2023.

Anställda	2023	2022
Medelantalet anställda	15	17
Varav kvinnor	60 %	65 %

Könsfördelning i företagsledningen

Anställda	2023	2022
Moderbolaget		
Styrelser	7	9
varav kvinnor	2	2
Övriga ledande befattningshavare	4	4
varav kvinnor	3	2



This report is printed on Scandia 2000 FSC Mix Credit. Scandia 2000 is a coated paper produced by Arctic Paper Mochenwangen GmbH, Germany. The paper is made from responsible sources and is FSC® certified.

NMI 81
på en skala 1-100*

*Enligt CFI medarbetarundersökning

NKI 74
på en skala 1-100*

*Enligt CFI Fastighetsbarometern

Plats 11
bland Sveriges mest jämställda börsbolag

Vi lägger stor vikt vid att skapa trivsel och delaktighet samt erbjuda relevant kompetensutveckling utifrån varje medarbetares roll och ambitioner. Ett välkomnande och öppet klimat är en förutsättning i Annehems värdeskapsfilosofi. Vi ska leva efter våra värderingar och leda med gott exempel, men framför allt agera lyhört och uppmuntra alla till att bidra med tankar och idéer.

I ett litet bolag som Annehem blir vi verksamheter mer dynamisk och beslutsnivå förankrade när alla känner sig delaktiga. För att förankra detta beteende samlar vi alla kollegor två gånger om året för att tillsammans diskutera utmaningar, möjligheter och hur vi ska samarbeta på det bästa möjliga sätt.

Våra värdeord leder oss genom vår vardag och mot vår vision både internt och externt. Vi strävar alltid efter att agera professionellt genom att vara pålitliga och affärsmässiga. Samtidigt vill vi vara både engagerade dvs. tillgängliga, lyhörda samt proaktiva och agera som möjliggörare då vi är hjälpsamma, anpassningsbara och hittar kreativa lösningar för våra hyresgäster och samarbetspartner. Det våra värdeord har gemensamt är vilken nivå att alltid agera långsiktigt det vill säga att ta ansvar, agera hållbart och skapa stabilitet.

Våra värdeord

Långsiktiga
Vi tar ansvar, agerar hållbart och skapar stabilitet.

Engagerade
Vi är tillgängliga, lyhörda och tar proaktivt initiativ.

Möte med medarbetare

Värdeskapande genom små och stora initiativ

Nina Osslén koordinerar förvaltnings- och utvecklingsarbetet i Ljungbyhed Park och är den första kontaktpunkten för hyresgästerna i företagsparken. Hon skapar värde genom både små och stora initiativ.

Vi vill utvecklas tillsammans med våra hyresgäster

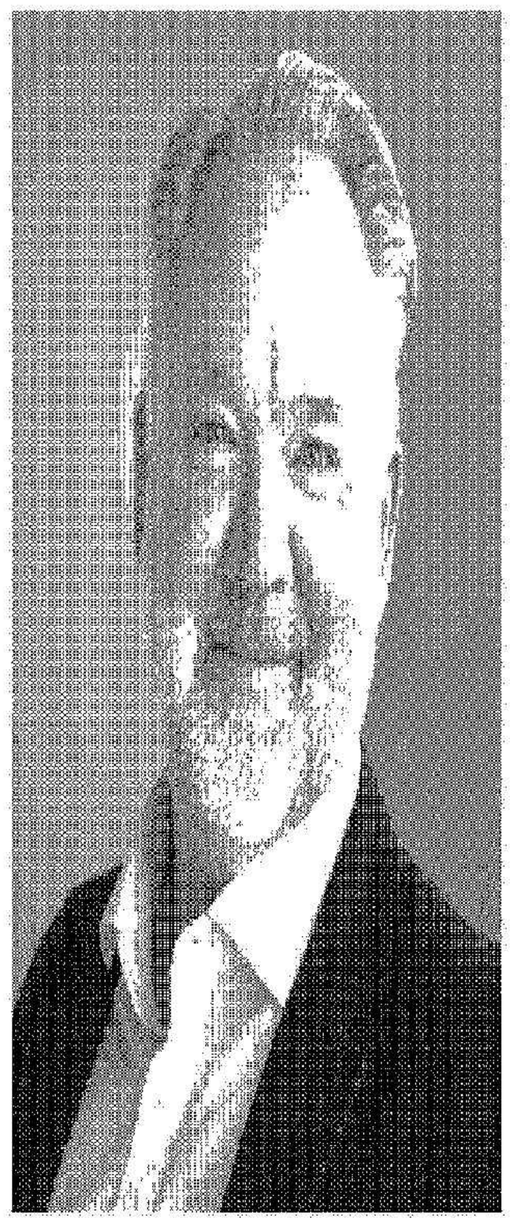
– Vår förvaltningsorganisation i parken är engagerad och pålitlig partner till våra hyresgäster. Mina kollegor och jag arbetar dedikerat för att skapa värde, vare sig det handlar om att genomföra omfattande ombyggnationer eller att hantera mindre tillmötesanmälningar i byggnaderna. Vi vill växa och utvecklas tillsammans med våra hyresgäster och tillgodose deras förändrade behov.

– Vårt samarbete med vår hyresgäst Saab som var med verksamma i Ljungbyhed Park sedan 1998, illustrerar vårt förhållningssätt till att växa tillsammans. Saabs långsiktiga närvaro på platsen är viktig för parkens fortsatta utveckling. Deras ställer deras arbete på platsen nya krav på byggnadsprestanda och tillsammans med dem anpassar vi nu fastigheter samtidigt som vi möjliggör en kraftig reducerad energibrukning.

Personliga kontakten är en avgörande faktor

– Mitt dagliga arbete innefattar också nära och personlig kontakt, där mitt mål är att säkerställa varje hyresgästs trivsel och välbefinnande, oavsett deras individuella behov. För studenterna som studerar flygrelaterad utbildning på Lunds Tekniska Högskola i parken, strävar vi efter att skapa en trevlig atmosfär och studiemiljö genom att aktivt engagera oss i deras studievardag. På så sätt säkerställer vi att studenterna trivs.

Långsiktighet i våra hyresgästrelationer



Jörgen Vestberg är förvaltare på Annehem och har en central roll i den dagliga driften och i kontakten med bolagets hyresgäster. Genom att vara tillgänglig, lyhörd och proaktivt ta initiativ skapar han goda och långsiktiga relationer med våra hyresgäster.

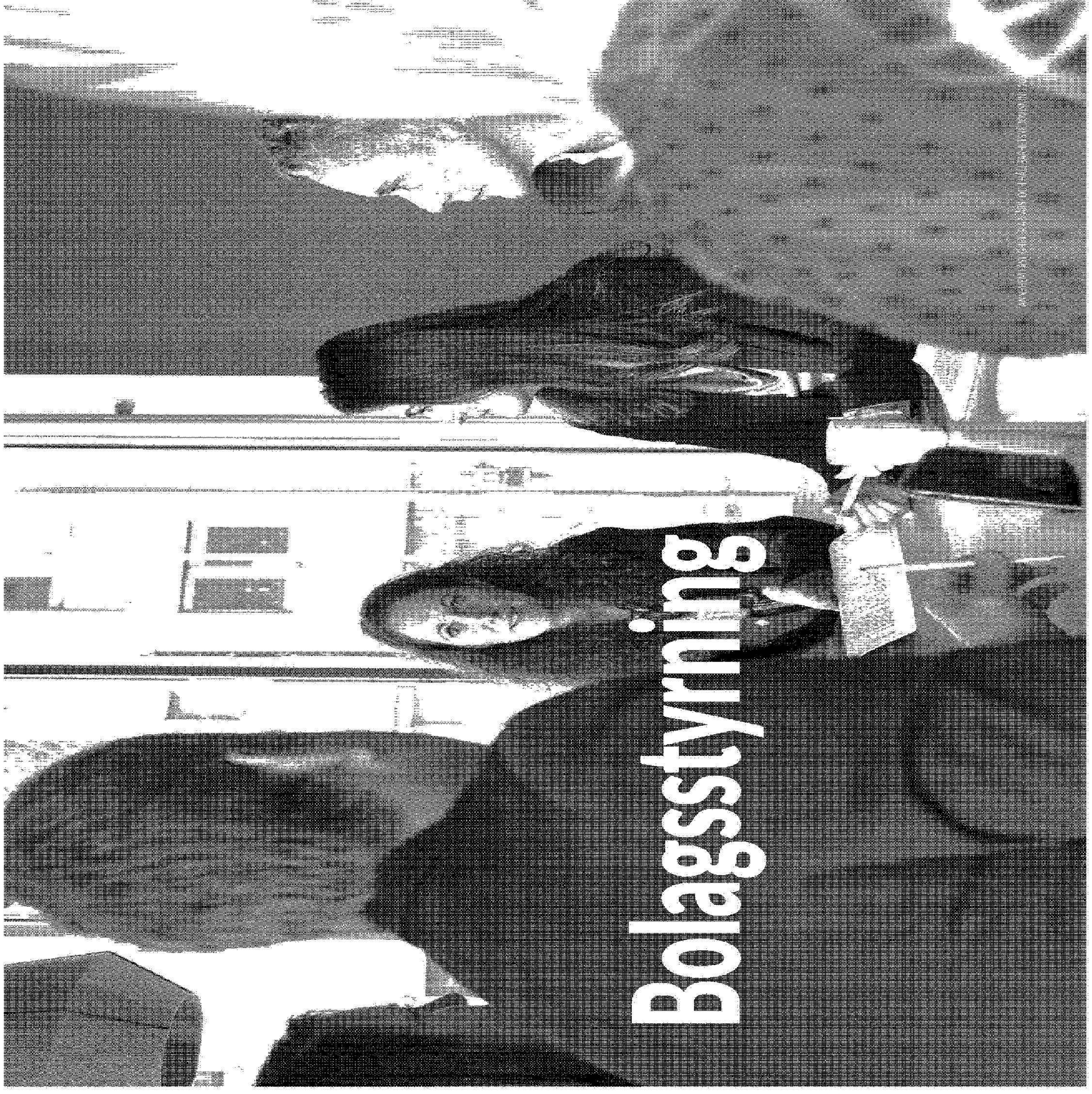
Förvaltning med hjärta och närhet till hyresgästerna

– I mitt arbete ansvarar jag för och säkerställer den dagliga driften i ett antal av våra förvaltningsfastigheter i Region Sverige. Det handlar också lika mycket om att skapa en personlig relation till hyresgästerna där förtroende och trygghet är viktiga nyckelord för att behålla goda relationer. Vi strävar efter att vara ett företag som finns nära våra hyresgäster. Detta möjliggörs genom en bra förvaltningsorganisation där vi effektivt kan tillgodose våra hyresgästers behov.

– Vi arbetar också för att bidra till en positiv miljö för våra hyresgäster att verka i. Som ett led i detta är vi proaktiva och tar ansvar för att möta deras unika behov. Vi tar kontakt med god tid och agerar snabbt för att åtgärda eventuella problem som cyklar upp.

Hållbarhet – en integrerad del av vår förvaltningsprocess

– På Annehem ser vi det som vårt ansvar som fastighetsägare att stödja våra hyresgäster i arbetet mot att bli mer hållbara. Hållbarhetsarbetet är en viktig och integrerad del av vår förvaltningsprocess, och vi driver flera initiativ både på egen hand och i samarbete med våra hyresgäster. Tillsammans arbetar vi bland annat med energieffektivisering och energibesparingsinitiativ. Vi utvärderar kontinuerligt implementeringen av andra energikällor för att främja en mer hållbar energiförsörjning.



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

Document ID:
5CD548772141403CEAB6BA0B1CD95AD3

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 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 och följer 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").

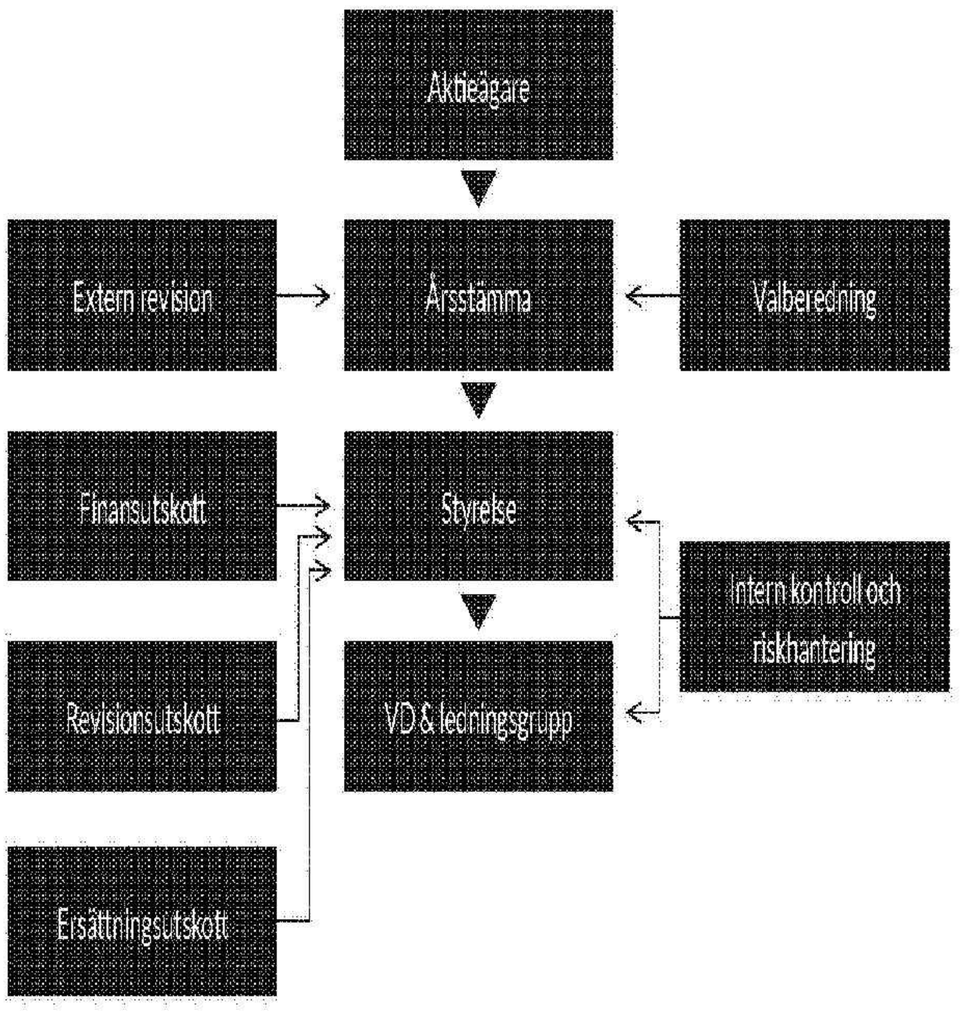
Externa regelverk

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

Viktiga interna regelverk

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

Bolagsstyrning i Annehem



Bolagsordning

Bolagets firma är Annehem Fastigheter AB (publ). Bolaget har sitt säte i Ängelholm. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändring av 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.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Vid årsskiftet hade Annehem 29 330 aktieägare. Bolaget har 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 23,9 procent av kapitalet med 49,8 procent av rösterna. Se vidare på sidan 46, Annehems aktier.

BOLAGSSTÄMMA

Allmänt

Enligt aktiebolagslagen (2005:551), är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i myndighetsfrågor, 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 framställningen av Euroclear Sweden för dagen för avstämningen sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget för detta angivet bolagsstämmans senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämman 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 2023

Årsstämman 2023 hölls den 23 maj och genomfördes med fysisk närvaro av aktieägare och med möjlighet för aktieägare att utöva sin rösträtt genom förhandsröstning (poströstning). På årsstämman beslutades att genom omval utse, Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén, Axel Granlund och Lars Ljungälv till styrelseledamöter och att genom nyval utse Henrik Saxborn till styrelseordförande.

Årsstämman beslutade även att styrelsearvode, inklusive ersättning för utskottsarbete, ska utgå om högst 1 590 000 kronor.

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 förvärv 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 den 30 september varje år och övrig tillförlitlig ägarinformation som till hands vid nämnda 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 ska 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 åtar sig i sitt arbete, exempelvis kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Mandatperioder för valberedningen upphör när sammansättningen av den följande valberedningen har offentliggjorts.

Valberedningens sammansättning

Inför årsstämman 2024 i Annehem har följande aktieägarrepresentanter utsetts till ledamöter i valberedningen. Henrik Saxborn styrelsens ordförande, Ulf Liljedahl representant för Veliro, 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 uppföljning 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 2023 av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordförande och utan suppleanter. Henrik Saxborn, Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén, Lars Ljungälv och Axel Granlund omvaldes på årsstämman 23 maj 2023. Som ny ordförande valdes Henrik Saxborn. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför bolaget samt aktieinnehav i Annehem, se sid 41. Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på årsstämman 2023 återfinns i not 5, på sid 70.

Styrelsens arbete

Annehems styrelse har under 2023 haft tolv sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per räkenskapsår varav ett årskonstituerande. 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 kommande år vid decembermånads möte. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas föreliggande 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 2023 kan vidare nämnas företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbete, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation. Under 2023 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på följdverkningar och risker kopplat till inflation och räntehöjningar, såsom höjda räntekostnader, höjda elpriser, lägre fastighetsvärden med mera. Styrelsen har även lagt mer tid på finansiering kopplat till förvärvsmöjligheter samt arbete kring bolagets hållbarhetsfrågor. Styrelsen har under 2023 genomfört en utvärdering av styrelsen och utskotten med hjälp av en extern part.

Revisionsutskott

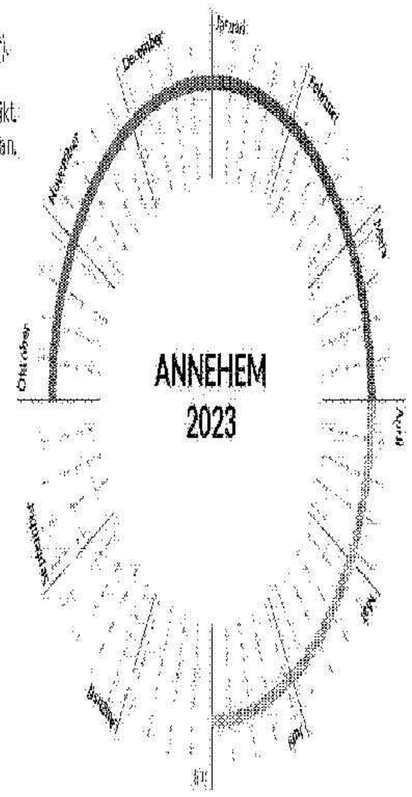
Annehem har ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Karin Ebbinghaus, Axel Granlund och Lars Ljungälv med Lars Ljungälv som ordförande. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Dessutom ska de hålla sig informerade om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt bistå vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Under 2023 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten där ovanstående punkter 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 fastigheter innan beslut i styrelsen samt till se att finanspolicyn är uppdaterad och följs. Under 2023 har finansutskottet haft åtta möten.

Ersättningsutskott

Annehem har ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Henrik Saxborn, Lars Ljungälv och Axel Granlund med Henrik Saxborn som ordförande. Ersättningsutskottets har som uppgift att bereda beslut om bl.a. ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för anställda, med fokus på lön och annan ersättning till VD och styrelseledamöter. Ersättningsutskottets uppgifter, arbetssätt och rapporteringsskyldighet regleras närmare i arbetsordningen för ersättningsutskottet. Ersättningsutskottet har haft ett möte.



OKTOBER/NOVEMBER/DECEMBER

- Fastställande av delårsrapport vilken styrelsen ska tillse översiktligt granskas av revisorn.
- 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 aktuella ställningstaganden för finansiering och räntesäkring.

JULI/AUGUSTI/SEPTEMBER

- Strategimöte.
- Fastställande av halvårsbokslut.
- Utvärdering av intern kontroll.

JANUARI/FEBRUARI/MARS

- Fastställande av årsbokslut och beslut om bokslutskommuniké.
- Frågor med anledning av bolagsstämma.
- Utvärdering av bolagets risker och av interna kontroll i enlighet med av styrelsen godkänd Riskhanteringspolicy och Intern kontrollpolicy.
- 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 utses, vice VD, ingen närvaro av bolagets ledning förutom vid mötet när bolagets VD utvärderas.

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

Styrelse ledamöterna var närvarande på styrelsemöten och utskottsmöten under 2023 enligt tabellen nedan.

Namn	Funktion	Tillträde styrelsen	Styrelse-möten	Finans-utskott	Revisions-utskott	Ersättnings-utskott
Henrik Saxborn*	Ledamot/Ordf	Maj 2022	11/12	8/8		1/1
Lars Ljungälv	Ledamot	Aug 2020	10/12		5/5	1/1
Karin Ebbinghaus	Ledamot	Aug 2021	11/12		5/5	
Jesper Göransson	Ledamot	Mars 2020	12/12	7/8		
Pia Andersson	Ledamot	Mars 2020	12/12	8/8		
Anders Hyén	Ledamot	Mars 2020	12/12			
Axel Granlund	Ledamot	Maj 2021	11/12		2/2	1/1
Göran Grosskopf**	Ordförande	Mars 2020	4/4		3/3	
Totalt antal möten			12	8	5	1

* Henrik Saxborn valdes in som styrelsens ordförande på bolagsstämman 2023-05-23, dessförinnan var han styrelseledamot.
** Göran Grosskopf avgick på stämman 2023-05-23

Annehem Fastigheter AB
Årsredovisning och hållbarhetsredovisning
Denna version av årsredovisningen är framtagen för visning på annehem.se

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 instruktioner 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 fortlöpande säkerställa att styrelsen erhåller tillräcklig med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning. Verkställande direktören 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

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordförande, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 23 maj 2023 beslutades att det årliga arvodet ska utgå till styrelsens ordförande med 450 000 kronor och till övriga ledamöter med 160 000 kronor samt 20 000 kronor för utskottsarbetet. Styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och 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 arbetsgivaren en uppsägningstid vid egen uppsägning om sex månader och från bolagets sida nio månader. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden. Information om ersättning till verkställande direktörer återfinns i Ersättningsrapporten på sid 40.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för bolagets interna kontroll. Processer för hantering av verksamheten ska fastställas i bolagets verksamhetsledningssystem. VD ansvarar för processstrukturen inom bolaget. Bolagets interna kontroll omfattar kontroll av bolagets och koncernens organisation, förhållningssätt 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 rådande 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 förelagda informations- och affärssystem. Bolaget identifierar, bedömer och hanterar risker baserat på koncernens visioner och mål. Riskbedömning av strategiska, compliance, verksamhet och finansiella risker utförs årligen av CFO. Då Annehem inte har någon egen internrevisionsenhet så granskar externrevisorerna även internkontroll-rapporter, varefter riskbedömningen presenteras för revisionsutskottet och styrelsen. Självskattningsprocesser och definierade kontroller för respektive process utförs årligen och rapporteras till styrelsen. CFO ansvarar för själva värderingsprocesser 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 Dahlöf som huvudansvarig revisor.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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 sida 11 eller Annehems hemsida. 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.

Former 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. Upprättelse 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 är extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individuell basis 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 ges ut mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen. För VD 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. VDs pensionsålder är 67 år. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsåldern vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara TP-planen eller vara premiebaserade med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontant lön 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.

Annehem Fastigheter AB Årsredovisning 2023 Hållbarhetsredovisning
Annehem Fastigheter AB Årsredovisning 2023 Hållbarhetsredovisning

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 intresser, 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 direktören ska ansvara för bedömningen i fråga om 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 inrättat ett ersättningsutskott. 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 intresser, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Annehem Fastigheter AB (publ) 556737-1421
Denna handling är signerad digitalt med Penneo.com. Alla signerade data är juridiskt bindande. Certifikatet för denna signering är utfärdat av ett kvalificerat tillitsföretag.

Ersättningsrapport

Introduktion

Denna rapport innehåller information om ersättning till VD som utbetalats under 2023. Rapporten har upprättats enlighet med aktiebolagslagen och Aktiemarknadens Självregleringskommittés "Regler om ersättningar 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 69-70 i årsredovisningen för 2023. Ersättningsutskottets arbetsuppgifter i sin helhet och information om arbetet under 2023 finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 34-39 i årsredovisningen för 2023.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 5 på sidan 70 i årsredovisningen för 2023.

Bolagets ersättningsstruktur

Nuvarande ersättningsriktlinjer fastställdes på årsstämman den 19 maj 2021. 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 kontant lön, 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 VDs rörliga ersättning har valts för att förverkliga bolagets strategi och för att åstadkomma ägarnytta som ligger i bolagets långsiktiga intresse. Vid valet av prestationskriterier har de strategiska målen samt kort- och långsiktiga affärsprioriteringar för år 2023 beaktats. De icke-finansiella prestationskriterierna bidrar vidare till anpassning till hållbarhet samt bolagets värderingar.

Utveckling under 2023

VD sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 5-7 i årsredovisningen.

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	
Monica Fallenius, VD	Förvaltningsresultat	50 %	a) 100 %	b) 672 Tkr
	Nöjd kundindex	25 %	a) 0 %	b) 0 Tkr
	Hållbarhet - Energiförbrukning per m²	25 %	a) 100 %	b) 336 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 endast finansiell information avseende räkenskapsåren 2020 till och med 2023.

TOTAL ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR UNDER 2023

	Fast ersättning		Rörlig ersättning					
Befattningshavarens namn /position, Tkr	Grundlön [1]	Andra förmåner [2]	Ettårig	Flerårig	Extraordinära poster	Pensionskostnader	Total ersättning	Andel fast resp./rörlig ersättning, %
Monica Fallenius / VD	2 695	113	1 005	E/T	E/T	852	4 648	78/22
Jörgen Lundgren / VD [3]	333	E/T	E/T	E/T	E/T	77	410	100/0

[1] Inklusive semesterersättning

[2] Avser tjänstebil och sjukvårdsförmån

[3] Avser perioden 1 januari till 7 februari 2023

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

Tkr	2023 [3]	2022 [3]	2021	2020 [2]
Ersättning till verkställande direktör	5 028	7 007	5 230	4 507
Koncernens resultat efter skatt	-230 630	237 300	239 730	72 500
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter [1] anställda i moderbolaget	695	634	591	570

[1] 11 (13) heltidsekvivalenter för 2023, exklusive medlemmar i koncernledningen

[2] VDs ersättning baserar sig på 12 månader

[3] Dubbel kostnad för VD till och med 7 februari 2023

Kopia för granskning
Annehem Fastigheter AB
Org.nr 556924-1421

Styrelse

HENRIK SAXBORN

Född 1964
Styrelseordförande sedan 23 maj 2023. Ledamot sedan 2022

Utbildning: Civilingenjör Fastighetsekonomi/Lantmätare KTH

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot AMF Fastigheter och fonder, ordförande i Idealiv Förening, HUC (Help Ukraine Gothenburg) NGO.

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

PIA ANDERSSON

Född 1961
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar: VD Varvstaden AB, Styrelseledamot i Eksjö Golf & Resort AB, Medicon Village Fastighets AB och PA-Konsult i Båstad 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 2 340 376 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: Jurist examen, Lunds universitet. Executive MBA, Stockholm School of Economics

Övriga nuvarande befattningar: VD och styrelsesuppleant i Eonrad. Styrelseordförande i Wetter Family Office AB, Styrelseledamot i Evägsbolaget i Lund AB, Vallcorene 4 AB och White Paper Advisors Sweden AB, Styrelsesuppleant i Gunilla Sycsås AB, Lillarör Holding AB och Wiegert & Wiegert AB.

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

AXEL GRANLUND

Född 1983
Styrelseledamot sedan 2021

Utbildning: Civ ing Industriell ekonomi Lunds Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i EkoBalans Fenix AB, Viarp Invest AB och Vallco Kapital Aktiebolag, Styrelseledamot i A Granlund Aktiebolag, Cleencia AB, VallcoAktiebolag och Yo Cruit AB. Styrsesuppleant i Hammargren AB.

Aktieägande i bolaget: Inga aktier i Annehem men närstående juridisk person till Axel Granlund äger 300 000 A-aktier och 4 600 000 B-aktier i Annehem via närstående.

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, S

Aktieägande i bolaget: Jesper Göransson innehar 437 400 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: Styrelseordförande i Sydpartner AB, Styrelseledamot Aktiebolaget Hälsingborgsoperan, Dockan Exploatering AB och Gåfebolaget Invest AB. Styrelsesuppleant i byggSET i Helsingborg 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 styrelsesuppleant i Bergendahl & Son Aktiebolag. Styrelseledamot i Byggmax Group AB, Donationsstiftelsen på Lunds Universitet, Fotbollsstadion i Malmö Fastighets AB, Ikano Bank AB (publ), Malmö FF och Yta Wine Group AB. Styrelsesuppleant i Fama AB.

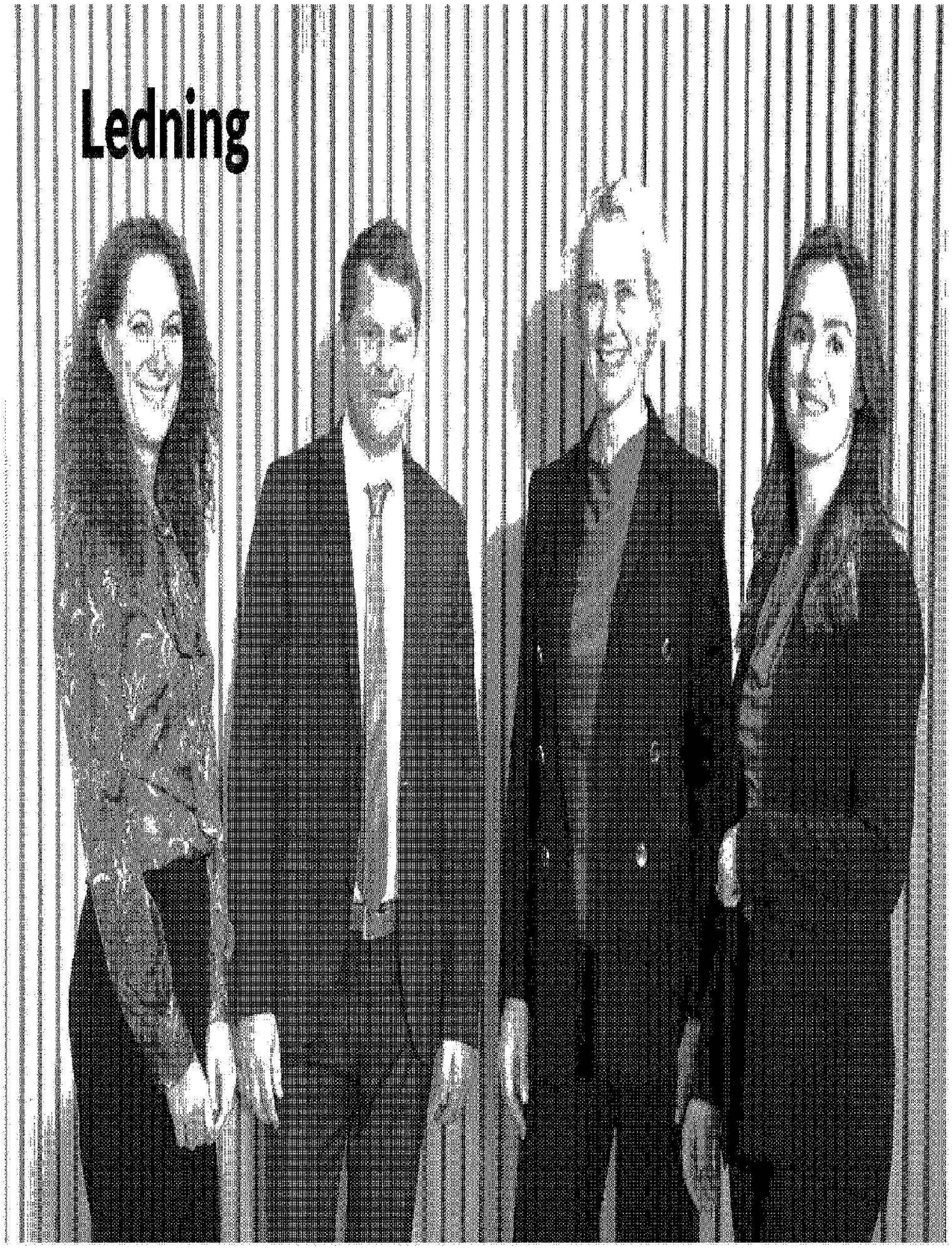
Aktieägande i bolaget: Lars Ljungälv innehar 15 000 B-aktier i bolaget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

Annehem Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556525-7434
Årsredovisning och hållbarhetsredovisning
Denna version av dokumentet är endast avsedd för visning på skärm

Ledning



CHRISTIN HERTZBERG

Född 1981
Hållbarhetschef sedan augusti 2023.

Utbildning: Statsvetare, Kandidatexamen i internationella relationer, University of Plymouth, Storbritannien, Magisterexamen i internationella relationer, Durham University, Storbritannien.

Tidigare befattningar: Hållbarhetschef Catella AB, Hållbarhetschef MTG AB.

Styrelseuppdrag: -

Aktieägande i bolaget: -

GUSTAV ERIKSSON

Född 1986
Förvaltningschef sedan oktober 2022. Anställd sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen, Umeå Universitetet

Tidigare befattningar: Förvaltningschef Peab Fastighetsföretagsägivare Sweden.

Styrelseuppdrag: -

Aktieägande i bolaget: Gustav Eriksson innehar 2 000 B-aktier i bolaget.

MONICA FALLENIUS

Född 1972
Verkställande Direktör sedan augusti 2022.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Mittuniversitetet i Östersund

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

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot Kungsleden.

Aktieägande i bolaget: Monica Fallenius innehar 38 000 B-aktier i bolaget.

ADELA COLAKOVIC

Född 1988
CFO sedan november 2023, dessförinnan Koncernredovisningschef sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Södertörns högskola

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

Styrelseuppdrag: -

Aktieägande i bolaget: 10 000 B-aktier i bolaget

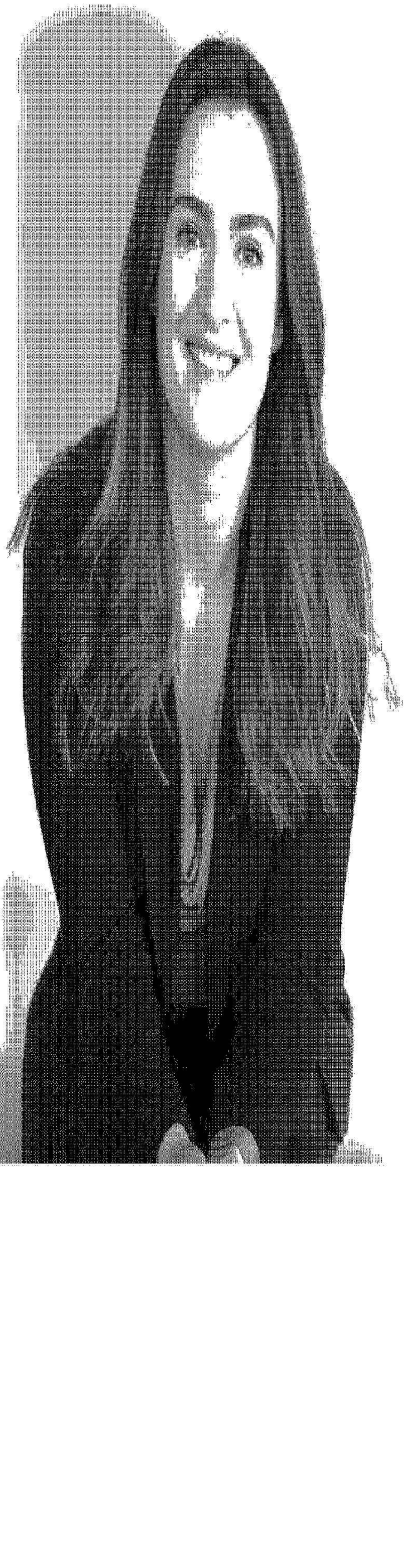
Annehem Fastigheter AB's annual and sustainability report is published in Swedish. This document is a translation of the original.

Finansiell information

Innehåll

44 CFO har ordet
45 Finansiering
46 Annehem-aktien
47 Risker och riskhantering
51 Hållbart värdeskapande
53 Hållbarhetsnoter
54 Klimatbokslut 2022
55 Hållbarhetsmål och uppföljning
56 Ekonomisk utveckling och händelser under året
58 Finansiella rapporter
65 Noter
81 Finansiella nyckeltal
83 Revisionsberättelse
86 Ordlista och definitioner
88 Förkortningar
89 Inbjudan till årsstämma

Annehem Fastigheter AB (publ) Org.nr 559229-4424
Årsredovisning och hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2022



CFO har ordet

Stabilitet i en utmanande omvärld

2023 passerade som ett år i ovisshet. Ökad inflation och höjda räntor försatte fastighetssektorn i en turbulent position och ett nytt marknadsläge där många bygg-och fastighetsbolag skurit ner verksamheten. Genom ett aktivt arbete med både vår förvaltning och med våra risker har Annehem visat på stabilitet i den underliggande fastighetsverksamheten.

I november tillträdde jag min nya roll som CFO på Annehem, en roll som jag ser fram emot att axla. Det är en förmån att jobba på ett bolag som är en långsiktig arbetsgivare och värdesätter sina medarbetare. Annehem möjliggör talangutveckling och vi har även satt mig tidigare roll som koncernredovisningschef med en intern medarbetare.

Utfallet för våra finansiella mål för helåret 2023 visade på framsteg där vi uppnådde både målet om tillväxt i förvaltningsresultatet med 22 procent, och räntetäckningsgraden på 2,2 ggr. Detta trots att Annehem, likt andra bolag, har påverkats av ränteutvecklingen som skenade kraftigt uppåt under året. Men det har också gett oss tillfälle att arbeta mer aktivt med investeringar i vårt befintliga bestånd och strategiskt med Annehems finansiering, främst genom räntebindningar via ränteceratvat. Vi har fokuserat på att hitta de tillfällen där vi kunnat förbättra vår kvot i vår räneportfölj. Detta resulterade sammantaget i en genomsnittlig snittränta på cirka 4,6 procent inklusive marginaler vid utgången av året.

Den 5 mars 2024 publicerades utfallet från Annehems företrädesemission om 300 mkr, som hade en teckningsgrad om 200 procent. Detta är naturligtvis ett fantastiskt utfall och vi är glada att även marknaden ser det som i vårt bolag. Merparten av emissionsutfallet, används för att finansiera förvärvet av The Corner, men resterande del kommer ge oss flera möjligheter att göra värdeskapande investeringar i Annehem.

Under 2024 har vi ett viktigt arbete framför oss med refinansieringen av vår befintliga kreditfacilitet som förfaller i slutet på 2025. Skrivande stund ser den uppåtgående räntetendensen ut att ha avstannat och vi följer noga hur 2024 års räntekurva kommer att spela ut och vilka ringar på vatnet det kommer att ge på finansierings- och transaktionsmarknaden.

När vi lämnar 2023 ser jag just på de möjligheter som 2024 kan komma att ge givet de indikationer som Riksbanken givit om räntesänkningar under året. Vi hoppas på att förflytta oss närmare vårt tillväxtmål genom bra fastighetsaffärer och att fortsätta förädla vårt befintliga bestånd.

Adela Colakovic
CFO

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 1,5 Mdkr som löper till och med den 17 november 2025. Vidare har under året ytterligare tre externa lån tagits upp om totalt 556 Mkr, varav 60 Mkr är ett kortfristigt lån. Löptid för de nya lånen är 3 respektive 4 år. I samband med det nya förvärvet i december så har det beslutats om en nyemission om 300 Mkr.

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 2023

Annehem och dess dotterbolag Annehem Holding S AB har ingått ett kreditavtal med SEB, Nordea och Swedbank. Kreditavtalet omfattar ett belopp om totalt cirka 1,5 Mdkr uppdelat på två så kallade transcher i SEK och EUR. Kreditavtalet omfattar ett belopp uppgående till 983 Mkr och 50 MEUR. Per årsskiftet såg EUR-tranchen fullutnyttjad och 125 Mkr återstod att nyttja i SEK-tranchen. Vidare har bolaget även Handelsbanken som kreditgivare för bilaterala lån. Krediterna från Handelsbanken är grön finansiering om ett belopp motsvarande 637 Mkr. Kreditavtalen innehåller sedvanliga utfästelser, åtaganden, finansiella åtaganden (däribland åtagandena om räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet).

VÅRA FINANSIELLA MÅL

Mål	Utfall 2023
≥30 % Soliditet	50 % Soliditet
≤60 % Nettobelåningsgrad	43 % Nettobelåningsgrad
≥2,2 ggr Räntetäckningsgrad	2,2 ggr Räntetäckningsgrad

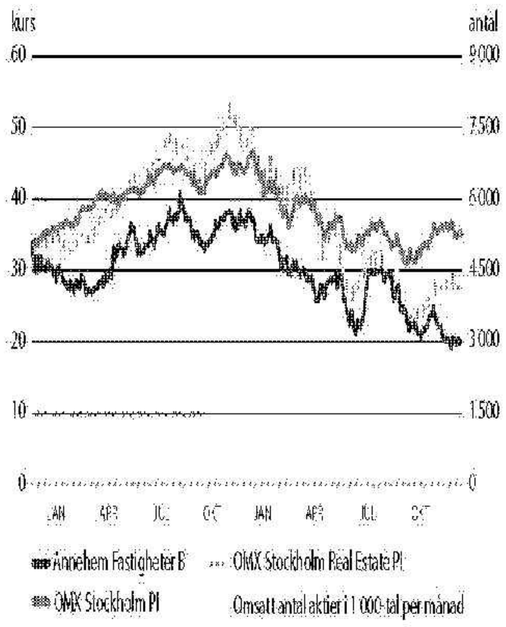
Annehem-aktien

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 2023

På den första handelsdagen för 2023, den 2 januari, gjordes det sista avslutet i Annehem-aktier till 20,20 kronor per aktie. Sista betalkurs den 29 december var 16,96 kronor per aktie vilket, jämfört med stängningskursen den 2 januari, motsvarar en minskning med ca 16,0 procent. Stockholmsbörsen i sin helhet, OMX Stockholm PI, utvecklades med 13,4 procent under motsvarande period och fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate PI, ökade med 13,5 procent samma period. Mellan den 2 januari och 29 december omsattes totalt cirka 8,8 miljoner aktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av 155 Mkr. I genomsnitt handlades 35,3 tusen B-aktier per dag. Den genomsnittliga omsättningshastigheten uppgick till 15 procent på Nasdaq Stockholm.

Kursutveckling 2020-12-11 till 2023-12-31



Aktieägare och ägarstruktur

Per den 31 december 2023 hade Annehem Fastigheter 29 030 aktieägare, fördelat över svenska och utländska stiftelser, institutioner, och privata investerare. De tio största ägarna hade vid årets slut 56,1 procent av kapitalet och 78,4 procent av rösterna.

De tio största aktieägarna, A- och B-aktier, per 2023-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Ekhaga utveckling AB [1]	14 087 282	23,9	49,8
Familjen Paulsson	3 470 346	5,9	1,3
Wallito AB	4 900 000	8,3	6,3
Verdipapirfondet Odin Eiendom	2 816 432	4,8	2,5
Peabs vinstandelsstiftelse	2 502 900	4,2	2,1
Mats Paulssonstiftelsen a	1 737 214	2,9	2,4
UBS Switzerland AG	253 545	0,4	2,4
Carnegie fonder	1 706 985	2,9	2,4
FEAB-fonden	1 427 235	2,4	1,2
Alcur Select	1 367 474	2,3	1,1
Summa	34 275 219	58,1	78,4
Övriga aktieägare	24 717 329	41,9	21,6
Totalt	58 992 548	100	100

[1] Den största ägaren per den 31 december 2023 var Ekhaga Utveckling AB med 23,9 procent av kapitalet och 49,8 procent av rösterna. Fredrik Paulsson kontrollerar per 31 december 2023 mer än 50 procent av rösterna i Ekhaga Utveckling AB. Därutöver innehar Fredrik Paulsson 89 191 A-aktier och 130 950 B-aktier i Annehem, vilket motsvarar 0,6 procent av rösterna. Bolaget Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 31 december 2023, genom såväl direkta och indirekta innehav 50,6 procent av rösterna i Annehem.

Data per aktie	2023	2022
Aktiekurs vid årets slut, kr	17,0	19,8
Lägsta stängningskurs, kr	14,80 [1]	19,12 [1]
Högsta stängningskurs, kr	23,95 [1]	36,25 [1]
Utveckling Annehem B sedan börsnotering, %	-16,0	-46,9
Börsvärde vid årets slut, Mkr	1 001	1 168
Omsättningshastighet Nasdaq Stockholm, %	15	17
Resultat per aktie, kr	-3,40	3,57
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,57	1,58
EPRA NRV per aktie, kr	41,2	44,1
Antal utestående B-aktier vid årets slut, st	52 128 557	52 128 557
Totalt antal aktieägare, st	29 030	31 489

[1] (2023-10-30)
[2] (2023-01-03) Källa: Bloomberg, Euroclear och Nasdaq

Antal aktier och aktiekapital

Antalet aktier i Annehem per den 31 december 2023 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

Huvudsaklig värdeskapande återinvesteras för att tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål. Läs mer om tillväxtmålen på sida 22 i årsredovisningen.

Investerarkontakt

Monica Falenius
VD
monica.falenius@annehem.se
+46 (0)70 209 01 14

Adela Colakovic
CFO
adela.colakovic@annehem.se
+46 (0)752 08 50 75

Alternativt till ir@annehem.se

Analytikertäckning

Analytiker som följer Annehem under 2023:
Davic Femmich, Nordea Markets
Information om analytiker som följer Annehem återfinns på vår hemsida, via följande länk:
https://www.annehem.se/investerare/annehem-aktien/analytiker/

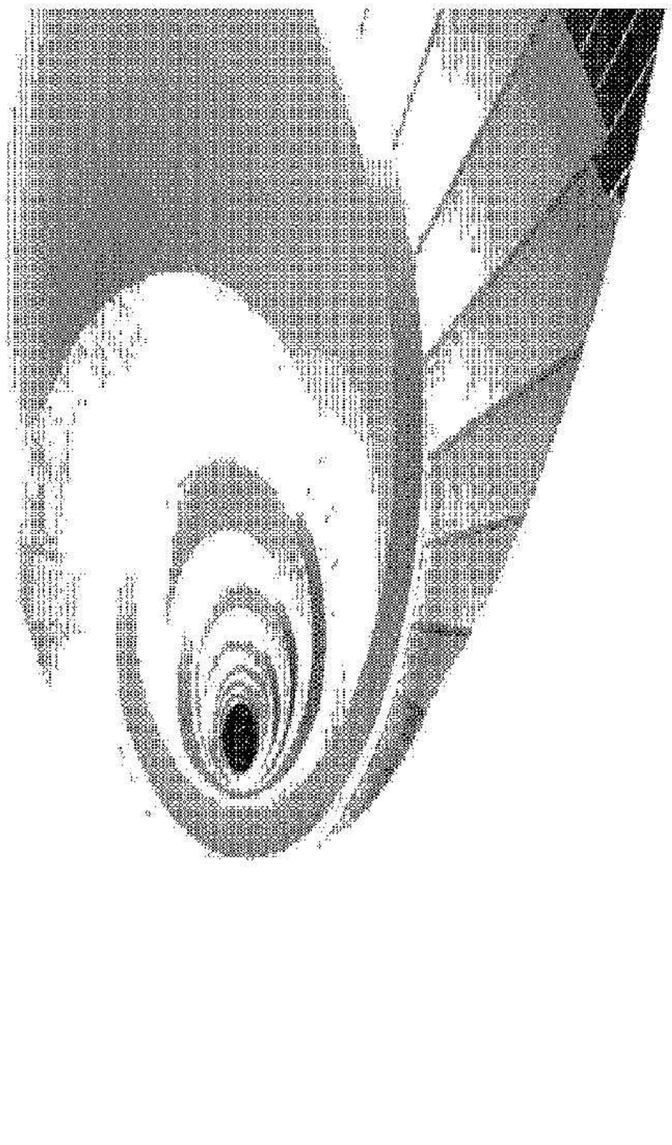
Annehem Fastigheter AB (publ) Org.nr 559112-1417
Årsredovisningen är undertecknad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

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 är hänförliga till koncernens verksamhet, bransch och marknader. De omfattar vidare operationella, legala och regulatoriska risker samt risker kopplade till bolagsstyrning, skatterisker, finansiella risker.

Redogörelsen är baserad på information som är tillgänglig vid upprättandet av denna årsredovisning. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentlig 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 regionala ekonomisk 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 regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer.	Annehem bedriver verksamhet i Stockholm, Helsingfors, 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 bidra till den nationella försvarsberedskapsplaneringen	Bygga vidare på befintlig krisberedskap och följa MSB:s myndigheters rekommendationer som har bäring på vår verksamhet.
Kriser omfattar alla risker som uppstår i områden och som Annehem inte kan påverka och som är svåra att förutse	Kriser kan bestå i terrorism, cyberattacker, extrema väderhändelser, miljökatastrofer och informationsläckage.	Krisplaner, successionsordning för centrala funktioner, försäkringar, kontinuitetsplaner för IT, policy och 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 inneburit investeringar på samhällsfunktioner och beteendeförändringar.	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 beteendemönster	Pandemin leder till ett antal beteendemönster både avseende distans, konsumtion och fysiska möten såväl på arbetsplatser som i samhället i stort.	Annehem har i stor del moderna, flexibla och anpassningsbara lokaler vilket gör att vi kan stötta våra hyresgäster i deras förändringsarbete.

Hyresintäkter och förvaltning

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Minskade eller uteblivna hyresintäkter	Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller minskad uthyrningsgrad.	Annehem har långa kontrakt med rätten att omförhandla och dialog med 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 hyresgästerna inte fullgör sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Annehems förvaltare har en nära relation med hyresgästerna och fångar på så sätt upp eventuella problem på ett tidigt stadium. Vid uthyrningar så görs alltid en kreditprövning som vid behov kompletteras med säkerheter i form av garanti/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 drift-kostnaderna nere. En del av dessa kostnader står enligt hyresavtalen hyresgästen för, vilket minskar bolagets exponering.
Externa förvaltare i 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 hyresgästanpassningar i form av om- och tillbyggnader. Felaktiga förvärvs- och investeringsbeslut utgör risk för ökade kostnader och därmed ägande avkastning på kapitalet. Exponeringen är begränsad i och med att Annehem i huvudsak endast förvärvar fastigheter med god uthyrningsgrad.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Förvärv och avyttringar	Risker som utgörs bland annat av framtida hyresbortfall, miljöförpliktelser 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 främst av kostnadsöverslag, miljö- och arbetsmiljörisker. Att investeringen därför inte ger förväntad avkastning.	Investeringsbeslut är i enlighet med bolagets strategiska plan och med genomarbetade beslutsunderlag. Ny-, till- eller ombyggnationer görs endast mot tecknade kontrakt med hyresgäster. Krav ställs på etablerade entreprenadavtal i första hand till fast pris.
Oförmåga att uppfylla bolagets tillväxtstrategi	Risken att bolaget inte finner lämpliga objekt eller inte kan få finansiering för objekten. Fastigheter inte kan förvärvas till förestående eller godtagbara avkastningsnivåer.	Förvärvade mogen till- och samt avsiktsförklarade fastigheter inväglagd i Annehems tillväxtstrategi. När det gäller andra transaktioner prioriteras så kallade off market affärer.

Fastighetsvärden

Annehems fastigheter värderas till verkligt värde varje kvartal och orealiserade värdeförändringar redovisas över resultatet. Värdet påverkas av ett flertal faktorer, fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader och marknadsspecifika så som direktavkastning (yield) och ränta. 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 driftnetton, högre räntor och högre avkastningskrav.	Annehem arbetar aktivt med respektive fastighet i syfte att minimera vakanser. Säkerställer att marknadshyra gäller i samband med omförhandlingar, samt att vidareutveckla fastigheten.

Document downloaded from the Annehem Fastigheter corporate website.
Annehem Fastigheter cannot guarantee the accuracy of translated versions.
Only the Swedish version is legally binding.

Finansiering

Fastighetsförvärv och förvaltning är en kapitalintensiv verksamhet vilket gör bolaget utsatt för förändringar på kreditmarknader, 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 nämner 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 en kapitalbinding på cirka 2 år.
Ränterisk	Räntekostnaden är en väsentlig kostnadspost för bolaget och en förändring av räntenivån har en betydande påverkan på resultatet.	För att begränsa exponeringar över tid kommer Annehem att långsiktsäkra minst 70 procent av utestående skulder.
Valutarisk	Exponeringen återfinns i dagsläget i EUR och består av eget kapital, ressa i EUR samt interna lån i EUR.	En del av risken är mantenad genom att upplåning och hyresintäkter sker i EUR. Återstående exponering valutasäkrar bolaget till minst 50 procent.
Kovenantrisk	Villkoren för befintlig upplåning består av sedvanliga kovenanter avseende belåningsgrad, soliditet, samt räntetäckningsgrad. Uppfylls inte dessa kan lånekostnaderna öka alternativt lånet sägas upp.	Säkerställa att kovenantkraven kan uppfyllas genom att ha god marginal och fått uppföljning av verksamheten.
Motpartsrisk, banker	Motpartsrisk i samband med upplåning och derivat avser framförallt bolagets upplåning hos affärsbankerna och avser att dessa inte kan fullgöra sina åtaganden om befintlig och ny finansiering av bolaget.	Annehems motpartsrisk hanteras genom att upplåning inte koncentreras till en bank utan fördelats på att 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 regelverk gällande inom- och utomlands 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, skattvid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Annehem har ett tydligt upplägg som är sättemässigt okomplicerat. Löpande dialog förs med experter 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 inom rådid utgöra en betydande risk för bolaget i dags läget. Däremot är miljörisker förenade med föroreningar i mark på befintliga och vi eler förvärvade fastigheter av betydelse och kan få påverkan på bolaget om sanerings behöv 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 är novarande 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 vädermönstren såsom mycket höga eller låga temperaturer, torka, stormar och stora mängder regn eller snö kan medföra storskaliga skador på fastigheterna i 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. 2022 genomförde Annehem en förenklad risk- och sårbarhetsanalys för hela fastighetsbeståndet utifrån olika klimatscenarion och klimatperspektiv: temperatur, vatten, vind och hav. Denna process fortsattes 2023.
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 skyddsronder och medarbetarundersökningar 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 värdegrund eller utnyttjar sin position som bolaget på ett otillbörligt sätt.	Annehem accepterar inga former av hot, mutor eller otillbörligt uppträdande. Riktlinjer för detta finns i bolagets hållbarhetspolicy som riktar sig till visselblåsarfunktion.
Jämställdhet	Diskriminering.	Annehem motarbetar aktivt diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling. Riktlinjer för detta finns i bolagets hållbarhetspolicy.

Annehem Fastigheter AB, org.nr 556525-6905
Denna årsredovisning är undertecknad av nedanstående personer

IT-stöd

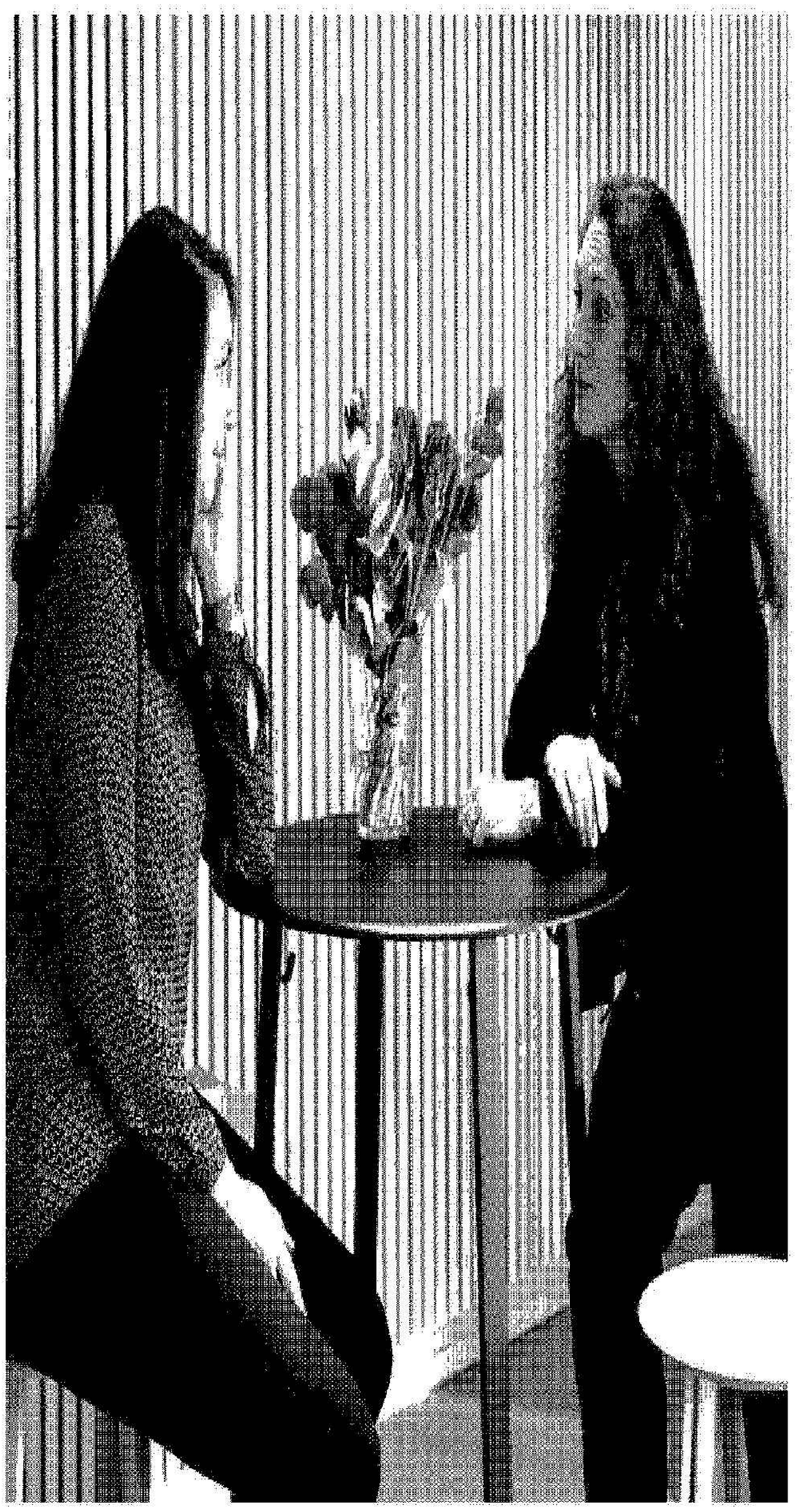
Dagens utnyttjande av ny teknik gör att frågor om informationssäkerhet och IT-säkerhet lätt hamnar i centrum där nya risker och hot blir synliga och behöver hanteras. Arbetet med IT-säkerhet är centralt, vilket förstärks av aktuella lagar som omarbetas, t.ex. exempel GDPR, regulatoriska branschkrav samt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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
IT- och informationssäkerhet	Risken för att bolaget utsätts för en cyberattack, det vill säga ett elektroniskt angrepp mot informationssystem, teknisk infrastruktur, datornätverk eller personuppgifter. En väsentlig användning av mobila enheter som är uppkopplade mot bolagets nätverk gör att det finns flera angreppspunkter för en potentiell attack. En stor risk är att en användare omedvetet eller medvetet möjliggör obehörig åtkomst genom att lämna en väg in öppen eller klicka på en skadlig länk.	IT-funktionen är outsourcad till ett IT-företag som är certifierat avseende IT- och informationssäkerhet. Ledningen följer Annehems avtal nära med att bedöma de levererade tjänsternas kvalitet samt leverantörens IT-säkerhetsarbete. För att begränsa den mänskliga faktorn har bolaget högt ställda krav på processer och informationssäkerhet. För att verifiera att dessa processer efterlevs har ett DLP-system implementerats för uppföljning och kontroll.

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 begränsningar 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 tillsammans följer utvecklingen av lagar, praxis och tillämpar redovisningsregler. Bolaget har även infört en rad olika kontrollfunktioner för att minimera risken för misstag i rapporteringen.



Annehem Fastigheter AB, 556525-6905
Årsredovisning och hållbarhetsredovisning
Denna version av detta dokument är endast avsedd för granskning

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. Huvuddelen av vårt fastighetsbestånd består idag av kontorsfastigheter som kompletteras av utvalda fastigheter inom logistik och samhällsfastigheter samt bostäder. Med detta bestånd bidrar vi till städer 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. 82 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 ev. framtida klimatrelaterade risker. 85 procent av vårt fastighetsvärde har genomgått en klimat och sårbarhetsanalys. I våra två företagsparker bidrar vi också med ytterligare värden såsom gröna områden, 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 GRÖNA OMRÅDEN FÖR ALLA

11.5 MINDRA 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. 2022 la vi grunden för att inkludera fler kategorier i hur vi mäter våra CO_2e-utsläpp, för att anpassa oss branschpraxis och öka jämförbarheten.

Vi arbetar kontinuerligt med att reducera vår klimatpåverkan i hela värdekedjan, bland annat genom energieffektiviseringar, vattenbesparingsåtgärder, gröna förnyelser och återvinning. Vi ser att mätbara minskade CO_2e-utsläpp bidrar till minskad 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 vår 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 82 procent av fastigheterna har energiklass A eller B. Utfallet ligger idag i linje med vårt mål om att ihärda 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.

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

Våra företagsparker finns det en potential att effektivisera energisystemen i flera av byggnaderna genom myndighetskontakt 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. 2023 uppgår detta till 0,6 kWh/kvm egenproducerad förnybar energi.

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

Annehem Fastigheter AB, Org.nr 556525-4477
Årsredovisning och hållbarhetsredovisning upprättad av Annehem Fastigheter AB

Minskad mängd avfall

Sverige står bygg- och fastighetsbranschen för 35 procent av allt avfall. Dessutom förbrukar den en stor del av ungefär hälften av 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 nyttjandegraden av redan investerade naturresurser och en framtid där nybyggnationen minskar, på grund av detta förväntar vi oss att vår position som förvaltare av fastighetsbolag stärks.

I de fall vi är med och genomför ett projekt påverkar ny produkter eller större renoveringar efterströvar vi hållbara val. Vi väger in både CO_2e-utsläpp och kostnader när vi jämför alternativ. Att mäta utsläppen från projekt och renoveringar egen regi är en ny utsläppskategori. Under 2023 ökade kunskapen, lärandet och kravställning på klimatsmart byggande, något vi fortsätter med framåt.

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 VÄRLDSKANT

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 när 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 (NKMI) av extern part där medarbetarna anonymt får bedöma sättet att vara ledare på Annehem utifrån flera kategorier. Utfallet för 2023 var 81.

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

8.6 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

ANNEHEM FASTIGHETER ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

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 upprättats 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 51-52 visas bidraget till fem av de globala målen där Annehem har störst positiv och/eller negativ påverkan. Dessa utgör bolagets mest väsentliga påverkan.

Läshänvisningar lagen om icke-finansiell information

Affärsmodell		sid 10,12,14
Miljö		
Policy	Policy för hållbarhet	sid 21,29
	Hållbarhetsstyrning	sid 29
	Hållbart värdeskapande	sid 51-52
Väsentliga risker	Hållbarhetsrelaterade risker	sid 49
Resultatindikatorer	Klimatbokslut	sid 54
	Ett hållbart och modernt fastighetsbestånd	sid 22
	Fokus på hållbar förvaltning och förädling	sid 29
	Hållbarhetsmål	sid 55

Sociala förhållanden och Personal		
Policy	Policy för hållbarhet	sid 21,29
	Hållbarhetsstyrning	sid 29
	Bolagsstyrning	sid 35-39
	Hållbart värdeskapande	sid 51-52
Väsentliga risker	Hållbarhetsrelaterade risker	sid 49
Resultatindikatorer	Hållbarhetsmål	sid 55
	Vi är ett engagerat team	sid 31-33
	Noter	sid 65-80

Respekt för mänskliga rättigheter		
Policy	Policy för hållbarhet	sid 21, 29
	Hållbarhetsstyrning	sid 29
	Bolagsstyrning	sid 35-39
	Hållbart värdeskapande	sid 51-52
Väsentliga risker	Hållbarhetsrelaterade risker	sid 49
Resultatindikatorer	Hållbarhetsmål	sid 55

Motverkande av korruption		
Policy	Policy för hållbarhet	sid 21, 29
	Hållbarhetsstyrning	sid 29
	Hållbart värdeskapande	sid 51-52
Väsentliga risker	Hållbarhetsrelaterade risker	sid 49
Resultatindikatorer	Hållbarhetsmål	sid 55

Granskningsrapport om hållbarhetsinformation
Annehems årsredovisning 2023
Denna granskningsrapport är översatt från engelska

Klimatbokslut

Klimatbokslutet genomförs enligt GHG-protokollet och följer samma rapporteringsprinciper som föregående år.

Vi konstaterar en kontinuerlig förbättring av rapporteringsprocesser och inrapporterad data vilket även bidrar till bättre jämförbarhet över tid. Vi har justerat 2022 års data för Scope 2 och 3 inom parentes eftersom fjärrvärmen vi nyttjar i Helsingfors, fastigheterna Ultimes I & II, är klimatneutral det vill säga inte har några utsläpp enligt GHG-protokollet i Scope 2 market based. Det är också viktigt att notera, att det fortsatt är viktigt att reducera den faktiska förbrukningen av fjärrvärme, se Scope 2 location based. Eftersom Ultimes I & II står för en stor andel av vår fjärrvärmeförbrukning får detta ett stort genomslag. Vi är stolta över den stora minskningen i CO_2e utsläpp relaterade till tjänstebilar och serviceforcon i Scope 1, tack vare byten till HVO 100 som är ett förnybart och fossilfritt dieseldrivmedel. Klimatavtryck från tjänsteresor i Scope 6, som kan bero på en årlig variation på till exempel antal pågående och avslutade hyresgästanpassningar eller renoveringsprojekt.

	Beskrivning utsläpp	Utsläppets uppkomst	2021* kg CO_2e	2022 kg CO_2e	2023 kg CO_2e	Metod	Källa CO_2e värden
Scope 1			**57 768**	**33 984**	**17 306**		
Egenägda fordon	Utsläpp från tjänstebilar och serviceforcon	Annehems verksamhet	29 365	26603	6 254	Faktiska data	• CO_2-värden från leverantörer
Kylmedieutsläpp	Utsläpp i samband med påfyllnad av kylmedia	Fastighetsdrift	28 403	0	784	Faktiska data	• Kylmedieleverantörer
Direktförbränning	Utsläpp från gasuppvärmning i en av fastigheterna	Fastighetsdrift	n/a	10 551	10 138	Faktiska data	• Naturvårdsverket schablonsiffror
Scope 2: Market based			**625 265**	**492 863 (119 411)****	**117 608**		
Annehems verksamhetsel	El som används i Annehems verksamhet i kontoren och förrådsgaragen (gäller ej vid inhyrning m.m.)	Annehems verksamhet	n/a	0	0	Faktiska data och antaganden om fördelning	• Faktisk data (Annehems elavtal)
Fastighetsel	El som används för att driva fastigheternas pumpar, aggregat, hissar, belysning). Ca har 3% vid tripparnet avlästa.	Fastighetsdrift	120 997	0	0	Faktiska data och antaganden om fördelning	• Faktisk data (Annehems elavtal)
Fjärrvärme till fastigheten	Inköpt fjärrvärme för hela fastigheten	Fastighetsdrift	612 938	492 826 (119 411)**	117 608	Faktiska data	• Fjärrvärmens miljövärden
Fjärrkyla till fastigheten	Inköpt fjärrkyla för hela fastigheter	Fastighetsdrift	258	0	0	Faktiska data	• Fjärrvärmens miljövärden
Scope 2: Location based			**n/a**	**717 098**	**774 382**		
Annehems verksamhetsel	El som används i Annehems verksamhet i kontoren och förrådsgaragen (gäller ej vid inhyrning m.m.)	Annehems verksamhet	n/a	34 139	32 520	Faktiska data och antaganden om fördelning	• SMED - Svensk Miljöemissionsdata
Fastighetsel	El som används för att driva fastigheternas pumpar, aggregat, hissar, belysning). Ca har 3% vid tripparnet avlästa.	Fastighetsdrift	n/a	190 168	176 583	Faktiska data och antaganden om fördelning	• SMED - Svensk Miljöemissionsdata
Fjärrvärme till fastigheten	Inköpt fjärrvärme för hela fastigheten	Fastighetsdrift	n/a	492 826	565 279	Faktiska data	• Fjärrvärmens miljövärden
Fjärrkyla till fastigheten	Inköpt fjärrkyla för hela fastigheter	Fastighetsdrift	n/a	0	0	Faktiska data	• Fjärrvärmens miljövärden
Scope 3:			**607 092**	**2 334 954 (2 346 238)****	**1 373 055**		
1. Inköpta varor och tjänster	Utsläpp från inköp av fastighetsrelaterade tjänster såsom: Skötsel och underhåll, drift och tekniska konsulter	Fastighetsdrift	n/a	4 879	7 033	Spend-based	• Upphandlingsmyndigheten
2. Kapitalvaror	Utsläpp från större investeringar som utsläpp från HG-anpassning, utbyggnad av adderbara och renoveringsprojekt i egen regi.	Investeringar	n/a	1 211 834	425 473	Spend-based	• Upphandlingsmyndigheten
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter ej täckta i Scope 2. Uppströms utsläpp för inköpt energi	Fastighetsdrift	n/a	313 366 (321 650)**	287 555	Beräkning	• Fjärrvärmens miljövärden • SMED - Svensk Miljöemissionsdata
6. Tjänsteresor	Utsläpp från resor i tjänsten. Inkluderar: Flyg, tåg, bil och hotellvistelser	Annehems verksamhet	13 507	70 593	19 223	Spend-based	• Upphandlingsmyndigheten
13. Uthyrda tillgångar	Utsläpp från hyresgästernas elanvändning	Hyresgästens verksamhet	593 585	757 492	633 801	Verklig förbrukning för största HG	• HG:s nyckelavtal för största HG; • SMED - Svensk Miljöemissionsdata

* År 2021 utgår basåret för vårt netto-noll mål 2030 för Scope 1 och 2.
** Uppdaterad siffra pga nyttjandet av klimatneutral fjärrvärme i Ultimes I & II.

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.

Annehem Fastigheter AB
Org.nr 556577-4174
Denna handling är undertecknad av nedanstående personer med anledning av upprättandet av denna årsredovisning

Hållbarhetsmål

		Historik	Enhet		Långsiktigt mål	Mål 2023	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021	Kommentar	CO_2e-utsläpp	Energi	Hållbara städer	Avfall och återbruk	Hållbar Tillväxt	Andra SDGer
1. Verka för ett hållbart fastighetsbestånd	Miljöcertifierat fastighetsvärde	Bekräftlig	Andel		95 %	>76 %	82 %	76 %	85 %		Bidrag	Stort bidrag	Bidrag	Bidrag	Stort bidrag	Bidrag
	Fastighetsvärde som uppfyller taxonomin	Bekräftlig	Andel		90 %	85 %	75 %	81 %	85 %		Stort bidrag	Stort bidrag	Stort bidrag	Bidrag	Bidrag	Bidrag
	Grön finansiering	Bekräftlig	Andel		90 %	Mätning	87 %	86 %	14 %		Bidrag	Bidrag			Bidrag	
	Fastighetsvärde med klimat- och sårbarhetsanalys	NY	Andel		90 %	>62 %	85 %	82 %	-		Stort bidrag		Stort bidrag			
2. Minska den energiförbrukningen i våra fastigheter	Intensitet Fastighetsenergi	Förtydligad definition	kWh/kvm		reducera 3 % per år	77	81	79	85	Fastighetsenergi enligt definition Sveriges byggregler. Lägre Atemp 2023 vilket påverkar utfallet.	Stort bidrag	Stort bidrag			Bidrag	
	Egenproducerad förnybar energi	Bekräftlig	kWh/kvm		3	Mätning	0,8	0,4	0,5		Bidrag	Bidrag				
3. Vidareutveckla hyresgästerbjudandet mot ökad hållbarhet	Intensitet Hyresgästenergi	NY	kWh		-	Mätning	42	44	-		Stort bidrag					
	Gröna hyresavtal	Bekräftlig	Andel av avtalsvärde		80 %	>50 %	35 %	27 %	24 %		Bidrag	Bidrag	Bidrag	Bidrag		Bidrag
	Hyresgästernas tillgång till avfallsåtervinning	Bekräftlig	Andel		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	Tillgång till återvinningsstationer på alla fastigheter med minst 4 fraktioner.				Stort bidrag		
	Värmeanvändning	Bekräftlig	kWh/kvm		reducera 1 % per år	212	315	214 (237)	185	Inkluderar hyresgästernas användning. Justerad 2022.						Stort bidrag
4. Värdera inköp	Utbildning i Annehems hållbarhetspolicy (inkl. CoC)	NY	Andel medarbetare		100 %	100 %	100 %	98 %	-						Stort bidrag	Bidrag
	Granskning av strategiska leverantörer	Bekräftlig	%		100 %	100 %	100 %	120 %	100 %						Stort bidrag	Bidrag
	Biologisk mångfald: Inventerade arter på våra fastigheter	NY	antal		Inventera och möjliggöra för fler	Mätning	400	175	-	Mäts genom naturvärdesinventeringar			Bidrag			Stor bidrag
	Andel fossilfritt drivmedel i serviceflotta	NY	%		100 %	>90 %	85 %	5%	-		Stort bidrag					
	Andel miljöklassade tjänstebilar	Bekräftlig	%		100 %	100 %	100 %	130 %	100 %		Stort bidrag					
5. Vi bygger nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer	Nöjd Kund Index	Bekräftlig	Index 0-100		Över branschsnitt	>80	74	77	77			Bidrag	Bidrag		Bidrag	Bidrag
	Genomsnittlig kontraktstid	Bekräftlig	år		Sociala långsiktiga relationer	Mätning	4,2	5,2	6		Bidrag	Bidrag		Stort bidrag		
6. Vi värnar om varandra	Nöjda medarbetare, förtroendeindex	Bekräftlig	Index 0-100		>70	>79	81	83	73						Bidrag	Bidrag
	Friskfrånvaro	Förtydligad definition	%		>97 %	>97 %	99,3 %	97,3 %	99,7 %						Bidrag	Stor bidrag
	Könsfördelning	Bekräftlig	Styrelse (% kvinnor/män)		50 % ±10	50 % ±10	29 % 71 %	25 % 75 %	29 % 71 %						Bidrag	Stor bidrag
			Ledning (% kvinnor/män)				75 % 25 %	50 % 50 %	50 % 50 %							
			Medarbetare (% kvinnor/män)				60 % 40 %	65 % 35 %	56 % 44 %							
	Upplevd inkludering	NY	Index 0-100		Hög inkludering	Mätning	98	94	-	Utifrån ålder, religion, funktionsnedsättning, könstillhörighet, sexuell läggning och könstillhörighet					Bidrag	Stor bidrag

Annehem Fastigheter AB, org.nr 556474-4401
Årsredovisningen är upprättad av Annehem Fastigheter AB
Denna version är godkänd för digital publicering

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 2023. 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. Bolagets ska äga, utveckla och förvalta fastigheter långsiktigt. Annehem är inriktat på kommersiella kontorslokaler, samhällsfastigheter och bostäder. De två centrala marknaderna är Helsingfors, Stockholm, 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 fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltance- och finansieringstjänster till dotterbolagen samt koncernledningen. Bolaget har säte i Ängelholm.

Organisation

Antal anställda per 31 december 2023 uppgick till 15, i den 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 beståndet i Finland. Annehems organisation utgörs av företagsledning som består av VD, CFO, hållbarhetschef, samt förvaltningschef. För mer information kring ledande befattningshavare se not 5.

Fastighetsbestånd

Annehem Fastigheters bestånd av färdigställda fastigheter per den 31 december 2023 bestod av 26 fastigheter belägna i Helsingfors, Stockholm, Malmö, Helsingborg/Ängelholm samt Göteborg. Fastigheterna består av i övervägande del moderna, flexibla och miljöanpassade kontors-, samhälls- och bostadsfastigheter. Alla fastigheter ägda till 100 procent av bolaget. Fastighetsvärden uppgick till ett verkligt värde om 4 412,7 Mkr (4 309,2) och totala ytan uppgick till 202 004 kvm (194 956). Det totala hyresvärdet på årsbasis uppgick till 315,6 Mkr (278,8) och uthyrningsgraden till 94,9 procent (95,6).

Resultatutveckling under året

Hyresintäkterna uppgick till 247,2 Mkr (217,9), vilket är en ökning med 29,3 Mkr. Förändringen beror främst av hyresökningar genom indexjusteringar och nyuthyrningar samt de tillkommande fastigheterna.

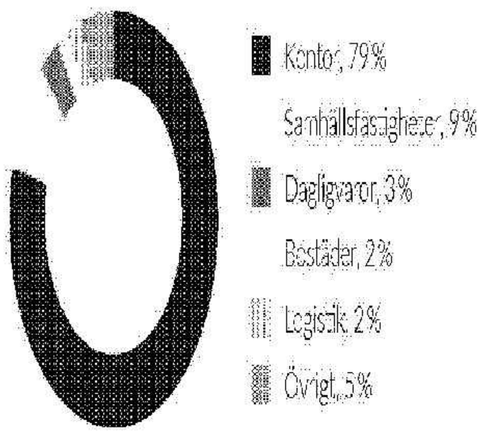
Driftnettot ökade till 209,7 Mkr (181,3). Förvaltningen gav en överskottsgrad på 84,8 procent (83,2), som till övervägande del berör påkningar av hyresintäkterna för perioden. Fastighetskostnader avser främst driftskostnader som värme, vatten, el och fastighetsskötsel och uppgick totalt till -82,4 Mkr (-61,3).

Förvaltningsresultatet uppgick till 90,5 Mkr (74,2). Förbättringen i resultat beror på ökade hyresintäkter. Räntekostnaderna har ökat under 2023 till -129,3 Mkr (-62,5). Detta kompenseras dock av intäkter på räntederivat som uppgick till 53,4 Mkr (9,5 Mkr). Övriga finansiella poster uppgår till -2,2 Mkr (-16,4).

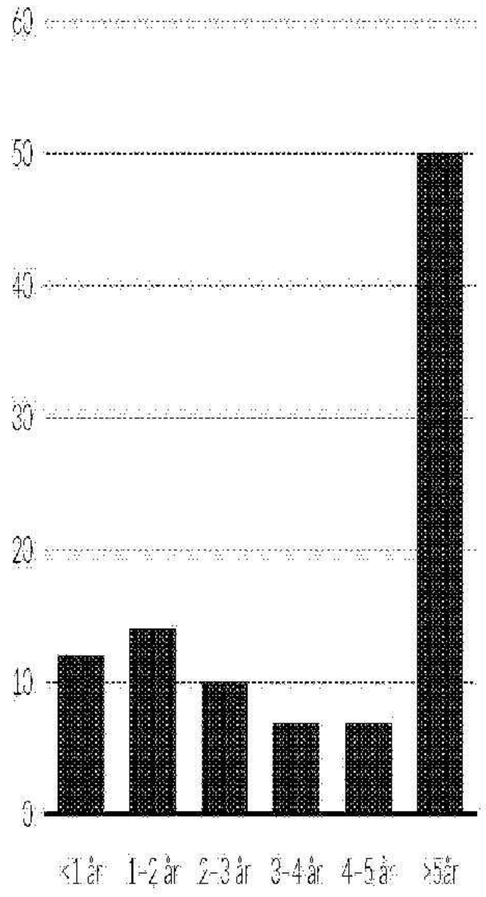
Värdeförändringar i fastigheter uppgick totalt till -266,6 Mkr (96,0).

Skatteeffekter för perioden uppgick till 48,5 Mkr (-55,7). De ökade skatteintäkterna beror främst på nedskrivningarna i fastighetsbeståndet, vilket ger upphov till uppskjutna skatteintäkter. Periodens resultat uppgick till -206,6 Mkr (207,3).

Intäktsfördelning



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



Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 4 412,7 Mkr (4 309,2). Under året har Annehem förvärvat Carl Florman och The Corner båda i Malmö till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 534,9 Mkr samt avyttrat fastigheten Carl Berner Torg i Oslo till ett underliggande fastighetsvärde om 252,1 Mkr. Verkligt värde på fastigheter baseras på externa värderingar med värdedatum 31 december 2023.

Annehem utför generellt externa värderingar endast en gång per år, per 30 september, men i samband med den pågående emissionsprocessen har bolaget erhållit externa värderingsmän även per 31 december 2023. Under året har Annehem även genomfört investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 95,8 Mkr (32,8), per 31 december 2023. Värdet på fastigheterna i Finland har per 31 december 2023 påverkats negativt av EUR/SEK jämfört med 31 december 2022, vilket ger en total effekt på -9,1 Mkr (81,2).

Bolagets egna kapital uppgick till 2 302,3 Mkr (2 501,1). Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 036,3 Mkr (1 889,6), varav 1,4 Mkr (1,7) utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträtter. Annehem har under året tagit upp ytterligare lån om 345,2 Mkr avseende förvärvet av Carl Florman och The Corner. Låne finansieringen, som i huvudsak består av räntesäkrade banklån, har säkerställts i ytterligare två år. Av den totala skulden om 2 036,3 Mkr, har 1 400 Mkr förlängts till samma villkor som tidigare med tillägg för en andel som erhålls för de gröna fastigheterna i portföljen. Kravet på räntetäckningsgraden sänktes i samband med refinansieringen 2022 från 2,0 till 1,7.

Granskningsrapporten har upprättats av Ernst & Young AB, som är ett revisionsbolag enligt aktiebolagslagen.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten för året uppgick till 102,4 Mkr (54,3). Fastigheter förvärvades för 527,9 Mkr (99,8) och avser Carl Florman och The Corner i Malmö. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -383,4 Mkr (-134,1). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick netto till 161,6 Mkr (125,9).

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 mål bart som fortsätter vara ett kommersiellt fastighetsbolag där huvudsakliga fastighetsbeståndet utgörs av kontorsfastigheter i attraktiva lägen.

Ett förvärv är avtalet men ej tillträtt under 2023. Bostadsprojektet Parti le Port 11:70 tillträds under första kvartalet 2024.

Som ett ytterligare led i tillväxtstrategin har Annehem även ingått avsiktsförklaringar med flera om förvärv av fastigheter på marknadsmässiga villkor. Fastigheterna utgör vid färdigställande totalt 66 tkvm och har ett av Annehem samlat bedömt, underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om ca 4 900 Mkr.

Väsentliga händelser under året

- Annehem förvärvade fastigheten Carl Berner Torg i Oslo, Norge under fjärde kvartalet
- Acela Colakovic tillträdde som ny CFO
- Annehem har färdigställt 100 nya kommunala förskoleplatser i Valhalla Park
- Styrelsen kallade till extra bolagsstämma, i januari 2024, för att besluta om bemyndigande för styrelsen att besluta om företrädesemission
- Annehem tillträdde kontorsfastigheten The Corner i Malmö under fjärde kvartalet
- I december gick Annehem med i EPRA (European Public Real Estate Association).

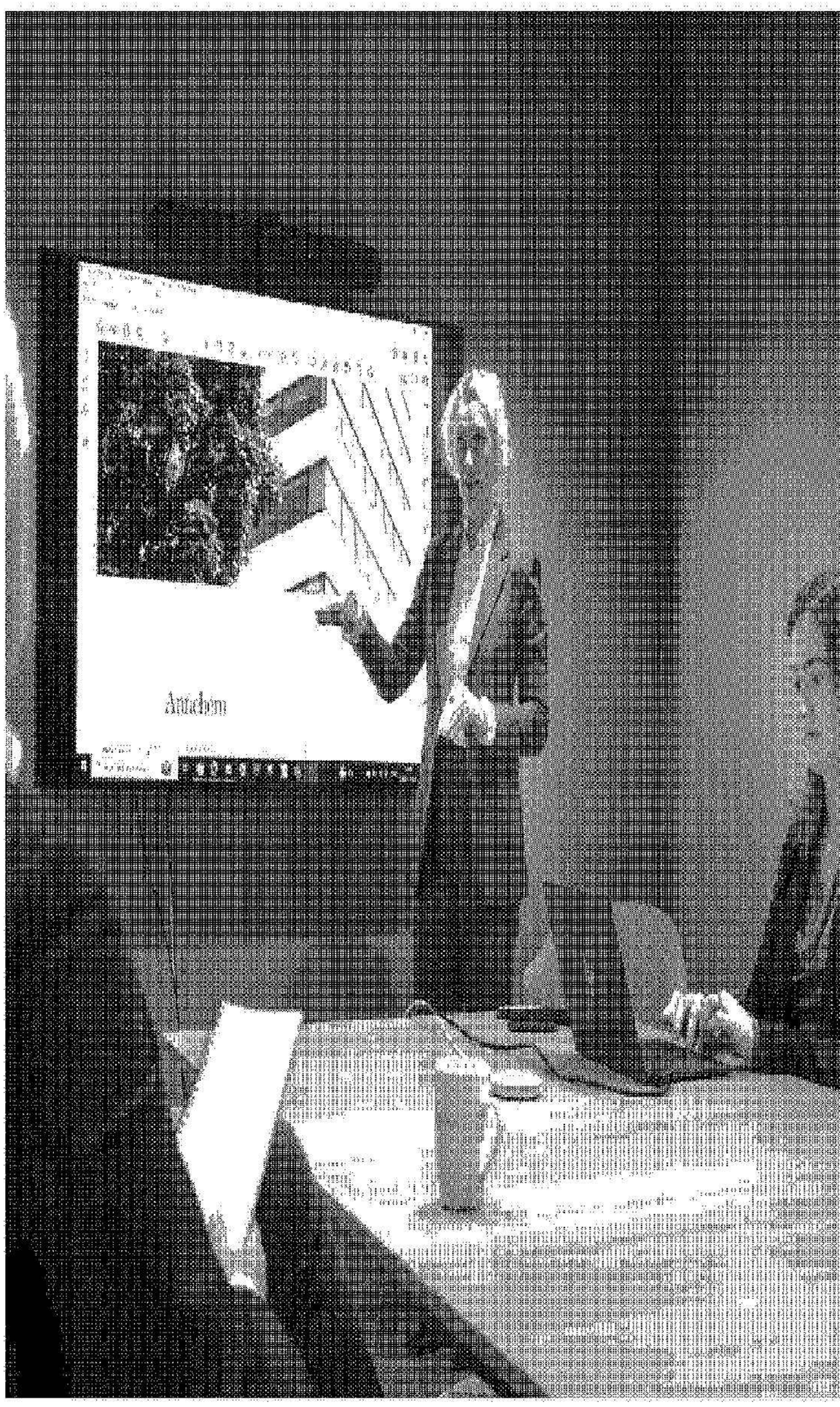
Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	2 502 854 709 kr
Årets resultat	-200 569 845 kr
Totalt:	**2 302 285 864 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande: Överföras i ny räkning 2 302 285 864 kr.

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



Finansiella rapporter

Resultaträkning - Koncernen

Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	3	247,2	217,9
Övriga fastighetsintäkter	3	44,9	44,7
Totala intäkter		**292,1**	**262,6**
Fastighetskostnader	4		
Driftskostnader		-47,5	-44,2
Underhållskostnader		-31,6	-10,2
Fastighetsskatt		-9,8	-12,6
Fastighetsadministration		-13,4	-14,5
Driftsnetto		**209,7**	**181,3**
Centraladministration	4	-36,1	-36,2
Övriga rörelseintäkter	4	5,2	7,7
Övriga rörelsekostnader	4	-10,3	-9,3
Ränteintäkter	13	52,4	9,5
Räntekostnader	13	-129,3	-82,5
Övriga finansiella poster [1]	13	+2,2	-16,4
Förvaltningsresultat		**90,5**	**74,2**
Värdeförändring fastigheter, realiserat		-41,8	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserat		-366,0	98,0
Värdeförändring derivatinstrument, orealiserade		-41,8	90,9
Resultat före skatt		**-249,1**	**263,0**
Aktuell skatt	8	-	-1,0
Uppskjuten skatt	8	48,5	-54,7
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**-200,6**	**207,3**
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning		58 992 548	58 992 545
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr		-3,40	3,51

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat - Koncernen

Mkr	2023	2022
Årets resultat	-200,6	207,3
Övrigt totalresultat		
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	-0,7	-1,6
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	0,1	0,3
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	2,3	-19,1
Summa övrigt totalresultat	**1,7**	**-17,9**
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-198,9**	**225,1**

Annehem Fastigheter AB, 556525-2121, Årsredovisning och hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Balansräkning - Koncernen

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	0,2	0,1
Förvaltningsfastigheter	9	4 412,7	4 309,2
Maskiner och inventarier	10	6,2	5,2
Derivatinstrument	13	33,3	104,5
Övriga anläggningstillgångar		1,4	1,3
Summa anläggningstillgångar		**4 453,9**	**4 420,3**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		3,3	1,9
Kundfordringar närstående	7	3,2	-
Kortfristiga fordringar	11	34,0	22,9
Derivatinstrument	13	3,0	0,9
Likvida medel	13	113,4	237,9
Summa omsättningstillgångar		**156,8**	**263,6**
Summa tillgångar		**4 610,7**	**4 684,0**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		3,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		1 786,9	786,9
Omräkningsreserv		23,3	22,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		491,5	691,7
Summa eget kapital	12	**2 302,3**	**2 501,1**

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	13	1 820,1	1 655,6
Derivatinstrument	13	3,6	10,4
Övriga långfristiga skulder		1,8	3,2
Uppskjutna skatteskulder	8	157,6	195,6
Pensionsavsättningar		1,7	1,6
Summa långfristiga skulder		**2 084,9**	**1 866,5**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		114,3	234,0
Derivatinstrument	13	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder		10,4	19,4
Leverantörsskulder närstående	7	15,2	2,7
Aktuella skatteskulder		0,6	1,8
Övriga kortfristiga skulder	14	81,2	58,5
Summa kortfristiga skulder		**223,5**	**316,4**
Summa skulder		**2 308,4**	**2 182,9**
Summa eget kapital och skulder		**4 610,7**	**4 684,0**

Annehem Fastigheter AB, 556924-1431
Årsredovisning och koncernredovisning
Dokumentet är undertecknat av följande personer

Rapport över förändringar av eget kapital – Koncernen

	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**

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
2023 Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2023	0,5	1 786,9	22,0	691,7	2 501,1
Årets resultat	-	-	0	-200,6	-200,6
Övrigt totalresultat för året	-	-	1,2	0,5	1,7
Årets totalresultat	-	-	**1,2**	**-200,1**	**-198,9**
Utgående eget kapital 31 december 2023	**0,5**	**1 786,9**	**23,3**	**491,6**	**2 302,3**

Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	2023	2022
Förvaltningsresultat [1]	80,5	74,2
Poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar [2]	0,9	0,4
Orealiserade värdeförändringar	7,5	-26,3
Andra ej kassaflödespåverkande poster	1,9	-4,6
Betald inkomstskatt	0	-
	100,8	**53,7**
Förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar	-14,7	-2,1
Rörelseskulder	16,5	2,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	**102,4**	**54,3**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter	-95,8	-32,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-527,9	-99,8
Försäljning av anläggningstillgångar	245,0	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-4,7	-1,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-383,4**	**-134,1**
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	345,2	132,9
Återbetalning av lån	-183,6	-7,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**161,6**	**125,0**
Periodens kassaflöde	**-119,4**	**45,2**
Likvida medel vid periodens början	237,9	190,2
Kursdifferens i likvida medel	0,9	2,5
Likvida medel vid periodens slut	**119,4**	**237,9**

[1] Ränte in- och utbetalningar ingår i förvaltningsresultatet och motsvarar räntekostnader respektive ränteintäkten för respektive period.
[2] Poster som inte ingår i kassaflödet avser avskrivningar på maskiner och inventarier, vilka är ej kassaflödespåverkande.

Annehem Fastigheter AB, org.nr 556525-4141
Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur och tidsstämplad av Ideon Solutions.

Resultaträkning - Moderbolaget

Mkr	2023	2022
Intäkter	45,1	47,2
Administrationskostnader	-43,3	-38,3
Rörelseresultat	**5,8**	**8,9**
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Finansnetto	94,4	-47,2
Resultat efter finansiella poster	**100,2**	**56,1**
Bokslutsdispositioner	-11,2	18,4
Resultat före skatt	**88,3**	**74,5**
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	0,5	-6,2
Årets resultat[1]	**88,9**	**68,3**

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

Balansräkning - Moderbolaget

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0,2	0,1
Maskiner och inventarier	5,2	1,7
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernbolag	116,1	18,8
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 134,0	1 510,9
Derivatinstrument	26,3	42,5
Övriga långfristiga tillgångar	1,4	1,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	**2 277,8**	**1 875,5**
Summa anläggningstillgångar	**2 281,2**	**1 877,2**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	79,4	46,8
Övriga fordringar	7,2	2,9
Derivatinstrument	9,0	0,9
Kassa och bank	27,8	208,4
Summa omsättningstillgångar	**105,3**	**255,9**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 386,5**	**2 133,2**

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	0,5	0,5
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 092,2	2 023,9
Årets resultat	88,9	68,3
Summa eget kapital	**2 181,6**	**2 092,7**
Avsättningar		
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,7	1,6
Avsättning för uppskjuten skatt	5,6	7,9
Summa avsättningar	7,4	9,5
Långfristiga skulder		
Derivatinstrument	0,3	10,4
Summa långfristiga skulder	**0,3**	**10,4**
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder		
Derivatinstrument	1,9	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	116,6	5,4
Leverantörsskulder	4,6	1,4
Aktuella skatteskulder	-	-
Övriga kortfristiga skulder	72,6	3,8
Summa kortfristiga skulder	**197,3**	**20,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 386,5**	**2 133,2**

Granskningsrapport
Annehem Fastigheter AB (publ)
Denna version är den slutliga

Rapport över förändringar av eget kapital – Moderbolaget

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**

2023 Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2023	**0,5**	**2 000,0**	**68,3**	**2 092,7**
Årets resultat	-	-	88,9	88,9
Utgående eget kapital 31 december 2023	**0,5**	**2 000,0**	**157,2**	**2 181,6**

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

Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Mkr	2023	2022
Resultat före skatt	82,5	74,5
Poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	0,4	0,4
Orealiserade valutakurseffekter	10,5	-37,4
Betald skatt	-1,6	-
Förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar	-30,5	-23,8
Rörelseskulder	77,7	-0,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	**144,8**	**13,1**
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-2,1	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2,1**	**-1,3**
Finansieringsverksamheten		
Förändringar räntebärande fordringar, koncernföretag	-323,3	187,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-323,3**	**187,9**
Periodens kassaflöde	**-180,6**	**199,7**
Likvida medel vid periodens början	208,4	8,7
Likvida medel vid periodens slut	**27,8**	**208,4**

1) Ränte in- och utbetalningar ingår i förvaltningsresultatet och motsvarar erlämnade respektive ränteintäkten för respektive period.
2) Poster som inte ingår i kassaflödet avser avskrivningar på maskiner och inventarier, vilka är ej kassaflödespåverkande.

Noter

Innehåll

Not 1	Allmän information och redovisningsprinciper	65
Not 2	Uppskattningar och bedömningar	67
Not 3	Rörelsesegment	68
Not 4	Rörelsens kostnader	69
Not 5	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	70
Not 6	Revisionsarvoden	70
Not 7	Transaktioner med närstående	70
Not 8	Skatter	71
Not 9	Förvaltningsfastigheter	72
Not 10	Maskiner och inventarier	73
Not 11	Kortfristiga fordringar	73
Not 12	Aktiekapital	73
Not 13	Finansiella instrument	73
Not 14	Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79
Not 15	Andelar i koncernföretag	79
Not 16	Leasing	80
Not 17	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	80
Not 18	Händelser efter periodens utgång	80

Kopiering av detta dokument tillåten endast för användning i samband med årsredovisningen för 2021.

Noter

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Annehem Fastigheter AB, org.nr. 559220-9086 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 26 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 är föremål för fastställelse på årsstämman den 14 maj 2024.

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 årsredovisningslagen och 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".

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvaluta 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

Ändring har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att: påpeka att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför med koncentrerats till väsentliga principer och med fokuserats på tillämpning av dessa principer. Inga övriga nya eller ändrade IFRS har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Av IASB godkända nya och ändrade med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

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 nettot tillgångar utan betydande processer fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Det verkliga värdet initialt redovisar även vilkorad 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 i detta fall, se vidare avsnitt Skatter. Annehem redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en reducering av värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet.

Hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras in i resultatet över hyresperioden. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna ingår förutom lokalhyran även tilläggsdebitering avseende främst fastighetsskatt. Bandrintäkter som klassificeras som fastighetsintäkter ingår en tilläggsdebitering som exempelvis el, värme, vatten och fastighetsservice samt hyresgarantier. Fastighetsintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och fastighetsintäkter delas 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 den rabatterade respektive överhyran över kontraktets bindtid. Rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Fastighetskostnader

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

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.

Pensioner

Koncernen innehar avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Enbart ett tiotal anställda har förmånsbestämda ITP-planer med förlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför bristerna på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. I koncernen finns även pensionsavtal där koncernen har förvärvat kapitalförsäkringar som säkrats till förmån för anställda genom pantsättning.

Leasing - leasetagare

Annehem tillämpar de praktiska undantagen avseende kortfristiga leasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Kortfristiga leasingavtal 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 definierats som avtal där den underliggande tillgången skulle kunna köpas för maximalt 50 000 kr. Den utgörs i koncernen till exempel av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för kortfristiga leasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden inom central administration.

Annehem Fastigheter AB
Årsredovisningen i sin helhet är undertecknad av vänstående
Elektronisk signatur

Tomträtter

Koncernen innehar ett tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Leasingskulden värderas initialt baserat på tomträttsavgälderns fastställda storlek per inlösningsdatum diskonterat med den implicita räntan i avtalet, det vill säga avgäldsräntan. Nyttjanderättstillgångens värde sätts lika med leasingskulden justerat för eventuella förutbetalda tomträttsavgälder. På tomträttsavtal anses inneha ett evigt återgående mot leasegivaren så länge 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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som klassificeras som anläggningstillgångar vilka innehas i syfte att ernålla 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. Värderingen bygger på diskonterade framtida kassaflöden där osäkerhet föreligger beträffande bedömningen av framtida hyresintäkter, vakansgrader, driftskostnader, räntenivåutveckling 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 vägledande 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 IFRS:s riktlinjer. Av dessa framgår bland annat att besiktningsmässig av samtliga fastigheter vid respektive värderingstillfälle med förkjupad besiktningsvardering av interna värderingar upprättas vid varje årsvärderingsskedde. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetoden och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en beräkning 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 beräknats genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har satts på den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolagstransaktioner 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. 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 förmåner som är förknippade med utgiften 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. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Förcon och entreprenadmaskiner	5–10 år
Övriga maskiner och inventarier	3–10 år

Finansiella instrument

Klassificering och efterföljande värdering

Finansiella tillgångar inom Annehem, förutom derivattillgångar, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Samtliga finansiella skulder inom Annehem, förutom derivat, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Derivat värderas till verkligt värde via resultatet, om de inte har blivit identifierade som säkringsinstrument. Omvärdering av verkligt värde på räntederivater redovisas på raden värdeförändring i derivatinstrument i koncernens resultaträkning. Verkligt värde om värderingar på valutaterminer rapporteras på raden finansnetto i koncernens resultaträkning.

Nedskrivningar – förväntade kreditförluster

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.

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 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 bedöms som Baa3 eller högre för Moody's eller BBB- eller högre för Fitch Ratings och Standard & Poor's.

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.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållna koncernbidrag samt erhållen och anticiperad utdelning.

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 utfärdande av obligationsbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs den period de hänförs sig till. Räntekuponger för räntederivat redovisas på raden finansnetto i koncernens resultaträkning.

Uppskjuten skatt

Uppskuten skatt på temporära skillnader, som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, redovisas i Annehem enligt balansräkningsmetoden. Så leder finns en skattereskulle 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, liksom 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.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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 upprättade enligt årsredovisningslagens schemalån, medan rapporter över resultat och övrigt totalresultat, rapporter över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalyser baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skiljer sig mot koncernens rapporter som görs 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.

Finansiella instrument

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

Leasade tillgångar

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

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 förändringar 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 2023 och även dessförinnan om fattar 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.

Annehem Fastigheter AB, 556525-4147
Document id: 1D0C4B4A-0D0A-4E0E-8E0E-0D0A4B4A0D0A
Annehem Fastigheter AB's electronic signature
Verification of authenticity by validation

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

	Region Sverige		Region Övriga Norden		Stab		Koncern	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	178,5	155,3	68,9	62,6	0	-	247,2	217,9
Övriga fastighetsintäkter	37,0	31,6	17,5	13,1	0,6	-	44,9	44,7
Fastighetskostnader	-63,7	-66,0	-16,4	-14,3	-2,5	-1,0	-82,4	-81,3
Driftnetto	**141,6**	**120,8**	**69,8**	**61,5**	**-1,7**	**-1,0**	**209,7**	**181,3**
Centraladministration	-2,6	-1,1	-1,0	-0,8	-32,3	-34,3	-35,9	-36,2
Övriga rörelseintäkter	3,1	7,4	0,1	0,1	2,2	0,2	5,2	7,7
Övriga rörelsekostnader	-3,5	-4,4	-1,0	-0,8	-5,6	-4,1	-10,2	-9,3
Ränteintäkter	5,0	0,2	-	-	48,4	9,3	53,4	9,5
Räntekostnader	-15,6	-6,2	-34,6	-13,2	-78,9	-42,5	-129,2	-62,5
Övriga finansiella poster	-3,5	-4,4	0	3,5	1,1	-15,5	-2,2	-16,4
Förvaltningsresultat	**124,6**	**111,7**	**33,1**	**50,2**	**-67,2**	**-87,8**	**90,5**	**74,2**
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	38,5	-	-45,3	-	-11,8	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-177,5	167,4	-58,6	-73,4	0,1	3,0	-266,0	98,0
Värdeförändring, derivatinstrument realiserade	-11,5	15,3	-	-	-50,5	72,6	-61,8	90,9
Resultat före skatt	**-64,0**	**297,4**	**-21,9**	**-20,2**	**-163,2**	**-14,2**	**-249,1**	**263,0**

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter ochådra sig kostnader och för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två större segment, region Sverige och region Övriga Norden (Finland). Stab inkluderar moderbolaget 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 Annehems koncernens förvaltningsfastigheter.

Övriga fastighetsintäkter består till största del av tillfälliga 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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Externa intäkter	235,9	186,9	74,7	61,7	11,5	14,0
Förvaltningsfastigheter	3532,8	3 083,9	879,9	944,3	0	284,0
varav årets investeringar	99,8	129,3	0	-	0	-
Maskiner och inventarier	7,7	5,2	0	-	0	-
varav årets investeringar	4,0	1,3	0	-	0	-

Koncernen har under 2023 redovisat intäkter från en kund (koncern) om totalt 105,7 Mkr (91,5), varav 25,3 Mkr (21,7) redovisas i Finland och 80,4 Mkr (69,8) redovisas i Sverige.

	Segment per 2023-12-31		Segment per 2022-12-31	
	Region Sverige	Region Övriga Norden	Region Huvudstad	Region Syd
Vetet Park	X			X
Ljungbyned Park	X			X
Kamaxen 2	X			X
Stenekullen 2	X			X
Jupiter 11	X			X
Uppsala Center	X		X	
Sadelplatsen 4	X		X	
Ledvolten	X		X	
Almtäs	X			X
Partille Port	X			X
Johannelust	X			ej tillträdd
The Corner	X			ej tillträdd
Carl Barner-Torg		avyttrad	X	
Ulfnes Business Garden		X	X	

Rörelsesegmenten har ändrats från Region Huvudstad och Region Syd till Region Sverige och Region Övriga Norden. Ovan tabell illustrerar vilka fastigheter som ingick i tidigare segments indelningen samt vilket segment de ingår i från och med 1 januari 2023.

Tidigare följdes segmenten upp utifrån Region Syd med fastigheter i södra Sverige och Region Huvudstad med fastigheter i de nordiska huvudstäderna. Från och med 1 januari 2023 följer bolagets högsta verkställande beslutsfattare, VD, istället upp segmenten Sverige respektive Övriga Norden. Orsaken till att den geografiska indelningen av segmenten förändrades från den 1 januari 2023 är att det finns en demografisk koppling mellan fastigheterna och marknaden i Sverige som inte finns på motsvarande sätt i Region Syd. Annehem har endast ett fåtal fastigheter i utlandet som utgör region Övriga Norden. Den ändrade segmentsindelningen följer den interna rapporteringen och det är så rörelseresultatet regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare (VD) som utgör ett beslut om fördelning av resurser till segmenten och bedömning av dess resultat.

Annehem Fastigheter AB, 556525-1425
Årsredovisning och hållbarhetsredovisning
Denna version av dokumentet är endast avsedd för granskning

NOT 4 RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2023 Region Sverige	2023 Region övriga Norden	2023 Stab	2023 Totalt	2022 Region Sverige	2022 Region övriga Norden	2022 Stab	2022 Totalt
Driftskostnader	36,6	8,9	1,6	47,5	35,7	8,1	0,4	44,2
Underhåll	9,8	1,8	-	11,6	9,3	0,5	-	9,8
Fastighetsskatt	5,0	4,3	0,5	9,8	8,5	3,7	-	12,2
Direkta fastighetskostnader	**51,6**	**15,0**	**2,3**	**68,9**	**53,8**	**12,6**	**0,4**	**66,8**
Fastighetsadministration	12,0	1,4	0,1	13,4	12,1	1,6	0,6	14,3
Totala fastighetskostnader	**63,6**	**16,3**	**2,4**	**82,3**	**65,9**	**14,2**	**1,0**	**81,3**

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	2023	2022
Personalkostnader	24,0	26,2
Revisionsarvoden	1,2	0,9
Inhyrd personal	3,2	0,2
Övriga externa kostnader	7,3	7,3
Avskrivningar	0,4	0,4
Summa	**36,1**	**36,2**

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	2023	2022
Medelantalet anställda	15	17
varav kvinnor	60%	65%

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

Könsfördelning i företagsledningen

Antal anställda	2023	2022
Moderbolaget		
Styrelser	7	5
varav kvinnor	2	2
Övriga ledande befattningshavare	4	4
varav kvinnor	3	2
Koncernen totalt		
Styrelser	7	5
varav kvinnor	2	2
Övriga ledande befattningshavare	4	4
varav kvinnor	3	2

Löner, arvoden och förmåner

Under 2023 hade koncernen 15 (17) anställda, varav alla anställda i moderbolaget.

Under 2023 hade moderbolaget 7 (6) styrelsemöten, varav 2 (2) kvinnor. Koncernens totala antal styrelseledamöter uppgick till 7 (8) varav 2 (2) var kvinnor.

Arvode utgår endast till moderbolagets styrelse.

Per 31 december 2023 hade koncernen 4 (4) ledande befattningshavare varav 3 (2) kvinnor.

	Löner och ersättningar		Sociala kostnader		Pensionskostnader		Totalt	
Tkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Koncernen	15 266,0	16 540,2	5 929,0	6 685,2	2 761,9	3 549,7	23 956,9	26 778,1

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 rörliga ersättningen maximalt uppgå 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.

Granskningsrapport har upprättats av auktoriserad revisor enligt RevR 6 Granskning av hållbarhetsrapport

Not 5 fortsättning

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

	Styrelsearvode/grundlön		Rörlig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnader	
Tkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Styrelsen								
Göran Grosskopf[1]	185,5	470,0	0	-	0	-	0	-
Jesper Göransson	183,5	183,0	0	-	0	-	0	-
Pia Andersson	183,5	180,0	0	-	0	-	0	-
Anders Hylén	172,6	160,0	0	-	0	-	0	-
Karin Ebbinghaus	183,5	180,0	0	-	0	-	0	-
Lars Ljungälv	183,5	180,0	0	-	0	-	0	-
Axel Granlund	172,6	160,0	0	-	0	-	0	-
Henrik Saxborn	381,2	111,5	0	-	0	-	0	-
Koncernledningen								
Jörgen Lundgren, VD[2]	332,9	342,4,0	0	865,0	0	67,0	77,3	208,0
Monica Fallenius, VD	2 694,8	983,0	1 508,0	491,0	113,0	41,0	852,1	241,0
Övriga personer i koncernledningen	3 122,4	3 431,0	677,6	1 060,0	175,5	265,2	1 744,3	1 347,0

[1] Avgick i samband med stämman 2023, ny ordförande Henrik Saxborn
[2] Jörgen Lundgren uppbar ersättning till och med 2023-12-07.

Rörlig ersättning
För VD baserades den rörliga ersättningen för 2023 på koncernen förvaltningsresultat viktat 50 procent och 25 procent viktat för kWh per kvm samt 25 procent Nöjd kund index (NKI). För övriga personer i koncernledningen baserades den rörliga ersättningen på samma kriterier som för VD.

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.

Pensioner
VD har en premiebaserad pensionsplan baserad på ITP med en avsättning på 30 procent av 12,2 ggr månadslöner därtill tillkommer premie för TPK egenpension och ITP grundförsäkring ("bottenplatta"). Pensionsåldern för VD är 67 år.

Övriga i ledningsgruppen har en ITP1 lösning. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 1,3 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 0,00786 respektive 0,00534 procent (0,00520 respektive 0,00356). Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 157,0 procent (172,0).

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 skall erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden.

Berednings- och beslutsprocess
Information återfinns i bolagsstyrningsrapporten. Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare. Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 23 maj 2023 beslutades att arvode skall 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 utskotts uppdrag.

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 tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension.

Sjukfrånvaro
Sjukfrånvaron för året uppgick till 1,0 procent (2,7). Det har inte varit någon långtidssjukfrånvaro under året.

NOT 6 REVISONSARVODEN

Koncernen, Mkr	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,2	1,1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,1
Övriga tjänster	0	0,1
Total	1,6	1,3

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,0	0,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,1
Övriga tjänster	0	0,1
Total	1,4	1,1

NOT 7 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Transaktioner med dotterbolag		
Resultaträkning		
Managementfee	44,6	46,8
Ränteintäkter	93,5	45,1
Räntekostnader	-	-
Total	138,1	91,9
Balansräkning		
Långfristiga fordringar	2 134,0	1 810,9
Kortfristiga fordringar	20,6	43,8
Total	2 154,6	1 854,7
Kortfristiga räntebärande skulder	118,6	5,4
Leverantörsskulder	-	-
Total	118,8	5,4

Annehem Fastigheter AB, 556922-9474
Org.nr 556922-9474
Styrelsens årsredovisning och koncernredovisning
Årsredovisningen undertecknad av vidare
Dokumentet har undertecknats elektroniskt

Not 7 fortsättning

Koncernen, Mkr	2023	2022
Transaktioner med Peab		
Balansräkning		
Kundfordringar	0,2	0,0
Leverantörsskulder	-5,2	-2,7
Total	**-5,4**	**-2,7**
Utdelning m m		
Fastighetsförvärv	534,9	133,0
Totalt	**534,9**	**133,0**

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 4,95 procent under hela 2023. All personal är anställd av Annehem Fastigheter AB, som i sin tur fakturerar ut tjänster till sina dotterbolag på marknadsmässiga villkor.

Bolaget är närstående till Peab AB, via bolagens gemensamma största aktieägare. Aktier innehas direkt och indirekt av Ekhaga Utveckling AB. Fredrik Paulsson kontrollerar per 31 december 2023 mer än 50 procent av rösterna i Ekhaga Utveckling AB. Därutöver innehar Fredrik Paulsson per 31 december 2023 0,8% procent av aktierna i Annehem. Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 31 december 2023, genom sitt direkta och indirekta innehav över 50 procent av rösterna i Annehem.

NOT 8 SKATTER

Skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skattekostnad (-)/skattelättnad (+)				
Aktuell skatt	0	-1,0	0	-
Uppskjuten skattekostnad (-)/skattesintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	48,5	-54,7	0,5	-6,2
Total redovisad skattekostnad	**48,5**	**-55,7**	**0,5**	**-6,2**

Not 8 fortsättning

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld, netto	157,5	205,6	3,6	7,9
Förändring netto	-38,0	56,5	-2,3	7,9
Specifikation av förändring av uppskjuten skatteskuld netto				
Förändring via resultaträkning	48,5	-54,7	0,5	8,2
Övriga förändringar redovisning av uppskjuten skatt	0	-2,1	-	-
Omräkningsdifferens via övrigt totalresultat	0,1	0,3	-	-
Total nettoförändring av uppskjuten skatteskuld	**-38,0**	**56,5**	**-2,3**	**7,9**

De avdragsgilla temporära skillnaderna förfaller inte enligt gällande skatteregler. Uppskjuten skatteskuld hänförs 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 2023 fanns det i koncernen underskottsavdrag uppgående till ca 2,2 (3,2) Mdr.

För 2026 är skattesatsen i Sverige 20,6 procent.

Avstämning av effektiv skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-249,1	263,0	88,3	74,5
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	**51,3**	**-54,2**	**-18,2**	**-15,3**
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	-0,4	0,0	0	-
Ej avdragsgilla kostnader	-	0,5	19,3	0,6
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,7	-2,1	-0,4	-
Övriga skattemässiga justeringar	-1,7	-	-0,2	8,6
Redovisad effektiv skatt	**48,5**	**-55,7**	**0,5**	**-6,2**

Annehem Fastigheter AB (publ) 556525-6905
Årsredovisning och hållbarhetsredovisning
Denna version är den undertecknade versionen

NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Specifikation av årets förändring, Mkr	2023	2022
Verkligt värde vid årets början	4 309,2	3 994,1
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter tillgångsförvärv	534,9	103,0
Investeringar befintliga fastigheter	95,8	32,8
Avyttrade fastigheter	-252,1	-
Orealiserad värdeförändring	-256,0	98,0
Valutaomräkning bestånd utlandet	-9,1	81,2
Verkligt värde vid årets slut	**4 412,7**	**4 309,2**

	Sverige		Övriga Norden	
Specifikation av årets förändring, Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Verkligt värde vid årets början	3 082,9	2 777,9	1 226,3	1 216,2
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter tillgångsförvärv	534,9	103,0	-	-
Investeringar befintliga fastigheter	95,8	28,5	0	4,5
Avyttrade fastigheter	-	-	-252,1	-
Orealiserad värdeförändring	-179,8	171,7	-87,2	-73,7
Valutaomräkning bestånd utlandet	-	-	-9,1	81,2
Verkligt värde vid årets slut	**3 532,8**	**3 080,9**	**879,9**	**1 228,3**
Varav företagsparker	739,0	738,1	-	-

Känslighetsanalys - effekter på verkligt värde och resultat, Mkr	Förändring	2023	2022
Förändring driftnetto	+/-5%	+261/-261	+242/-242
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,5%	-284/+288	-252/+315
Förändring diskonteringsränta	+/-0,5%	-187/+198	-156/+166
Förändring diskonteringsränta restvärde	+/-0,5%	-187/+178	-156/+166

Kalkylantaganden per segment, Mkr	Sverige 2023	Sverige 2022	Övriga Norden 2023	Övriga Norden 2022	Varav företagsparker inom Syd 2023	Varav företagsparker inom Syd 2022
Normaliserat driftnetto	176,0	144,7	57,7	61,8	45,3	42,8
Vakansgrad	1,5-15,3%	1,7-15,2%	2,9-5,0%	2,0-5,0%	5,1-13,8%	5,0-13,2%
Direktavkastning, viktat	5,3%	4,8%	5,4%	5,1%	7,0%	6,4%
Intervall direktavkastning	4,9-7,4%	3,8-7,6%	5,3-5,5%	5,0-5,2%	6,4-7,4%	5,9-7,5%
Diskonteringsränta	6,3-10,2%	6,1-9,9%	7,5-7,8%	7,2-7,5%	8,7-10,2%	8,2-9,9%
Diskonteringsränta restvärde	6,3-10,2%	6,1-9,9%	7,5-7,8%	7,2-7,5%	8,7-10,2%	8,2-9,9%
Diskonteringsränta, viktad	7,4%	7,0%	7,7%	7,3%	9,6%	8,7%
Diskonteringsränta restvärde, viktad	7,4%	7,1%	7,7%	7,3%	9,6%	8,7%

Skattemässiga restvärden, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 610,6	2 527,5

Väsentliga åtaganden, Mkr	Total Investering	Återstår
Partille port, bostäder	250,0	250,0
Summa	**250,0**	**250,0**

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

Verkligt värde på fastigheter baseras på externa värderingar med värdedatum 31 december 2023. Värdet för fastigheterna har beräknats med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl. Direktavkastningskrav som använts i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortprismetod, utifrån recognised jämförelsekök och avkastningsmetod, det vill säga en transaktionsbaserad metod. Faktorer av stor betydelse vid val av förväntningskrav 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 2023 var 6,5 (4,0) 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	2023	2022
<1 år	282,0	175,6
1-2 år	248,9	155,0
2-3 år	202,2	175,6
3-4 år	182,9	145,1
4-5 år	162,6	131,0
>5 år	264,6	246,7
Total	**1 324,2**	**1 079,4**

Kopia för granskning
Annehem Fastigheter AB
Org.nr 556727-4142

NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER

Koncernen, Mkr	2023	2022
Anskaffningar		
Ingående saldo	23,3	22,0
Årets investeringar	2,5	1,3
Utgående balans	25,8	23,3
Avskrivningar		
Ingående saldo	-18,0	-17,6
Årets avskrivningar	-1,6	-0,4
Utgående balans	-19,6	-18,0
Redovisat värde	**6,2**	**5,3**

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Anskaffningar		
Ingående saldo	2,7	1,5
Årets investeringar	1,8	1,2
Utgående balans	4,5	2,7
Avskrivningar		
Ingående saldo	-1,1	-0,7
Årets avskrivningar	-0,2	-0,4
Utgående balans	-1,3	-1,1
Redovisat värde	**3,2**	**1,7**

NOT 11 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2023	2022
Övriga kortfristiga fordringar	14,1	9,5
Förutbetalda försäkringar	4,7	4,7
Upplupen intäktsränta	7,2	4,5
Förutbetalda hyreskostnader	0	0,4
Förutbetalda kostnader och upparbetade intäkter, övrigt	11,0	3,9
Total	**34,0**	**22,9**

Övriga kortfristiga fordringar utgörs huvudsakligen av skattekonto samt momsfordringar. Förutbetalda kostnader utgörs huvudsakligen av fastighetsskatt.

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Övriga kortfristiga fordringar	0,3	1,2
Förutbetalda försäkringar	0,7	0,4
Upplupen intäktsränta	3,3	-
Förutbetalda kostnader och upparbetade intäkter, övrigt	0,8	1,3
Total	**7,1**	**2,9**

NOT 12 AKTIEKAPITAL

Förändringar i aktiekapitalet

	Antal aktier	Aktie-kapital, Mkr
Antal aktier 1 januari 2023	58 992 548	58 992 548
Utgående antal aktier 31 december 2023	**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 bolagsstämman och B-aktier berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman. Kvotvärde per aktie är cirka 0,00846 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, när det är periodiserat med nuvarande marknadsmässiga räntenivåer. Verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Finance-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.

Granskad av Ernst & Young AB
Auktoriserad revisionsbolag
Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm
Granskningsrapport över inlämnad
hållbarhetsredovisning

Not 13 fortsättning

2023 Koncernen, Mkr	Värderings-hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
TILLGÅNGAR					
Finansiella anläggningstillgångar					
Derivatinstrument	2	-	33,3	33,3	33,3
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		3,5	-	-	3,5
Derivatinstrument	2	-	0	0	0
Kortfristiga fordringar		34,0	-	-	34,0
Likvida medel		119,4	-	-	119,4
Summa finansiella tillgångar		**156,9**	**33,3**	**33,3**	**190,2**
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	3	1 920,1	-	-	1 920,1
Derivatinstrument	2	-	3,6	3,6	3,6
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	3	116,2	-	-	116,2
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Leverantörsskulder		25,6	-	-	25,6
Summa finansiella skulder		**2 061,9**	**3,6**	**3,6**	**2 065,5**

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		22,9	-	-	22,9
Likvida medel		237,9	-	-	237,9
Summa finansiella tillgångar		**262,7**	**105,4**	**105,4**	**368,1**
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	294,0	-	-	294,0
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Leverantörsskulder		22,1	-	-	22,1
Summa finansiella skulder		**1 911,8**	**10,4**	**10,4**	**1 922,2**

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.

Granskningsrapport
Denna årsredovisning har granskats av vårt revisionsbolag. Se vår revisionsberättelse.

Not 13 fortsättning

2023 Moderbolaget, Mkr	Värderings-hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
TILLGÅNGAR					
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernbolag	3	116,1	-	-	116,1
Derivatinstrument	2	-	26,3	26,3	26,3
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kortfristiga fordringar koncernföretag		70,4	-	-	70,4
Kortfristiga fordringar		7,1	-	-	7,1
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Likvida medel		27,5	-	-	27,5
Summa finansiella tillgångar		**221,4**	**26,3**	**26,3**	**247,7**
SKULDER					
Kortfristiga skulder					
Derivatinstrument	2	3	1,9	1,9	1,9
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder		118,8	-	-	118,8
Leverantörsskulder		4,3	-	-	4,3
Summa finansiella skulder		**123,0**	**1,9**	**1,9**	**124,9**

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		2,9	-	-	2,9
Derivatinstrument	2	-	0,9	0,9	0,9
Likvida medel		208,4	-	-	208,4
Summa finansiella tillgångar		**273,9**	**45,4**	**45,4**	**319,4**
SKULDER					
Kortfristiga skulder					
Derivatinstrument	2	-	13,4	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**

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 till har canåla 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 förelse-kapitalbehov så snart de är identifierade. Den konsoliderade likviditetsprognosen utgör basen för Annehem Fastigheters upp åknings- eller placeringsbehov samt kontroll av Annehem Fastighetes 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 inbundna bankmedel, marknadsvärdepå placeringar som kan frigöras inom tre bankdagar samt outnyttjad del av bekräftade kreditöverenskommelser med en återstående löptid om minst 3 månader. Överskottslikviditet definieras som all likviditet utöver likviditetsreserven. I det fall det bedöms ekonomiskt förmånligt får överskottslikviditet, som alternativ till amortering av räntebärande externskuld, placeras för att möjliggöra ett kärt framtida finansieringsbehov. Även medel från upptagning 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 inte 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 för Annehem Fastigheter oförmånliga villkor.

Annehem Fastigheters kreditavtal med kreditinstitut innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Om Bolaget eller annat 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 Belåningsgraden 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

Annehem Fastigheter AB (publ)
Årsredovisning och hållbarhetsredovisning
Denna version av årsredovisningen är en maskinöversättning av den svenska originalversionen.

Not 13 fortsättning

betalning. Vidare kan en nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Annehem Fastighets tillgång till finansiering begränsas och att Annehem Fastighets möjligheter att refinansiera sina krediter försvinner. Om Annehem Fastighet framöver misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, inte har tillräcklig likviditet för att fullgöra sina förpliktelser eller möjligheten 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 Fastighets verksamhet, finansiella ställning.

I vissa av Annehem Fastighets avtal, främst Annehem Fastighets kreditavtal med kreditinstitut, finns det bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Bolaget eller annat bolag i Annehem Fastighets. 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 åtgärder för motparter, eller skyldigheter för Annehem Fastigheter, inträda som bland annat kan komma att påverka Annehem Fastighets fortsatta finansiering. Om Annehem Fastighets 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 Fastighets intäkter, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

Tillgänglig likviditet	2023-12-31	2022-12-31
Outnyttjad låneram	125,0	192,5
Tillgängliga likvida medel	119,4	237,9
Likviditetsreserv	**244,4**	**430,4**

Företagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 2 036,3 Mkr (1 889,5), inklusive leasingskuld, och förfallostruktur på skulder, med tillägg för räntebetalningar framgår av tabellen nedan. Balansräkningen ingår lånekostnader i räntebärande skulder.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

2023 Koncernen, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	> 5 år
Banklån	SEK	1 476,0	1 476,0	116,2	84,2	444,0	75,6	0
Banklån	EUR	50,5	560,3	0	560,3	0	0	0
Banklån	NOK	0	0	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	EUR	0	0	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	SEK	25,8	25,8	25,8	0	0	0	0
Leverantörsskulder	NOK	-	0,0	0,0	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	SEK	81,2	81,2	81,2	0	0	0	0
Summa			**2 143,1**	**223,0**	**1 400,5**	**444,0**	**75,6**	**-**

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	264,3	57,3	858,4	57,6	-
Banklån	EUR	50,5	507,4	-	-	507,4	-	-
Banklån	NOK	124,7	124,8	-	-	124,8	-	-
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	-	56,5	56,5	-	-	-	-
Summa			**1 980,6**	**345,1**	**57,3**	**1 550,5**	**57,6**	**-**

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 då koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalet. Per 31 december 2023 hade Annehem ett (ett) tomträttsavtal.

Not 13 fortsättning

2023 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	-	118,8	118,8	-	-	-	-
Summa		-	118,8	118,8	-	-	-	-

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	-	-	-	-

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 riskexponeringen 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 ernelevid 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 Fastighetens 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 rörlig ränta och fasträntebindning. Under året har Annehem finansierat räntesvappar för att omvandla rörlig ränta till fast för att minska volatiliteten i räntekostnaderna. Se även not 16 för mer info om räntebärande skulder.

Känslighetsanalys - ränterisk

Genomslaget på räntenivåer och räntekostnader under kommande tolvmånadersperiod vid en räntejustering/-nedgång på 1 procentenheten på balansdagen uppgår till +/- 2,1 Mkr (+/- 9,2 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 framtida valuta förändras kallas valutarisk. Koncernen är exponerad mot valutarisk på transaktioner i den mening att det finns en blandning mellan valutorna i vilken försäljning, inköp, fordringar och skulder är denominerade och respektive funktionell valuta i koncernbolagen. Den funktionella valutan för koncernbolagen är primärt i SEK, NOK och EUR. För att minska dessa valutarisker har koncernen aktiverat 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. Transaktionerna är primärt gjorda i valutorna SEK samt EUR och NOK.

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

Känslighetsanalys - valutakursrisk

En 10 procent försämring av den svenska kronan gentemot EUR per 31 december 2023 skulle innebära en förändring av eget kapital med 14,6 Mkr (23,5). För resultatet uppgår beloppet till -5,2 Mkr (-2,1). Känslighetsanalysen grundar sig på att alla andra faktorer (t ex räntan) förblir oförändrade. Samma förutsättningar har tillämpats 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. Per år Annehem Fastigheters största hyresgäst och utgjorde, per 31 december 2023, 33,0 procent av hyresvärdet. Utöver detta finns det ingen enskild hyresgäst som utgjorde mer än 6 procent av hyresvärdet. De fyra största kundernas (exkl. Peab) utgjorde 27 procent. Annehem Fastigheter tillämpar förskottsfakturering avseende sina hyresförhållanden.

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 0,5 (0,2) Mkr.

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

Koncernen, Mkr	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
Sverige	1,5	1,0
Finland	0,7	0,9
Norge	0	0,1
Summa	2,2	2,0

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 kreditförluster 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. Kreditrisker hos finansiella motparter begränsas dels genom ramavtal ("ISDA-avtal", International Swaps and Derivatives Association), och dels genom en säkring i såväl finansieringsränta som kreditförfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande hanterad. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i balansräkningen.

Annehem Fastigheter AB, 556525-6426
Denna handling är undertecknad av följande personer med anledning av revisionsberättelse daterad den 27 mars 2024

Not 13 fortsättning

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

	2023		2022	
Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp	33,3	3,6	105,4	10,4
Belopp som omfattas av avtal om nettning	-3,6	-3,6	-10,4	-10,4
Nettobelopp efter avtal om nettning	**29,7**	**0**	**95,0**	**0,0**

Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att behålla 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 högre direktavkastning, som gynnas av lägre egetkapitalandel, och behovet av finansiell stabilitet, som erhålls genom en större egetkapitalandel. Detta bedöms vara en optimal nivå, med hänsyn till de risker som finns i koncernens affärsverksamhet. Anpassningar till detta mål utgörs 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	2023	2022
Totalt eget kapital	3 062,9	2 501,1
Nettoskuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	2 036,3	1 889,6
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-119,4	-227,9
Nettoskuld	1 916,9	1 651,7
Nettoskuldsättningsgrad (Nettoskuld / Totalt eget kapital), %	**63,3**	**66,0**

Ökningen i nettoskuldsättningsgraden beror både på att nettoskulden ökat med 16 procent och att eget kapital minskat med 8 procent. Ökningen av nettoskulder kommer sig av att fastighetsbeståndet har ökat under året och där tillkommande räntebärande skulder. Ökningen av eget kapital beror också på det utökade fastighetsbeståndet som bidragit med positivt resultat för perioden.

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

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen, Mkr	2023	2022
Ränteintäkter	53,4	9,5
Räntekostnader	-121,8	-58,0
Valutakurseffekter	-4,7	14,3
Värdeförändringar på valutaterminer	2,5	-30,4
Låneanskaffningskostnader	-7,5	-4,6
Total	**-78,1**	**-69,5**

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Ränteintäkter	15,6	2,3
Ränteintäkter från koncernbolag	93,5	45,1
Räntekostnader	-11,3	-3,6
Valutakurseffekter	2,1	0,3
Värdeförändringar på valutaterminer	2,5	-30,4
Värdeförändringar derivatinstrument	-8,0	34,5
Total	**94,4**	**47,2**

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 ränte- och likviditetsrisk och för valutakursförändringar hänvisas till avsnittet Risker och riskhantering i denna årsredovisning.

Koncernen, Mkr	2023	2022
Leasingskulder, långfristiga	1,4	1,7
Låneanskaffningskostnader	-7,6	-13,4
Lån från kreditinstitut	2 042,5	1 901,3
varav kortfristiga räntebärande skulder	316,2	284,0
Total	**2 036,3**	**1 889,6**

Koncernens räntebärande skulder bestod per 31 december 2023 av extern kreditfacilitet i två valutor, SEK och EUR. Kreditfaciliteter 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 637 Mkr med en ränta som uppgår till 1,20-1,60 procent + 3 månaders stibor, med undantag av en kortfristig kredit på 60 Mkr som löper med en ränta på 5,85 procent. Under 2024 så förfaller det ett lån om 57,3 Mkr, ränta 1,20 procent + 3 m stibor.

Koncernens räntebärande skulder bestod per 31 december 2022 av extern kreditfacilitet i två valutor, SEK och EUR. Kreditfaciliteter 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. Bolaget har upprättat samtliga ånevillkor under de aktuella perioderna.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Koncernen, Mkr	2023	2022
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 889,6	1 721,3
Amortering externa banklån	-183,6	-7,9
Upptagna externa banklån	345,2	232,9
Förändring leasingskuld	-0,3	-0,4
Förändring upplåningsavgifter	2,6	-1,2
Valutaeffekter	-17,2	45,2
Räntebärande skulder vid periodens utgång	**2 036,3**	**1 889,6**

Annehem Fastigheter AB, 556917-1429
Denna handling är undertecknad av följande personer

NOT 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	30,2	31,1
Externa tjänster	0,4	0,5
Upplupna räntekostnader	21,8	12,4
Upplupna personalkostnader	1,6	2,5
Övriga kortfristiga skulder	48,0	40,0
Total	**81,2**	**86,5**

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

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Externa tjänster	0,4	0,5
Upplupna personalkostnader	1,6	2,5
Övriga kortfristiga skulder	10,3	10,8
Total	**12,3**	**13,8**

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Bolag som ingår i koncernen

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Andel, %
Annehem Fastigheter AB	559220-9362	Ange holm, Sverige	100 %
Direktägda			
Annehem Holding 3 AB	559262-8506	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem Holding 4 AB	559262-8548	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem 1 AB	559311-5107	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem 2 AB	559311-5115	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem 3 AB	559311-5123	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem 4 AB	559422-0928	Eskilstuna, Sverige	100 %
Annehem 5 AB	559422-0955	Eskilstuna, Sverige	100 %
Indirektägda			
Annehem Holding 2 AB	559230-7222	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem Sadelbacks Fastigheter 3 AB	556895-0116	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem Sadelbacks Fastigheter 4 AB	556916-2598	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem Ledvoxbenen 1 Fastigheter AB	559194-5570	Eskilstuna, Sverige	100 %
Annehem Invest Oy	1778322-9	Helsingfors, Finland	100 %
Ultimes Ky	2562854-4	Helsingfors, Finland	100 %
Ultimes 1 Ky	2850352-5	Helsingfors, Finland	100 %
Ultimes Parking Oy	2562854-4-6	Helsingfors, Finland	100 %
Property Gardener Oy	2558519-7	Helsingfors, Finland	100 %
Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB	559220-9752	Ange holm, Sverige	100 %
Annehems Kärnaxeln 2 Fastighets AB	559230-6589	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem Partille Port 4 Fastigheter AB	556930-0280	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem Stenåsen 2 Fastigheter AB	559034-8917	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem Jupiter 1 Fastigheter AB	556892-3428	Eskilstuna, Sverige	100 %
Annehem Alvnäs Fastigheter AB	559283-3627	Eskilstuna, Sverige	100 %
Annehems Valhalla Park AB	556137-0303	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem Syd Parker Holding Fastigheter AB	559230-6597	Ange holm, Sverige	100 %
Lyngby Fed Park AB	556545-4294	Ange holm, Sverige	100 %
Annehem Johannesdal Fastigheter AB	559175-9772	Eskilstuna, Sverige	100 %
Annehem Hemvisten 2 Fastigheter AB	559076-3502	Eskilstuna, Sverige	100 %

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Ingående balans för året	18,9	16,6
Förvärv under året	-	-
Avyttring under året		
Aktieägartillskott	97,3	2,3
Utgående balans vid årets slut	**116,1**	**18,9**

Annehem Fastigheter AB, 559220-9362, Box 1503, 611 29 Nyköping
Årsredovisningen är undertecknad av vänster
Dokumentet har skapats av Ledstjärnan

NOT 16 LEASING

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Annehemkoncernen har per utgången av 2023 ett leasingavtal i form av tomträttsavtal. Tomträttsavtal är eviga eller mycket långa. 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 byggnaderna anses beakta omvärderingen av tomträtterna. Byggnader och tomträtter presenteras i balansräkningen och noterar som en post varför en uppdelning inte är nödvändig men lämnar upplysningar enligt IFRS 16 såsom leasetagare.

Icke uppsägningsbara leasebetalningar

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	-0,3	-0,1
Mellan ett och fem år	-0,6	-0,2
Senare än fem år	-0,5	-1,4
Summa	**-1,4**	**-1,7**

Totala leasingkostnader

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Totala leasingkostnader -		
varav räntor	-0,3	-0,1
Summa	**-0,3**	**-0,1**

Leasingkostnader redovisas i sin helhet som rörelsekostnader för respektive år.

Kassaflödet avseende leasingavtal motsvarar summan av leasingkostnader för respektive år.

Totala leasingskuld (ingår som del av långfristiga räntebärande skulder)

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	1,7	1,8
Avgående nyttjanderätter	-	-
Omklassificering leasingskuld	-0,3	-0,1
Utgående balans	**1,4**	**1,7**

NOT 17 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	2023	2022
För egna skulder och tillgångar		
Fastighetsinteckningar	2 439,0	2 332,1
Total	**2 439,0**	**2 332,1**

NOT 18 HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- På extra bolagsstämma 17 januari 2024 beslutades att ge styrelsen emissionsbemyndigande
- Den 5 mars pressmeddelade Annehem slutligt utfall av företrädesemissionen om 300 mkr som tecknades till cirka 290 procent.

Granskningsrapporten har upprättats av Ernst & Young AB, som har utsetts av bolagsstämman att granska årsredovisningen och koncernredovisningen för Annehem Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Finansiella nyckeltal

Antal aktier	2023	2022
A-aktier	6 563 991	6 563 991
B-aktier	52 428 557	52 428 557
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 på tillväxt i förvaltningsresultatet. Målet är att förvaltningsresultatet per aktie över tid ska öka årligen med ett snitt om 20 procent.

Förvaltningsresultat

Mkr	2023	2022
Resultat före skatt	-249,1	263,0
Återläggning		
Värdeförändring fastighet, realiserade		
Värdeförändring fastighet	266,0	-98,0
Värdeförändring derivat	61,8	90,9
Förvaltningsresultat	**90,5**	**74,2**

Förvaltningsresultat, kr per aktie

Mkr	2023	2022
Förvaltningsresultat	90,5	74,2
Valutakurseffekter	2,2	16,4
Förvaltningsresultat exkl valutakurseffekter	92,7	90,5
Antal aktier	58 992 548	58 992 548
Förvaltningsresultat, kr per aktie	**1,57**	**1,53**

Långsiktigt substansvärde EPRA NRV

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

Mkr	2023-12-31	kr/aktie	2022-12-31	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 302,3	39,0	2 501,1	42,4
Återläggning				
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	157,6	-	195,6	-
Räntederivat	-29,7	-	-94,1	-
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV	**2 430,1**	**41,2**	**2 602,6**	**44,1**

Räntetäckningsgrad

Mkr	2023	2022
Förvaltningsresultat	90,5	74,2
Återläggning		
Räntenetto	75,9	53,0
Valutakurseffekter	2,2	16,4
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,2**	**2,7**

Belåningsgrad

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder	2 306,3	2 589,5
Likvida medel	-119,6	-237,9
Räntebärande skulder netto	2 186,8	2 351,7
Förvaltningsfastigheter	4 412,7	4 609,2
Nettobeläningsgrad, %	**43,4**	**38,3**

Överskottsgrad

Mkr	2023	2022
Förvaltningsresultat	90,5	74,2
Återläggning		
Förvaltningskostnader	119,2	107,1
Driftnetto	209,7	181,3
Hyresintäkter	247,2	217,9
Överskottsgrad, %	**84,8**	**83,2**

Avkastning på eget kapital

Mkr	2023	2022
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-200,6	207,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 302,3	2 501,1
Avkastning på eget kapital, %	**-8,7%**	**8,3**

Resultat per aktie, kr

	2023	2022
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Tkr	-200 569,0	207 335,2
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	58 992,5	58 992,5
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	**-3,40**	**3,51**

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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 26 mars 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 14 maj 2024.

Ärgelholm 26 mars 2024

Henrik Saxborn Styrelseordförande	Pia Andersson Styrelseledamot	Karin Ebbinghaus Styrelseledamot	Axel Granlund Styrelseledamot
	Jesper Göransson Styrelseledamot	Anders Hyléen Styrelseledamot	Lars Jungälv Styrelseledamot

Monica Fallenius
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den den 26 mars 2024
KPMG AB

Peter Dahlöf
Auktoriserad revisor

Elektronisk kopia. Kopiering och spridning av denna handling är förbjuden. Det är endast tillåtet att använda denna handling för visning.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Annehem Fastigheter AB, org. nr 559229-9086.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Annehem Fastigheter AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 11-12, 21-22, 29, 46-50 och 56-82 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt 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 på sidorna 65-67 och not 9 förvaltningsfastigheter på sidan 72 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 4 413 Mkr den 31 december 2023 vilket utgör ca 96 % av koncernens totala tillgångar.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2023 har fastställts med utgångspunkt i den externa värderingen som utförces av oberoende externa värderare med värderingstidpunkt 30 september 2023. Därefter har bolaget genomfört en intern värdering som baseras på externa marknadsdata per 31 december 2023.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och delar 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 värderingsmetoden 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. Därvid har vi använt aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar som förvaltningsfastigheterna som bolaget äger i not i årsredovisningen, särskilt vad avser urval 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 1-10, 13-20, 23-28, 30-33, 40-45, 51-55 och 86-89. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 detta avseende.

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 Accounting Standards 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 på misstag.

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

Godkänd revisor enligt revisorslagen
Auktoriserad revisor enligt revisorslagen
Ernst & Young AB

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

Revisorns ansvar

Vårt 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 professionell 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 maskopati, 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 några väsentliga osäkerhetsfaktorer som avser sådana händelser eller förhållanden som kan ge upphov 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 tala om 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 (publ) för år 2023 samt av förslagen 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 våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Granskningsrapporten har upprättats i enlighet med god revisionssed i Sverige.
Annehem Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556995-4447

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 (publ) för år 2023.

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 (publ) 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-rapporter 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-rapporter utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt uppdrag 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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genomföra olika åtgärder för att 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.

Vi gare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, 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 34-39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporter. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och är 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 den granskning vi gjort 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 överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27 Stockholm, utsågs till Annehem Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 23 maj 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 26 mars 2024

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

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	Driftnetto: innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheter i gång, 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.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde. **Syfte:** Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
Nettouthyrning	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
Räntebärande skulder	Räntebärande skulder innebär alla skulder som Annehem betalar ränta på. Dessa poster i balansräkningen är lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut, 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 mått som visar hur många gånger bolaget kan ta av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. **Syfte:** Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget kan ta av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

[1] Nyckeltalet är fastighetsrelaterat och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Annehem uppfyller kraven för att använda Svanens varumärke. Tryckeriet är miljöcertifierat enligt ISO 14001 och har Svanenmärkt sin verksamhet. Det innebär att de har ett aktivt miljöarbete och att de uppfyller de krav som ställs för att använda Svanens varumärke. Tryckeriet är miljöcertifierat enligt ISO 14001 och har Svanenmärkt sin verksamhet. Det innebär att de har ett aktivt miljöarbete och att de uppfyller de krav som ställs för att använda Svanens varumärke.

Ordlista och definitioner *(fortsättning)*

Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. **Syfte:** Skuldsättningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar bolagets kapitalstruktur och känslighet för räntehöjningar.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar. **Syfte:** Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och här 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 arean som bolaget har möjlighet att hyra ut.
Vakanshyra	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. **Syfte:** Nyckeltalet anger potentiella årliga hyresintäkter om vakanta ytor hyrs ut.
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, lämpligt att följa över tid.

Granskningsrapporten har upprättats av Ernst & Young AB på uppdrag av styrelsen. Granskningsrapporten är en översättning av den engelska originaltexten. Vid eventuella skillnader är den engelska originaltexten gällande.

Förkortningar

Annehem, bolaget eller koncernen	Annehem Fastigheter AB (publ), koncernen i 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.

Granskningsrapport som ett oberoende organ har upprättat på uppdrag av Annehem Fastigheter AB (publ)

Inbjudan till årsstämma

Annehem Fastigheters årsstämma kommer att äga rum den 14 maj 2024 på Valhal Park Hotel, Stjernsvärdsallé 66, Ängelholm.

Aktieägare kan delta vid årsstämman genom att delta i stämmolokalen och aktieägare ges även möjlighet att utöva sin rösträtt på årsstämman genom poströstning. Ytterligare information om förutsättningar för att delta på årsstämman kommer att inkluderas i kallelsen till årsstämman.

Kallelse till årsstämma, fullmaktsformulär och förhandsröstningsformulär kommer att finnas tillgängliga på Annehems hemsida senast den 12 april 2024; www.annehem.se/investerare/bolagsstyrning/bolagsstamma/.

Produktion text och form: Faues Aberg Communications AB.
Foto: Gabriella Isida 4), Peab Isica 3), övriga Annehem.