

# Års- och hållbarhetsredovisning 2023

Uthållighet och stabilitet | Annehem Fastigheter AB



# 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.



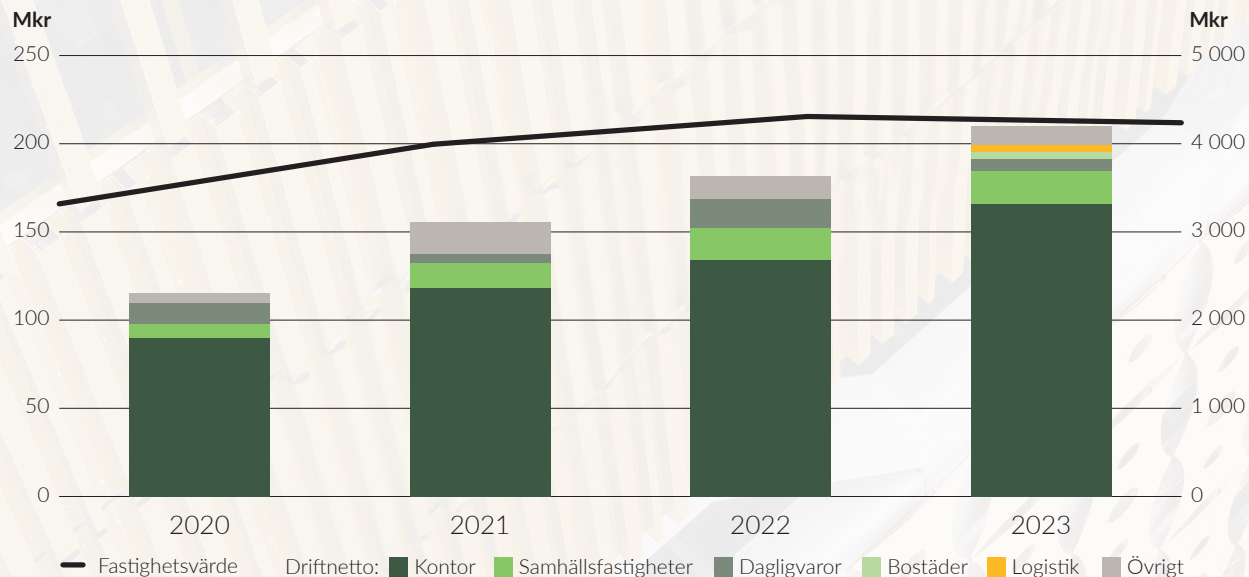


# Vi är Annehem

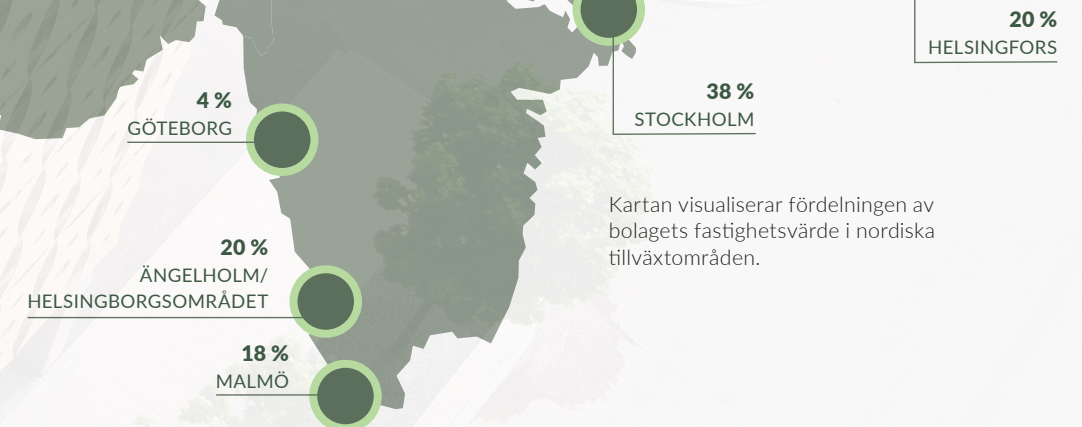
Annehem är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag med en kundnära förvaltning. Vi skapar attraktiva och långsiktigt hållbara fastigheter där våra hyresgäster utvecklas och trivs. Vi arbetar systematiskt för att öka hållbarhetsprestandan i hela vårt bestånd.

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



**82%**  
av fastighetsvärdet  
är miljöcertificerat



Kartan visualiserar fördelningen av bolagets fastighetsvärde i nordiska tillväxtområden.

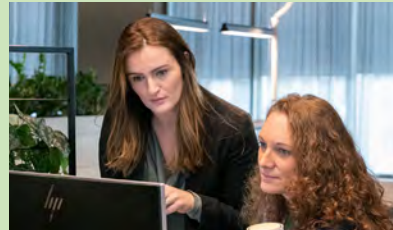


# Året i korthet



## Tillträde av första bostadsfastigheten

I januari 2023 tillträdde 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 Annhem

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.



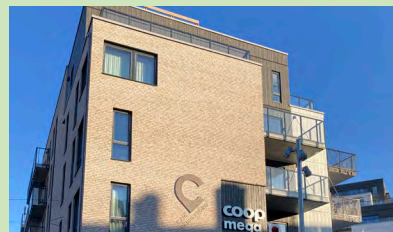
## Saab förlänger hyresavtal i Ljungbyhed Park

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



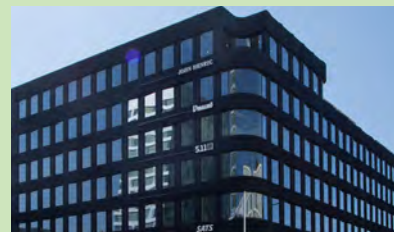
## Kommunal förskola färdigställd i Valhall Park

Annhem 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 Annhem avyttrat handelsfastigheten Carl BernerTorg 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 Annhem The Corner, en modern kontorsfastighet med 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

## Driftnetto, Mkr

2021	155,8
2022	181,3
2023	209,7

# 43,4 %

Nettobelåningsgrad

## Förvaltningsresultat, Mkr

2021	86,2
2022	74,2
2023	90,5

# 95 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

## Nyckeltal

	2023	2022
Hyresintäkter, Mkr	247,2	217,9
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	1,57	1,53
Periodens resultat, Mkr	-200,6	207,3
Periodens resultat per aktie, kr	-3,40	3,51
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	95,8
Överskottsgrad, %	84,8	83,2
Avkastning på eget kapital, %	-8,7	8,3
EPRA NRV per aktie, kr	41,2	44,1
Nettobelåningsgrad, %	43,4	38,3
Soliditet, %	49,9	53,4
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,2	2,7
Andel av fastighetsbeståndet som är hållbart, %	75,0	81,0

\* Enligt EUs taxonomiförordning i verkligt värde

# 74

## Nöjd kundindex (NKI)

Enligt CFI Fastighetsbarometerns årliga mätning. 74 är i linje med branschens genomsnitt.



### VD har ordet

# Annhem 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 Annhem kunnat visa 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 tillsammans 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 hänföras till ett utökat fastighetsbestånd.

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, fortsätta vår gröna förflyttning.

Ljungbyhed Park med flygplatsen och de kringliggande verksamheterna utgör en naturlig plats kopplad både till flyget och till Sveriges totalförsvaret, vilket gör parken intressant givet dagens geopolitiska läge. I parken möjliggör Annhem också forskning och utveckling av framtidens hållbara flyg tillsammans med bland annat Lunds universitet. Annhem har nyligen investerat i förbättring av ytbeläggningen på rullbana 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 stor ombyggnation av de nära 5000 kvm som hyrs ut till Saab, där vi förutom modernisering av ytorna även genomför stora energieffektiviseringar.

I Valhall Park utanför Ängelholm, finns ett stort antal byggnader som innehåller olika samhällsfunktioner, främst utbildning, men också förskolor. Här har Annhem 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 Ängelholm kommun sträcker sig till 2032 och omfattar drygt 2 000 kvm.

### Alla fastigheter kan göra en hållbar förflyttning

Annehmens 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 löpande insatser såsom energikartläggningar med åtgärder för att ytterligare minska energiförbrukning, utöka antalet gröna hyresavtal och initiativ



för ökad 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 lades 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 fram tills idag, så har ursprungsportföljen kompletterats i linje med vår strategi, med både bostäder och logistikfastigheter, medan vi sålt av en handelsfastighet i Oslo.

2023 tillträdde vi vår första bostadsfastighet Carl Florman med 60 lägenheter i expansiva Johanneslust utanför Malmö. Under våren 2024 kommer bostadsbeståndet utökas ytterligare när vi tillträder Partille Port 11:70 med 90 lägenheter i Partille, Göteborg. Vår plan innefattade 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 till en logistikanläggning där uthyrningsarbetet pågår. Vår ursprungliga tillväxtplan inkluderade därutöver 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 där vi följer utvecklingen framåt.

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

### The Corner – ett attraktivt förvärv som passar i framtidsplanen

Givet omvärldsläget, ränteläget och en avstannad 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 kändes det mycket bra att i ljuset av ett mer stabiliserat ränteläge och 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 läge i det snabbväxande affärsdistriktet Hyllie i Malmö. Den är belägen i närheten av vår fastighet Stenekullen 2. The Corner passar väl in i vår investeringsstrategi och uppfyller de 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 ska gynna 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. Delar av räntederivat-portföljen har omstrukturerats och räntebindningen förlängts för att sänka ränterisken. Räntetäckningsgraden RTM 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 Carl Berner Torg i Oslo cirka 70 MNOK i likvida medel. The Corner är till hälften bankfinansierat och i anslutning till förvärvet har vi i början av 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 vill vi uppfattas som en möjliggörare som möter våra hyresgästers behov och stödjer en hållbar förflyttning.

Vi är idag ett mindre fastighetsbolag med ambitionen att växa och bli stort. Vi vill lägga grunden till en välkött, 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 Adela 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, men ser att fastighetsmarknaden nu utvecklas 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 starkt självförtroende framåt.

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

### Monica Fallenius

VD



# 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 B.

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 vuxit 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.





# Värdeskapande

Annhem 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.



### 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

Annhem 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

Annhem 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

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



# Våra mål

## FINANSIELLA MÅL

Tillväxt och avkastning	Mål	Utfall 2023	Utfall 2022
Genomsnittlig årlig tillväxt i fastighetsbeståndet över tid <sup>1</sup>	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	2,2 x	2,7x
Utdelningspolicy	I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara på tillväxtpotentialer och uppnå Annehems tillväxtmål		

## HÅLLBARHETSMÅL

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

<sup>1</sup> Målet avser utvecklingen över tid från bolagets notering till 2027. Utfallet avser den årliga förändringen jämfört med föregående år.

<sup>2</sup> Minskning mot 2021. Notera att utfall 2022 är justerat.

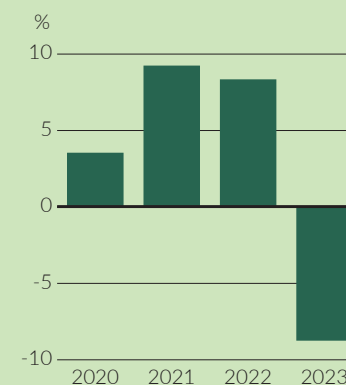
<sup>3</sup> Minskningen mot föregående år beror på försäljningen av Carl Berner Torg. Men vi håller fast vid målet att uppnå en andel av 90 procent 2024.

**75%**  
av fastighetsvärdet är hållbart\*

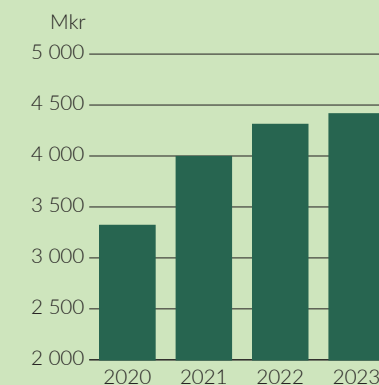
\*Enligt EUs taxonomiförordning baserat på verkligt värde

**80%**  
minskning av CO<sub>2</sub>e-utsläpp sedan 2021

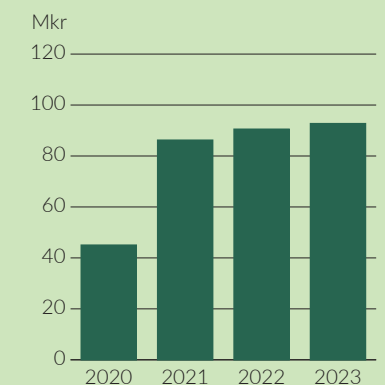
**Avkastning på eget kapital**



**Fastighetsbestånd verkligt värde**



**Förvaltningsresultat exkl valutakurseffekter**





# Hållbara fastigheter skapar stort värde

Att investera i hållbara fastigheter är att satsa på framtiden och att bidra till en långsiktig 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 i förflyttningen mot en mer hållbar och grön sektor. Samtidigt har fastighetsbranschens sociala insatser fått större uppmärksamhet i takt med ökade samhällsutmaningar. Under det senaste decenniet har spelplanen förändrats och det finns idag högt ställda hållbarhetskrav från finansärer, 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 Annhem är det ett medvetet beslut att bygga en diversifierad portfölj av fastigheter med hög hållbarhetsprofil i

nordiska tillväxtområden. Den hållbara omställningen som pågår i fastighetsbranschen skapar en ökande efterfrågan på moderna, flexibla och energieffektiva fastigheter i storstadsregionerna. Huvuddelen av Anheems bestånd består idag av moderna och miljöcertifierade kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik-, samhällsfastigheter samt bostäder. Därtill är drygt 82 procent av fastighetsvärdet uppfört under de senaste fem åren. Genom att vara väl positionerad i denna omställning, säkerställs att Annhem kan fortsätta att attrahera långsiktiga hyresgäster och samtidigt möjliggöra en hållbar förflyttning för dem.

Annhem förvaltar även en mindre andel äldre fastigheter med stor hållbarhetspotential. Vi arbetar systematiskt och nära våra leverantörer 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, taxonomilinjerat och finansieras 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.

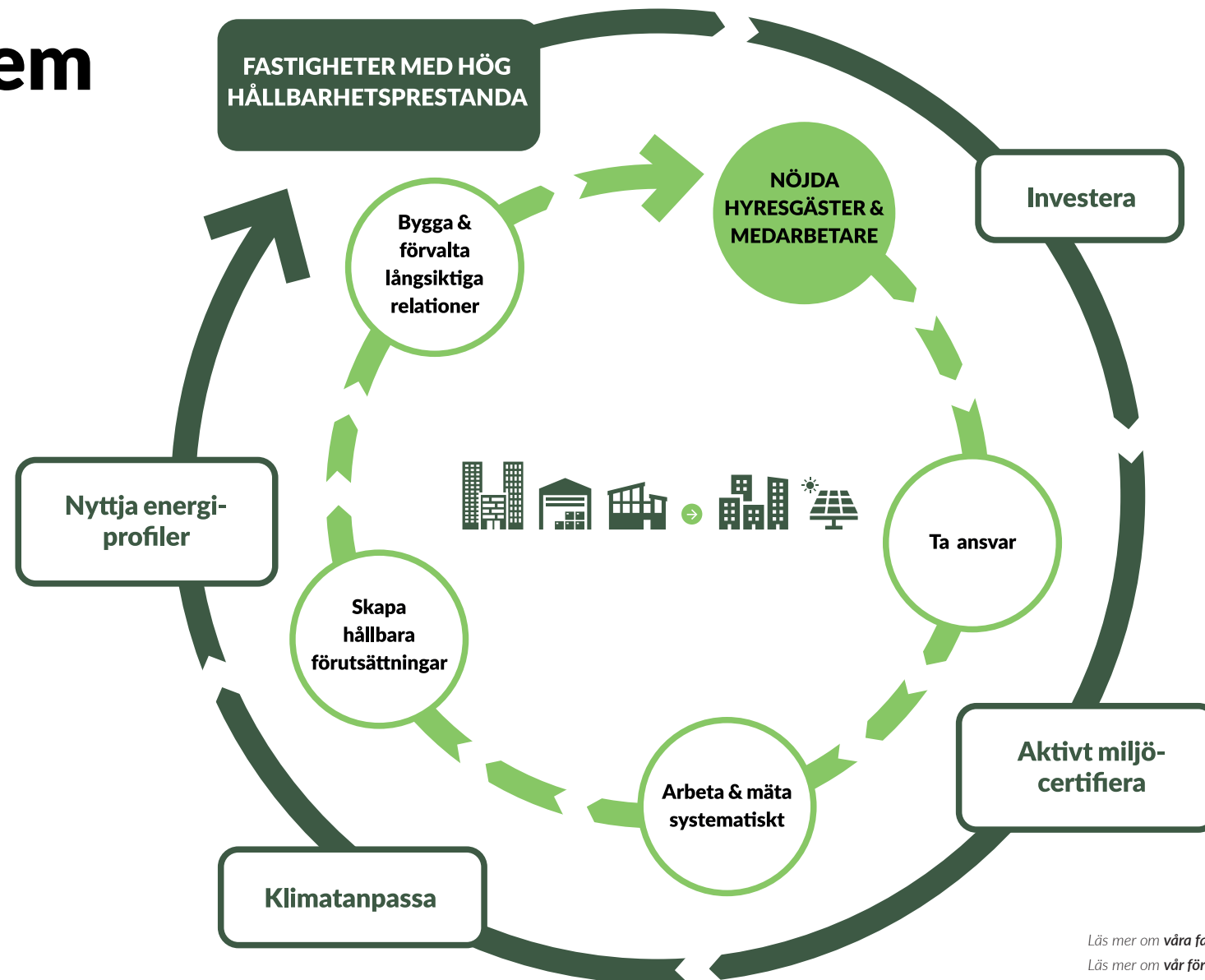
## Vi förändrar våra fastigheter kontinuerligt genom att:

- **Investera** i energiåtgärder 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 internt
- **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 20.

Läs mer om **vår förvaltning** sidan 27.

Läs mer om **hållbart värdeskapande** på sidan 51.



# 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.



## Tillträde av fastigheter med hög hållbarhetsprofil

Våra nya förvärv ska ha en hög hållbarhetspotential och under 2023 har vi stärkt vår fastighetsportfölj genom tillträdet av två moderna och hållbara fastigheter i Malmö. Carl Florman 1, en svanencertifierad bostadsfastighet som tillträdde under första halvåret och The Corner, en nyproducerad kontorsfastighet certifierad med Miljöbyggnad Silver som tillträdde under andra halvåret.



## Nytt liv till äldre byggnad

Som ett led i vårt arbete att anpassa och tillvarata vårt befintliga bestånds potential har vi i samarbete med Ängelholms kommun under året gett nytt liv till en äldre byggnad från 1940-talet i Valhall Park. Byggnaden har moderniserats och anpassats till att rymma en kommunal förskola för 110 barn.



## Initiativ för biologisk mångfald

Annehem engagerade sig i Pollinera Sveriges initiativ för biologisk mångfald för att skapa biologiskt hållbara områden i Valhall Park. Under pollineringsveckan 2023, omvandlade vi gräsmattor till ängsmarker, placerade ut bikupor och insekshotell samt stödde lokala naturvårdsinitiativ.



## Jämställdhet i topp

Annehem har för tredje året i rad nominerats till ett av Sveriges mest jämställda börsnoterade bolag. 2023 placerade Annehem sig på elfte plats. Vi är glada och stolta då könsfördelning, inkludering, frisknärvaro och förtroendeindex är viktiga aspekter i vårt sociala 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



## 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 vintern. Högre energikonsumtion och stigande energipriser på vintern gör att insatser för minskad energianvändning blir ännu viktigare.

Målet är att inspirera och hjälpa fler att spara energi genom samarbete, kunskapsdelning och inspiration. Tillsammans med våra branschkollegor inom #HusFörHus förvaltar vi stora ytor och kan därigenom påverka energianvändningen. Vi har även uppmanat våra kunder och samarbetspartners att engagera sig i energioptimeringsinitiativet.



# 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 trycktestats i samband med bankkrisen i USA i början av 2023 med ett fåtal amerikanska nischbanker i centrum, vilket väckt frågor om den bredare stabiliteten i finanssektorn. Den globala tillväxten har fortsatt varit hämmad, där skyhöga inflationssiffror och styrräntehöjningar från centralbankerna runt om i världen, har satt sin prägel på omvärldsekonomin.

Tillväxten i de nordiska länderna där Annhem 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 inflationstakten 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.

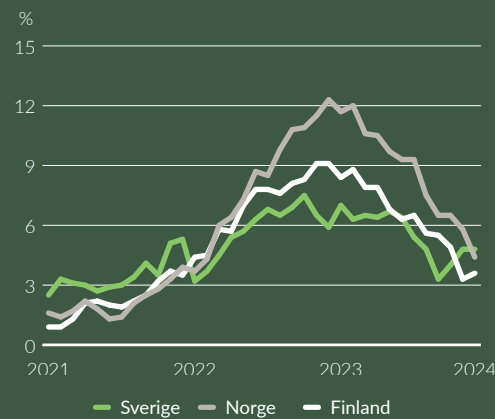
De kraftiga styrräntehöjningarna har fått effekt, och under andra halvan av 2023 har inflationen haft en tydligt nedåtgående trend. Vid årsskiftet 2023 låg inflationen enligt KPI i Sverige på 4,4 procent, medan den i Norge och Finland var 4,8 respektive 3,6 procent, enligt Trading Economics 2024. Förhoppningen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

## Fastighetsmarknaden

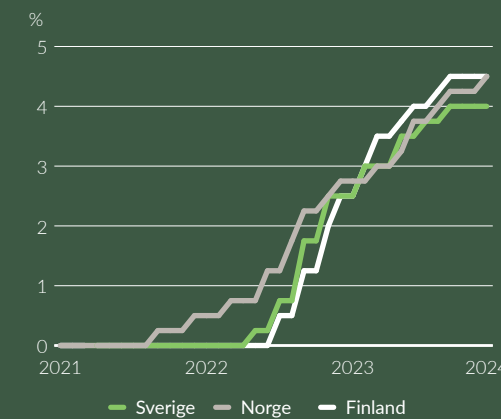
Ränteutvecklingen är viktig för den nordiska fastighetsmarknaden på både kort och lång sikt. Många fastighetsbolag har under året tvingats se över sina finansieringskällor till följd av kraftigt ökade räntekostnader, vilket lett till ett ökat tryck på bankfinansiering. Här har den gröna komponenten

**96%**  
Andel av hyresvärdet som indexjusteras

Inflation i %, KPI



Styrränta i %



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



visat sig vara en konkurrensfördel i erhållandet av bättre finansieringsvillkor. Det finns exempelvis tydliga tecken på att bankerna premierar hållbara fastigheter vid refinansiering. Kreditmarknaden 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

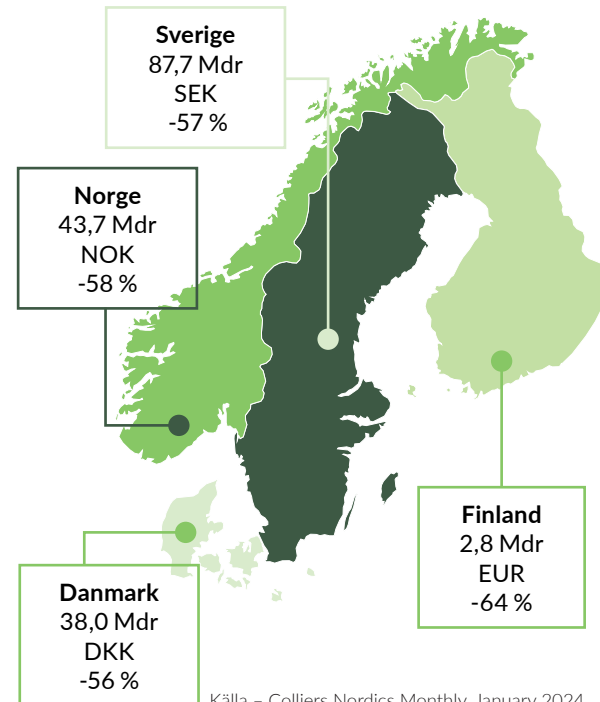
Omvärldssituationen har satt sin prägel på den nordiska transaktionsmarknaden i fastighetssektorn, där volymerna har varit rekordlåga. Enligt Colliers Nordics Monthly January 2024, uppgick transaktionsvolymen i Norden till 19,4 Mdr Euro under 2023, vilket är en minskning med 58 procent jämför med föregående år. Den största delen av tappet hänförs till början av året, medan volymerna återhämtade sig något under resterande del av året. I Sverige minskade volymen med 57 procent, och ett liknande 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

skilda prisförväntningar har köpare och säljare befunnit sig en bit från varandra under året. Mot utgången av 2023 närmades samtidigt en ny jämviktsnivå 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



”Vi ser en utökad marknadsaktivitet framåt, i takt med att räntebanan stabiliserar sig”

Annehems VD om marknadsläget





## 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 utvecklingsmöjligheter.

### 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.



# 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 B och 82 procent är miljöcertifierat.

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

## 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.

Medan 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 tillsammans 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 hållbarhetsprestandan och bidra till en väsentlig hållbar förflyttning i denna del av fastighetsbeståndet.





# Portföljen i siffror

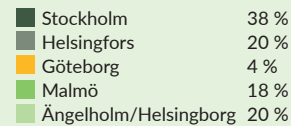
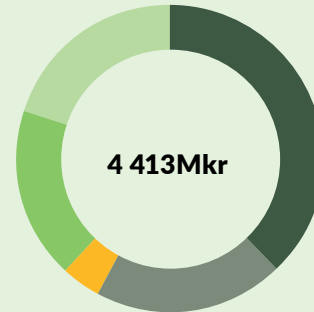
Vid utgången av 2023 bestod fastighetsportföljen av 26 förvaltningsfastigheter till ett värde av 4 413 Mkr och en total uthyrningsbar yta på 202 004 kvm. Det totala hyresvärdet per 31 december 2023 uppgick till 315,6 Mkr, varav 238,5 Mkr utgjordes av Region Sverige och 77,1 Mkr av Region Övriga Norden.

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.

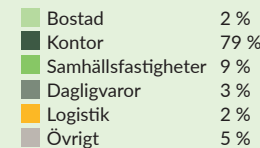
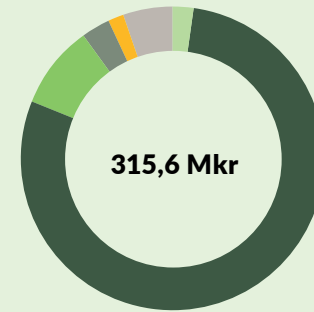
## Förändringar i fastighetsportföljen

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



Hyresvärde per fastighetstyp



# 75 %

av fastighetsvärdet är hållbart\*

\*Enligt EUs taxonomiförordning baserat på verkligt värde

# 82 %

av fastighetsvärdet har minst energiklass B

# >82 %

av fastighetsvärdet är uppfört under de senaste fem åren

# 95 %

ekonomisk uthyrningsgrad

## Fastighetsöversikt (inklusive hållbarhetsdata)

Stad	Fastighetsbeteckning	Yta kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde, årsbasis	Typ av lokal	Certifiering	Grön el	Energi klass	Taxonomi linjerat
Södertälje	Almnäs 5:28	2 158	5,6	5,6	Logistik	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Stockholm	Sadelplatsen 3 (Ulriksdals Center)	12 455	44,7	44,7	Kontor	Breeam good	Ja	B	Ja
Stockholm	Sadelplatsen 4	13 494	16,6	20,0	Kontor/garage	Breeam in use very good	Ja	B	Ja
Stockholm	Ledvolten 1	4 268	15,3	15,3	Kontor	Breeam very good	Ja	B	Ja
Helsingfors	Ultimes I&II (Ultimes Business Garden)	17 015	73,8	77,1	Kontor/garage	Leed Platinum	Ja	B	Ja
Malmö	Stenekullen 2	4 937	13,7	15,4	Kontor	Miljöbyggnad Silver	Ja	A	Ja
Malmö	Kamaxeln 2	950	1,7	1,7	Lätt industri	Ej certifierad	Ja	G	Nej
Malmö	Carl Florman 1	3259	6,7	7,0	Bostäder	Svanen	Ja	B	Ja
Malmö	Hemvistet 2 (The Corner)	7432	26,2	26,9	Kontor	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Nej
Partille	Partille Port 11:60	6 431	14,9	15,3	Dagligvaror/Butik	Breeam in use very good	Ja	B	Ja
Helsingborg	Jupiter 11	4 807	10,6	10,6	Kontor	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Ängelholm	Barkåkra 50:3 (Valhall Park)	51 564	39,5	40,8	Park	Ej certifierad	Ja	Blandat	Blandat
Ljungbyhed	Sjöleden 1:5-1:17 (Ljungbyhed park)	73 234	29,5	35,4	Park	Ej certifierad	Ja	Blandat	Blandat
<b>Summa</b>		<b>202 004</b>	<b>298,9</b>	<b>315,6</b>					



# 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 parkeringsplaster. Fastigheten i Almnäs är en logistikbyggnad.

## Solna

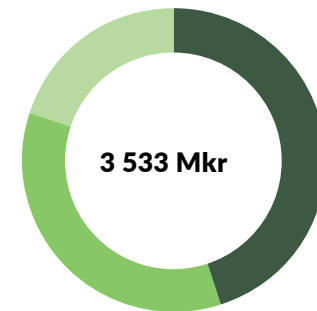
Ulriksdal är en expansiv stadsdel med goda kommunikationer som kännetecknas av en attraktiv miljö med närhet till såväl grönområden som till Stockholm city. I området återfinns kontor, bostäder, gym, butiker, förskola och restauranger. Inom de närmaste åren beräknas området att ha cirka 15 000 arbetsplatser 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 tillväxtplan på sida 26 för mer information).

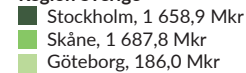
## Södertälje

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

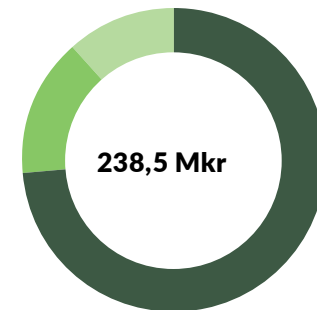
## Fastighetsvärde per geografi



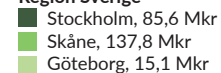
### Region Sverige



## Hyresvärde per geografi



### Region Sverige



## 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 uthyrd 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.



# Våra fastigheter

## Skåne

Fastigheterna i Skåne regionen 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 sammanhållen 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 tillväxtplan 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 denna mark är god givet att marken ligger i strategiskt bra lägen. Samtidigt finns goda möjligheter för vidareutveckling 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 uppföras fram till och med 2027.

Annehem tillträder 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.



#### Carl Florman 1

Fastigheten är belägen i området Johanneslust i de östra delarna av Malmö som genomgår en kraftig expansion. Bostadsfastigheten består av två Svanen-

märkta byggnader om 60 lägenheter som är fullt uthyrda till hyresgäster.

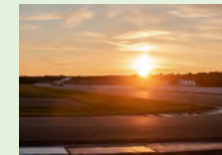
### Ängelholm och Helsingborg



#### 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.



#### 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 mar-

ken 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.

## Göteborg

### Partille



#### Partille Port

Fastigheten är belägen i Partille Arenaområde och består till största delen av butiksytta 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.





# 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

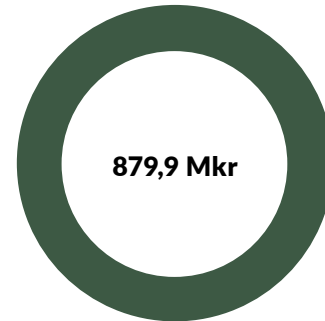
Annehems fastighetsbestånd i Helsingfors är koncentrerat till Sockenbacka, ett växande kontors- och industriområde cirka 6 km utanför centrala Helsingfors med goda kommunikationer. I området äger Annehem Ultimes I&II, två högkvalitativa och moderna kontorsfastigheter med hög hållbarhetsprofil. Fastigheterna 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

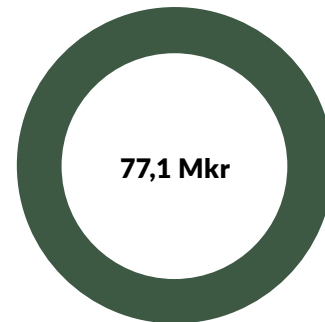
Annehem expanderade till Norge i slutet av 2020 då man förvärvade och tillträdde en handelsfastighet i Grünerløkka i centrala Oslo. Under 2023 avyttrades fastigheten till befintlig hyresgäst i linje med redovisat värde. Försäljningen följer Annehems strategi att fokusera på kontor, bostäder, samhällsfastigheter 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 förbättrat 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 <sup>1</sup>	Kontrakterad ek. uthyrningsgrad %	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid
<b>Region Sverige</b>							
- Sundsvall	2024/2025	28 <sup>2</sup>	1	E/T	E/T	E/T	E/T
- Göteborg	Q1 2024	250	1	4 962	11,6	E/T	E/T
<b>Summa förvärvade men ej tillträdna fastigheter</b>		<b>278</b>	<b>2</b>	<b>4 962</b>	<b>11,6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter enligt relevant avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället och "hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter

<sup>2</sup> Avser endast markköp

## Översikt avsiktsförklarade fastigheter

Fastighetsregion	Tillträde	Bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställandet, Mkr 1	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr
<b>Region Sverige</b>					
- Stockholm	Efter 2025	2 700	3	40 000	115
- Malmö	Efter 2025	900	4	20 000	51
<b>Region Övriga Norden</b>					
- Helsingfors	Efter 2025	1300	3	26 000	79
<b>Summa avsiktsförklarade fastigheter</b>		<b>4 900</b>	<b>10</b>	<b>86 000</b>	<b>245</b>

<sup>1</sup> Avsiktsförklaringarna med Peab är inte bindande för någon part. Fastighetsvärdet baseras på Annehems bedömning av det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet som gjordes i samband med att bolaget ingick avsiktsförklaringarna i oktober 2020.

# 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 finnas i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden. Idag består huvuddelen av Annehems fastighetsportfölj av kontorsfastigheter, men framöver är ambitionen att en utökad och utvald del 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 avtalat om ett förvärv av 58 000 kvm byggklar mark i bolagsform från det kommunala bolaget Sundsvalls Logistik Park. Tillträdet äger rum när avtal tecknats med hyresgäst och bygglov erhållits. Intentionen är att Annehem skall förvärva 100 procent av fastigheten när den är färdigställd.

### Bostäder

I samband med noteringen ingick Annehem 2020 ett avtal om förvärv av två bostadsfastigheter från Peab. Carl Florman 1

i Malmö tillträdde 19 januari 2023. Den andra bostadsfastigheten om 90 lägenheter med 4 892 kvadratmeter boyta i Partille i Göteborg tillträdde i mars 2024. Fastigheterna är båda belägna i expansiva områden och erbjuder högkvalitativa och Svanenmärkta hyresbostäder.

## Avsiktsförklarade fastigheter

### Kontor

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

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.



# Hyresgäster & förvaltning

Annhem verkar för att öka värdet av det befintliga beståndet genom hållbar långsiktig förvaltning och förädling. Genom bolagets förvaltningsmodell och nära relationer med sina hyresgäster förbättrar Annhem fastighetsprestandan över hela beståndet och möjliggör en hållbar förflyttning för hyresgästerna.



# Våra hyresgäster

Annhem 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.

Annhem har flertalet långsiktiga och stabila hyresgäster som bedriver både kommersiell och offentlig verksamhet. Hyresgästernas nöjdhet är viktig för oss och mäts årligen för ständig 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.

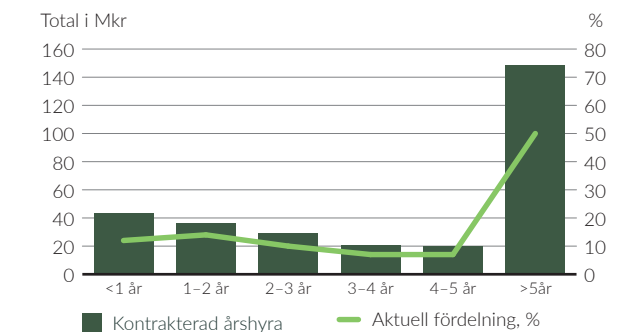
Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden på dessa kontrakt uppgick till 5,7 år. De tio största hyresgästerna utgör 61% av hyresvärdet.

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
ISS Finland	16 923 801	5%	10
Ängelholms kommun	14 219 390	5%	10
Carmeda AB	13 578 749	4%	1
Actic Sverige AB	9 704 843	3%	1
Coop Väst AB	8 701 754	3%	1
Migrationsverket	6 054 810	2%	4
Rudus OY	5 950 040	2%	3
Klippans kommun	5 869 334	2%	8
Post Nord	5 582 661	2%	1
<b>Summa</b>	<b>192 278 953</b>	<b>61%</b>	<b>68</b>
<b>Totalt</b>	<b>315 578 119</b>		<b>357</b>

## 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 finansierare. Vår hållbara förvaltningsmodell består av sju delar som vi tillämpar i våra interna processer och säkerställer i våra externa samarbeten.

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

## Uppnått under 2023

Vid utgången av 2023 var 82 (76) procent av fastighetsbeståndet miljöcertifierat, 75 (81) procent taxonomilinjerat och andelen grön finansiering uppgick till 87 (86) procent.

## 2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter

Energieffektivisering bidrar till lägre CO<sub>2</sub>e-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 Partille Port om 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 i 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 avfallsåtervinning, där vi ser oss själva som en möjliggörare. Samarbetet formaliseras genom gröna hyresavtal.

## Uppnått under 2023

Under 2023 ökade antalet 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 utbildning. 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<sub>2</sub>e-utsläpp och de 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 fortsätta att bygga och trygga vår relation samt hur vi jobbar hållbart tillsammans. LONA 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 sandblottar 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 hållbart 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 hyresgäst Anpassningar 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 moderniserar fastigheten med särskilt fokus på energioptimering. Vårt långsiktiga samarbete med Ängelholms kommun i Valhall 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 inom 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 duktiga på att nyttja teknik på rätt sätt för att skapa effektivitet och hållbarhet. Vi väljer medvetet när vi använder moderna digitala lösningar och befintlig beprövad teknik i våra fastigheter. Framför allt säkerställer vi att den teknik vi använder är rätt inställd.

## 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 puckar" 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 eller bank- och kortuppgifter.



# 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 vi successivt förädlar för att möjliggöra en grön förflyttning.

Annhem arbetar aktivt och långsiktigt med både energieffektivitet, optimering samt egen energiproduktion. Sedan 2021 har energiintensiteten minskat med 5 procent. Vi eftersträvar och mäter vår linjering över hela beståndet med EUs taxonomi för gröna investeringar. Då gränsvärdena i taxonomin kommer att skärpas över åren och även andra lagkrav som CSRD kommer börja gälla för Annhem, 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.



# 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 spännande resa är tydliga värderingar och spelregler som är förankrade. Vår uppförandekod och dess policyramverk, som bland annat består av vår Code of Conduct och hållbarhetspolicy, Insider 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 extern visseblåsarfunktion, 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 stöttar varandra med målet 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 nöjdmedarbetarindex (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 frisknärvaro på 99 procent.

Vår NMI utvärdering visar att vi känner oss inkluderade på jobbet utifrån 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
<b>Moderbolaget</b>		
Styrelsen	7	8
varav kvinnor	2	2
Övriga ledande befattningshavare	4	4
varav kvinnor	3	2





# 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 ledarskap är en förutsättning i Annehems ledarskapsfilosofi. 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 verksamheten mer dynamisk och besluten väl 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 vikten av att alltid agera långsiktigt det vill säga att ta ansvar, agera hållbart och skapa stabilitet.

## Våra värdeord

### Professionella

Vi är pålitliga, affärsmässiga och spelar i samma lag.



### Långsiktiga

Vi tar ansvar, agerar hållbart och skapar stabilitet.



### Engagerade

Vi är tillgängliga, lyhörda och tar proaktivt initiativ.



### Möjliggörare

Vi är hjälpsamma, anpassningsbara och hittar kreativa lösningar.





## 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 en långsiktigt 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 felanmälningar i byggnaderna. Vi vill växa och utvecklas tillsammans med våra hyresgäster och tillgodose deras förändrade behov.

– Vårt samarbete med vår hyresgäst Saab som varit verksam i Ljungbyhed Park sedan 1998, illustrerar vårt förhållningssätt till att växa tillsammans. Saabs långsiktiga närvaro på platsen är viktig för parkens fortsatta utveckling. Idag ställer deras arbete på platsen nya krav på byggnadsprestanda och tillsammans med dem anpassar vi nu fastigheten samtidigt som vi möjliggör en kraftigt 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 studietid genom att aktivt engagera oss i deras studentkår. 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 bibehålla goda relationer. Vi strävar efter att vara ett företag som finns nära våra hyresgäster. Detta möjliggörs genom en platt 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 i god tid och agerar snabbt för att åtgärda eventuella problem som dyker 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 löpande med energieffektivisering och energibesparingsinitiativ. Vi utvärderar kontinuerligt implementeringen av andra energikällor för att främja en mer hållbar energianvändning.



# Bolagsstyrning



# Bolagsstyrning i Annehem

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

Annehem tillämpar 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").

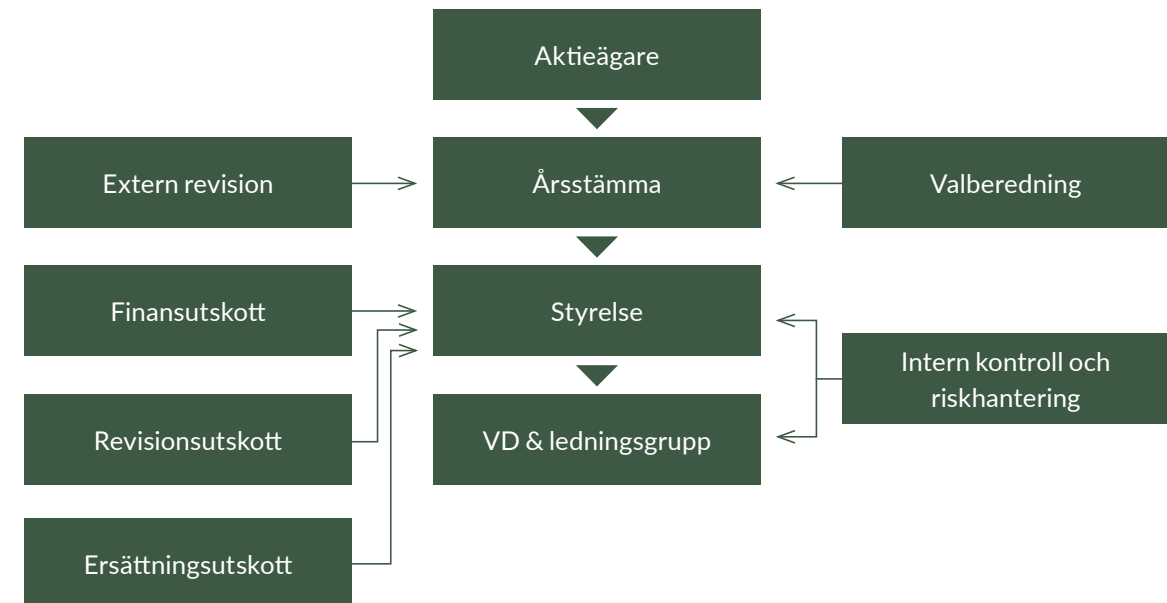
## Externa regelverk

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

## Viktiga interna regelverk

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

## Bolagsstyrning i Annehem





## Bolagsordning

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

## AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Vid årsskiftet hade Annhem 29 030 aktieägare. I bolaget finns två aktieslag, aktier av serie A som berättigar innehavaren till 10 röster vid bolagsstämman och aktier av serie B som berättigar innehavaren till en röst vid bolagsstämman. Bolagets största aktieägare, Ekhaga Utveckling AB ägde 23,9 procent av kapitalet med 49,8 procent av rösterna. Se vidare på sidan 46, Annehems aktien.

## BOLAGSSTÄMMA

### Allmänt

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

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämman 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 bolagsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid 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](mailto: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 stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelsearvodet, val av revisorer och revisionsarvode.

Extra bolagsstämman 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 tillhandahållits bolaget vid denna tidpunkt och styrelseordföranden som också kommer att kalla till valberedningens första möte.

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

Bolaget ska ersätta eventuella kostnader som valberedningen ådrar sig i sitt arbete, exempelvis kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Mandatperioden för valberedningen upphör när sammansättningen av den följande valberedningen har offentliggjorts.

## Valberedningens sammansättning

Inför årsstämman 2024 i Annhem har följande aktieägarrepresentanter utsetts till ledamöter i valberedningen. Henrik Saxborn styrelsens ordförande, Ulf Liljedahl representant för Volito, Fredrik Paulsson representant för Ekhaga Utveckling, Anders Sundström representant för Mats Paulsson.

## STYRELSEN

Styrelsen är bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen.

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

Annehems styrelse bestod vid slutet av 2023 av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden 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 Annhem, 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 kalenderår varav ett är konstituerande. Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinstdisposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i januari, delårsbokslut i april, juli och oktober, strategi i augusti samt budget för nästkommande år vid december månads möte. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och eventuella försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres- och fastighetsmarknad som kreditmarknad. Frågor om arbetsmiljö, incidentrapportering samt kundrelaterade frågeställningar hanteras regelbundet av styrelsen. Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2023 kan vidare nämnas företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation. Under 2023 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på följdverkningar och risker kopplat till inflation och ränteökningar, såsom höjda räntekostnader, höjda elpriser, lägre fastighetsvärden med mera. Styrelsen har även lagt ner 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

Annhem 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 det hålla sig informerat 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 biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Under 2023 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten då ovanstående punkter behandlades.

## Finansutskott

Annhem har ett finansutskott bestående av tre ledamöter: Pia Andersson, Henrik Saxborn och Jesper Göransson med Henrik Saxborn som ordförande. Bolagets VD är föredragande i finansutskottet. Finansutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda investeringar /försäljningar av fast egendom inför beslut i styrelsen samt tillse att finanspolicyen är uppdaterad och följs. Under 2023 har finansutskottet haft åtta möten.

## Ersättningsutskott

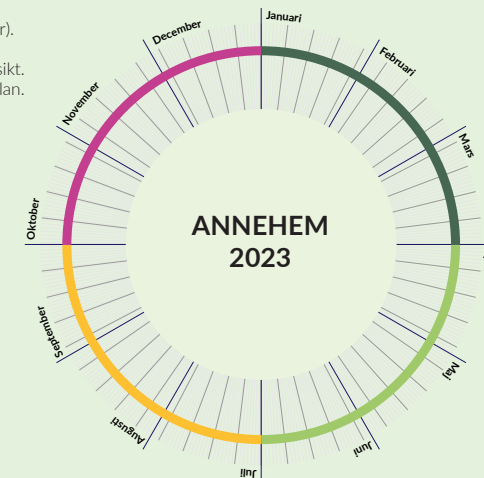
Annhem har ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Henrik Saxborn, Lars Ljungälv och Axel Granlund med Henrik Saxborn som ordförande. Ersättningsutskottets har som uppgift att bereda beslut och beslutsunderlag i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för 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 niomånadersrapport (vilken styrelsen ska tillse översiktligt granskas av revisor).
- Antagande av affärsplan på 3-5 år, (inkl. mål, aktiviteter och strategier på kort och medellång sikt).
- Genomgång av bolagets verksamhet och affärsplan.
- Fastställande av budget för kommande verksamhetsår.
- Genomgång av aktuell intjäningsförmåga för innevarande räkenskapsår.

### JULI/AUGUSTI/SEPTEMBER

- Strategimöte.
- Fastställande av halvårsbokslut.
- Utvärdering av internkontroll.



### JANUARI/FEBRUARI/MARS

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

### APRIL/MAJ/JUNI

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

## Närvaro på sammanträden

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

Namn	Funktion	Tillträde styrelsen	Styrelsemöten	Finansutskott	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
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 Hylén	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	
<b>Totalt antal möten</b>			<b>12</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>1</b>

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

\*\* Göran Grosskopf avgick på stämman 2023-05-23



## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning. Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägar.

### Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

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

### Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen. Avtal rörande pensioner ska där så är möjligt baseras på fasta premier och formuleras i enlighet med de nivåer, praxis och kollektivavtal som gäller i Sverige. För VD gäller en uppsägningstid om sex månader och

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

### INTERN KONTROLL

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

vid handen att det föreligger en mycket god intern kontroll i bolaget.

### REVISION

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

### STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Dessa riktlinjer omfattar bolagets ledande befattningshavare som tillsammans utgör bolagets koncernledning. Riktlinjerna ska 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.

### Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 50 procent av den fasta årliga kontantlönen samt ej utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen. För 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 ITP-planen eller vara premiebaserade med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

### Upphörande av anställning

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



### Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

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

### Lön och anställningsvillkor för anställda

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

### Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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



# Ersättningsrapport

## Introduktion

Denna rapport innehåller information om ersättning till VD som utbetalats under 2023. Rapporten har upprättats i 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.

## Utveckling under 2023

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

## TOTAL ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR UNDER 2023

Befattningshavarens namn / position, Tkr	Fast ersättning		Rörlig ersättning				Total ersättning	Andel fast resp./rörlig ersättning, %
	Grundlön <sup>1)</sup>	Andra förmåner <sup>2)</sup>	Ettårig	Flerårig	Extraordinära poster	Pensionskostnader		
Monica Fallenius / VD	2 695	113	1 008	E/T	E/T	832	4 648	78/22
Jörgen Lundgren/ VD <sup>3)</sup>	333	E/T	E/T	E/T	E/T	77	410	100/0

<sup>1)</sup> Inklusive semesterersättning

<sup>2)</sup> Avser bilförmån och sjukvårdsförmån

<sup>3)</sup> Avser perioden 1 januari till 7 februari 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 kontantlön, rörlig kontant ersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Den rörliga kontantersättningen är kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som är finansiella och icke-finansiella. Kriterierna är utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

## Aktierelaterade och aktiekursrelaterade incitamentsprogram

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

## Tillämpning av prestationskriterier

Prestationskriterierna för VDs rörliga ersättning har valts för att förverkliga bolagets strategi och för att uppmuntra agerande som ligger i bolagets långsiktiga intresse. Vid valet av prestationskriterier har de strategiska målen samt kort- och långsiktiga affärsprioriteringar för år 2023 beaktas. De icke-finansiella prestationskriterierna bidrar vidare till anpassning till hållbarhet samt bolagets värderingar.

## Verkställande direktörens prestation under det rapporterade räkenskapsåret; rörlig kontantersättning

Befattningshavarens namn / position	Beskrivning av kriterier hänförliga till ersättningskomponenten	Relativ viktning av prestationskriterier	a) Uppmätt prestation och b) ersättningsutfall		
Monica Fallenius, VD	Förvaltningsresultat	50 %	a) 100 %	b) 672 Tkr	
	Nöjd kund index	25 %	a) 0 %	b) 0 Tkr	
	Hållbarhet - Energiförbrukning per m <sup>2</sup>	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 enbart finansiell information avseende räkenskapsåren 2020 till och med 2023.

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

Tkr	2023 <sup>3)</sup>	2022 <sup>3)</sup>	2021	2020 <sup>2)</sup>
Ersättning till verkställande direktör	5 058	7 007	5 230	4 207
Koncernens resultat efter skatt	-200 600	207 300	209 700	71 800
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter <sup>1)</sup> anställda i moderbolaget	695	634	591	570

<sup>1)</sup> 11 (13) heltidsekvivalenta för 2023, exklusive medlemmar i koncernledningen

<sup>2)</sup> VDs ersättning baserar sig på 12 månader

<sup>3)</sup> Dubbel kostnad för VD till och med 7 februari 2023





# Styrelse



## HENRIK SAXBORN

Född 1964  
Styrelseordförande sedan 23 maj 2023, Ledamot sedan 2022

**Utbildning:** Civilingenjör Fastighetsekonomi/Lantmäteri KTH

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot i AMF Fastigheter och Sjunde AP-fonden (AP7), Vice ordförande i PSP Swiss Property AG, Styrelsesuppleant i Heloli AB. Vice ordförande i ideella föreningen HUG (Help Ukraine Gothenburg) NGO.

**Aktieäggande 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 Ekerum Golf & Resort AB, Medicon Village Fastighets AB och PA-Konsult i Båstad AB.

**Aktieäggande 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:** Juristexamen, Lunds universitet, Executive MBA, Stockholm School of Economics

**Övriga nuvarande befattningar:** VD och styrelsesuppleant i Elonroad. Styrelseordförande i Wictor Family Office AB, Styrelseledamot i Elvägsbolaget i Lund AB, Mallcorene 4 AB och White Paper Advisors Sweden AB. Styrelsesuppleant i Gunilla Sydsjö AB, Lillaröd Holding AB och Wiegert & Wiegert AB.

**Aktieäggande 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 i Volito Kapital Aktiebolag. Styrelseledamot i A Granlund Aktiebolag, Galencia AB, VolitoAktiebolag och YouCruit AB. Styrelsesuppleant i Hammergran AB.

**Aktieäggande 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

**Aktieäggande 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 i Aktiebolaget Hälsingborgsbostäder, Dockan Exploatering AB och Gaffelseglet Invest AB. Styrelsesuppleant i byggSET i Helsingborg AB.

**Aktieäggande 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 Viva Wine Group AB. Styrelsesuppleant i Fano AB.

**Aktieäggande 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



# 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:** -

**Aktieägende i bolaget:** -

## GUSTAV ERIKSSON

Född 1986  
Förvaltningschef sedan oktober 2022.  
Anställd sedan 2020.

**Utbildning:** Kandidatexamen, Linné Universitetet

**Tidigare befattningar:** Förvaltningschef Peab Fastighet, företagsrådgivare Swedbank.

**Styrelseuppdrag:** -

**Aktieägende i bolaget:** Gustav Eriksson innehar 2 000 B-aktier i bolaget

## MONICA FALLENIOUS

Född 1972  
Verkställande Direktör sedan augusti 2022.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör, Mittuniversitetet i Östersund

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

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Korsbol koncernen.

**Aktieägende 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 Boliden AB, financial controller Cision AB.

**Styrelseuppdrag:** -

**Aktieägende i bolaget:** 1000 B-aktier i bolaget



# Finansiell information

## Innehåll

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



### 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 ersatt min 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 till trots att Annehem, liksom 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 räntederivat. Vi har

fokuserat på att hitta de tillfällen där vi kunnat förbättra villkoren i vår ränteportfölj. Detta resulterade sammantaget i en genomsnittlig snittränta på cirka 4,3 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 fina i vårt bolag. Merparten av emissionsutfallet användes för att finansiera förvärvet av The Corner, men resterande delen kommer ge oss fler 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. I

skrivande stund ser den uppåtgående räntetrenden ut att ha avstannat och vi följer noga hur 2024 års räntekurva kommer att spela ut och vilka ringar på vattnet det kommer att ge på finansierings- och transaktionsmarknaden.

När vi lämnar 2023 ser jag ljus 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. Annhem 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 kostnads-effektiv förvaltning. Relationerna med kreditgivare är av stor vikt för bolaget. Annhem strävar efter att i alla hänseenden vara en stabil och betrodd motpart genom att information till kreditgivare ska vara transparent, korrekt och lättillgänglig.

## Kapitalstruktur per den 31 december 2023

Annhem och dess dotterbolag Annhem Holding 3 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 trancher i SEK och EUR. Kreditavtalet omfattar ett belopp uppgående till 983 Mkr och 50 MEUR. Per årsskiftet så var EUR-tranchen fullt utnyttjad 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 åtaganden om räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet).

## VÅRA FINANSIELLA MÅL

### Mål

$\geq 30\%$

Soliditet

$\leq 60\%$

Nettobelåningsgrad

$\geq 2,2$  ggr

Räntetäckningsgrad

### Utfall 2023

50%

Soliditet

43%

Nettobelåningsgrad

2,2 ggr

Räntetäckningsgrad



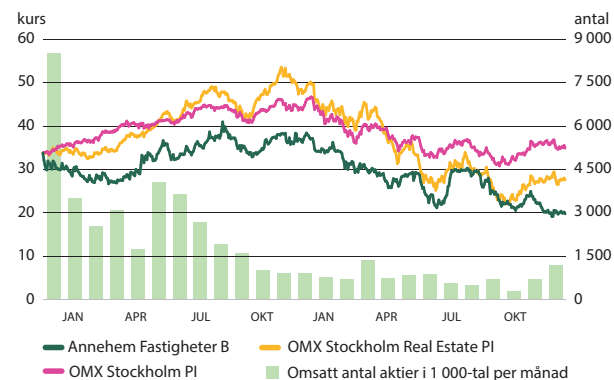
# Annehem-aktien

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-aktien 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 58,1 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 <sup>1</sup>	14 087 282	23,9	49,8
Familjen Paulsson	3 470 346	5,9	11,3
Volito AB	4 900 000	8,3	6,3
Verdipapirfondet Odin Eiendom	2 816 432	4,8	2,3
Peabs vinstandelsstiftelse	2 503 800	4,2	2,1
Mats Paulssonstiftelserna	1 737 214	2,9	1,4
UBS Switzerland AG	258 548	0,4	1,4
Carnegie fonder	1 706 885	2,9	1,4
PEAB-fonden	1 427 238	2,4	1,2
Alcur Select	1 367 474	2,3	1,1
<b>Summa</b>	<b>34 275 219</b>	<b>58,1</b>	<b>78,4</b>
Övriga aktieägare	24 717 329	41,9	21,6
<b>Totalt</b>	<b>58 992 548</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> 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 150 960 B-aktier i Annehem, vilket motsvarar 0,86 procent av rösterna i Bolaget. Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 31 december 2023, genom sitt 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 <sup>1</sup>	19,18 <sup>1</sup>
Högsta stängningskurs, kr	23,95 <sup>2</sup>	36,25 <sup>2</sup>
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	3,51
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,57	1,53
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

<sup>1</sup> (2023-10-30)

<sup>2</sup> (2023-01-18) 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 bolagsstämman och varje A-aktie berättigar innehavaren till tio röster. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Samtliga aktier i Annehem ger lika rätt till utdelning samt till tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rättigheterna förknippade med aktierna, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).

## Utdelning och utdelningspolicy

I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål. Läs mer om tillväxtmålen på sida 22 i årsredovisningen.

## Investerarkontakt

Monica Fallenius	Adela Colakovic
VD	CFO
monica.fallenius@annehem.se	adela.colakovic@annehem.se
+46 (0)70 209 01 14	+46 (0)762 08 50 75

Alternativt till ir@annehem.se

## Analytikertäckning

Analytiker som följt Annehem under 2023:

David Flemmich, Nordea Markets  
Information om analytiker som följer Annehem återfinns på vår hemsida, via följande länk:  
<https://www.annehem.se/investerare/annehem-aktien/analytiker/>





# Risker och riskhantering

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

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till koncernens verksamhet, bransch och marknader. Den 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 väsentligt negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat.

## Bransch och marknadsrelaterade risker

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Annehem är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer	Annehems verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer.	Annehem bedriver verksamhet i Stockholm, Helsingfors, Malmö, Helsingborg/Ängelholm och Göteborg vilket är geografiska marknader som Annehem anser, baserat på historiska data och prognoser, är särskilt attraktiva.
Krig i närområdet, leder till ny säkerhetsordning i närområdet	En ny säkerhetsordning kommer att ställa krav på näringslivet att bistå i den nationella beredskapsplaneringen	Bygga vidare på befintlig krisberedskap och följa MSB mfl myndigheters rekommendationer som har bäring på vår verksamhet.
Kriser omfattar alla risker som uppstår i omvärlden och som Annehem inte kan påverka och som är svåra att förutse	Kriser kan bestå i terrorist-, cyberattacker, extrema väder händelser, miljökatastrofer och informationsläckage.	Krisplaner, successionsordning för centrala funktioner, försäkringar, kontinuitetsplan för IT, tydliga riktlinjer för informationssäkerhet samt löpande utbildning av personalen. Bygga vidare på kunskapen kring klimatförändringarnas påverkan på vår verksamhet.
Behov av och efterfrågan på lokaler förändras	Marknaden för kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter förändras kontinuerligt i takt med att behov och efterfrågan förändras. Därutöver har coronapandemin haft inverkan på samhällsstrukturer och beteendemönster.	Annehem har flexibla, moderna och miljöanpassade lokaler i bra kommunikationslägen, som gör att vi kan möta förändrade krav från våra hyresgäster och marknaden i stort.
Coronapandemin leder till förändrade behov av ytor	Pandemin leder till ett annat beteendemönster både avseende resande, konsumtion och fysiska möten såväl på arbetsplatser såsom samhället i stort.	Annehem har till stor del moderna flexibla och anpassningsbara lokaler vilket gör att vi kan stötta våra hyresgäster i deras förändringsarbete.





## 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 värenommerade och stabila hyresgäster. Kontinuerlig omförhandling av kontrakt ger en god spridning av förfallen. Annehems bestånd återfinns på växande marknader samt i attraktiva lägen.
Kundförluster	Annehems risk ligger i att hyresgästen inte fullgör sina betalningar enligt hyreskontraktet.	Annehems förvaltare har en nära relation med hyresgästerna och fångar på så sätt upp eventuella problem på ett tidigt stadium. Vid uthyrningar så görs alltid en kreditprövning som vid behov kompletteras med säkerheter i form av garantier/depositioner eller dylikt.
Väsentligt ökade drift- och underhållskostnader	Ökade kostnader för bland annat mediakostnader till följd av extremt väder eller andra oförutsedda händelser som kan påverka kostnaden för fastighetsdrift och försäkringskostnaderna.	Annehem arbetar aktivt med att hålla driftkostnaderna nere. En del av dessa kostnader står enligt hyresavtalet 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 lägre avkastning på kapitalet. Exponeringen är begränsad i och med att Annehem till största del endast förvärv fastigheter med hög uthyrningsgrad.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Förvärv och avyttringar	Riskerna utgörs bland annat av framtida hyresbortfall, miljöförhållande och tekniska brister. Risk finns även för höjda skatter och juridiska tvister.	Förvärv sker i enlighet med vald strategi. Riskerna som tas är kända och begränsade. En grundlig due diligence genomförs alltid av objektet.
Investering i befintliga fastigheter samt ny-, om- och tillbyggnation	Risker i dessa investeringar består bland annat av kostnadsökningar, miljö- och arbetsmiljörisiker. Att investeringen därför inte ger tänkt avkastning.	Investeringsbeslut tas i enlighet med bolagets strategiska plan och med genomarbetade beslutsunderlag. Ny-, till- eller ombyggnationer görs endast mot tecknade kontrakt med hyresgäster. Krav ställs på tecknade 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 förvärfas till tillfredställande eller godtagbara avkastningsnivåer.	Förvärvade men ej tillträdde samt avsiktsförklarade fastigheter möjliggör Annehems tillväxtstrategi. När det gäller andra transaktioner prioriteras så kallade off market affärer.

## Fastighetsvärden

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Lägre marknadsvärde på fastigheterna	Ökade vakanser, lägre driftnetto, högre räntor och högre avkastningskrav.	Annehem arbetar aktivt med respektive fastighet i syfte att minimera vakanser. Säkerställer att marknadshyra gäller i samband med omförhandlingar, samt att vidareutveckla fastigheten.





## Finansiering

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Finansierings- och refinansieringsrisk	Risk att finansiering inte kan erhållas eller endast till avsevärt ökade kostnader.	Annehem är i det långa perspektivet beroende av att kunna erhålla nya lån av kreditgivarna. För att minska denna risk så arbetar bolaget med flera banker. Annehem har en kapitalbindning 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 exponeringen över tid kommer Annehem att räntesäkra minst 70 procent av utestående krediter.
Valutarisk	Exponeringen återfinns i dagsläget i EUR och består av eget kapital, kassa i EUR samt interna lån i EUR.	En del av risken är hanterad genom att upplåning och hyresflöden sker i EUR. Återstående exponering valutasekrar bolaget till minst 80 procent.
Kovenantrisk	Villkoren för befintlig upplåning består av så kallade kovenanter avseende belåningsgrad, soliditet samt räntetäckningsgrad. Uppfylls inte dessa kan lånekostnaderna öka alternativt lånet sägas upp.	Säkerställa att kovenantkraven kan uppfyllas genom att ha god marginal och tät uppföljning av verksamheten.
Motpartsrisk, banker	Motpartsrisk i bankmedel, upplåning och derivat avser framför allt bolagets upplåning hos affärsbankerna och avser att dessa inte kan fullgöra sina åtaganden om befintlig och ny finansiering av bolaget.	Annehems motpartsrisk hanteras genom att upplåning inte koncentreras till en bank utan fördelats på ett flertal banker med en bra rating.

## Skatt

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

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

## Hållbarhetsrelaterade risker

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

Arbetet med riskidentifiering och riskhantering är ständigt pågående eftersom förutsättningarna för verksamheten ändras över tid. Att behålla och motivera våra medarbetare är ett bra exempel på ett sådant ständigt pågående arbete. Annehems human- och strukturkapital är en av våra viktigaste tillgångar och en välmående organisation med nöjda medarbetare är viktigt för vårt varumärke och utveckling. Klimatförändringar bedöms inte i närtid utgöra en betydande risk för bolaget i dagsläget. Däremot är miljörisker förenade med föroreningar i mark på befintliga och/eller förvärvade fastigheter av betydelse och kan få påverkan på bolaget om saneringsbehov uppstår.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Miljörisk kopplat till föroreningar	Kända föroreningar eller nya föroreningar är större än beräknat eller att nya föroreningar upptäcks.	De kända föroreningar som finns i Annehems bestånd ansvarar tidigare fastighetsägare för. Vid förvärv utförs en noggrann miljö-due diligence.
Klimatförändringar och extremväder	Annehems verksamhet och resultat kan komma att påverkas av klimatförändringar såsom högre eller lägre temperaturer och ökad nederbörd. Vidare kan väderförhållanden såsom onormalt höga eller låga temperaturer, torka, storm och stora mängder regn eller snö kan medföra stora slitningar på fastigheterna inom Annehems bestånd, vilket kan medföra stora åtgärdskostnader.	I samband med förvärv av fastigheter, och löpande i befintligt bestånd, ser vi över dimensionering/kapacitet av dagvattenhantering och klimat-anläggningar. 2022 genomfördes en fördjupad risk- och sårbarhetsanalys för hela fastighetsbeståndet utifrån kända klimatscenarioer och klimatperspektiven: temperatur, vatten, vind och jord. 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 sjukskrivningar och medarbetarnöjdhet samt visseblåsarfunktion.
Medarbetare	Annehems verksamhet utgörs av en relativt liten organisation vilket innebär en ökad känslighet.	Att vi arbetar utifrån upprättade policys, processer och rutiner, vilket gör oss mindre sårbara vid eventuellt skifte av personal.
Mutor och bestickning	Risk att anställd uppträder på ett sådant sätt som strider mot bolagets värderingar eller utnyttjar sin position inom bolaget på ett felaktigt sätt.	Annehem accepterar inga former av hot, mutor eller oetiskt uppträdande. Riktlinjer för detta finns i bolagets hållbarhetspolicy som inkluderar visseblåsarfunktion.
Jämställdhet	Diskriminering.	Annehem motarbetar aktivt diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling. Riktlinjer för detta finns i bolagets hållbarhetspolicy.



## IT-stöd

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
IT- och informationssäkerhet	Risken för att bolaget utsätts för en cyberattack, det vill säga ett elektroniskt angrepp mot informationssystem, teknisk infrastruktur, datornätverk eller persondatorer. En växande användning av mobila enheter som är uppkopplade mot bolagets nätverk gör att det finns fler angreppspunkter för en potentiell attack. En stor risk är att en användare omedvetet eller medvetet möjliggör ett intrång genom att lämna en väg in i öppen eller klickar på en skadlig länk.	IT-funktionen är utkontrakterad till ett IT-företag som är certifierat avseende IT- och informationssäkerhet. I upphandlingen så har Annhem varit noga 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 oegentligheter orsakar störningar eller skada i verksamheten.

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





# 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 Annhem 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 samhällfastigheter 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 eventuella klimatrelaterade risker. 85 procent av vårt fastighetsvärde har genomgått en klimat och sårbarhetsanalys. I våra två företagsparker bidrar vi också med ytterligare värden så som grönområden, prisvärda bostäder och mötesplatser.

### Arbetet bidrar positivt och minskar negativ påverkan till:

11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN  
Göra städer och bostättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara
- 11.6 MINSKA STÄDERS MILJÖPÅVERKAN
- 11.7 SKAPA SÄKRA OCH INKLUDERANDE GRÖNOMRÅDEN FÖR ALLA
- 11.5 MILDRA DE NEGATIVA EFFEKTERNA AV NATURKATASTROFER
- 11.1 SÄKRA BOSTÄDER TILL ÖVERKOMLIG KOSTNAD
- 11.2 TILLGÄNGLIGGÖR HÅLLBARA TRANSPORTSYSTEM FÖR ALLA



## Minskad klimatpåverkan

Den dagliga verksamheten på Annhem 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<sub>2</sub>e-utsläpp, för att linjera med branschpraxis och öka jämförbarheten.

Vi arbetar kontinuerligt med att reducera vår klimatpåverkan i hela värdekedjan, bland annat genom energieffektiviseringar, vattenbesparingsåtgärder, gröna fordon och återvinning. Vi ser att mätbart minskade CO<sub>2</sub>e-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 Annhem 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 tillhöra de 15 procent av fastighetsbolagen med bäst energiprestanda i respektive land. Målet överensstämmer med EU:s gröna Taxonomi för hållbara investeringar, och kräver att vi löpande arbetar med och investerar i effektiviseringsåtgärder. För energiinvesteringar strävar vi efter att minska behovet av primärenergi med minst 30 procent (efter genomfört projekt). Att säkerställa en hög energiprestanda är direkt kopplat till vår möjlighet till grön finansiering.

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

I våra företagsparker finns det en potential att effektivisera energisystemen i flera av byggnaderna genom ny teknik och utbyte av äldre anläggningar. Detta arbete pågår kontinuerligt. Vi arbetar bland annat vidare med att utreda om det finns möjlighet att bygga en solcellspark i någon av företagsparkerna, i tillägg till solceller på taken. 2023 uppnådde vi 0,8 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

**Minskad mängd avfall**

I Sverige står bygg- och fastighetsbranschen för 35 procent av allt avfall. Dessutom förbrukar den en stor del av jungfruliga råvaror, över

50 procent globalt. Sektorn bidrar också till utsläpp i andra länder genom import av byggprodukter. Genom ett proaktivt underhållsarbete och renoveringar kan Annehem öka livslängden på fastigheterna. Detta är ett positivt bidrag för att öka nyttan av redan investerade naturresurser och en framtid där nybyggnationen minskar, på grund av detta förväntar vi oss att vår position som förvaltande fastighetsbolag stärks.

I de fall vi är med och genomför eller påverkar nyproduktion eller större renoveringar eftersträvar vi hållbara val. Vi väger in både CO<sub>2</sub>e-utsläpp och kostnader när vi jämför alternativ. Att mäta utsläppen från projekt och renovering i egen regi är en ny utsläppskategori. Under 2023 ökade kunskapen, lärandet och kravställning på klimatsmart byggande, något vi försätter 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 MARKANT

**Hållbar ekonomisk tillväxt**

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

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

Vidare arbetar vi för att säkerställa en hälsosam arbetsmiljö och trygg anställning för våra medarbetare. Årligen genomförs en undersökning (NMI) av extern part där medarbetarna anonymt får betygssätta relationen till Annehem utifrån flera kategorier. Utfallet för 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
- 8.8 SKYDDA ARBETSTAGARES RÄTTIGHETER OCH FRÄMJA TRYGG OCH SÄKER ARBETSMILJÖ FÖR ALLA
- 8.7 UTROTA TVÅNGSARBETE, MÄNNISKOHANDEL OCH BARNARBETE
- 8.1 HÅLLBAR EKONOMISK TILLVÄXT
- 8.4 FÖRBÄTTRA RESURSEFFektivITETEN I KONSUMTION OCH PRODUKTION





# 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 stört positivt och/eller negativt bidrag. Dessa utgör bolagets mest väsentliga påverkan.

## Läshänvisningar lagen om icke-finansiell information

Affärsmodell		
		sid 11,12,14
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 21
	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 51-55
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



# 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 fjärrvärmerna 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 dock 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 starkt genomslag. Vi är stolta över den stora minskningen i Co2e utsläpp relaterade till tjänstebilar och servicefordon i Scope 1 tack vare bytet till HVO 100 som är ett förnybart och fossilfritt

dieseldrivmedel. Klimatavtryck från tjänsteresor i Scope 3 har minskat, vilket beror på bättre data. Vi konstaterar även ett mindre utsläpp från kapitalvaror i Scope 3, som kan bero på en årlig variation på till exempel antalet pågående och avslutade hyresgäst Anpassningar eller renoveringsprojekt.

Beskrivning utsläpp	Utsläppets uppkomst	2021* kg CO <sub>2</sub> e	2022 kg CO <sub>2</sub> e	2023 kg CO <sub>2</sub> e	Metod	Källa CO <sub>2</sub> e värden	
<b>Scope 1</b>		<b>57 768</b>	<b>33 984</b>	<b>17 306</b>			
Egenägda fordon	Utsläpp från tjänstebilar och servicefordon	Annehems verksamhet	29 368	23603	6 354	Faktisk data	• CO <sub>2</sub> e-värden från leverantörer
Köldmedieutsläpp	Utsläpp i samband med påfyllnad av köldmedia	Fastighetsdrift	28 400	0	784	Faktisk data	• Köldmedierapporter
Direktförbränning	Utsläpp från gasuppvärmning i en av fastigheterna	Fastighetsdrift	n/a	10 381	10 168	Faktisk data	• Naturvårdsverket schablonsiffror
<b>Scope 2: Market based</b>		<b>625 265</b>	<b>492 863 (119 411)**</b>	<b>117 608</b>			
Annehem verksamhetsel	El som används i Annehems verksamhet: i kontoren och företagsparkerna (gatubelysning mm.)	Annehems verksamhet	n/a	0	0	Faktisk data och antaganden om fördelning	• Faktisk data (Annehems elavtal)
Fastighetsel	El som används flör att driva fastigheterna (pumpar, aggregat, hissar, belysning). Antar 3% vid tripple-net avtal	Fastighetsdrift	12 099	0	0	Faktisk data och antaganden om fördelning	• Faktisk data (Annehems elavtal)
Fjärrvärme till fastigheten	Inköpt fjärrvärme för hela fastigheten	Fastighetsdrift	612 908	492 826 (119 411)**	117 608	Faktisk data	• Fjärrvärmens miljövärden
Fjärrkyla till fastigheten	Inköpt fjärrkyla för hela fastigheten	Fastighetsdrift	258	0	0	Faktisk data	• Fjärrvärmens miljövärden
<b>Scope 2: Location based</b>		<b>n/a</b>	<b>717 098</b>	<b>774 382</b>			
Annehem verksamhetsel	El som används i Annehems verksamhet: i kontoren och företagsparkerna (gatubelysning mm.)	Annehems verksamhet	n/a	34 109	32 520	Faktisk data och antaganden om fördelning	• SMED – Svensk Miljöemissionsdata
Fastighetsel	El som används flör att driva fastigheterna (pumpar, aggregat, hissar, belysning). Antar 3% vid tripple-net avtal	Fastighetsdrift	n/a	190 163	176 583	Faktisk data och antaganden om fördelning	• SMED – Svensk Miljöemissionsdata
Fjärrvärme till fastigheten	Inköpt fjärrvärme för hela fastigheten	Fastighetsdrift	n/a	492 826	565 279	Faktisk data	• Fjärrvärmens miljövärden
Fjärrkyla till fastigheten	Inköpt fjärrkyla för hela fastigheten	Fastighetsdrift	n/a	0	0	Faktisk data	• Fjärrvärmens miljövärden
<b>Scope 3:</b>		<b>607 092</b>	<b>2 334 954 (2 346 238)**</b>	<b>1 373 055</b>			
1. Inköpta varor och tjänster	Utsläpp från inköp av fastighetsrelaterade tjänster såsom: Skötsel och underhåll, drift och tekniska konsulter	Fastighetsdrift	n/a	4 870	7 003	Spend-based	• Upphandlingsmyndigheten
2. Kapitalvaror	Utsläpp från större investeringar så som utsläpp från HG-anpassning, utbyggnad av laddstolpar och renoveringsprojekt i egen regi.	Investeringar	n/a	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	310 366 (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	70 393	19 223	Spend-based	• Upphandlingsmyndigheten
13. Uthyrda tillgångar	Utsläpp från hyresgästernas elanvändning	Hyresgästens verksamhet	593 585	737 491	633 801	Verklig förbrukning för största HG	• HGs hyresavtal (för största HG) • SMED – Svensk Miljöemissionsdata

## Beskrivning av Scopen som inkluderas i GHG-protokollet

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

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

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

\* 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.



# Hållbarhetsmål

		Historik	Enhet	Långsiktigt mål	Mål 2023	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021	Kommentar						
										CO <sub>2</sub> e-utsläpp	Energi	Hållbara städer	Avfall och återbruk	Hållbar Tillväxt	Andra SDG:er
1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd	Miljöcertifierat fastighetsvärde	Befintlig	Andel	90 %	>76 %	82 %	76 %	85 %		Bidrag	Stort bidrag	Bidrag	Bidrag	Stort bidrag	Bidrag
	Fastighetsvärde som uppfyller taxonomin	Befintlig	Andel	90 %	85 %	75 %	81 %	85 %		Stort bidrag	Stort bidrag	Stort bidrag	Bidrag	Bidrag	Bidrag
	Grön finansiering	Befintlig	Andel	90 %	Mätning	87 %	86 %	14 %		Bidrag	Bidrag			Bidrag	
	Fastighetsvärde med klimat- och sårbarhetsanalys	NY	Andel	90 %	>82 %	85 %	82 %	-		Stort bidrag		Stort bidrag			
2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter	Intensitet Fastighetsenergi	Förtydligad definition	KWh/kvm	reducera 3 % per år	77	81	79	85	Fastighetsenergi enligt definition i Boverkets byggregler. Lägre Atemp 2023 vilket påverkar utfallet.	Stort bidrag	Stort bidrag			Stort bidrag	
	Egenproducerad förnybar energi	Befintlig	kWh/kvm	3	Mätning	0,8	0,4	0,5		Bidrag	Bidrag				
3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart	Intensitet Hyresgästenergi	NY	KWh	-	Mätning	41	44	-		Stort bidrag					
	Gröna hyresavtal	Befintlig	Andel av avtalsvärde	80 %	>30 %	35 %	27 %	24 %		Bidrag	Bidrag	Bidrag	Bidrag		Bidrag
	Hyresgästernas tillgång till avfallsåtervinning	Befintlig	Andel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	Tillgång till återvinningsstationer på alla fastigheter med minst 4 fraktioner.				Stort bidrag		
	Vattenanvändning	Befintlig	l/kvm	reducera 1 % per år	212	315	214 (237)	185	Inkluderar hyresgästernas användning. Justerad 2022.						Stort bidrag
4. Vi tar ansvar	Utbildning i Annehems hållbarhetspolicy (inkl. CoC)	NY	Andel medarbetare	100 %	100 %	100 %	33 %	-						Stort bidrag	Bidrag
	Granskning av strategiska leverantörer	Befintlig	%	100 %	100 %	100 %	100 %	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			Stort bidrag
	Andel fossilfritt drivmedel i servicebilar	NY	%	100 %	>90 %	85 %	5%	-		Stort bidrag					
	Andel miljöklassade tjänstebilar	Befintlig	%	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %		Stort bidrag					
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer	Nöjd kund index	Befintlig	index 0-100	Över branschsnitt	>80	74	77	77			Bidrag	Bidrag		Bidrag	Bidrag
	Genomsnittlig kontraktstid	Befintlig	år	Söka långsiktiga relationer	Mätning	4,2	5,2	6		Bidrag	Bidrag		Stort bidrag		
6. Vi värnar om varandra	Nöjda medarbetare, förtroendeindex	Befintlig	index 0-100	>70	>70	81	83	73						Stort bidrag	Bidrag
	Frisknärvaro	Förtydligad definition	%	>97 %	>97 %	99,3 %	97,3 %	99,7 %						Bidrag	Stort bidrag
	Könsfördelning	Befintlig	Styrelse (% kvinnor män) Ledning (% kvinnor män) Medarbetare (% kvinnor män)	50 % ±10	50 % ±10	29 %   71 % 75 %   25 % 60 %   40 %	25 %   75 % 50 %   50 % 65 %   35 %	29 %   71 % 50 %   50 % 56 %   44 %						Bidrag	Stort bidrag
	Upplevd inkludering	NY	index 0-100	Hög inkludering	Mätning	98	94	-	Utifrån ålder, religion, funktionsnedsättning, könstillhörighet, sexuell läggning och identitet					Bidrag	Stort bidrag



# 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. Bolaget skall äga, utveckla och förvalta fastigheter långsiktigt. Annehem är inriktat på kommersiella kontorslokaler, samhällsfastigheter och bostäder. De valda 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 i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande- och finansieringstjänster till dotterbolagen samt koncernledningen. Bolaget har säte i Ängelholm.

## Organisation

Antal anställda per 31 december 2023 uppgick till 15. Inom organisationen finns funktioner inom fastighetsförvaltning, ekonomi samt verkställande direktör. Funktioner så som HR, IT, Juridik och IR tillhandahålls av externa leverantörer. Koncernen har även externa förvaltningsorganisationer för bestånden i Finland. 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 placerade i Helsingfors, Stockholm, Malmö, Helsingborg/Ängelholm samt Göteborg. Fastigheterna består av till övervägande del moderna, flexibla och miljöanpassade kontors-, samhälls- och bostadsfastigheter. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av bolaget. Fastighetsvärdet uppgick till ett verkligt värde om 4 412,7 Mkr (4 309,2) och totala ytan uppgick till 202 004 kvm (194 953). Det totala hyresvärdet på årsbasis uppgick till 315,6 Mkr (278,8) och uthyrningsgraden till 94,9 procent (95,8).

## Resultatutveckling under året

Hysesintäkterna 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.

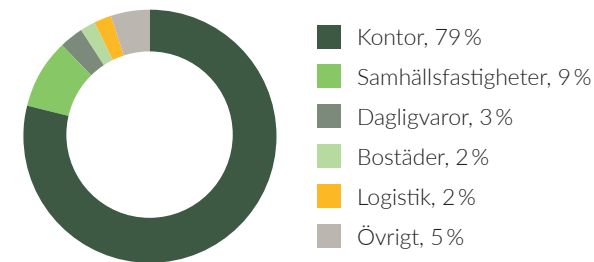
Driftnettot ökade till 209,7 Mkr (181,3). Förvaltningen gav en överskottsgrad på 84,8 procent (83,2), som till övervägande del beror på ökningen av hyresintäkterna för perioden. Fastighetskostnader avser främst driftskostnader som värme, vatten, el och fastighetsskötsel och uppgick totalt till -82,4 Mkr (-81,3).

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 (-1,6,4).

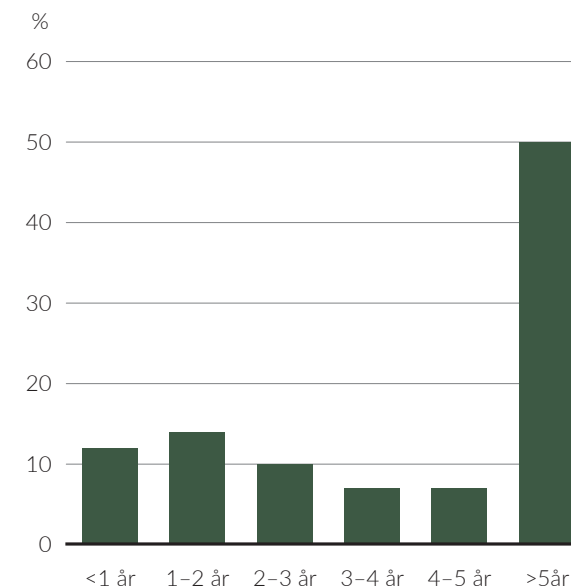
Värdetförändringar i fastigheter uppgick totalt till -266,0 Mkr (98,0).

Skatteeffekten 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 -200,6 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 värdatedatum 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 värderingsintyg 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 leasingskulld hänförlig till tomträtter. Annehem har under året tagit upp ytterligare lån om 345,2 Mkr avseende förvärvet av Carl Florman och The Corner. Lånefinansieringen, 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 rabatt som erhålls för de gröna fastigheterna i portföljen. Kravet på räntetäckningsgraden sänktes i samband med refinansieringen 2022 från 2,0 till 1,7.





### 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 (125,0).

### Framtida utveckling

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

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

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

### Väsentliga händelser under året

- Annehem frånträdde handelsfastigheten Carl Berner Torg i Oslo, Norge under fjärde kvartalet
- Adela Colakovic tillträdde som ny CFO
- Annehem har färdigställt 100 nya kommunala förskoleplatser i Valhall 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	-200 568 845 kr
<b>Totalt:</b>	<b>2 302 285 864 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande: Överförs 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
<b>Totala intäkter</b>		<b>292,1</b>	<b>262,6</b>
Fastighetskostnader	4		
Driftskostnader		-47,5	-44,2
Underhållskostnader		-11,6	-10,2
Fastighetskostnader		-9,8	-12,6
Fastighetsadministration		-13,4	-14,3
<b>Driftsnetto</b>		<b>209,7</b>	<b>181,3</b>
Centraladministration	4	-36,1	-36,2
Övriga rörelseintäkter	4	5,2	7,7
Övriga rörelsekostnader	4	-10,3	-9,3
Ränteintäkter	13	53,4	9,5
Räntekostnader	13	-129,3	-62,5
Övriga finansiella poster <sup>1)</sup>	13	-2,2	-16,4
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>90,5</b>	<b>74,2</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad		-11,8	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserad		-266,0	98,0
Värdeförändring i derivatinstrument, orealiserade		-61,8	90,9
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-249,1</b>	<b>263,0</b>
Aktuell skatt	8	-	-1,0
Uppskjuten skatt	8	48,5	-54,7
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>-200,6</b>	<b>207,3</b>
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning		58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr		-3,40	3,51

<sup>1)</sup> 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
<b>Övrigt totalresultat</b>		
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>		
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
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>1,7</b>	<b>17,9</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-198,9</b>	<b>225,1</b>

**Balansräkning – Koncernen**

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar		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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 453,9</b>	<b>4 420,3</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		3,3	1,9
Kundfordringar närstående	7	0,2	-
Kortfristiga fordringar	11	34,0	22,9
Derivatinstrument	13	0,0	0,9
Likvida medel	13	119,4	237,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>156,8</b>	<b>263,6</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 610,7</b>	<b>4 684,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		1 786,9	1 786,9
Omräkningsreserv		23,3	22,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		491,6	691,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12</b>	<b>2 302,3</b>	<b>2 501,1</b>

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	13	1 920,1	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
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 084,9</b>	<b>1 866,5</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder		116,2	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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>223,5</b>	<b>316,4</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 308,4</b>	<b>2 182,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 610,7</b>	<b>4 684,0</b>



## Rapport över förändringar av eget kapital – Koncernen

2022 Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	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
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	<b>17,8</b>	<b>207,3</b>	<b>225,2</b>
Utgående eget kapital 31 december 2022	0,5	1 786,9	22,0	691,7	2 501,1

2023 Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	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
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	<b>1,2</b>	<b>-200,1</b>	<b>-198,9</b>
Utgående eget kapital 31 december 2023	0,5	1 786,9	23,3	491,6	2302,3

## Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	2023	2022
Förvaltningsresultat <sup>1)</sup>	90,5	74,2
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar <sup>2)</sup>	0,9	0,4
Orealiserade valutaeffekter	7,6	-16,3
Andra ej kassaflödespåverkande poster	1,9	-4,6
Betald inkomstskatt	0	-
	<b>100,8</b>	<b>53,7</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Rörelseförändringar	-14,7	-2,1
Rörelseskulder	16,3	2,6
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>102,4</b>	<b>54,3</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
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
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-383,4</b>	<b>-134,1</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagande av lån	345,2	132,9
Återbetalning av lån	-183,6	-7,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>161,6</b>	<b>125,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-119,4</b>	<b>45,2</b>
Likvida medel vid periodens början	237,9	190,2
Kursdifferens i likvida medel	0,9	2,5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>119,4</b>	<b>237,9</b>

<sup>1)</sup> Ränte in- och utbetalningar ingår i förvaltningsresultatet och motsvarar räntekostnaden respektive ränteintäkten för respektive period.

<sup>2)</sup> Poster som inte ingår i kassaflödet avser avskrivningar på maskiner och inventarier, vilka är ej kassaflödespåverkande.



## Resultaträkning – Moderbolaget

Mkr	2023	2022
Intäkter	46,1	47,2
Administrationskostnader	-40,3	-38,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5,8</b>	<b>8,9</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Finansnetto	94,4	47,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>100,2</b>	<b>56,1</b>
Bokslutsdispositioner	-11,8	18,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>88,3</b>	<b>74,5</b>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	0,5	-6,2
<b>Årets resultat<sup>1)</sup></b>	<b>88,9</b>	<b>68,3</b>

<sup>1)</sup> 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
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	0,2	0,1
Maskiner och inventarier	3,2	1,7
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernbolag	116,1	18,8
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 134,0	1 810,9
Derivatinstrument	26,3	44,5
Övriga långfristiga tillgångar	1,4	1,3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 277,8</b>	<b>1 875,5</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 281,2</b>	<b>1 877,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	70,4	43,8
Övriga fordringar	7,1	2,9
Derivatinstrument	0,0	0,9
Kassa och bank	27,8	208,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>105,3</b>	<b>255,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 386,5</b>	<b>2 133,2</b>

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	0,5	0,5
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	2 092,2	2023,9
Årets resultat	88,9	68,3
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 181,6</b>	<b>2 092,7</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,7	1,6
Avsättning för uppskjuten skatt	5,6	7,9
Summa avsättningar	7,4	9,5
<b>Långfristiga skulder</b>		
Derivatinstrument	0,3	10,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0,3</b>	<b>10,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder		
Derivatinstrument	1,9	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	118,8	5,4
Leverantörsskulder	4,3	1,4
Aktuella skatteskulder	-	-
Övriga kortfristiga skulder	72,3	13,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>197,3</b>	<b>20,6</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 386,5</b>	<b>2 133,2</b>



## Rapport över förändringar av eget kapital – Moderbolaget

2022 Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
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		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
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	88,3	74,5
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	0,4	0,4
Orealiserade valutakurseffekter	10,8	-37,4
Betald skatt	-1,8	-
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Rörelsefordringar	-30,8	-23,8
Rörelseskulder	77,9	-0,6
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>144,8</b>	<b>13,1</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-2,1	-1,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2,1</b>	<b>-1,3</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-323,3	187,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-323,3</b>	<b>187,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-180,6</b>	<b>199,7</b>
Likvida medel vid periodens början	208,4	8,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>27,8</b>	<b>208,4</b>

<sup>1)</sup> Ränte in- och utbetalningar ingår i förvaltningsresultatet och motsvarar räntekostnaden respektive ränteintäkten för respektive period.

<sup>2)</sup> 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	Revisonsarvoden	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 eventalförpliktelser	80
Not 18	Händelser efter periodens utgång	80





# Noter

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

### ALLMÄN INFORMATION

Annhem Fastigheter AB, org.nr. 559220-9083 är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Ängelholm. Bolagets adress är Drottning Kristinas Esplanad 2, 170 67 Solna. Bolaget äger och förvaltar ett fastighetsbestånd om 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 blir 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 tillkommande krav i årsredovisningslagen och i Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Redovisningsprinciperna nedan har tillämpats konsekvent på samtliga redovisade perioder.

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

#### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för koncernen. Samtliga belopp

har avrundats till närmaste miljon kronor med en decimal om inget annat anges.

#### Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Ändring har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför mer koncentrerats till väsentliga principer och mer 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 företagens 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 nettotillgångar utan betydande processer fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Det verkliga värdet initialt inkluderar även villkorad köpeskilling Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Förändringar av bedömt värde av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter. Annhem redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet.

#### Hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet över hyresperioden. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår förutom lokalhyran även tilläggsdebitering avseende främst fastighets-skatt. Bland intäkter som klassificeras som fastighetsintäkter ingår annan tilläggsdebitering som exempelvis el, värme, vatten och fastighetsskötsel samt hyresgarantier. Fastighetsintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och fastighetsintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

#### 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 fastighetsinnehavet.

#### Central administration

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Moderbolagets kostnader för bland annat

koncernledning, personaladministration, IT, marknadsaktiviteter, investerarrationer, 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 fåtal anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta, Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. I koncernen finns även pensionsavtal där koncernen har förvärvat kapitalförsäkringar som säkrats till förmån för anställda genom pantsättning.

#### Leasing – leasetagare

Annhem tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde har av koncernen definieras som avtal där den underliggande tillgången skulle kunna köpas för maximalt 50 000 kr och utgörs i koncernen till exempel av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden inom central administration.



### Tomträtter

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

### Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Värderingen bygger på diskonterade framtida kassaflöden där osäkerhet föreligger beträffande bedömningen av framtida hyresintäkter, vakansgrader, driftskostnader, ränteutveckling samt direktavkastningskrav.

Minst en gång per år värderas samtliga fastigheter av externa oberoende värderingsinstitut. Koncernen genomför regelbundet interna värderingar av hela fastighetsbeståndet.

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande

utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av maskiner och inventarier. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

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

### Finansiella instrument

#### 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 räntederivaten redovisas på raden värdeförändring i derivatinstrument i koncernens resultaträkning. Verkligt värde omvärderingar 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 i fallissemang när: det är osannolikt att låntagaren kommer betala hela

sina kreditåtaganden till koncernen, utan att koncernen har regressrätt som att realisera en säkerhet (om någon sådan hålls); eller den finansiella tillgången är förfallen med mer än 90 dagar. Koncernen hanterar ett skuldinstrument som att det har låg kreditrisk när dess kreditbetyg motsvarar den globala definitionen av "investment grade", vilket bedömts som Baa3 eller högre för Moody's eller BBB- eller högre för Fitch Ratings och Standard & Poor's.

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 anteciperad 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 uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Räntekuponen för räntederivat redovisas på raden finansnetto i koncernens resultaträkning.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader, som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, redovisas i Annehem enligt balansräkningsmetoden. Således finns en skatteskuld eller skattefordran som realiserar den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I Annehem finns framför allt två poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter och obeskattade reserver.



Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, likaså på obeskattade reserver. Vid förändring av ovan nämnda poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Årets förvärv har redovisats som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

#### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

#### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

#### Klassificering och uppställningsformer

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

#### Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

#### 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 leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

#### NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av Annhem 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

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

förvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Annhem Fastigheters bolagsförvärv under 2023 och även dessförinnan omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

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



**NOT 3 RÖRELSESEGMENT**

	Region Sverige		Region Övriga Norden		Stab		Koncern	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	178,3	155,3	68,9	62,6	0	-	247,2	217,9
Övriga fastighetsintäkter	27,0	31,6	17,3	13,1	0,6	-	44,9	44,7
Fastighetskostnader	-63,7	-66,0	-16,4	-14,3	-2,3	-1,0	-82,4	-81,3
<b>Driftnetto</b>	<b>141,6</b>	<b>120,8</b>	<b>69,8</b>	<b>61,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,0</b>	<b>209,7</b>	<b>181,3</b>
Central administration	-2,6	-1,1	-1,0	-0,8	-32,5	-34,3	-36,1	-36,2
Övriga rörelseintäkter	3,1	7,4	-0,1	0,1	2,2	0,2	5,2	7,7
Övriga rörelsekostnader	-3,3	-4,4	-1,0	-0,8	-5,8	-4,1	-10,3	-9,3
Ränteintäkter	5,0	0,2	-	-	48,4	9,3	53,4	9,5
Räntekostnader	-15,8	-6,8	-34,6	-13,2	-78,9	-42,5	-129,3	-62,5
Övriga finansiella poster	-3,3	-4,4	0	3,5	1,1	-15,5	-2,2	-16,4
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>124,6</b>	<b>111,7</b>	<b>33,1</b>	<b>50,2</b>	<b>-67,2</b>	<b>-87,8</b>	<b>90,5</b>	<b>74,2</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	33,5	-	-45,3	-	-11,8	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-177,3	167,4	-88,6	-70,4	-0,1	1,0	-266,0	98,0
Värdeförändring, derivatinstrument realiserade	-11,3	18,3	-	-	-50,5	72,6	-61,8	90,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-64,0</b>	<b>297,4</b>	<b>-21,9</b>	<b>-20,2</b>	<b>-163,2</b>	<b>-14,2</b>	<b>-249,1</b>	<b>263,0</b>

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

Hyresintäkter relaterar till hyresavtal för uthyrning av Annehemkoncernens förvaltningsfastigheter.

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

Uppgifter per land, Mkr	Sverige		Finland		Norge	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Externa intäkter	205,9	186,9	74,7	61,7	11,5	14,0
Förvaltningsfastigheter	3532,8	3 080,9	879,9	944,3	0	284,0
varav årets investeringar	95,8	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
Valhall Park	X			X
Ljungbyhed Park	X			X
Kamaxeln 2	X			X
Stenekullen 2	X			X
Jupiter 11	X			X
Ulriksdals Center	X		X	
Sadelplatsen 4	X		X	
Ledvolten	X		X	
Almnäs	X			X
Partille Port	X			X
Johanneslust	X			ej tillträdd
The Corner	X			ej tillträdd
Carl Berner Torg		avyttrad	X	
Ulimes 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 den tidigare segmentsindelningen 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, i stället 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 fanns 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 underlag för beslut om fördelning av resurser till segmentet och bedömning av dess resultat.

**NOT 4 RÖRELSENS KOSTNADER****Fastighetskostnader**

	2023				2022			
	Region Sverige	Region övriga Norden	Stab	Totalt	Region Sverige	Region övriga Norden	Stab	Totalt
<b>Koncernen, Mkr</b>								
Driftskostnader	36,8	8,9	1,8	47,5	35,7	8,1	0,4	44,2
Underhåll	9,8	1,8	-	11,6	9,3	0,8	-	10,2
Fastighetsskatt	5,0	4,3	0,5	9,8	8,8	3,7	-	12,5
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>51,6</b>	<b>15,0</b>	<b>2,3</b>	<b>68,9</b>	<b>53,8</b>	<b>12,6</b>	<b>0,4</b>	<b>66,8</b>
Fastighetsadministration	12,0	1,4	0,1	13,4	12,1	1,6	0,6	14,3
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>63,6</b>	<b>16,3</b>	<b>2,4</b>	<b>82,3</b>	<b>65,9</b>	<b>14,2</b>	<b>1,0</b>	<b>81,3</b>

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 kostnadslag**

Koncernen, Mkr	2023	2022
Personalkostnader	24,0	26,8
Revisionsarvoden	1,2	0,9
Inhyrd personal	3,2	0,8
Övriga externa kostnader	7,3	7,3
Avskrivningar	0,4	0,4
<b>Summa</b>	<b>36,1</b>	<b>36,2</b>

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.

**Löner, arvoden och förmåner**

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

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

Tkr	Löner och ersättningar		Sociala kostnader		Pensionskostnader		Totalt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Koncernen	15 266,0	16 540,2	5 929,0	6 688,2	2 761,0	3 549,7	23 956,0	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. Samt-

**Könsfördelning i företagsledningen**

Antal anställda	2023	2022
<b>Moderbolaget</b>		
Styrelsen	7	8
varav kvinnor	2	2
Övriga ledande befattningshavare	4	4
varav kvinnor	3	2
<b>Koncernen totalt</b>		
Styrelsen	7	8
varav kvinnor	2	2
Övriga ledande befattningshavare	4	4
varav kvinnor	3	2

Arvode utgår endast till moderbolagets styrelse. Per 31 december 2023 hade koncernen 4 (4) ledande befattningshavare varav 3 (2) kvinnor.

Iga 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.

**Not 5 fortsättning****Ersättningar och övriga förmåner under året**

Specifikation avseende ersättning till styrelsens ledamöter och ledande befattningshavare.

Tkr	Styrelsearvode/grundlön		Rörlig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnader	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Styrelsen</b>								
Göran Grosskopf <sup>1)</sup>	185,5	470,0	0	-	0	-	0	-
Jesper Göransson	180,5	180,0	0	-	0	-	0	-
Pia Andersson	180,5	180,0	0	-	0	-	0	-
Anders Hylén	172,6	160,0	0	-	0	-	0	-
Karin Ebbinghaus	180,5	180,0	0	-	0	-	0	-
Lars Ljungälv	180,5	180,0	0	-	0	-	0	-
Axel Granlund	172,6	160,0	0	-	0	-	0	-
Henrik Saxborn	381,2	111,5	0	-	0	-	0	-
<b>Koncernledningen</b>								
Jörgen Lundgren, VD <sup>2)</sup>	332,9	3 414,0	0	865,0	0	67,0	77,3	908,0
Monica Fallenius, VD	2 694,8	980,0	1 008,0	491,0	113,0	41,0	832,1	241,0
Övriga personer i koncernledningen	3 122,4	3 431,0	677,6	1 060,0	175,3	205,2	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 2023-02-07.

**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 månadslönen därtill tillkommer premie för ITPK egenpension och ITP grundförsäkring ("bottenplatta"). Pensionsåldern för VD är 67 år.

Övriga i ledningsgruppen har en ITP1 lösning. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-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 0,00334 procent (0,00520 respektive 0,00353). 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 ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden.

**Berednings- och beslutsprocess**

Information återfinns i bolagsstyrningsrapporten. Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 23 maj 2023 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 470 000 kronor och till övriga ledamöter med 160 000 kronor. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört. För medlemmar i styrelsens utskott utgår 20 000 kronor per år för respektive utskottsuppdrag.

**Pensioner övriga anställda**

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

**Sjukfrånvaro**

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

**NOT 6 REVISIONSARVODEN**

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

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

**NOT 7 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

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

**Not 7 fortsättning**

Koncernen, Mkr	2023	2022
<b>Transaktioner med Peab</b>		
<b>Balansräkning</b>		
Kundfordringar	0,2	0,0
Leverantörsskulder	15,2	2,7
<b>Total</b>	<b>15,4</b>	<b>2,7</b>
<b>Utdelning m m</b>		
Fastighetsförvärv	534,9	103,0
<b>Totalt</b>	<b>534,9</b>	<b>103,0</b>

Transaktioner med dotterbolag är prissatta på marknads-mässiga villkor. För information om ersättning till ledande befattningshavare se koncernens *Not 5 Anställda, personal och ersättningar till ledande befattningshavare*.

**NOT 8 SKATTER****Skatt redovisad i resultaträkningen**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</i>				
Aktuell skatt	0	-1,0	0	-
<i>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</i>				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	48,5	-54,7	0,5	-6,2
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>48,5</b>	<b>-55,7</b>	<b>0,5</b>	<b>-6,2</b>

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 närtstående 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 0,86 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 fortsättning****Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld, netto	157,6	195,6	5,6	7,9
Förändring netto	-38,0	56,5	-2,3	7,9
<b>Specifikation av förändring av uppskjuten skatteskuld netto</b>				
Förändring via resultaträkning	48,5	-54,7	0,5	6,2
Övriga förändringar i redovisning av uppskjuten skatt	0	-2,1	-	-
Omräkningsdifferens via övrigt totalresultat	0,1	0,3	-	-
<b>Total nettoförändring av uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-38,0</b>	<b>56,5</b>	<b>-2,3</b>	<b>7,9</b>

De avdragsgilla temporära skillnaderna förfaller inte enligt rådande skatteregler. Uppskjuten skatteskuld hänförs 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) Mkr.

För 2023 är skattesatsen i Sverige 20,6 procent.

**Avstämning av effektiv skatt**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-249,1	263,0	88,3	74,5
<b>Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget</b>	<b>51,3</b>	<b>-54,2</b>	<b>-18,2</b>	<b>-15,3</b>
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
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>48,5</b>	<b>-55,7</b>	<b>0,5</b>	<b>-6,2</b>



## 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 i befintliga fastigheter	95,8	32,8
Avyttrade fastigheter	-252,1	-
Orealiserad värdeförändring	-266,0	98,0
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-9,1	81,2
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>4 412,7</b>	<b>4 309,2</b>

Specifikation av årets förändring, Mkr	Sverige		Övriga Norden	
	2023	2022	2023	2022
Verkligt värde vid årets början	3 080,9	2 777,9	1 228,3	1 216,2
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	534,9	103,0	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	95,8	28,3	0	4,5
Avyttrade fastigheter	-	-	-252,1	-
Orealiserad värdeförändring	-178,8	171,7	-87,2	-73,7
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-	-	-9,1	81,2
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>3 532,8</b>	<b>3 080,9</b>	<b>879,9</b>	<b>1 228,3</b>
Varav företagsparker	739,0	708,1	-	-

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde och resultat, Mkr	Förändring	2023	2022
Förändring driftnetto	+/-5%	+261/-261	+ 242/ -242
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,5%	-234/+288	-252 / +315
Förändring diskonteringsränta	+/-0,5%	-187/+198	-158 / +166
Förändring diskonteringsränta restvärde	+/-0,5%	-187/+198	-158 / +166

Kalkylantaganden per segment, Mkr	Sverige		Övriga Norden		Varav företagsparker inom Syd	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Normaliserat driftnetto	176,0	142,7	57,7	61,8	45,3	42,8
Vakansgrad	1,5-13,3 %	1,7-13,2 %	2,0-5,0 %	2,0-5,0 %	5,1-13,3 %	5,0-13,2 %
Direktavkastning, viktat	5,3 %	4,8 %	5,4 %	5,1 %	7,0 %	6,4 %
Intervall direktavkastning	3,9-7,4 %	3,8-7,6 %	5,3-5,5 %	5,0-5,3 %	6,4-7,4 %	5,9-7,6 %
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 %	9,8 %	8,7 %
Diskonteringsränta restvärde, viktad	7,4 %	7,1 %	7,7 %	7,3 %	9,8 %	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
<b>Summa</b>	<b>250,0</b>	<b>250,0</b>

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 värdatedum 31 december 2023. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortprismetod, utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, det vill säga en transaktionsbaserad metod. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga

värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig 5 eller 10 år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader. Inflationsantagandet i värderingsmodellen per 31 december 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	263,0	195,8
1-2 år	248,9	185,0
2-3 år	202,2	175,8
3-4 år	182,9	145,1
1-5 år	162,6	131,0
>5 år	264,6	246,7
<b>Total</b>	<b>1 324,2</b>	<b>1 079,4</b>



**NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER**

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

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
<b>Anskaffningar</b>		
<i>Ingående balans</i>	2,7	1,5
Årets investeringar	1,8	1,3
<i>Utgående balans</i>	4,5	2,7
<b>Avskrivningar</b>		
<i>Ingående balans</i>	-1,1	-0,7
Årets avskrivningar	-0,2	-0,4
<i>Utgående balans</i>	-1,3	-1,1
<b>Redovisat värde</b>	<b>3,2</b>	<b>1,7</b>

**NOT 11 KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Koncernen, Mkr	2023	2022
Övriga kortfristiga fordringar	14,1	9,5
Förutbetalda försäkringar	1,7	1,7
Upplupen intäktsränta	7,2	4,5
Förutbetalda hyreskostnader	0	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, övrigt	11,0	6,9
<b>Total</b>	<b>34,0</b>	<b>22,9</b>

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

Moderbolaget, Mkr	2023	2022
Övriga kortfristiga fordringar	1,3	1,2
Förutbetalda försäkringar	1,7	0,4
Upplupen intäktsränta	3,3	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, övrigt	0,8	1,2
<b>Total</b>	<b>7,1</b>	<b>2,9</b>

**NOT 12 AKTIEKAPITAL****Förändringar i aktiekapitalet**

	Antal aktier	Aktiekapital, Mkr
<i>Antal aktier 1 januari 2023</i>	58 992 548	58 992 548
<b>Utgående antal aktier 31 december 2023</b>	<b>58 992 548</b>	<b>58 992 548</b>

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

**NOT 13 FINANSIELLA INSTRUMENT****Verkligt värdehierarkin**

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



### Not 13 fortsättning

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

2022 Koncernen, Mkr	Värderings- hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Derivatinstrument	2	-	104,5	<b>104,5</b>	<b>104,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1,9	-	-	<b>1,9</b>
Derivatinstrument	2	-	0,9	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
Kortfristiga fordringar		22,9	-	-	<b>22,9</b>
Likvida medel		237,9	-	-	<b>237,9</b>
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>262,7</b>	<b>105,4</b>	<b>105,4</b>	<b>368,1</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	3	1 655,6	-	-	<b>1 655,6</b>
Derivatinstrument	2	-	10,4	<b>10,4</b>	<b>10,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	3	234,0	-	-	<b>234,0</b>
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Leverantörsskulder		22,1	-	-	<b>22,1</b>
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>1 911,8</b>	<b>10,4</b>	<b>10,4</b>	<b>1 922,2</b>

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.

**Not 13 fortsättning**

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

**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. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av CFO samt koncernens finansfunktion som finns inom moderbolaget. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv

finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisk. CFO rapporterar löpande till VD samt koncernens finansutskott.

**Likviditetsrisk**

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

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

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

Likviditetsrisk har en nära koppling till finansieringsrisk. Med finansierings- respektive refinansieringsrisk avses risken för att

Annhem Fastigheter från tid till annan inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att finansiering inte kan förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till väsentligt ökade kostnader eller för Annhem Fastigheter oförmanliga villkor.

Annhem Fastigheters kreditavtal med kreditinstitut innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Om Bolaget eller andra bolag inom Annhem 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 Annhem Fastigheters kreditavtal har Annhem Fastigheter bland annat åtagit sig att Bolagets soliditet inte får understiga en bestämd nivå. Om en kredit sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i vissa kreditavtal medföra att även andra förpliktelser kan sägas upp till omedelbar

**Not 13 fortsättning**

betalning. Vidare kan en nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Annehem Fastigheters tillgång till finansiering begränsas och att Annehem Fastigheters möjligheter att refinansiera sina krediter försvinner. Om Annehem Fastigheter i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, inte har tillräcklig likviditet för att fullgöra sina förpliktelser eller möjlighet att refinansiera sina krediter eller endast kan refinansiera sina krediter till väsentligt ökade kostnader eller på för Annehem Fastigheter oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Annehem Fastigheters verksamhet, finansiella ställning.

I vissa av Annehem Fastigheters avtal, främst Annehem Fastigheters kreditavtal med kreditinstitut, finns det bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Bolaget eller annat bolag i Annehem Fastigheter. En sådan bestämmelse kan exempelvis ge kreditinstitut möjlighet att säga upp avtal för det fall någon eller några, andra än Annehems nuvarande största aktieägare, samt vissa till denna närstående, som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till aktier eller röster i Bolaget överstigande vissa procentuella tröskelvärden. Vid sådana

förändringar i kontrollen kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Annehem Fastigheter, inträda som bland annat kan komma att påverka Annehem Fastigheters fortsatta finansiering. Om Annehem Fastigheters finansiering påverkas skulle det kunna leda till att Annehem Fastigheter blir tvungen att avyttra fastigheter till oförmånliga priser samt, över tid, ha en negativ påverkan på Annehem Fastigheters intäkter, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

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

Företagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 2 036,3 Mkr (1 889,6), inklusive leasingskuld, och förfallostruktur på skulden, med tillägg för ränteförfall, framgår av tabellen nedan. I balansräkningen ingår lånanskaffningskostnader i räntebärande skulder.

**Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden**

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	840,2	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	25,6	25,6	25,6	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
<b>Summa</b>			<b>2 143,1</b>	<b>223,0</b>	<b>1 400,5</b>	<b>444,0</b>	<b>75,6</b>	<b>-</b>

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

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen ett tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgäld uppgår till 0,0 Mkr odiskonterat. Detta leasingavtal ses som evigt ur koncernens

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

**Not 13 fortsättning**

2023 Moderbolaget, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflyde < 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	> 5 år
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	SEK	-	118,8	118,8	-	-	-	-
<b>Summa</b>		<b>-</b>	<b>118,8</b>	<b>118,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**Marknadsrisk**

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

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

**Ränterisk**

Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. Ränterisk påverkar Annhem Fastigheter dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Annhem Fastigheters samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Annhem Fastigheter. Annhem Fastigheter är främst exponerad för ränterisk genom koncernens upplåning. Ränteriskstrategin utgörs av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Under året har Annhem

inhandlat ränteswapar för att omvandla rörlig ränta till fast för att minska volatilitet i räntekostnaderna. Se även not 16 för mer info om räntebärande skulder.

**Känslighetsanalys – ränterisk**

Genomslaget på ränteintäkter och räntekostnader under kommande tolv månadersperiod vid en ränteuppgång/-nedgång på 1 procentenhet på balansdagen uppgår till +/- 2,1 Mkr (+/- 9,24 Mkr) – givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

**Valutarisk**

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk. Koncernen är exponerad mot valutarisk på transaktioner i den meningen att det finns en blandning mellan valutorna i vilken försäljning, inköp, fordringar och skulder är noterade och respektive funktionell valuta i koncernbolagen. Den funktionella valutan för koncernbolagen är primärt i SEK, NOK och EUR. För att möta dessa valutarisker har koncernen aktivt valt att handla upp valutaterminer i EUR och NOK. Dock finns det vissa poster i EUR och NOK i ett svenskt dotterbolag vilka omräknas till SEK och valutaeffekterna bokförs i resultaträkningen. Nettobeloppen uppgår till 2,6 (2,6) MEUR. Transaktionerna är primärt gjorda i valutorna SEK samt EUR och NOK.

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

**Känslighetsanalys – valutakursrisk**

En 10 procent förstärkning av den svenska kronan gentemot 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 tillämpades föregående år.

**Kreditrisk 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.

Annhem Fastigheter har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Peab är Annhem 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 tio största kunderna (exkl. Peab) utgjorde 27 procent. Annhem Fastigheter tillämpar forskottsakturering avseende sina hyresfordringar.

Annhem 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	2022
Sverige	1,5	1,0
Finland	0,7	0,9
Norge	0	0,1
<b>Summa</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>

**Kreditrisk i likvida medel**

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

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

**Kreditrisk i finansiell verksamhet**

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

**Not 13 fortsättning**

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

Koncernen, Mkr	2023		2022	
	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
<b>Nettobelopp efter avtal om nettning</b>	<b>29,7</b>	<b>0</b>	<b>95,0</b>	<b>0,0</b>

**Kapitalhantering**

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerarens, kreditgivarens och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten; samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande. Baserat på en avvägning mellan hög aktieavkastning, som gynnas av liten egetkapitalandel, och behovet av finansiell stabilitet, som erhålls genom en stor egetkapitalandel. Detta bedöms vara en optimal nivå, med hänsyn till de risker som finns i koncernens affärsverksamhet. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på nettoskuld sättningsgraden 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	2 302,3	2 501,1
<b>Nettoskuld sättningsgrad</b>		
Räntebärande skulder	2 036,3	1 889,6
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-119,4	-237,9
Nettoskuld	1 916,9	1 651,7
<b>Nettoskuld sättningsgrad (Nettoskuld / Totalt eget kapital), %</b>	<b>83,3</b>	<b>66,0</b>

Ökningen i nettoskuld sättningsgraden beror både på att nettoskulden ökat med 16 procent och att eget kapital minskat med 8 procent. Ökningen av nettoskulden kommer sig av att fastighetsbeståndet har ökat under året och där tillkommande

räntebärande skulder. Ökningen av eget kapital beror också på det ökade fastighetsbeståndet som bidragit med positivt resultat för perioden.

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

**Finansiella intäkter och kostnader**

Koncernen, Mkr	2023	2022
Ränteintäkter	53,4	9,5
Räntekostnader	-121,8	-58,0
Valutakurseffekter	-4,7	14,0
Värdeförändringar på valutaterminer	2,5	-30,4
Lånanskaffningskostnader	-7,5	-4,6
<b>Total</b>	<b>-78,1</b>	<b>-69,5</b>

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

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

**Räntebärande skulder**

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

Koncernen, Mkr	2023	2022
Leasingskulder, långfristiga	1,4	1,7
Lånanskaffningskostnader	-7,6	-13,4
Lån från kreditinstitut	2 042,5	1 901,3
<i>varav kortfristiga räntebärande skulder</i>	<i>116,2</i>	<i>234,0</i>
<b>Total</b>	<b>2 036,3</b>	<b>1 889,6</b>

Koncernens räntebärande skulder bestod per 31 december 2023 av extern kreditfacilitet i två valutor; SEK, och EUR. Kreditfaciliteten löper till och med november 2025. Ränta utgår med på 2,15 procent +3m ibor för de gröna delarna och 2,20 procent för övriga delar. Övrig finansiering är också grön och uppgår till totalt 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 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. Kreditfaciliteten löper till och med november 2025. Ränta utgår med på 2,15 procent +3m ibor för de gröna delarna och 2,20 procent för övriga delar Bolaget har uppfyllt samtliga lånevillkor 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	132,9
Förändring leasingskuld	-0,3	-0,1
Förändring upplåningsavgifter	2,5	-1,8
Valutaeffekter	-17,1	45,2
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>2 036,3</b>	<b>1 889,6</b>

**NOT 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Koncernen, Mkr	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	10,2	3,1
Externa tjänster	0,4	0,5
Upplupna räntekostnader	21,0	12,4
Upplupna personalkostnader	1,6	2,5
Övriga kortfristiga skulder	48,0	40,0
<b>Total</b>	<b>81,2</b>	<b>58,5</b>

Övriga kortfristiga skulder för koncernen inbegriper 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
<b>Total</b>	<b>12,3</b>	<b>13,8</b>

**NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG****Bolag som ingår i koncernen**

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Andel, %
Annehem Fastigheter AB	559220-9083	Ängelholm, Sverige	100 %
<b>Direktägda</b>			
Annehem Holding 3 AB	559262-8506	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Holding 4 AB	559262-8548	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 1 AB	559311-5107	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 2 AB	559311-5115	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 3 AB	559311-5123	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 4 AB	559422-0948	Solna, Sverige	100 %
Annehem 5 AB	559422-0955	Solna, Sverige	100 %
<b>Indirekt ägda</b>			
Annehem Holding 2 AB	559230-7028	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Sadelplats Fastigheter 3 AB	556895-0116	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Sadelplats Fastigheter 4 AB	556916-2596	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Ledvolten 1 Fastigheter AB	559194-5570	Solna, Sverige	100 %
Annehem Invest Oy	1773022-9	Helsingfors, Finland	100 %
Ultimes I Ky	2568845-4	Helsingfors, Finland	100 %
Ultimes II Ky	2850052-5	Helsingfors, Finland	100 %
Ultimes Parking Ky	2568844-6	Helsingfors, Finland	100 %
Property Gardener Oy	2558819-7	Helsingfors, Finland	100 %
Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB	559220-9752	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehems Kamaxeln 2 Fastighets AB	559230-6889	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Partille Port 4 Fastigheter AB	556960-0280	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB	559034-8917	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Jupiter 11 Fastigheter AB	556892-3428	Solna, Sverige	100 %
Annehem Almnäs Fastighetr AB	559283-3627	Solna, Sverige	100 %
Annehems Valhall Park AB	556107-0003	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Syd Parker Holding Fastigheter AB	559230-6897	Ängelholm, Sverige	100 %
Ljungbyhed Park AB	556545-4294	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Johanneslust Fastigheter AB	559175-9773	Solna, Sverige	100 %
Annehem Hemvistet 2 Fastigheter AB	559076-5508	Solna, 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
<b>Utgående balans vid årets slut</b>	<b>116,1</b>	<b>18,9</b>

**NOT 16 LEASING****Leasingavtal där företaget är 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
<b>Summa</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,7</b>

**Totala leasingkostnader**

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Totala leasingkostnader - ränta	-0,3	-0,1
<b>Summa</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,1</b>

Leasingkostnader redovisas i sin helhet som räntekostnader för respektive år.

Kassautflödet 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	-	-
Förändring leasingskuld	-0,3	-0,1
<b>Utgående balans</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>

Annehemkoncernen har per utgången av 2023 ett leasingavtal i form av tomträttsavtal. Tomträttsavtalet är evigt (eller mycket långt). Nyttjanderätterna från tomträttsavtalen redovisas som förvaltningsfastigheter till verkligt värde men eftersom tomträtten påverkar värderingen av byggnaderna görs ingen separat omvärdering av tomträtterna utan omvärderingar av byggnader anses beakta omvärderingen av tomträtterna. Byggnader och tomträtter presenteras i balansräkningen och noter som en post varför en uppdelning inte är nödvändig men lämnar upplysningar enligt IFRS 16 såsom leasetagare.

**NOT 17 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

Mkr	2023	2022
För egna skulder och tillgångar		
Fastighetsinteckningar	2 439,0	2 332,1
<b>Total</b>	<b>2 439,0</b>	<b>2 332,1</b>

**NOT 18 HÄNDELSE 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 200 procent.





# Finansiella nyckeltal

Antal aktier	2023	2022
A-aktier	6 863 991	6 863 991
B-aktier	52 128 557	52 128 557
<b>Totalt genomsnittligt antal aktier</b>	<b>58 992 548</b>	<b>58 992 548</b>

## Förvaltningsresultat

Annehems verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, det vill säga tillväxt i förvaltningsresultatet. Målet är att förvaltningsresultatet per aktie över tid ska öka årligen med ett snitt om 20 procent.

## Förvaltningsresultat

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

## 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
<b>Förvaltningsresultat, kr per aktie</b>	<b>1,57</b>	<b>1,53</b>

## 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 lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan. Långsiktigt substansvärde, utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i bolagets fall uppskjuten skatteskuld.

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Belåningsgrad

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder	2 036,3	1 889,6
Likvida medel	-119,4	-237,9
Räntebärande skulder netto	1 916,9	1 651,7
Förvaltningsfastigheter	4 412,7	4 309,2
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>43,4</b>	<b>38,3</b>

## Överskottsgrad

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

## 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
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>-8,7%</b>	<b>8,3</b>

## Resultat per aktie, kr

	2023	2022
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Tkr	-200 569,0	207 338,2
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	58 992,5	58 992,5
<b>Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr</b>	<b>-3,40</b>	<b>3,51</b>



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.

Ängelholm 26 mars 2024

Henrik Saxborn  
Styrelseordförande

Pia Andersson  
Styrelseledamot

Karin Ebbinghaus  
Styrelseledamot

Axel Granlund  
Styrelseledamot

Jesper Göransson  
Styrelseledamot

Anders Hylén  
Styrelseledamot

Lars Ljungälv  
Styrelseledamot

Monica Fallenius  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den den 26 mars 2024  
KPMG AB

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Annhem 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 värdering som utfördes av oberoende externa värderare med värderingstidpunkt 30 september 2023. Därefter har bolaget genomfört en intern värdering som baseras på extern marknadsdata per 31 december 2023.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och

uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

- Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

## Hur området har beaktats i revisionen

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

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-10, 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 det avseendet.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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 misstag.

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



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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande

direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta

upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Annehem Fastigheter AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till

utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 räkenskaper. 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 revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra gransknings-åtgärder 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 revisionsred 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 genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegent-

ligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

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

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

#### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 34-39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

*KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Annehem Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 23 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

<b>Avkastning på eget kapital</b>	Resultat för en rullande tolv månadersperiod i relation till utgående eget kapital för perioden. <b>Syfte:</b> Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.	<b>GHG-protokollet</b>	Greenhouse Gas Protocol. Ledande standard för klimatrapportering.
<b>Bruttohyra</b>	Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.	<b>Hyresintäkt</b>	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
<b>Direktavkastning</b>	Driftnetto för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde. <b>Syfte:</b> Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.	<b>Hyresvärde<sup>1)</sup></b>	Hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. <b>Syfte:</b> Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
<b>Driftnetto</b>	Driftnettet innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. <b>Syfte:</b> Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.	<b>Jämförelsestörande poster</b>	Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annehem som jämförelsestörande poster.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad<sup>1)</sup></b>	Vakanshyra i förhållande till bruttohyra vid periodens utgång. <b>Syfte:</b> Nyckeltalet underlättar bedömning av beräknad hyra för vakanta ytor i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.	<b>Långsiktigt substansvärde</b>	Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning. <b>Syfte:</b> Långsiktigt substansvärde är ett mått som skall spegla det långsiktiga värdet på ett fastighetsbestånd, istället för eget kapital.
<b>Fastighet</b>	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	<b>Nettobelåningsgrad</b>	Räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde. <b>Syfte:</b> Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
<b>Fastigheternas verkliga värde</b>	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång. <b>Syfte:</b> Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.	<b>Nettouthyrning</b>	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.	<b>Räntebärande skulder</b>	Räntebärande skulder innebär alla skulders som Annehem betalar ränta på. Dessa poster i balansräkningen är: lång- och kortfristiga skulder till närstående, lång- och kortfristiga räntebärande skulder (inkluderar leasingskuld) samt koncernkonto.
<b>Förvaltningsresultat, exklusive jämförelsestörande poster</b>	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.	<b>Räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. <b>Syfte:</b> Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

<sup>1)</sup> Nyckeltalet är fastighetsrelaterat och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.



## Ordlista och definitioner (fortsättning)

<b>Skuldsättningsgrad</b>	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. <b>Syfte:</b> Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i relation till totala tillgångar. <b>Syfte:</b> Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
<b>Underliggande fastighetsvärde</b>	Avtalat transaktionspris för fastigheten.
<b>Uthyrningsbar yta</b>	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. <b>Syfte:</b> Visar på den totala area som bolaget har möjlighet att hyra ut.
<b>Vakanshyra</b>	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. <b>Syfte:</b> Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.
<b>Överskottsgrad</b>	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. <b>Syfte:</b> Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid.



# Förkortningar

<b>Annehem, bolaget eller koncernen</b>	Annehem Fastigheter AB (publ), koncernen inom vilken Annehem Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
<b>CBD</b>	Centrala affärsdistrikt (eng. Central Business Districts).
<b>CO<sub>2</sub></b>	Koldioxidekvivalenter
<b>EUR</b>	Euro.
<b>Euroclear Sweden</b>	Euroclear Sweden AB.
<b>Koden</b>	Svensk kod för bolagsstyrning.
<b>Kr</b>	Svenska kronor.
<b>Mdkr</b>	Miljarder svenska kronor.
<b>MEUR</b>	Miljoner Euro.
<b>Mkr</b>	Miljoner svenska kronor.
<b>MNOK</b>	Miljoner norska kronor.
<b>Nasdaq Stockholm</b>	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
<b>Peab</b>	Peab AB (publ), den koncern vari Peab AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i Peabkoncernen, beroende på sammanhanget.
<b>Peabkoncernen</b>	Peab AB (publ) och dess dotterbolag.
<b>SDG</b>	Sustainable Development Goals som också kallas Agenda 2030. FNs Globala Hållbarhetsmål på svenska.
<b>Tkvm</b>	Tusen kvadratmeter.





# Inbjudan till årsstämma

Annhem Fastigheters årsstämma kommer att äga rum den 14 maj 2024 på Valhall Park Hotell, Stjernsvärds allé 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 i årsstämman kommer att inkluderas i kallelsen till årsstämman.

Kallelse till årsstämma, fullmaktformulär och förhandsröstningsformulär kommer att finnas tillgängliga på Annehems hemsida senast den 12 april 2024, [www.annhem.se/investerare/bolagsstyrning/bolagsstaemma/](http://www.annhem.se/investerare/bolagsstyrning/bolagsstaemma/).