



ÅRSREDOVISNING 2021 | ANNEHEM FASTIGHETER AB

# Rustat för tillväxt

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Detta är Annehem

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

8%

OSLO

5%

GÖTEBORG

18%

ÄNGELHOLM/  
HELSINGBORGSRÅDET

6%

MALMÖ

23%

HELSINGFORS

40%

STOCKHOLM

Fördelning i procent av totalt fastighetsvärde.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Året i korthet

- Hyresintäkter för året uppgick till 187,8 Mkr (151,5).
- I enlighet med bolagets utdelningspolicy föreslås ingen utdelning för 2021.
- Driftnettet uppgick till 155,8 Mkr (115,0). Förbättringen förklaras av en fortsatt utökning av fastighetsportföljen samt en högre uthyrningsgrad jämfört med föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 86,2 Mkr (16,0 Mkr). Fjollårets kostnader påverkades av kostnader för uppbyggnaden av Annhem som en självständig koncern samt noterings- och refinansieringskostnader om 29,0 Mkr, vilket gav ett justerat förvaltningsresultat på 45,0 Mkr.
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 994,1 Mkr (3 317,5).
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 52,5 Mkr (137,3).
- Resultat per aktie uppgick till 3,56 kr (1,22).
- Ingått avtal om förvärv avseende två bostadsprojekt och ett logistikprojekt till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 481,0 Mkr.
- Under året har Annhem tillträtt två fastigheter i form av Jupiter 11 i Helsingborg (131,0 Mkr) samt Ledvolten 1 i Ulriksdal (290,0 Mkr).
- Ett fortsatt bra resultat i Fastighetsbarometern där Annhem placerade sig över branschsnittet med ett NKI på 77 (80).
- Enligt Cicero's utvärdering baserad på år 2020, som utgör del av grunden till en Nasdaq Green Equity Designation ansökan, är Annhem Fastigheters intäkter och investeringar 61 procent, respektive 79 procent, gröna eller mörkgröna.

Mkr	2021	2020
Hyresintäkter	187,8	151,5
Driftnetto	155,8	115,0
Förvaltningsresultat	86,2	16,0
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	86,2	45,0
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster per aktie, kr	1,46	0,76
Periodens resultat	209,7	71,8
Periodens resultat per aktie, kr	3,56	1,22
Nettobelåningsgrad, %	38,3	33,1
Soliditet, %	53,9	54,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	1,4
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr	3,0	2,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	95,5
Avkastning på eget kapital, %	9,2	3,5
Överskottsgrad, %	83,0	75,9

3 994,1 Mkr

Fastighetsvärde 31 dec 2021

155,8 Mkr

Driftnetto 31 december 2021

93,0%

Ekonomisk uthyrningsgrad  
31 dec 2021

77

Nöjdhetsindex 2021



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Väsentliga händelser 2021

## Tillträde Ledvolten

Annehem har under december tillträtt den nybyggda fastigheten Ledvolten 1. Fastigheten är belägen i Solna och ligger i direkt anslutning till Annehems två andra fastigheter i området. Fastighetens hyresgäster är medicinteknikbolaget Carmeda, med ett kontrakt på 10 år, samt Annehems Stockholmskontor. Byggnaden är miljöcertifierad enligt BREEAM Very Good med energiklass B. Det underliggande fastighetsvärdet är 290 Mkr. Tillträdet innebär ett modernt och flexibelt tillskott för Annehem.

## Allbright

2021 placerade sig Annehem på plats 6 över Sveriges mest jämställda bolag. Det är Stiftelsen Allbright som varje år granskar jämställdheten inom Sveriges börsnoterade bolag. Totalt granskades 339 bolag 2021. Bolagen granskas utifrån kvinnorepresentation i styrelse- och ledningspositioner. Utöver detta publicerar Allbright även en så kallad grön börslista där Annehem är med som omfattar samtliga av de granskade bolagen som uppnått jämn könsfördelning (40/60) i ledningsgruppen. Annehem har 50/50 fördelning i ledningsgruppen.

## Tillträde Jupiter 11

Annehem har under året tillträtt fastigheten Jupiter 11 belägen i norra Helsingborg. Fastigheten omfattar nybyggda Peab Center Helsingborg och rymmer kontor, lager och gym. För Peab Center Helsingborg pågår miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver med energiklass B. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet är 131 Mkr. Tillträdet innebär ytterligare ett tillskott till Annehems moderna och flexibla fastighetsbestånd.

## Certifiering Cicero

I december avlade Cicero en rapport som är grunden till en så kallad "designation green status"-ansökan för Annehem, som vi har för avsikt att lämna in till Nasdaq. För att kunna erhålla green equity designation så krävs att minst 50 procent av Annehems intäkter, samt investeringar är att betrakta som gröna. Rapporten med basår visade att 61 procent av intäkterna och 79 procent av investeringarna är gröna. Detta är möjligt mycket tack vare att vi har moderna, flexibla och miljövänliga kontor i vår portfölj.

## Certifiering av Partille Port och Sadelplatsen 4

Under hösten har Annehem arbetat med ovanstående fastigheter i syfte att miljöcertifiera inom ramen för BREEAM in use. Både Partille Port och Sadelplatsen 4 har erhållit betyget Very Good.

## Ny grön finansiering, Handelsbanken

Annehem har tagit upp grön finansiering i samband med förvärven av Jupiter 11 samt Ledvolten 1. Finansieringen sker till en halverad räntekostnad jämfört med tidigare upplåning. Vi är mycket glada över att fått in ytterligare en bank som finansiär, vilket är i linje med vår strategi.

## Förvärv av tomträtterna i Finland

Annehem har i kvartal 2 förvärvat tomt-rätterna i Ultimes enligt den option om friköp som förelåg vid förvärvet av fastigheten för 9,2 Meuro.

## Avtal om förvärv av Almnäs, Södertälje

I Almnäs expansiva industriområde utanför Södertälje ligger fastigheten Almnäs 5:28 som förvärvades av Annehem i maj. Fastigheten har PostNord som ensam hyresgäst. Byggnaden är i process att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver med energiklass B. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet är 96,5 Mkr. Tillskottet av en miljöklassad logistikfastighet i bra läge med en skattefinansierad hyresgäst ligger helt i linje med Annehems strategi. Tillträde av fastigheten är planerat till 1 april 2022.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## VD HAR ORDET

# Fortsatt hög efterfrågan på moderna fastigheter med hög flexibilitet i tillväxtområden innebär bra förutsättningar

Den 11:e december var det ett år sedan Annhem noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Det har varit ett spännande år där vår tillväxtresa påbörjats med ett antal förvärv. Värdet på fastighetsportföljen har ökat från 3 318 Mkr till 3 994 Mkr. Våra högkvalitativa fastigheter ligger i storstadsområden i Sverige, Norge och Finland som alla uppvisar stark tillväxt.

### Vi bygger vidare från en stabil grund i en osäker omvärld

Det gångna året har varit speciellt för oss alla. Pandemin har fortsatt inneburet en osäkerhet för många företag på olika sätt. Något som påverkat också oss fastighetsägare i olika omfattning då många hyresgäster har svårt att bedöma hur ett ökat distansarbete kommer att påverka behovet av kontorsytor. Samtidigt finns det medarbetare som har svårigheter att arbeta hemifrån

på grund av exempelvis trångboddhet. Behovet av att träffa sina medarbetare är viktigt för erfarenhetsutbyte och förståelse vilket i sin tur ger kreativitet och energi. Pandemin har ytterligare ökat kraven på flexibla lokaler där trygghet, upplevelse och trivsel sätts i centrum. Annehems lokaler lämpar sig väl för att vi, tillsammans med våra hyresgäster, skall fortsätta utveckla framtidens mötesplatser med flexibilitet, hållbarhet och kundanpassade lösningar som nyckelord. Annhem har även förmånen att sitta på relativt sett långa hyreskontrakt med ett snitt på 6,0 år med stora och välrenommerade kunder. Så här långt har vi inte haft några konkreta propåer kring förändringar avseende ingångna avtal.

### Stark balansräkning understödjer ytterligare tillväxt

Vi har per årsskiftet en outnyttjad kreditram på 420 Mkr och en kassa om 190 Mkr, totalt 610 Mkr att disponera. Under 2021 säkrades grön finansiering för de fastigheter som tillträdde under året vilket innebar en halvering av räntekostnaden jämfört med villkoren i den initiala finansieringen. Sammantaget innebär det att vi inte bara har säkerställt finansiering för de avtalade tre förvärven i form av ett logistikprojekt och två bostadsprojekt utan också har kapacitet för ytterligare förvärv.



Jörgen Lundgren  
Verkställande direktör

### Hållbarhetsarbetet en stor möjlighet till ytterligare värdeskapande

Hållbarhetsfrågorna är numera en hygienfaktor och måste finnas högt upp på agendan för såväl fastighetsbolag som andra bolag. Hyresgäster, aktieägare och kreditgivare förutsätter att Annhem arbetar med ständiga förbättringar inom hållbarhetsområdet. För oss är det stimulerande och en självklar del av bolagets utveckling framåt. För detta har Annhem under 2021 fastställt ett antal hållbarhetsmål. Med utgångspunkt från 2021 års utfall skall vi minska vår energiförbrukning med minst 9 procent fram till 2024, det vill säga 3 procent per år. Annhem har vidare ett mål att 90

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

procent av fastighetsvärdet skall vara hållbart 2024 i enlighet med EU taxonomiförordningen.

CICERO har under året som gått genomfört en oberoende utvärdering (Shades of Green) av Annhem ur ett hållbarhetsperspektiv, vilket resulterade i att 61 procent av våra intäkter och 79 procent av våra investeringar är graderade som mörkgröna eller gröna för 2020. Det är en bra start, men utifrån det vi gjort under 2021 och kommer att göra 2022 ser vi potential till ytterligare förbättringar rörande andelen gröna intäkter och investeringar.

Under 2021 har vi förvärvat två miljöcertifierade byggnader; Jupiter 11, med certifieringen Miljöbyggnad Silver samt Ledvolten 1, med certifieringen BREEAM Very Good. Vidare har vi certifierat två byggnader enligt BREEAM in Use, Partille Port 11:60 samt Sadelplatsen 4, båda byggnaderna med betyget Very Good.

I november emottog Annhem det glädjande beskedet av Allbright att vi kom på en 6:e plats av 339 utvärderade bolag i deras utvärdering av jämställdhet i svenska börsbolag. Detta är vi mycket stolta över.

### Värdeskapande strategiska förvärv och tillträden

Annhem har förvärvat, men ännu ej tillträtt, fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 481 Mkr. Under 2021 har fastigheter till ett värde om 531 Mkr tillträtts, inklusive friköp av tomträtterna i Helsingfors, Finland. Vår strategi innebär en ökad exponering mot bostäder, logistik och samhällsfastigheter vilket genomförda förvärv är i linje med. Vi arbetar vidare med en avsiktsförklarad pipeline, som möjliggör ytterligare förstärkning av den geografiska positioneringen i Stockholm, Helsingfors och Malmö.

### En begränsad påverkan av pandemin

Ur ett resultatperspektiv har påverkan av den fortsatt pågående pandemin under året varit mycket begränsad. Eftergifter på hyror relaterade till pandemin uppgår till knappt 0,2 Mkr. Förvaltningsresultatet har under året ökat med 91,5 procent. Vid utgången av 2021 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93,0 procent, minskningen på 2,0 procent mot föregående kvartal förklaras av en blockuthyrning av parkeringsplatser i Solna som löpt ut. Fastighetsvärdet per årsskiftet uppgick till 3 994 Mkr varav värdestegring utgörs av 172,9 Mkr eller cirka 5 procent. Nettobelåningsgraden uppgår till 38,3 procent.

### Marknadskommentar

Låga räntor och mycket kraftfulla penning- och finanspolitiska insatser har fortsatt bidragit till att hålla i gång ekonomin.

Omvärldsläget i och med Rysslands invasion av Ukraina gör framtidsprognoser för marknadernas utveckling osäkra. Inflationstakten har ökat kraftigt under 2021 och uppgick till 2,7 procent i Sverige (HIKP) 2021 mätt som årsgenomsnitt. I december uppgick inflationen till 4,1 procent på årsbasis, den högsta nivån sedan i början av 1990-talet. Något som av många ekonomiska bedömare ses som en övergående pandemieffekt, även om allt fler ekonomer pekar på risken för en mer ihållande prisuppgång. Inflationen förväntas uppgå till 2,6 procent 2022 enligt OECD:s prognos. Strax över Riksbankens inflationsmål på 2 procent. I Norge och Finland förväntas den makroekonomiska utvecklingen följa den svenska ganska väl. BNP återhämtar sig efter nedgången under 2021 och arbetslösheten minskar.

Annehems tre hemmamarknader har alla upplevt mycket låga räntenivåer. I Sverige, som har rörlig växelkurs, ligger Riksbankens styrränta på noll. Marknaden förväntar sig inga ränteökningar förrän tidigast i slutet av 2022. I Finland, som är en del av euroområdet och därför har samma penningpolitik som de övriga euroländerna, ligger styrräntan också på noll. Slutligen i Norge, som har rörlig växelkurs som Sverige, höjde centralbanken styrräntan till 0,25 procent under hösten 2021. Tillgången till finansiering har varit mycket god under 2021 i alla hemmamarknaderna. Kreditspreadarna, dvs skillnaden i pris mellan obligationer som har samma löptid men olika kreditvärdighet, har legat historiskt sett på låga nivåer.

Enligt *Colliers 2022 Investor Outlook Report* är det en påtaglig trend att kontor är tillbaka på investerarnas radar, främst moderna kontor av hög kvalitet i attraktiva lägen och med en tydlig miljöprofil. Annehems kontorslokaler har mycket goda förutsättningar att möta denna efterfrågan. Efter pandemin finns ett uppdämt behov av kontorsyta som inte kan balanseras av utbudet då nyproduktionen hämmats av stigande produktionskostnader.

Hyresnivåerna för kontorsfastigheter i Stockholm förväntas under tidsperioden 2022–2024 öka med nästan 3 procent per år. I Solna där Annhem Fastigheter har ett fokuserat bestånd, uppgår den ekonomiska vakansgraden till 6,0 procent vilket är lägre än i Stockholm som helhet. För samhällsfastigheter, skattefinansierade verksamheter är efterfrågan hög, vilka ofta innebär långa och stabila hyreskontrakt. En fortsatt stor efterfrågan på bostadsfastigheter drivs av en god befolkningstillväxt.

I Helsingfors och Oslo förväntas hyresnivåerna för kontorsfastigheter öka i något långsammare takt 2022–2024 än i Stockholm enligt Jones Lang LaSalle. I Helsingfors förväntas hyrorna i genomsnitt öka 2 procent per år medan de i Oslo väntas stiga med 1,4 procent årligen i snitt under perioden.

### Ovissheten tilltar med tillhörande möjligheter och utmaningar

Kraven på lokalernas utformning att fungera som flexibla och hållbara mötesplatser har pågått under en längre tid men accelererat ytterligare under pandemin. Det blir allt viktigare att våra hyresgäster upplever det som en plats där energi och kreativitet kan mötas för att skapa trygghet och trivsel vilket utvecklar företagen. Vi följer vidare det makroekonomiska läget där inflationen kommit upp på nivåer som vi ej sett på länge. Frågan är om uppgången är tillfällig, driven av exempelvis höga energipriser eller om den allmänna prisuppgången är mer generell vilket vi ser tecken på i USA. Denna fråga är förstås mycket viktig utifrån hur vi skall förhålla oss till risken för en ränteuppgång. Vi förbereder oss för en ränteuppgång genom att förlänga vår räntebindning, som nu uppgår till 3 år.

Vi ser att vi är väl positionerade utifrån de förväntningar som våra befintliga och blivande hyresgäster har på oss som hyresvärd. Annhem har möjlighet att leverera på det ökande intresse för moderna kontor av hög kvalitet i attraktiva lägen och med en tydlig miljöprofil som spås efter pandemin.

### Rysslands invasion av Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina är en humanitär katastrof. Annhem har donerat 100 000 kronor till UNICEF i mars 2022, under en period då gåvan dubblades av Akelius Foundation för att stötta deras avgörande insatser för barn på plats i Ukraina.

### Avslutande ord från VD

Den 7:e februari 2022 blev det klart att jag inte kommer att fortsätta i min befattning på bolagets framtida resa. Min tid på bolaget har varit en mycket spännande tid då vi tillsammans byggt Annhem först inom ramen för Peab och sedan som ett eget bolag noterat på Nasdaq Stockholm. Jag stannar kvar en tid för att underlätta överlämningen till ny VD med ambitionen att överlämna ett starkt bolag, med goda framtidsutsikter och väl positionerat för tillväxt.

Jag vill också passa på att tacka alla medarbetare för den tid vi har haft tillsammans. Den har präglats av ett stort engagemang och fint arbete. Jag vill önska er alla stort lycka till i ert fortsatta arbete i Annhem.

Jörgen Lundgren  
Verkställande direktör

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Introduktion till förvaltningsberättelsen

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

## Strategi, mål och målpuppfyllnad

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

**>> Mer information finns på sidorna 11–13.**

## Hållbarhet

Annhem har under 2021 arbetat vidare med att utveckla arbetsprocesser och uppföljning primärt inom fastighetsförvaltning. Mål är sätta i enlighet med Scope 1–3 samt uppföljning av vattenförbrukning. Vi utvärderar alla förvärv baserat på certifieringsnivå och en energiklassning på minst B, med andra ord så fortsätter vi arbetet med en hög ambitionsnivå för att möta dagens och framtidens krav på hållbarhet.

**>> Mer information finns på sidorna 25–30.**

## Aktien

Annhem Fastigheter AB har två aktieslag, A respektive B aktier. Annehems aktier är registrerade för handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Per dagen 31 december 2021 har Annhem emitterat totalt 58 992 548 aktier, varav 6 863 991 är A-aktier och 52 128 557 är B-aktier. Varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje A-aktie berättigar innehavaren till tio röster och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Annhem.

**>> Mer information finns på sida 34.**

## Risker och riskhantering

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

**>> Mer information finns på sidorna 37–41.**

Förutom ovan nämnda delar av förvaltningsberättelsen hänvisas även till avsnittet Ekonomisk utveckling och händelser under året på sidorna 51–52, Förslag till vinstdisposition på sida 52 samt Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare på sidorna 46–47 vilka är en del av förvaltningsberättelsen.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Stark utveckling i uppåtgående marknad

Annehems fastigheter har en tydlig miljöprofil och återfinns i tillväxtområden med bra kommunikationslägen i Sverige, Finland och Norge. Bolaget har under året hävdat sig väl i en marknad präglad av strukturella förändringar som påskyndas av den pågående pandemin.

## Det ekonomiska ramverket

För ett fastighetsbolag är utvecklingen av de långa räntorna viktiga. Att följa den makroekonomiska utvecklingen i världen är därför betydelsefullt. Världen har återhämtat sig efter pandemiåret 2020 på ett kraftfullt sätt. BNP i världen föll 2020 med 3,4 procent men kom snabbt tillbaka under 2021. Men den kraftiga återhämtningen som förutspåddes under sommaren tappade lite fart under hösten när nya smittutbrott noterades. Många ekonomiska bedömare har därför blivit lite mer pessimistiska inte minst för inflationsutvecklingen.

I de utvecklade ländernas samarbetsorganisation OECD:s konjunkturrapport som publicerades i december 2021 uppskattas att BNP i världen ökar 5,6 procent 2021 (se tabell på nästa sida). Det är högt i ett historiskt perspektiv, men lite lägre än tidigare prognoser. 2022 förväntas BNP växa 4,5 procent. Störningar i det globala handelssystemet, höga prisökningar på många varor, inte minst energi, och brist på arbetskraft håller tillbaka uppgången.

Det som stuckit ut under pandemin är att allting gått så mycket fortare än vanligt. Och att den ekonomiska politiken svarat så snabbt med stora stimulanser i många länder. Ett exempel: börskraschen i mars 2020 var den snabbaste nedgången någonsin, med undantag för svarta måndagen 1987. Marknaden föll med 35 procent men det tog sedan bara ett halvår för aktiemarknaden att återhämta sig. Det kan jämföras med den globala finanskrisen 2008 då det tog över 5 år för aktiemarknaden att komma tillbaka till nivåer som rådde innan nedgången.

Fastighetsmarknaden har så här långt klarat pandemin väl. Priserna har fortsatt upp globalt och nått nya rekordnivåer. Men branschen genomgår stora förändringar. Digitaliseringen har påskyndats i pandemin när många människor arbetat hemifrån.

Det ställs nya krav på kontorsfastigheter när många människor vill kunna arbeta mer flexibelt. Men det är för tidigt att proklamera kontorets död som somliga bedömare gjort under pandemin. Många företag är på jakt efter kontor som är lätta att nå från hemmet för medarbetare, när många vill kunna dela sin arbetstid mellan hemmet och kontoret på ett smidigt sätt. Företag efterfrågar därför kontor där det erbjuds delade arbetsytor, platser för möten och nätverkande. Men att det även finns ett utbud som innefattar andra servicetjänster som träning och rekreation. Där det finns stor flexibilitet att skala upp och ner lokalytor efter

behov med kort varsel. E-handeln har vuxit explosionsartat under senare tid och ritar om stadskärnor världen runt när färre inköp görs i butiker. Samtidigt ökar kraven på både enskilda fastigheter och på hela fastighetssektorn när hållbarhetsfrågorna får en mer framskjuten roll i klimatkrisen.

## Makroutvecklingen i Annehems hemmamarknader

Under 2021 har ekonomin växlat upp väsentligt i Sverige jämfört med den negativa utvecklingen under merparten av 2020. Tillväxten drivs främst av ökande konsumtion och investeringar.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

Arbetslösheten i Sverige förväntas sjunka från höga pandeminivåer ner mot 7,6 procent 2022 och BNP förväntas ha nått en topp på 4,3 procent 2021 för att sedan falla tillbaka något under 2022.

Låga räntor och mycket kraftfulla penning- och finanspolitiska insatser har fortsatt bidragit till att hålla i gång ekonomin. Inflationstakten har ökat kraftigt under 2021 och uppgick i oktober till 3,1 procent, den högsta nivån på 13 år. Något som av många ekonomiska bedömare ses som en övergående pandemieffekt, även om allt fler ekonomer pekar på risken för en mer ihållande prisuppgång. Inflationen förväntas uppgå till 2,6 procent 2022 enligt OECD:s prognos. Strax över Riksbankens inflationsmål på 2 procent. Som man kan se i tabellen nedan förväntas den makroekonomiska utvecklingen i Norge och Finland följa den svenska ganska väl. BNP återhämtar sig efter nedgången under 2021 och arbetslösheten minskar.

	2020	2021	2022
<b>BNP (årlig % förändring)</b>			
Sverige	-2,9	4,3	3,4
Norge	-0,7	4,1	4,6
Finland	-2,9	3,4	2,8
Världen	-3,4	5,6	4,5
<b>Inflation (% förändring per år)</b>			
Sverige	0,5	2,0	2,6
Norge	1,3	3,4	2,0
Finland	0,4	1,9	1,9
<b>Arbetslöshet (i %)</b>			
Sverige	8,3	8,8	7,6
Norge	4,4	4,9	3,9
Finland	7,8	7,7	6,6

Källa: OECD Economic Outlook (December 2021)

### Ränte- och kreditmarknaden

Annehem's tre hemmamarknader har alla upplevt mycket låga räntenivåer. I Sverige, som har rörlig växelkurs, ligger Riksbankens styrränta på noll. Marknaden förväntar sig inga ränteökningar

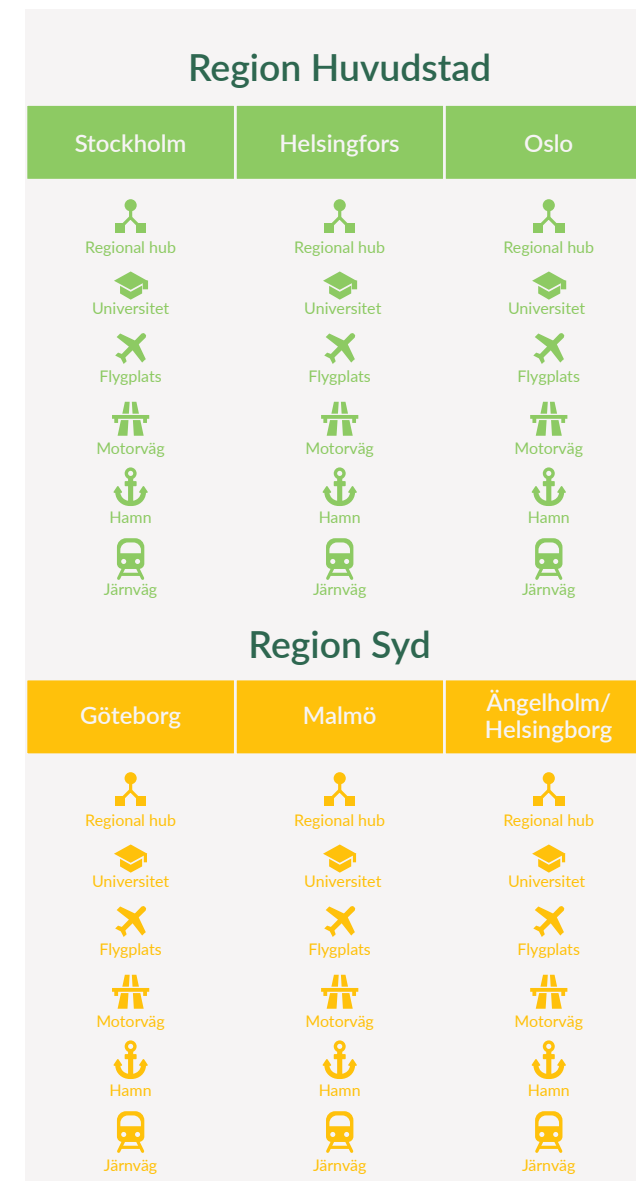
förrän tidigast i slutet av 2022. I Finland, som är en del av euroområdet och därför har samma penningpolitik som de övriga euroländerna, ligger styrräntan också på noll. Slutligen i Norge, som har rörlig växelkurs som Sverige, höjde centralbanken styrräntan till 0,25 procent under hösten 2021.

Tillgången till finansiering har varit mycket god under 2021 i alla hemmamarknaderna, trots att utbudet av fastighetsrelaterad upplåning tenderat att fortsätta att öka. Kreditspreadarna, det vill säga skillnaden i pris mellan obligationer som har samma löptid men olika kreditvärdighet, har legat historiskt sett på låga nivåer. De långa räntorna har i Sverige och Finland legat nära noll under året. I Finland har de till och med stundtals varit negativa, medan de legat runt en procent eller högre i Norge. Från botten i augusti har räntorna i alla tre länderna rört sig uppåt något när det funnits oro för högre inflation.

### Långsiktiga trender: urbanisering och befolkningstillväxt

Urbaniseringstrenden är tydlig både globalt och i Norden. Den underliggande drivkraften bakom urbaniseringen är att stora delar av ett lands resurser och kapital finns i storstäderna. Numera bor mer än hälften av jordens befolkning i städer och andelen förväntas stiga till 70 procent år 2050. Trenden är som allra starkast i utvecklingsländer, där urbaniseringen sker betydligt snabbare jämfört med länder i västvärlden, men den fortgår även i Norden. Storstadsregionerna i Sverige, Finland och Norge förväntas ha en kraftfull befolkningsökning under de kommande åren trots pandemin. Befolkningstillväxten i Annehem's storstadsregioner är högre än snittet för respektive land.

Som påpekas i FN:s nyligen publicerade rapport "Cities and Pandemics: Towards a More Just, Green and Healthy Future" har städer historiskt sätt visat en förmåga att återkomma efter stora kriser, som pandemier. Storstadsområden som uppvisar hög grad av flexibilitet och hållbarhet förutspås ha bättre utsikter att återhämta sig när pandemin är över. Annehem's marknader återfinns alla inom detta segment. De befinner sig i regionala centrum vid stora utbildningscentra med goda kommunikationer (se illustration till höger). I takt med befolkningstillväxten och inflyttningen till städerna de kommande åren förväntas därför både efterfrågan



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

på bostäder och bostadsbyggandet öka, vilket förväntas vara positivt för Annehems fastighetsbestånd.

### Den svenska fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden har varit fortsatt robust under 2021. Transaktionsvolymen under 2021 har varit hög, omkring 350 miljarder kronor enligt preliminära siffror från Pangea. Det är den allra högsta noteringen någonsin för ett enskilt år. Det internationella intresset för den svenska fastighetsmarknaden har varit fortsatt högt trots pandemin. Förväntningarna för transaktionsvolymerna 2022 är starka. Hyresnivåerna för kontorsfastigheter i Stockholm förväntas under tidsperioden 2021–2024 öka med nästan 3 procent per år. I många av Sveriges större städer har kontorsfastigheter i närliggande mer attraktiva geografiska lägen en lägre vakansgrad. I Solna där Annehem Fastigheter har ett fokuserat bestånd, uppgår den ekonomiska vakansgraden till 6,0 procent vilket är lägre än i Stockholm som helhet. För samhällsfastigheter, skattefinansierade verksamheter som exempelvis skolor och äldreboenden är efterfrågan hög i takt med att befolkningen ökar och andelen äldre blir större. Samhällsfastigheter innebär ofta långa och stabila hyreskontrakt. Befolkningstillväxten gör även att efterfrågan på bostadsfastigheter är hög med stabila och ökande hyror. Med långa kötider för dem som söker hyresrätter i en mycket reglerad hyresmarknad.

### Den finska och norska fastighetsmarknaden

Både de finska och norska fastighetsmarknaderna har stått mot pandemin väl under 2021. Transaktionsvolymerna i Finland uppgick under första halvåret till ca 20 miljarder kronor. Ungefär samma volymer som under motsvarande period. Norge har upplevt mycket höga transaktionsvolymer. Där fördubblades nästan transaktionsvolymen det första halvåret 2021 från motsvarande period 2020.

I Helsingfors och Oslo förväntas hyresnivåerna för kontorsfastigheter öka i något långsammare takt 2021–2024 än i Stockholm

enligt Jones Lang Lasalle. I Helsingfors förväntas hyrorna i genomsnitt öka 2,0 procent per år medan de i Oslo väntas stiga med 1,4 procent årligen i snitt under perioden.

SEK	2019 SEK/kvm	2020 SEK/kvm	2021 SEK/kvm	2020 y/y, %	2021 y/y, %
Stockholm <sup>1)</sup>	8 000	7 200	7 400	-10,0	2,8
Helsingfors	4 392	4 330	4 578	-1,4	5,7
Oslo	4 532	4 429	4 532	-2,3	2,3
Göteborg	3 600	3 500	3 500	-2,8	0,0
Malmö	3 100	2 950	3 100	-4,8	5,1
Helsingborg/ Ängelholm	1 950	1 950	1 950	0,0	0,0

<sup>1)</sup> Avser CBD (Central Business District).  
Källa: Catella

Som man kan se i tabellen ovan föll kontorshyrorna i alla Annehems marknader under 2020 när pandemin bröt ut, men återhämtade sig under 2021.

### Ökat fokus på hållbarhet

Den svenska bygg- och fastighetssektorn är en av de allra största källorna till utsläpp. Sektorn bidrar dessutom till utsläpp utomlands genom importvaror. Totalt sett motsvarar koldioxidutsläppen från sektorn omkring 20 procent av Sveriges totala koldioxidutsläpp. Aktörer inom bygg- och fastighetssektorn har därmed stora möjligheter att påverka koldioxidutsläppen i Sverige. Ökad medvetenhet kring hållbarhet och hur naturens resurser förbrukas har gjort att miljöfrågor blivit allt viktigare. Detta har medfört att både fastighetsägare och slutkonsumenter ställer högre krav på att byggnader byggs och förvaltas med ett långsiktigt perspektiv och med fokus på minskad miljöpåverkan.

Fastighetsbolag som kan bidra med mindre miljöpåverkan förutspås få allt bättre finansieringsvillkor jämfört med andra och därigenom förbättra sin konkurrenssituation. Annehem är väl positionerat med ett modernt, hållbart fastighetsbestånd och har redan kunnat kapitalisera på goda finansieringsvillkor till följd av sin ”gröna status”.

### Annehems nisch och konkurrenter

Annehem Fastigheters befintliga fastighetsportfölj består till största delen av kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Ängelholm/Helsingborg-området samt i Helsingfors och Oslo. I takt med att städer vuxit har närliggande affärsdistrikt utanför stadskärnorna tagit form. Ofta områden med goda kommunikationer, både kollektivt och för persontrafik. Exempel på sådana områden där Annehem äger fastigheter är Solna nära Stockholm, Hyllie utanför Malmö och Partille nära Göteborg. Det är ofta områden med ett gott affärsklimat, men där hyresnivåerna är något lägre än i stadskärnorna. Solna, där Annehem har sitt huvudkontor och sin allra största fastighetsportfölj, är hyrorna ungefär hälften så höga som i Stockholms innerstad (se tabell till vänster för kontorshyror i Stockholms innerstad). Solna har under många år utsetts till den kommun i landet med det allra bästa företagsklimat av organisationen Svenskt Näringsliv.

Annehem möter olika konkurrenter inom respektive fastighetskategori och region, vilka kan vara internationella fastighetsfonder och börsnoterade- och privatägda fastighetsbolag. Bland börsnoterade aktörer finns konkurrenter som exempelvis Castellum, Fabege, FastPartner, Klövern, Kungsleden, Nyfosa, Platzer och Wihlborgs.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Strategi, mål och måluppfyllnad

## Nya högkvalitativa fastigheter

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

## Stark kapitalbas

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

## Tydligt definierad tillväxtplan

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

## Tydligt definierad tillväxtplan

Annehem har ingått ett nytt avtal med Peab om förvärv av en logistikfastighet som planeras att färdigställas under Q2 2022. Därutöver har Annehem sen tidigare tecknat avtal med Peab om förvärv av två bostadsfastigheter, belägna i nära anslutning till Annehems befintliga bestånd i Göteborg och Malmö. Annehem har även för avsikt att ytterligare diversifiera sin portfölj genom förvärv av samhälls- och bostadsfastigheter.

## Finansiell ställning som möjliggör tillväxt

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

## Tillväxt-, lönsamhet- och avkastningsmål

### Ett tillväxtdrivet fastighetsbolag

Annehem är ett fastighetsbolag rustat för tillväxt med en tydlig strategi för att växa och utveckla beståndet. Utöver att växa portföljen genom fastighetsförvärv verkar vi för att öka värdet av det befintliga beståndet genom aktiv förvaltning

och förädling. Genom att investera i olika fastighetstyper i nordiska tillväxtregioner där Annehem redan äger fastigheter ökar bolaget sin diversifiering, samtidigt som förvaltningen kan effektiviseras och ge skalfördelar.

### Mål

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

### Utfall per 2021

Årets tillväxt uppgår till 20 procent (36).

### Tillvarata potentialen i beståndet genom fokuserad förvaltningsverksamhet

Annehem ser goda möjligheter att tillvarata potentialen i sitt befintliga högkvalitativa fastighetsbestånd. Fastighetsbeståndet är uppdelat i två regioner: region Huvudstad och region Syd. Genom bolagets geografiska prioritering fångas positiva strukturella trender och en diversifie-

ring uppnås samtidigt som bolaget kan förse hyresgäster med fokuserad, effektiv och aktiv förvaltning. Genom att bedriva en fokuserad förvaltningsverksamhet finns förutsättningar för effektivisering och att därigenom skapa skalfördelar. Geografisk prioritering för en effektiv aktiv förvaltning.

### Mål

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

### Utfall per 2021

Årets tillväxt uppgår till 52 procent (43).

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Tillväxt-, lönsamhet- och avkastningsmål, forts.

### God lönsamhet och avkastning

Annehems befintliga och kommande fastigheter ger förutsättningar för långsiktig kassaflödesgenerering och intjäningsförmåga. Den befintliga portföljen består främst av nyligen uppförda kontorsfastigheter i attraktiva nordiska tillväxtområden, vilka ger

god direktavkastning och intäktpotential. I takt med att Annehem förvärvar fler fastigheter i de nordiska tillväxtområden där befintligt bestånd är koncentrerat ökar skalfördelarna i dess förvaltning, vilket ökar lönsamheten.

### Mål

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

### Utfall per 2021

Avkastningen på eget kapital uppgår till 9,2 procent (3,5).

## Riskbegränsningar och utdelningspolicy

### Soliditet

### Mål

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

### Utfall per 2021

Soliditet om 53,9 procent (54,4).

### Nettobelåningsgrad

### Mål

Nettobelåningsgraden ska ej överstiga 60 procent över tid.

### Utfall per 2021

Nettobelåningsgraden uppgår till 38,3 procent (33,1).

### Räntetäckningsgrad

### Mål

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 2,2 gånger.

### Utfall per 2021

Räntetäckningsgraden uppgår till 3,5 ggr (2,0).

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Riskbegränsningar och utdelningspolicy, forts.

### Utdelningspolicy

#### Mål

I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara på affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål.

#### Utfall per 2021

Ingen utdelning.

## Hållbarhetsmål

### Fortsatt aktivt arbeta med att ytterligare förstärka vår miljöprofil

Annehem har i enlighet med vad som tidigare kommunicerats arbetat fram en målkatalog i hållbarhetsavsnittet, se sida 29. Av dessa så vill vi speciellt lyfta fram följande mål.

#### Mål

Miljöcertifiera minst 90 procent av fastighetsvärdet senast 2024.

För våra fastigheter är målet att tillhöra de 15 procent med bäst energiprestanda i respektive land avseende 90 procent av verkligt värde till 2024.

Energiförbrukning (köpt energi MWh) skall minska med 9 procent till 2024.

#### Utfall per 2021

Uppnådd certifieringsgrad är 85 procent (68 procent).

85 procent av verkligt värde i fastighetsbeståndet tillhörde topp 15 procent per utgången av 2021.

19 163 MWh.



## Tydligt fokus på nordiska huvudstäder och storstadsregioner

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92



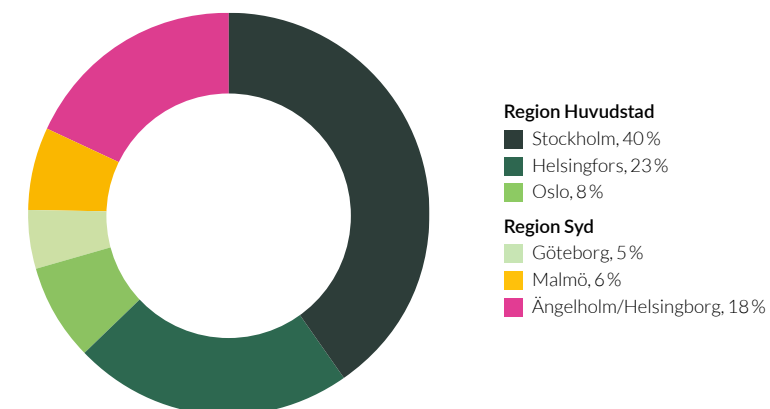
## Våra fastigheter

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

Fastighetsportföljen bestod av 24 förvaltningsfastigheter vid årsskiftet. Därutöver har Annehem ingått avtal om förvärv avseende en logistikfastighet och två bostadsfastigheter – vilka kommer att tillträdas mellan 2022/23 och H1 2024. Avsiktsförklaringar med Peab har ingåtts om att förvärva ett flertal framtida fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab. Totalt estimerat värde för de avsiktsförklarade fastigheterna är 4 900 Mkr.

Per årsskiftet uppgick värdet av förvaltningsfastigheterna till 3 994,1 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan till 193 tkvm. Det totala hyresvärdet per 31 december 2021 uppgick till 243,5 Mkr, varav 139,6 Mkr utgjordes av Region Huvudstad och 103,9 Mkr av Region Syd. Den kontrakterade ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per samma period till 93 procent. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden för fastighetsportföljen uppgick per 31 december till 6,0 år. Bedömningen är att fastighetsbeståndets genomsnittligt viktade återstående kontraktstid är god och ger förutsättningar att fortsätta utveckla verksamheten.

### Fastighetsvärdet per region





DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Region Huvudstad

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

### Stockholm

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

#### Sadelplatsen 3

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



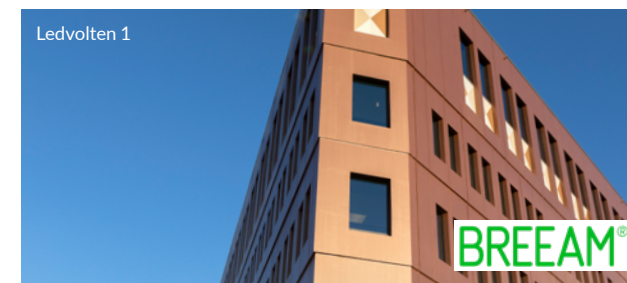
#### Sadelplatsen 4

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



#### Ledvolten 1

Huset består till största del av kontorslokaler men även laboratorium och ren rum. Totalt är fastigheten på 4 268 kvm av vilket ca 90 procent är uthyrd till Carmeda, ett Medtech bolag på ett 10-årigt avtal.



### Helsingfors

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



#### Ultimes I&II

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



### Oslo

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

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Region Syd

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

### Stenekullen 2

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



### Partille Port

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



### Jupiter 11

Är belägen i Helsingborg och består av kontor och ett gym, totalt en yta på 4 957 kvm. I dagsläget är ca 633 kvm vakant men omfattas en Peabs hyresgaranti på 3 år från maj 2021. Den största hyresgästen är Peab. Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

### Kamaxeln 2

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

### Valhall Park

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



### Ljungbyhed Park

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





DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

### Översikt av förvaltningsfastigheter<sup>1)</sup>

Fastighetsregion	Värde, Mkr <sup>2)</sup>	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm <sup>3)</sup>	Antal P-platser	Hyresvärde, Mkr <sup>4)</sup>	Kontrakterad ek. uthyrningsgrad, %	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid, år
<b>Region Huvudstad</b>							
- Stockholm	1 610	3	30	475	68	94	6,6
- Helsingfors	907	3	17	475	59	100	4,2
- Oslo	309	1	4	-	13	100	13,0
<b>Region Syd</b>							
- Göteborg	191	1	6	-	13	97	5,0
- Malmö	258,7	2	6	-	15	100	4,2
- Ängelholm/Helsingborg <sup>5)</sup>	718,1	14	130	-	76	85	3,1
<b>Summa av förvaltningsfastigheter 31 december 2021</b>	<b>3 994</b>	<b>24</b>	<b>193</b>	<b>950</b>	<b>243</b>	<b>93</b>	<b>6,0</b>

<sup>1)</sup> Baseras på värden per 31 december 2021.

<sup>2)</sup> Avser verkligt värde per 31 december 2021.

<sup>3)</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>4)</sup> Inkluderar hyresgaranti som har ställts ut av Peab för vakanta ytor och gäller 36 månader från förvärvstidpunkten. För Helsingfors avses fastigheterna Ultimes I&II från 1 juli 2020 och för Malmö avses fastigheten Peab Center Malmö från 1 mars 2020.

<sup>5)</sup> Regionen Ängelholm/Helsingborg inkluderar Ljungbyhed.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Fastigheter med avtal om förvärv

Annhem har en tydlig tillväxtplan och har som del av denna ingått avtal om förvärv avseende tre fastigheter av Peab under 2021. En logistikfastighet om 2 000 kvm som kommer att tillträdas under Q2 2022. I denna fastighet ingår en byggrätt på ca 2 000 kvm. Vidare så ingår två bostadsfastigheter som kommer att tillträdas under 2022/23 respektive H1 2024. Det totala underliggande fastighetsvärdet för dessa uppgår till 481 Mkr och den uthyrbara ytan uppgår till 10 000 kvm.

### Logistik

Annhem har ingått aktieöverlåtelseavtal om förvärv av en logistikfastighet på 2 000 kvm som är fullt uthyrd på ett 10 årigt avtal till Post Nord. I förvärvet ingår även en byggrätt på cirka 2 000 kvm. Det underliggande fastighetsvärdet är 96 Mkr.

### Bostäder

Annhem har även ingått aktieöverlåtelseavtal om förvärv av två bostadsfastigheter. Dessa fastigheter är belägna i Partille i Göteborg och i Malmö. Fastigheterna kommer att tillträdas under 2022/2023 respektive H1 2024 och utgör totalt 8 000 kvm. De högkvalitativa och miljöanpassade (Svanenmärkta) hyresbostäderna är lokaliserade i attraktiva områden såväl för hyresgäster som för Annhem.

Bostadsfastigheterna är belägna i områden med god efterfrågan och i närheten av befintliga fastigheter, vilket möjliggör att befintlig förvaltningsorganisation kan användas. Det avtalade underliggande fastighetsvärdet för bostadsfastigheterna är 385 Mkr.

### Översikt över fastigheter med avtal om förvärv

Fastighetsregion	Tillträde	Överenskommet underliggande fastighetsvärde, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Kontrakterad ek. uthyrningsgrad, %	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid, år
<b>Region Huvudstad</b>							
- Stockholm	Q2 2022	96	1	2	5	100	10
<b>Region Syd</b>							
- Göteborg	H1 2024	250	1	5	12	E/T	E/T
- Malmö	Kv 4 2022/Kv1 2023	135	1	3	6	E/T	E/T
<b>Summa av förvärvade men ej tillträdna fastigheter</b>		<b>481</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	<b>100</b>	<b>10</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.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Avsiktsförklarade fastigheter

Annhem har identifierat att Peab har ett flertal kvarvarande byggrätter avseende framtida fastigheter som skulle passa väl in i befintligt fastighetsbestånd och strategi och som Peab planerar att färdigställa efter 2023. Fastigheterna väntas primärt bestå av kontorsytor för såväl privat som offentlig sektor (direkt eller indirekt skattefinansierad verksamhet). Annhem har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av fastigheterna på marknadsmässiga villkor. Avsiktsförklaringarna är inte bindande och Annhem är inte skyldigt att förvärva, och Peab är inte skyldigt att sälja, någon av fastigheterna. Byggrätterna är belägna i nära anslutning till befintligt bestånd. Förvärv av de framtida fastigheterna skulle därför både stärka den geografiska positioneringen och möjliggöra en effektivare fastighetsförvaltning vilket hade bidragit till skalfördelar. De avsiktsförklarade fastigheterna utgör totalt 86 000 kvm och har ett av Annhem samlat bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om ca 4 900 Mkr.

### Översikt av avsiktsförklarade fastigheter

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

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

<sup>1)</sup> Fastighetsvärdet baseras på Annehmens bedömning per 31 december 2020, av det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet per dagen för färdigställande.

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



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## PARKREPORTAGE MED GUSTAV

# Huvudfokus är att skapa trevliga mötesplatser med en stark vi-känsla



Gustav Eriksson

Gustav Eriksson är förvaltningschef för Annehems företagsparker Ljungbyhed Park och Valhall Park. Gustav har jobbat med detta i fyra år och stortrivs. Tillsammans med sina kollegor hjälps de åt att sköta allt som parkerna och dess hyresgäster kan tänkas behöva, allt från att klippa gräsmattor till att sköta ekonomin.

### Vad ingår i ditt jobb som förvaltningschef?

– Här i Region Syd har jag nio medarbetare; två förvaltare, tre tekniska förvaltare, en projektledare, samt tre personer som jobbar med förvaltningsekonomi. Tillsammans gör vi allt man kan tänka sig för att den dagliga driften ska fungera. Vi anordnar kundträffar, vi hjälper hyresgäster att bära saker, ser till att byggnaderna är uppvärmda, energieffektiverar, anordnar mässor och sköter hyresförhandlingar, detaljplanutveckling och nybyggnationer. Medarbetarteamet hjälps åt med allt – högt som lågt.

### Annehems parker är viktiga lokala spelare som bidrar till tillväxt och trevliga närområden

En viktig del i Gustavs roll är, utöver att leda medarbetarteamet, att sköta de lokala kontakterna med både näringsliv och det offentliga. I Ljungbyhed som är en liten ort är Ljungbyhed Park en viktig lokal spelare med ett tätt samarbete med Klippans kommun. Valhall Park är en fullt ut integrerad del av Ängelholms näringsliv:

– Jag är tacksam för att ledningen ger mig stort förtroende att få sköta de här speciella fastigheterna på ett entreprenöriellt sätt.

De drivs med lokal anda och där är parkernas egna varumärken en viktig del. Vi känner lokalsamhället och våra kunder och utvecklar allt tillsammans.

Bägge parkerna har ett brett aktivitetsutbud som inte bara uppskattas av hyresgäster utan även av befolkningen i dess närområden. I Ljungbyhed Park finns museum, golfbana och idrottsanläggning med padelbana. I Valhall Park finns bland annat hotell- och konferensanläggning, museum, restauranger och café samt motionsmöjligheter i form av en 3 km lång motions slinga, padelbanor och gym.

Att parkerna är fyllda med liv och rörelse är viktigt för Gustav:

– Det jag anser vara viktigast i mitt arbete är att skapa trevliga mötesplatser. För mig är det jätte viktigt att vi håller igång saker som ingen riktigt hyr, exempelvis motions slingan i Valhall Park. Jag älskar när folk kommer hit och rastar sina hundar, vilket betyder att människor väljer att komma just hit även om de kanske inte har sin arbetsplats i parken. Jag ser gärna att det är liv och rörelse i parkerna utanför kontorstid, att de lyses upp av bilar med människor som kommer för att spela padel eller för andra aktiviteter.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

### Ljungbyhed Park och Valhall Park är unika på olika sätt

Parkerna är väldigt olika. Gemensamt för parkerna är att de rymmer lokaler för olika typer av verksamheter som företagande och utbildning, men de olika typerna av verksamhet sker i olika omfattning i de olika parkerna. Gustav beskriver Ljungbyhed Park som ett utbildningskluster och Valhall Park som en bredare företagspark.

Ljungbyhed Park är nischat mot utbildning och där finns ett campus. Platsen är centrum för flygtrafik och utbildning, nu även för drönare. Parken rymmer förutom flygverksamheten även flera skolor, verkstäder, tillverkning och lätt industri. Det är en gigantisk anläggning med nästan 550 hektar mark och 110 byggnader. Parkens alla verksamheter sysselsätter snart 600 personer.

Ljungbyheds slogan är:

”Vi utbildar för morgondagen och forskar för framtiden. I vår miljö av framåtanda och innovationskraft inspirerar vi tillsammans till ett unikt centrum för hållbarhet i upplevelser, utbildning och forskning på marken och i luften.”

I Valhall Park finns en mix av kontor och ett stort aktivitetsutbud som gör parken till något som liknar ett mindre samhälle med 1 200 anställda och ett fullskaligt servicecenter:

– Här sköter vi träd, buskar, rabatter och vägar, sådant som kommunen i vanliga fall gör på andra ställen. Något av det viktigaste vi har här är vår 3 km långa motionsslinga, det är ett sätt för att få alla

**”Vi utbildar för morgondagen och forskar för framtiden. I vår miljö av framåtanda och innovationskraft inspirerar vi tillsammans till ett unikt centrum för hållbarhet i upplevelser, utbildning och forskning på marken och i luften.”**

anställda att faktiskt vilja komma till sitt kontor och därmed parken. Det som uppskattas mest av våra hyresgäster i Valhall Park är den vackra miljön, tillgängligheten och bra parkeringsmöjligheter.

### Det finns många fördelar med att vara hyresgäst i en företagspark

#### Vad är främsta fördelen med att vara kund i en företagspark?

– Främsta fördelen är att hyresgästerna får en ”vi-känsla”. Man är en del av någonting och hjälper varandra. Om ett visst företag erbjuder en tjänst i någon av parkerna är det naturligt för de andra att ta hjälp av grannföretaget i första hand. Vi på Annehem försöker skapa en plattform för ren och skär affärsnytta för våra hyresgäster. Jag är mycket för kluster och nätverkande som är en stor del av min roll.

En annan fördel Gustav lyfter är Annehems hållbarhetsarbete i parkerna som är av betydande skala. Även om det ofta är relativt

simpel insatser som att byta till energisnålare lampor i lyktstolpar, underlätta för källsortering, bygga laddstolpar för elbilar, ha rätt temperatur i byggnader och stänga av saker på nätterna, så gör hållbarhetsarbetet stor skillnad i och med att parkerna är stora.

Sist men inte minst berättar Gustav om flexibiliteten Annehem och parkerna erbjuder. Då det finns många lokaler att erbjuda kan företag och andra verksamheter både växa och krympa i omfattning utan större problem. Annehem kan följa kunderna i deras utveckling och det är rätt många hyresgäster inom parkerna som någon gång bytt lokaler när de blivit fler eller färre.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Våra kunder

Annehem har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Bolaget hade 280 kommersiella hyresavtal per 31 december 2021. Kontraktsförfallstrukturen för dessa hyresavtal påvisar att cirka 56 procent av Annehems kontrakterade årshyra förfaller efter fem år.

Peab är Annehems största hyresgäst. Hyreskontrakt relaterade till Peab utgjorde per 31 december 2021 36 procent av hyresvärdet. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden på dessa kontrakt uppgick till 8,4 år. Utöver Peab finns det ingen enskild hyresgäst som utgjorde mer än fem procent av hyresvärdet. De

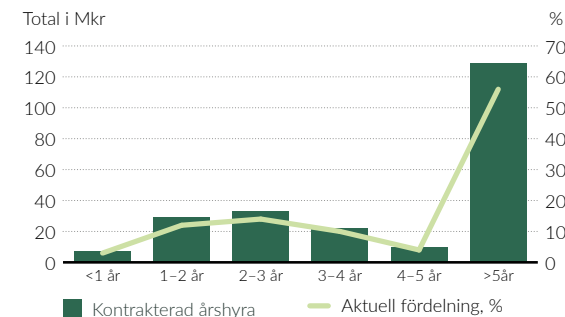
tio största kunderna (exklusive Peab-anknutna hyreskontrakt) utgjorde 32 procent. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden per 31 december 2021 uppgick till 8,7 år för de tio största hyresgästerna avseende hyresvärde och 6,0 år totalt.

### Översikt av de tio största kunderna per 31 december 2021

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Andel av totalt hyresvärde, %	Antal hyreskontrakt
Peabanknutna hyreskontrakt	88	36%	28
Coop Norge	13	5%	1
ISS Finland	13	5%	6
Carmeda AB	12	5%	1
Actic Sverige AB	8	3%	2
Ängelholms Kommun	8	3%	8
Coop Väst AB	7	3%	1
Klippans Kommun	5	2%	10
Migrationsverket	5	2%	4
Rudus OY	5	2%	1
<b>Summa</b>	<b>165</b>	<b>68%</b>	<b>62</b>
<b>Totalt</b>	<b>243</b>		<b>288</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.

### Annehems kontraktsförfallstruktur per 31 december 2021



Annehems fastighet Ledvolten i Solna förvärvades och tillträdades i fjärde kvartalet 2021.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92



Sonja Takala

## Den finska hyresgästen ISS rekommenderar Annhem som hyresvärd.

I Helsingfors äger Annhem fastigheterna Ultimes I&II som bildar företagsparken Ultimes Business Garden. Fastigheterna består mestadels av kontorslokaler och ligger i stadsdelen Pitäjänmäki, ett område med goda förbindelser. Sonja Takala, Key Account Director på ISS Finland, ansvarar för all fastighetsförvaltning i företagsparken där ISS också är en av de största hyresgästerna tillsammans med Peab

ISS har sitt huvudkontor med cirka 200 kontorsmedarbetare och 20 service-emedarbetare i företagsparken. De tjänster som ISS tillhandahåller är bland annat; catering och restaurangtjänster, städning, mottagning, säkerhet, kontorstjänster för gemensamma utrymmen och hyresgäster, reparation och redovisning. Sonja beskriver att det är tack vare den nära dialogen mellan Annhem och ISS som de gemensamt kan tillhandahålla hyresgästerna med bekväma och vackra lokaler. ISS syfte är också just att ansluta människor och platser för att få världen att fungera bättre.

–Jag är oerhört stolt över mina kollegor som varje dag levererar service i toppklass med ett stort leende på läpparna, säger Sonja.

### ISS och Annhem har ett tätt samarbete

ISS har en unik roll som både serviceleverantör för hyresgäster och gemensamma utrymmen samtidigt som de själva är hyresgäster. Detta möjliggör Annehmens och ISS täta samarbete som Sonja beskriver karaktäriseras av en öppen kommunikation med högt i tak. De två organisationerna har månatliga möten och båda håller kontakten regelbundet däremellan.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

När ISS flyttade till Ultimes Business Garden var Peab fastighetsägare. ISS letade då efter lokaler med ett centralt läge i storstadsområdet i närheten av en järnvägsstation, med bra parkeringsmöjligheter och service. Ultimes Business Garden hade allt; även den goda servicen i samarbete mellan Peab och ISS, berättar Sonja.

**Hur har bytet från Peab till Annehem som fastighetsägare varit?**  
– Det har varit en smidig övergång där vi har varit mycket inblandade eftersom ISS tar hand om hyresinbetalningar och eftersom vi är den första kontaktpunkten för hyresgästerna i Finland om de har några problem, klagomål eller behov av förändring.

**”Lobbyn är mycket vacker”**  
Sonja berättar att hon ofta hör från kunder och besökare att framför allt lobbyn är mycket vacker. Den är ljus och väldesignad.

**”Dessutom erbjuds Annehems flexibla kontorslokaler med moderna och flexibla hyresavtal där hyresgäster kan byta lokaler inom kort tid.”**

**Vad tycker du bäst om med fastigheterna?**  
– Förutom den uppskattade lobbyn är det den exceptionella servicen. Våra medarbetare som arbetar i Ultimes Business Garden är väldigt stolta över att arbeta där.

**Skulle du rekommendera Annehem som hyresvärd?**  
– Ja, och den främsta anledningen till det är företagsparkskonceptet. Det passar perfekt för människor som kommer tillbaka till kontoret efter pandemin; bekväma lokaler med service som underlättar hyresgästernas vardag.

– Dessutom erbjuds Annehems flexibla kontorslokaler med moderna och flexibla hyresavtal där hyresgäster kan byta lokaler inom kort tid.



Kundcase





DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Hållbarhet

Under 2021 har Annehem låtit CICERO Shades of Green genomföra en oberoende utvärdering av Annehem i ett hållbarhetsperspektiv. 61 procent av våra intäkter och 79 procent av våra investeringar är graderade som mörkgröna eller gröna för 2020.



Globalt står bygg- och fastighetsbranschen för 36 procent av den totala energianvändningen och nästan 40 procent av världens CO<sub>2</sub>-utsläpp. I Sverige står bygg- och fastighetsbranschen för 34 procent av landets totala energianvändning, 35 procent av avfallet och 19 procent av växtgasutsläppen. Dessutom bidrar sektorn till utsläpp i andra länder genom import av byggprodukter. Nyproduktion av hus beräknas ha lika stor klimatpåverkan som att sedan driva huset i 50 år. I kombination med snabbt växande samhällen, ökande befolkning och oförutsägbara klimatförhållanden är det tydligt att vi måste arbeta hållbart på såväl kort som lång sikt. Som

en konsekvens av den stora påverkan fastighetsbranschen utgör på klimatet har vi på Annehem beslutat att vår fastighetsförvaltning ska bli utsläppsneutral till 2030.

Med grund i målsättningen att nå en klimatneutral förvaltning har Annehem höga ambitioner att möta dagens och framtidens krav på hållbarhet. Hållbarhetsarbetet utgår från FN:s globala mål för hållbar utveckling och tar fasta på ett långsiktigt ansvar för den ekonomiska, miljömässiga och sociala utvecklingen. Att arbeta med dessa punkter är en förutsättning för att kunna bygga fastighetsvärde på lång sikt. Därmed är hållbarhet i dess olika dimensioner en naturlig del av våra fastighetsinvesteringar på Annehem. Annehem har byggt upp en modern portfölj av fastigheter som är moderna, flexibla och energieffektiva, allt för att öka förutsättningarna för en hållbar framtid.








## Vår roll i samhället

Vårt hållbarhetsarbete avgör vilket avtryck vi lämnar i vår omgivning. Runtom Annehem finns många olika intressenter som påverkas av hur vi väljer att driva vår verksamhet. Rollen vi spelar i vårt samhälle har därmed stor inverkan inte bara på vårt eget hållbarhetsarbete, utan även för alla de som på något sätt påverkas av oss. Genom väl utvecklade riktlinjer och policys skapar vi socialt värde för vår omgivning, varje dag.

## FN:s globala mål för hållbar utveckling

Grunden för hållbarhetsarbetet på Annehem är våra fyra fokusområden: Vår roll i samhället, Hållbar tillväxt, Klimatpåverkan och Goda relationer. Dessa områden är representativa för det arbete vi gör och för det ansvar vi tar. Inom varje område finns beskrivet hur vi på

både kort och lång sikt bedriver vårt hållbarhetsarbete. Vi har även identifierat inom vilka områden vi har störst påverkan och därigenom vilka av de globala klimatmålen som är mest väsentliga för vår verksamhet. Dessa är tydligt knutna till våra fokusområden.

FOKUSOMRÅDE	HUR ANNEHEM ARBETAR MED FRÅGAN	FN:S GLOBALA MÅL
Vår roll i samhället	Annehems hållbarhetsarbete leder till socialt värde för vår omgivning.	
Hållbar tillväxt	Långsiktig ekonomisk tillväxt Miljöcertifierade fastigheter Grön finansiering Gröna hyresavtal	
Klimatpåverkan	Energikonsumtion Vattenförbrukning Utsläpp och transporter Återvinning	 
Goda relationer	Medarbetare Mångfald och jämställdhet Leverantörer Nöjda kunder	  

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Hållbara samhällen

Annehems hållbarhetspolicy anger att vår upphandlingsverksamhet ska ligga 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. Detta är grunden för vårt hållbarhetsarbete och spelar en central roll i vårt dagliga arbete.

På Annehem skapar vi förutsättningar för en hållbar ekonomi genom att dels ge avkastning på eget kapital som ägarna investerar i verksamheten, dels genom att fastigheterna skapar värde för kunderna, deras affär, medarbetare och ägare. Vidare bidrar vi till sysselsättning och köpkraft genom vår marknadsnärvaro, och genom våra underleverantörer skapar vi indirekta arbetstillfällen.

## Hållbar tillväxt

Hållbar tillväxt utgör grunden för hållbarhetsarbetet på Annehem. Genom vår strategi inom området arbetar vi för att säkerställa en långsiktig och stark position på marknaden. Grön finansiering och miljöcertifiering av fastigheter är viktiga verktyg för att bygga fastighetsvärde som håller, och hållbarheten i dess olika dimensioner blir en naturlig del av våra fastighetsinvesteringar. Majoriteten, 85 procent av Annehems fastighetsvärde, är redan idag miljöcertifierat. Med en modern portfölj av fastigheter som är flexibla och energieffektiva finns goda förutsättningar för ytterligare framsteg i hållbarhetsarbetet.

## Miljöcertifierade fastigheter

Annehem arbetar efter en hållbarhetsstrategi som bland annat innebär att vi vid förvärv av nya fastigheter har som baskrav att byggnaderna skall vara certifierade i enlighet med Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Vidare skall de förvärvade byggnaderna väsentligen bidra till begränsningen av klimatförändringar i enlighet med EU taxonomiförordning. Vilket vi uppnår genom att förvärva fastigheter som har eller kan uppnå energiklass A eller B och i undantagsfall C. Under 2021 har vi certifierat två byggnader i enlighet med Breeam in use med betyget Very Good. Med detta arbete har vi certifierat alla byggnader byggda efter 2016 i vårt

fastighetsbestånd. Genom denna strategi är målet att på lång sikt överskrida miljöcertifiering för 90 procent av det totala värdet.

Under 2020 motsvarade andelen miljöcertifierade fastigheter 79 procent av Annehems totala innehav. Samtliga av Annehems nyförvärvade fastigheter under 2021 är miljöcertifierade med Miljöbyggnad Silver eller annan likvärdig standard, vilket innebär att miljöcertifiering vid nyförvärv uppgick till 100 procent 2021. Andelen av det totala värdet uppgick 2021 till 85 procent.

## Grön finansiering & energiprestanda

Vid förvärv likväl som vid omförhandling eftersträvar vi framgent grön finansiering. Under 2021 tecknade Annehem sitt första Gröna lån vid tillträdet av Jupiter 11 i Helsingborg vilket följdes upp med ytterligare en grön finansiering av Ledvolten 1. Vid slutet av 2021 uppgick andelen grön finansiering till 13,6 procent. Genom att ytterligare stärka fokuset på området framöver och därigenom avsevärt öka andelen grön finansiering avser vi att kortsiktigt öka andelen grön finansiering till 16 procent, av fastigheternas verkliga värde. Till 2024 är målet att bolaget ska uppnå 90 procent grön finansiering, vilket skall åstadkommas via refinansiering av bankkonsortiets lån.

Grön finansiering ska användas för gröna satsningar som bidrar till EU:s miljömål. Syftet med lånet är att stimulera gröna satsningar som är miljömässigt hållbara och som bidrar till målsättningarna i EU:s taxonomi. För att investeringen ska klassas som hållbar ska den ge ett väsentligt bidrag till något av de definierade målen i taxonomin.

I den delegerade akten till EU taxonomiförordning specificeras att en byggnad byggd före 31 december 2022 väsentligen bidrar till begränsningen av klimatförändringar om byggnaden

- har energiklass A enligt energideklarationssystemet
  - alternativt är bland de 15 procent bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i primärenergi vid drift
- För en nyproducerad byggnad uppförd efter 1 januari 2021 gäller att byggnaden presterar mint 10 procent bättre än BBR kraven för den aktuella byggnadstypen.

Annehem har ett mål att 90 procent av fastighetsvärdet skall vara hållbart i enlighet med EU taxonomiförordningen 2024. Vid

utgången av 2021 var 85 procent av fastighetsvärdet hållbart i enlighet med taxonomiförordningen.

## Gröna hyresavtal

Ett grönt hyresavtal innebär ett åtagande från både hyresvärd och hyresgäst att vidta en mängd olika konkreta åtgärder. Åtagandet omfattar bland annat ett informationsutbyte om miljöambitioner och miljöarbete. Det handlar till exempel om att minska energi-användningen, gå igenom energideklarationen, skapa möjlighet till källsortering och att ha miljöhänsyn vid materialval och ha större återvinningsgrad vid ombyggnader. Dessutom förbinder sig hyresgästen att bara använda grön el i sina lokaler. Vid ny uthyrning likväl som vid omförhandling eftersträvar Annehem alltid att erbjuda gröna hyresavtal. Vid utgången 2021 ingick 24 procent av hyresvärdet i gröna hyresavtal. Till 2024 är målsättningen att ha minst 80 procent av hyresvärdet i gröna hyresavtal.

## Vår klimatpåverkan

Den dagliga verksamheten på Annehem består till stor del av att vi förbrukar energi och vatten, och genererar utsläpp och avfall. Dessa komponenter är nödvändiga för att driva oss framåt, men inom varje område finns stora möjligheter för oss att påverka vilket avtryck vi gör på klimatet. Genom arbete med energieffektivisering, grön el och värme, vattenbesparingsåtgärder, gröna fordon och återvinning minskar vi vår klimatpåverkan. Med målsättningen att nå en utsläppsneutral fastighetsförvaltning (Scope 2) till 2030 ser vi kontinuerligt över dessa komponenter i vår verksamhet, och arbetar kontinuerligt med att identifiera möjligheter och effektivisera.

## Energikonsumtion

Annehem har många nya byggnader och har en tydlig plan för energihanteringen av dessa. Först ser vi till att systemen för energit återvinning och köpt energi fungerar som de ska. Därefter arbetar vi med optimering av systemen. I ett tredje steg ser vi över om det finns möjligheter att investera i ännu bättre system. Exempelvis har vi solceller på flera av våra fastigheter.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

I våra företagsparker finns det en potential att effektivisera energisystemen i flera av våra byggnader genom injusteringar och utbyte av äldre anläggningar. Detta arbete pågår kontinuerligt. Vidare arbetar vi aktivt med att utreda om det finns möjlighet att bygga en solcellspark i någon av företagsparkerna.

Ett viktigt mål för Annehem är att minska den totala energiförbrukningen för hela fastighetsbeståndet. Vi skall årligen arbeta för att minska mängden köpt energi med 3 procent per år till och med 2024.

Användning av solceller är ett mycket hållbart och attraktivt sätt att producera energi. Inom fastighetsbranschen finns stora möjligheter att öka sådan energiproduktion genom att installera solceller på taken. Arbetet med att öka installationerna och användningen av solceller, även i form av solcellsanläggningar, har hög prioritet i Annehems hållbarhetsstrategi för 2022. 2021 producerades 0,5 kWh/kvm från solceller. Annehems mål är att producera 3 kWh/kvm till 2024.

### Vattenförbrukning

Annehem arbetar med att mäta och följa upp vattenförbrukningen för samtliga fastigheter. Där förbrukningen är extra hög införs kontinuerligt åtgärder för att spara på vatten. Vid underhåll och renovering väljs alltid snålspolande och på andra sätt lågförbrukande alternativ, exempelvis toaletter och duschar. Annehems vattenförbrukning var 185 liter/kvm 2021.

Vår målsättning på kort sikt är att säkerställa goda rutiner för mätning och uppföljning av förbrukningen. På lång sikt är målet att minska vattenförbrukningen med 1 procent per år och per kvm. Vi för en öppen dialog med våra hyresgäster, där vi sprider kunskap om vattenförbrukning och ger tips på hur hyresgästerna själva kan hjälpa till att spara.

### Utsläpp och transporter

Att mäta, följa upp och effektivisera energiförbrukningen i våra fastigheter, att förvärva fastigheter med hög energiklass och att installera smartare energiproduktion är viktiga verktyg även i arbetet med verksamhetens koldioxid- och växthusgasutsläpp. Annehem köper alltid miljöcertifierad fjärrvärme när möjligheten finns, och vi arbetar hårt med att klimatkompensera i övriga fall.

Arbetet med att reglera våra utsläpp är ständigt pågående och genomsyrar alla delar av verksamheten. En central del i arbetet handlar om att skilja på direkta utsläpp i verksamheten och indirekta utsläpp från resor, avfall, köp av varor och tjänster, med mera. Skillnaden är viktig eftersom möjligheterna att mäta, följa upp och påverka utsläppsnivåerna ser olika ut. För direkta utsläpp arbetar vi med målsättningen att minska dessa med tre procent per år. För indirekta utsläpp siktar vi på att minska nivåerna för jämförbart bestånd. Verksamhetsövergripande arbetar vi för en klimatneutral fastighetsförvaltning till år 2030.

Under 2021 leasades enbart miljöklassade tjänstebilar inom Annehem, och i enlighet med våra mål i frågan kommer vi att

fortsätta arbeta på samma sätt framåt. Under uppstartsåret 2020 uppgick andelen miljöklassade tjänstebilar i verksamheten till 60 procent. Motsvarande siffra för leasade servicebilar var 0 procent. 2021 var 100 procent av tjänstebilarna och 0 procent av servicebilarna miljöklassade. Målsättningen är att arbeta med enbart el- respektive laddningshybridbilar för både tjänste- och servicebilar i verksamheten, och därmed ha en konstant 100-procentig nivå för andelen miljöklassade bilar. Ett viktigt led i det här arbetet är en leverans av miljöklassade servicebilar som är planerad under Q1 2022. Samtliga Annehems fastigheter belägna i centrala delar av stora eller medelstora städer där infrastrukturen och tillgången till kollektivtrafik är god.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Återvinning

För oss på Annehem är det viktigt att förse våra hyresgäster med goda möjligheter att leva hållbart. Att erbjuda återvinningsstationer är en sådan åtgärd. Annehem har för avsikt att införa återvinningsrum på alla fastigheter med minst 4 fraktioner i enlighet med vårt mål att alla våra hyresgäster ska ha tillgång till en avfallsstation med källsortering till år 2024.

## Goda relationer

Våra relationer är nyckeln till att vi kan växa och fortsätta utveckla vårt hållbarhetsarbete. Därför är det av stort värde för oss att vårda våra relationer väl. Genom att vara en attraktiv arbetsplats med fokus på jämställdhet och hälsa bygger vi goda relationer med våra medarbetare. Med hjälp av hållbarhetsgranskning, vår uppförandekod och att erbjuda gröna hyresavtal bygger vi goda relationer med leverantörer och kunder.

## Medarbetare

För att nå god och kontinuerlig medarbetarnöjdhet för vi en tät dialog med våra medarbetare. Vi vill att våra medarbetare ska må bra, och en viktig del i det är att vi erbjuder en trygg och förmånlig sjukvårdsförsäkring. Vi följer också upp långtidssjukskrivningar och erbjuder hjälp och individuella planer för återkomst till arbetsplatsen. Den totala sjukfrånvaron inom verksamheten för åren 2020 och 2021 uppgick till 1,49 respektive 0,27 procent. Vår målsättning är att fortsätta hålla nivån under 3 procent.

Ett ytterligare verktyg för goda medarbetarrelationer är Annehems årliga medarbetarundersökning. Medarbetarindexets utfall var 72 för 2020 respektive 73 för 2021. Målet är att fortsätta ha ett index över 70. Med hjälp av vår personalhandbok arbetar vi med tydliga policys och riktlinjer, vilket skapar struktur mellan bolaget och våra medarbetare.

## Mångfald och jämställdhet

På Annehem anser vi att jämställdhet bidrar till en positiv värdeutveckling och det är därför en självklar del av vår verksamhet. Annehem strävar efter en jämn fördelning mellan kön, ålder och etnisk bakgrund och beaktar alltid mångfaldsperspektivet vid nyrekrytering. Vid likvärdig kompetens väljs kandidat i enlighet

med våra jämställdhetsmål. 50 procent (33) av Annehems ledningsgrupp 2021 består av kvinnor och 56 procent (53) av alla medarbetare är kvinnor.

Viktiga verktyg i vårt jämställdhetsarbete 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.

I november emottog Annehem det glädjande beskedet av Allbright att vi kom på en 6:e plats av 339 utvärderade bolag i deras utvärdering av jämställdhet i svenska börsbolag. Detta är vi mycket stolta över.

## Nöjda kunder

Våra kundrelationer är viktiga för verksamheten, och vi arbetar för långa och givande relationer varje dag. Viktiga verktyg för en god kundnöjdhet är att vi erbjuder samtliga kommersiella hyresgäster minst ett hyresgästmöte per år, och att vi årligen genomför en NKI-mätning (Nöjd kund-index). Vår målsättning är att ligga över branschsnittet som just nu motsvarar 76. 2020 redovisade vi ett NKI på 82. 2021 var motsvarande siffra 77.

## Leverantörer

På Annehem är vi måna om att ha goda relationer med våra leverantörer och det är viktigt för oss att de, liksom vi, arbetar för ett hållbart samhälle. Därför är det ett krav att våra leverantörer agerar i enlighet med vår uppförandekod, vilken alltid biläggs vid upphandling av nya leverantörer. Vi ställer även krav på användning av ID06-kort för personal på byggarbetsplatser för en trygg arbetsmiljö. För att bygga hållbara partnerrelationer arbetar vi enligt målsättningen att samtliga strategiska partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända år 2024. 100 procent av våra leverantörer uppfyllde detta krav både under 2020 och 2021.



# Hållbarhetsmål

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

Fastigheter	Utfall 2021	Utfall 2020	Mål 2022	Mål lång sikt 2024	Kommentar
Miljöcertifiering av värde, %	85%	68%	E/T	90%	
Miljöcertifiering vid nya förvärv, %	100%	68%	100% lägst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande	100% lägst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande	Endast förvärva fastigheter som har eller kan uppnå energiklass i enlighet med mål.
Energiprestanda, andel av verkligt fastighetsvärde som uppfyller kriterierna i enlighet med EU taxonomin	85%	40%	E/T	90%	För våra fastigheter är målet att tillhöra de 15% med bäst energiprestanda i respektive land.
Energiförbrukning (köpt energi MWh)	19 163	E/T	18 588	17 438	Minska energiintensiteten med 9% till år 2024.
Energiintensitet avseende köpt energi (kWh/kvm)	91	E/T	88	83	Minska energiintensiteten med 3% jmf 2021 vilket motsvarar en besparing om 9% till och med 2024.
Energi från solceller (kWh/kvm)	0,5	0,5	E/T	3,0	
<b>Utsläpp</b>					
Scope 1 (kgCO <sub>2</sub> )	57 768	E/T	56 035	52 569	Direkta utsläpp i verksamheten: Inkluderar resor med tjänstebilar, ägda fordon i parker såsom traktorer, plogbilar och gräsklippare samt Påfyllning/destruering av köldmedia. Minska utsläppen med 9% till 2024.
Scope 2 (kgCO <sub>2</sub> )	106 206	E/T	95 585	74 344	Köpt energi – såld energi. Minska utsläppen med 30% till 2024 för jämförbart bestånd.
Scope 2 intensitet (kgCO <sub>2</sub> /kvm)	0,50	E/T	0,45	0,35	Köpt energi – såld energi. Minska utsläppen med 30% till 2024.
Scope 3 (kgCO <sub>2</sub> )	607 092	E/T	E/T		Indirekta utsläpp: Hyresgästernas köpta energi av hyresvärden samt tjänstresor med egen bil samt för flygresor.
Totala utsläpp (kgCO <sub>2</sub> )	771 066	E/T	E/T		Vi skall vara CO <sub>2</sub> neutrala till 2030 avseende Scope 2.

Fastigheter	Utfall 2021	Utfall 2020	Mål 2022	Mål lång sikt 2024	Kommentar
Återvinning av avfall, %	100%	E/T	100% av hyresgästerna skall ha tillgång till en avfallstation med källsortering	100% av hyresgästerna skall ha tillgång till en avfallstation med källsortering	Införa återvinningsstationer på alla fastigheter med minst 4 fraktioner.
Vattenanvändning liter/kvm	185	E/T	Minska vattenförbrukning med 1% per år per kvm jmf 2021	Minska vattenförbrukning med 3% år per kvm jmf 2021	Inkluderar hyresgästernas användning.
Andel miljöklassade tjänstebilar, %	100%	60%	100%	100% el respektive laddhybridbilar	Endast leasa fordon i enlighet med mål.
Andel miljöklassade servicebilar, %	0%	0%	100%	100%	
<b>Medarbetare</b>					
Nöjda medarbetare, medarbetarindex	73	72	>70	>70	
Låg sjukfrånvaro, %	0,9%	1,5%	<3%	<3%	
Jämställd ledning, % andel kvinnor	50%	33%	Jämn fördelning eftersträvas	Jämn fördelning eftersträvas	
Jämställda medarbetare, % andel kvinnor	56%	53%	Jämn fördelning eftersträvas	Jämn fördelning eftersträvas	
<b>Leverantörskedja</b>					
Granskning av strategiska leverantörer, %	100%	E/T	100%	100%	
<b>Finansiering</b>					
Grön Finansiering, %	14%	E/T	16%	90%	
<b>Kunder</b>					
Nöjd kund index	77	82	Över branschsnitt E/T	Över branschsnitt >76	
Gröna hyresavtal, andel av hyresintäkter %	24%	E/T	E/T	80%	

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Hållbarhetsöversikt per fastighet

Stad	Fastighetsbeteckning	Verkligt värde, Mkr	Typ av lokal	Certifiering	Grön fjärrvärme	Grön el	Energi klass
Stockholm	Sadelplatsen 3	945	Kontor	Breeam good	JA	JA	B
Stockholm	Sadelplatsen 4	356	Kontor/garage	Breeam in use very good	JA	JA	B
Stockholm	Ledvolten 1	309	Kontor/garage	Breeam very good	JA	JA	B
Helsingfors	Ultimes I & II	907	Kontor	Leed Platinum	JA	JA	B
Malmö	Stenekullen 2	240	Kontor	Miljöbyggnad Silver	JA	JA	A
Malmö	Kamaxeln 4	19	Lätt industri	Ej certifierad	NEJ	JA	E/T
Göteborg	Partille Port 11;60	191	Dagligvaror/Butik	Breeam in use very good	JA	JA	C
Oslo	Carl Berner Torg	309	Dagligvaror/Butik	Breeam very good	JA	JA	B
Helsingborg	Jupiter 11	134	Kontor	Miljöbyggnad Silver	JA	JA	B
Ängelholm	Barkåkra 50:3	390	Park	Ej certifierad	JA	JA	B-G
Ljungbyhed	Sjöleden 1:5-1:17	194	Park	Ej certifierad	JA	JA	B-G
<b>Summa</b>		<b>3 994</b>					





DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92



## Inredningen skapar kultur och bygger sammanhållning

Kontorets roll och värdet av att överhuvudtaget ha ett kontor har alltmer uppdagats i kölvattnet av pandemin. Träffa redovisningsekonomen, Martina Holm, som fick dra nytta av sitt stora fritidsintresse för inredning när Annhem nu flyttar till nya, egna lokaler.

Det hela började med att Martina arbetade på Peab och med projektet att starta upp ekonomifunktionen för den nya avknoppningen, Annhem. Nu har hon jobbat på Annhem i snart två år och stormtrivs.

### Hur är det att jobba som redovisningsekonom på Annhem?

– Periodvis mycket jobb men samtidigt väldigt roligt. Det går ju upp och ner som det gör när man jobbar med redovisning, bokslut och så. Men det har varit extra roligt nu när man har fått vara med sedan start. Det gör att man kan påverka mer och det har också skapat en bättre sammanhållning i gruppen.

### Martina fortsätter med att berätta om hur det är att arbeta på Annhem.

– Alla får komma till tals och det är högt i tak. Man välkomnas att ifrågasätta och man kan skoja med alla vilket är väldigt skönt. Det är korta beslutsvägar. En fördel med att vara små och nya antar jag.

## Medarbetar-case

### Flytten är viktig ur ett varumärkesperspektiv

Sedan Annhem grundades har bolaget delat lokaler med Peab. Under våren 2022 går flyttlasset till egna lokaler som även är betydligt större än vad man har idag. Samtidigt är det många företag som gör tvärtom – flyttar till co-working-ställen och tränger i praktiken ihop sig med fler företag på en mindre yta.

– Mitt riktiga jobb och titel är ju redovisningsekonom, men nu när vi ska få flytta in i vårt första egna kontor har jag blivit inredare också, säger Martina och skrattar till.

*”Det känns jätteviktigt för hela företaget och speciellt för oss som sitter i Solna att få komma ut och få ett eget kontor, en egen plattform.”*

### Vilken roll spelar det nya kontoret för Annhem?

– Det känns jätteviktigt för hela företaget och speciellt för oss som sitter i Solna att få komma ut och få ett eget kontor, en egen plattform. Inte minst ur ett varumärkesperspektiv.

### Det nya kontoret ska kännas spektakulärt

#### Hur skulle du beskriva Annehems nya lokaler?

– Det ska kännas spektakulärt och sticka ut lite, samtidigt som det ska kännas varmt och välkomnande. Vi vill komma bort från den klassiska kontorskänslan och vill snarare att det ska kännas som ett hem. Allt ska gå ton i ton och vi kommer blanda material. Det blir jordnära färger och levande material som olika träslag, blandat med hårda, råa material som betong. De nya lokalerna har varit en lång, genomtänkt process för Annhem.

– Stora fönster med mycket ljusinsläpp och högt i tak ger energi, som i sin tur håller oss medarbetare på gott humör vilket i sin tur gör oss mer kreativa, och så vidare. Genomtänkt inredning leder till en positiv spiral, skapar kultur och bygger sammanhållning.



# Annehems hållbarhetsresa har bara börjat



Viveka Frankendal

Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av Annehems kärnaffär. Viveka Frankendal, COO och hållbarhetsansvarig på Annehem, ser ljus på framtiden.

## Annehems affärsmodell bygger på hållbarhet

### Varför är hållbarhet en affärsförutsättning för Annehem?

–Vi på Annehem förvärvar endast fastigheter som är eller kan Miljöcertifieras i lägst nivå Miljöbyggnad Silver eller motsvarande med en låg energiklass som faller inom ramen för EU taxonomin. Det vill säga vi väger in hållbarhet i alla dimensioner direkt för att attrahera och behålla kunder, kollegor och kapital. Den här kombinationen leder till en hållbar tillväxt och lönsamhet.

För välrenommerade kunder är hållbarhetscertifierade fastigheter en hygienfaktor. Utöver självklarheter som energisnåla fastigheter, är bra ljusinsläpp, god luftkvalitet, sociala ytor och gröna växter viktiga för en bra arbetsmiljö. Platsen i sig är också viktig med närhet till allmänna kommunikationer och ett bra restaurangutbud. Det ska helst finnas service i närområdet så att våra kunder spar tid när de åker till kontoret och spar in en resa, det kan exempelvis vara tillgång till motionslokaler.

Pandemin har belyst vikten av att ha en plats som skapar mer värde. Vivekas personliga tro är att kreativitet skapas i mötet mellan människor.

–Värdet av det sociala i att träffa sina kollegor och bolla idéer skall inte underskattas vilket jag tror att väldigt många har ett behov av. Vilket man kanske inte alltid får över digitala möten. Min övertygelse är att mötet med människan är betydelsefullt.

## Hållbarhetstänket har alltid varit en del av Vivekas arbete

Viveka har aldrig titulerat sig som hållbarhetschef under sina 30 år i branschen där hon både jobbat i fastighetsägande bolag och som konsult, även om hållbarhet alltid varit en del av hennes arbete. Nu innehar hon titeln COO, vilket innebär ansvar för förvaltning, hållbarhet och transaktioner på Annehem.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

### Varför valde du att bli en del av Annhem?

- Att få vara med och forma ett bolag från grunden lockade mig starkt. Annhem är ett framåtutlat bolag med en långsiktig ägarhorisont. För mig är långsiktighet hållbarhet.

### Vilken utveckling ser du för fastighetsbranschen inom hållbarhet?

- Fokuseringen har gått från energibesparingar i den enskilda byggnaden för att skära kostnader till att nu ta ett helhetsgrepp på fastighetens totala påverkan på miljö och människa i dess långsiktiga användning.

En viktig del i Annehems hållbarhetsarbete är att medarbetarna ska ha ett hållbart arbetsliv och behandlas jämlikt oavsett könstillhörighet och etniskt ursprung. Annhem har i Albrights årliga granskning bedömts vara det 6:e bästa bolaget, av 339 granskade börsbolag, avseende jämställdhet. Detta är Viveka mycket stolt över.

### Framtiden ser ljus ut

Viveka började på Annhem i mars 2021. När hon kom in på Annhem fanns det redan en tydlig riktning mot hållbarhet. Annhem är ett ungt bolag med stora hållbarhetsambitioner och tydligt satta mål (som ni kan läsa mer om i Hållbarhetsavsnittet på sid 25–30).

- För att uppnå dem har vi under 2021 satt mer parten av de rutiner och processer som behövs för att kunna följa upp och faktiskt mäta vår påverkan. Det krävs ett gediget arbete och engagemang från alla i bolaget för att uppnå våra mål och kommunicera vad vi gjort och vilka resultat vi uppnått.

**”Att fortsätta tillväxtresan som vi redan påbörjat ser jag mycket fram emot.”**

### Hur ser du på det hållbarhetsarbete ni har framför er?

- Våra två företagsparker i Skåne, Valhall Park och Ljungbyhed Park, kommer vara största utmaningen men också största möjligheten för oss att verkligen göra skillnad.

Viveka berättar att jämfört med Annehems nyförvärvade fastigheter är byggnaderna i företagsparkerna generellt äldre och har därmed inte haft samma hållbarhetskrav på sig när de byggdes. Möjligheten ligger i att det finns en ständig förbättringspotential



vad gäller inte minst energibesparingar. Arbetsmiljömässigt ligger parkerna i framkant med närheten till grönområde, tillgången till fysisk aktivitet, och annat i linje med en hållbar arbetsmiljö.

### Vad ser du mest fram emot?

- Att fortsätta tillväxtresan som vi redan påbörjat ser jag mycket fram emot. Vi ska göra fler hållbara affärer. Att nå och överträffa högt uppsatta mål tillsammans med den samlade kompetensen i teamet har alltid varit min drivkraft.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Annehem-aktien

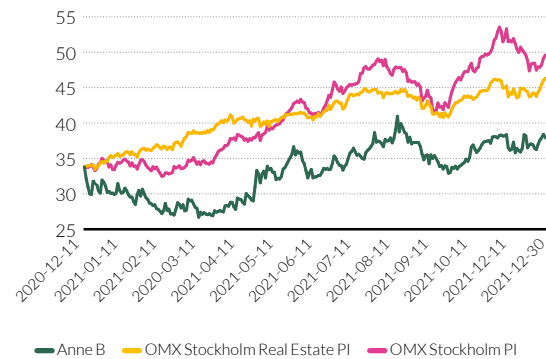
Annehem Fastigheters B-aktier är sedan den 11 december 2020 noterade på Nasdaq Stockholm med kortnamn ANNE B. Annehem Fastigheter AB bildades den 1 januari 2020 som en separat fastighetskoncern inom Peab. Den 12 november 2020 beslutade Peabs extra bolagsstämma om en utdelning av Annehem till Peabs aktieägare samt att notera Annehems B-aktier på Nasdaq Stockholm.

## Kursutveckling och omsättning 2021

På den första handelsdagen för 2021, den 4 januari 2021, gjordes det sista avslutet i Annehem-aktien till 31,1 kronor per aktie. Sista betalkurs den 30 december var 37,3 kronor per aktie vilket, jämfört med stängningskursen den 4 januari, motsvarar en ökning med 19,9 procent. Stockholmsbörsen i sin helhet, OMX Stockholm PI, utvecklades med 33,8 procent under motsvarande period och fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate PI, utvecklades med 44,1 procent samma period.

Mellan den 4 januari och 30 december omsattes totalt cirka 27,2 miljoner aktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av 882 Mkr. I genomsnitt handlades 75,9 tusen B-aktier per dag. Den genomsnittliga omsättningshastigheten uppgick till 46,0 procent på Nasdaq Stockholm.

## Kursutveckling 2021 <sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Avser stängningskurs den 11 december 2020 – 30 december 2020.  
Källa: Bloomberg

## Aktieägare och ägarstruktur

Per den 31 december 2021 hade Annehem Fastigheter 31 811 aktieägare, fördelat över svenska och utländska stiftelser, institutioner, och privata investerare. De tio största ägarna hade vid årets slut 47,8 procent av kapitalet och 72,1 procent av rösterna. Den största ägaren per den 31 december 2021 var Ekhaga Utveckling AB med 21,0 procent av kapitalet och 48,4 procent av rösterna.

## De tio största aktieägarna, A- och B-aktier, per 2021-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Ekhaga Utveckling AB	12 394 067	21,0	48,4
Familjen Paulsson	2 394 105	4,1	7,7
Volito AB	4 800 000	8,14	6,21
Peabs Vinstandelsstiftelse	2 403 800	4,1	2,0
Strandblocket Holding AB	208 432	0,4	1,6
Carnegie Spin-off	1 750 000	3,0	1,5
UBS Switzerland AG	259 769	0,4	1,4
Familjen Kamprads Stiftelse	1 720 000	2,9	1,4
Handelsbanken Microcap Norden	1 171 969	2,0	1,0
SEB Fastighetsfond Norden	1 108 246	1,9	0,9
Övriga aktieägare	30 782 160	52,2	27,9
<b>Totalt</b>	<b>58 992 548</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear

## Antal aktier och aktiekapital

Antalet aktier i Annehem per den 31 december 2021 var 58 992 548 varav 6 863 991 A-aktier och 52 128 557 B-aktier. Varje B-aktie i Annehem berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje A-aktie berättigar innehavaren till tio röster. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Samtliga aktier i Annehem ger lika rätt till

Data per aktie	2021	2020
Aktiekurs vid årets slut, kr	37,3	31,65
Lägsta stängningskurs, kr	26,70 <sup>1)</sup>	29,9
Högsta stängningskurs, kr	40,95 <sup>2)</sup>	33,8
Utveckling Annehem B sedan börsnotering, %	10,4	-6,4
Börsvärde vid årets slut, Mkr	1 944	1 650
Omsättningshastighet Nasdaq Stockholm, %	46,0	16,3
Resultat per aktie, kr	3,56	1,22
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,46	0,76
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	40,9	36,3
Antal utestående b-aktier vid årets slut, st	52 128 557	52 128 557
Totalt antal aktieägare, st	31 811	39 787

<sup>1)</sup> (2021-03-19)

<sup>2)</sup> (2021-08-31)

Källa: Bloomberg, Euroclear och Nasdaq

utdelning samt till tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rättigheterna förknippade med aktierna, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).

## Utdelning och utdelningspolicy

I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål. Läs mer om tillväxtmålen på sidorna 11–12 i årsredovisningen.

## Investerarkontakt

Jörgen Lundgren	Jan Egenäs
Verkställande direktör	Chief Financial Officer
jorgen.lundgren@annehem.se	jan.egenas@annehem.se
+46 (0)76-843 05 08	+46 (0)70-593 71 38

Alternativt till ir@annehem.se

## Analytikertäckning

Analytiker som följt Annehem under 2021:  
Katja Melnikova, Nordea Markets  
Information om analytiker som följer Annehem återfinns på vår hemsida, via följande länk: [www.annehem.se/investerare/annehem-aktien/analytiker/](http://www.annehem.se/investerare/annehem-aktien/analytiker/)



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## CFO har ordet

Jag har fått möjligheten att vara med från ett väldigt tidigt stadium i formerandet av Annehem Fastigheter AB, vilket har varit en intressant och intensiv upplevelse. Vi har nu varit noterade i drygt ett år.

Vi får ofta frågor kring hur hårt knutna vi är till Peab AB, vilket är naturligt, då vi har förvärvat Peabs färdigutvecklade fastigheter i Sverige, Norge och Finland. Det är basen i Annehems fastighetsbestånd, en mycket bra bas med moderna, flexibla och miljöriktiga fastigheter. Börsnoteringen gjorde Peab via en utdelning till Peabs befintliga aktieägare, en så kallad Lex Asea-avknoppning. Annehem är sedan noteringen på Nasdaq, Mid Cap, ett helt fristående bolag med en professionell relation med Peab precis som med många andra aktörer. De affärer vi gör med Peab och andra aktörer sker alltid på marknadsmässiga grunder i syfte att skapa aktieägarvärde för Annehems ägare.

Tillväxt sker för vår del i tre strömmar.

- Förvärvade men ej tillträdde: Fastigheter under uppförande där vi har avtalat att vi tillträder när fastigheten är färdigställd.
- Avsiktsförklarade: En möjlighet, men ingen skyldighet, till att förvärva en fastighet när den är färdigställd.
- Transaktionsmarknaden: Kontinuerlig analys av det som finns på marknaden samt potentiella affärer som ännu inte kommit ut på marknaden, så kallade "off market".

De två första strömmarna är väl definierade pipelines där vi tydligt beskriver vår tillväxtresa.

Under året har marknads intresse för hur väl Annehem lever upp till taxonomikraven succesivt ökat. Vi ser att Annehem med sitt unga bestånd bestående av moderna och energieffektiva byggnader levererar väl utifrån de krav som ställs för en grön klassad investering.

Jan Egenäs  
CFO



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Finansiering

Tillgången till kapital är en förutsättning för tillväxt och framgångsrik förvaltning av fastigheter. Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför att bolaget är beroende av externa lån för att utveckla fastighetsbeståndet och för att fortsätta expansionen. Annehem har goda förutsättningar i och med en stark balansräkning, låg belåningsgrad samt en säkerställd låneram om 1,9 Mdkr som löper till och med november 2023. Vidare har under året ytterligare externa lån tagits upp om totalt 234 Mkr med en löptid på 2 år.

## Finanspolicy

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

## Skuldförvaltning

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

## Kapitalstruktur per den 31 december 2021

Annehem och dess dotterbolag Annehem Holding 3 AB har ingått ett kreditavtal med SEB, Nordea och Swedbank. Kreditavtalet omfattar ett belopp om totalt cirka 1,9 Mdkr uppdelat på tre så kallade trancher i SEK, EUR och NOK, varav tranchen i SEK kan påkallas vid tre olika tillfällen. Kreditavtalet omfattar ett belopp uppgående till 1 213 Mkr, 51 MEUR och 176 MNOK. Per årsskiftet så var NOK- och EUR-trancherna fullt utnyttjade och 420 Mkr återstod att nyttja i SEK. Vidare har bolaget tagit in Handelsbanken som ny kreditgivare. De nya krediterna från Handelsbanken är grön finansiering för ett belopp motsvarande 234 Mkr.

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



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Risker och riskhantering

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

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

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

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

## Bransch och marknadsrelaterade risker

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Annhem 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.	Annhem bedriver verksamhet i Stockholm, Helsingfors, Oslo, Malmö, Helsingborg/Ängelholm och Göteborg vilket är geografiska marknader som Annhem anser, baserat på historiska data och prognoser, är särskilt attraktiva.
Kriser omfattar alla risker som uppstår i omvärlden och som Annhem inte kan påverka och som är svåra att förutse	Kriser kan bestå i terrorist-, cyberattacker, extrema värder 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 klimatförändringarna 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.	Annhem 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.	Annhem har till stor del moderna flexibla och anpassningsbara lokaler vilket gör att vi kan stötta våra hyresgäster i deras förändringsarbete.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Hyresintäkter och förvaltning

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

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

## Förvärv och investeringar

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

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

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Fastighetsvärden

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Lägre marknadsvärde på fastigheterna	Ökade vakanser, lägre driftsnetto, högre räntor och högre avkastningskrav.	Annehem jobbar aktivt med respektive fastighet i syfte att minimera vakanser. Säkerställa 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, räntenivåer och valutakursutveckling. Tillgången till finansiering via banker och kapitalmarknaden är av stor vikt för bolaget och förändringar i räntenivåer påverkar bolagets kassaflöde och resultat. Räntenivåerna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditgivarnas marginaler. Annehems finanspolicy hanterar bland annat nedanstående risker.

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

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Skatt

Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattning, ränteavdragsbegränsningarna, fastighetskatt 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 -hantering 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 klimatanläggningar.
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 visseblåsfunktion.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Hållbarhetsrelaterade risker forts.

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

## Rapportering och intern kontroll

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

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

## IT stöd

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

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

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Bolagsstyrningsrapport

## 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"), som finns tillgänglig på [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se), samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

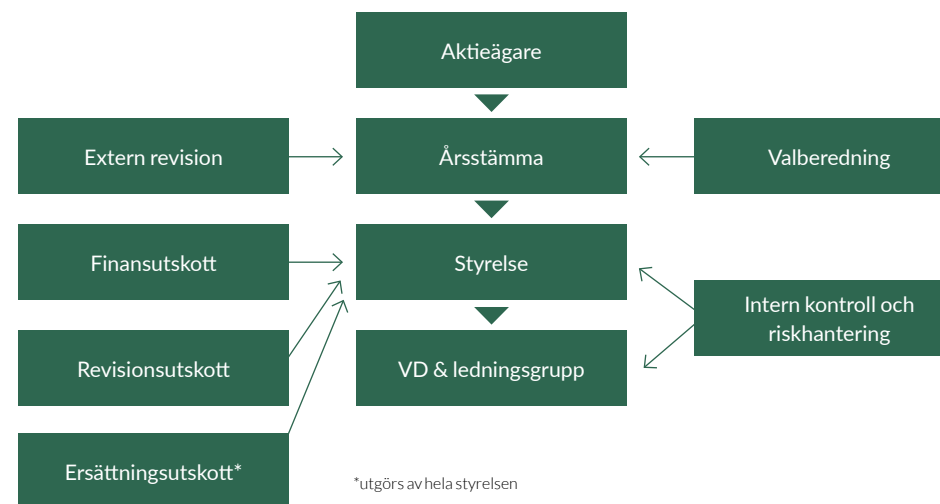
## Externa regelverk;

- 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, informations säkerhet och IR, insider-policy
- 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



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## BOLAGSORDNING

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

## SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Koden är tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen"). Ledamöterna i valberedningen offentliggjordes senare än sex månader före årsstämman 2022 som kommer att hållas den 19 maj. Det är styrelsens uppfattning att bolaget i alla övriga avseenden följer Koden.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Vid årsskiftet hade Annehem 31 811 aktieägare. I bolaget finns två aktieslag, aktier av serie A som berättigar innehavaren till 10 röster vid bolagsstämman och aktier av serie B som berättigar innehavaren till en röst vid bolagsstämma. Bolagets största aktieägare, Ekhaga Utveckling AB ägde 21,0 procent av kapitalet med 48,4 procent av rösterna. Se vidare sidan 34, Annehems aktie.

## BOLAGSSTÄMMA

### Allmänt

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

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

### Rätt att delta i bolagsstämma

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

### Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran här om 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 [infoga adress till styrelsen].

## ÅRSSTÄMMA 2021

Årsstämman 2021 hölls den 19 maj 2021. Årsstämman hölls enligt 20 och 22 §§ lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor, innebärande att deltagande i årsstämman endast kunde ske genom poströstning.

På årsstämman beslutades att genom omval utse Göran Grosskopf, Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén och Lars Ljungälv till styrelseledamöter och att genom nyval utse Axel Granlund till styrelseledamot samt att genom omval utse Göran Grosskopf till styrelseordförande.

Årsstämman beslutade även att styrelsearvode, inklusive ersättning för utskottsarbete, ska utgå om högst totalt 1 300 000 kronor.

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

Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om 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 stämmoderförande, styrelseledamöter, styrelsearvoden, val av revisorer och revisionsarvode.

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

### Principer för utnämning av valberedningen

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

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



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

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 uppgifter och nomineringsprocessen**

Valberedningen ska fullgöra de uppgifter som åligger valberedningen enligt dess instruktion (antagen av bolagsstämman) samt reglerna i Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningens huvuduppgift är att på aktieägarnas uppdrag bereda och lägga fram förslag till årsstämman beträffande val av styrelse, val av styrelseordförande och styrelsearvodering samt förslag om val av revisor samt arvode till revisorn. Härutöver presenterar valberedningen, i den mån så anses erforderligt, förslag till ändringar i nuvarande instruktion för valberedningen.

Nominering av styrelseledamöter och revisor inför årsstämman sker i överensstämmelse med gällande instruktion för Annehems valberedning. I fråga om styrelsens sammansättning tillämpar valberedningen vad som föreskrivs i punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy och målsättning. Valberedningen kommer fortsätta sitt långsiktiga arbete i syfte att lyfta fram jämställdhets- och mångfaldsperspektivet i styrelsen och strävar därvid efter att könsfördelningen i styrelsen ska utjämnas över tid.

#### **Valberedningens sammansättning**

Enligt gällande instruktion för Annehems valberedning ska valberedningen bestå av en ledamot utsedd av envar av de tre till röstetalet största aktieägarna eller ägargrupperna, jämte styrelseordföranden. Valberedningen ska konstitueras baserat på aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per 30 september

varje år och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget vid denna tidpunkt samt 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.

I enlighet med instruktionen har följande personer utsetts till ledamöter i valberedningen inför årsstämman 2022:

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

Mandatperioden för valberedningen upphör när sammansättningen av den följande valberedningen har offentliggjorts.

#### **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, fortlöpa 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 2021 av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter varav Göran Grosskopf, Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén, Lars Ljungälv omvaldes på årsstämman 19 maj 2021. Som ny styrelseledamot valdes Axel Granlund. Göran Grosskopf omvaldes till styrelsens ordförande. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför bolaget samt aktieinnehav i Annehem, se sida 48.

Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på årsstämman 2021 återfinns i not 5, på sid 69–71.

#### **Styrelsens arbete**

Annehems styrelse har under 2021 haft 12 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 2021 kan vidare nämnas företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation.

Under 2021 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på arbete kopplat till den pågående coronapandemin inverkan på hyresgästernas ställning och betalningsförmåga. Styrelsen har även lagt ner mycket tid på utvärdering av förvärvsmöjligheter, hållbarhetsfrågor, riskhantering samt frågor relaterade till noteringen 11 december 2020.

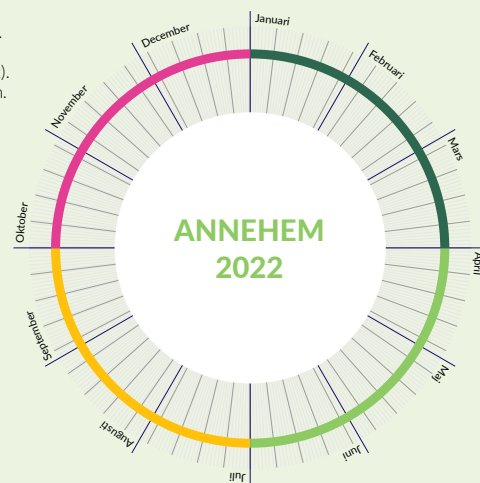
DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

#### 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 i anledning av bolagsstämma.
- Utvärdering av bolagets risker och av intern kontroll i enlighet med av styrelsen godkänd Riskhanteringspolicy och Internkontrollpolicy.
- Utvärdering av behovet av en särskild granskningsfunktion (internrevision).
- Utvärdering av styrelsens arbete.
- Utvärdering av VD och dennes arbete samt fastställande av anställningsvillkor för VD (samt, om sådan utsetts, vice VD).

#### 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.

#### Revisionsutskott

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

Under 2021 har revisionsutskottet haft sex protokollförda möten då ovanstående behandlades.

#### Finansutskott

Annehem har ett finansutskott bestående av två ledamöter: Pia Andersson och Jesper Göransson med Jesper Göransson som ordförande. Bolagets VD är föredragande i finansutskottet. Finansutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt bland annat övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda investeringar /försäljningar av fast egendom inför beslut i styrelsen. Tillse att finanspolicyen är uppdaterad och följs. Under 2021 har finansutskottet haft fyra protokollförda möten.

#### Ersättningsutskott

Styrelsen i Annehem fullgör i sin helhet ersättningsutskottets arbetsuppgifter.

Styrelsens arbetsuppgifter relaterande till detta består av att styrelsen ska besluta i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, inklusive lämna förslag till årsstämman om riktlinjer för lön och annan

ersättning till styrelseledamöter, VD, vice VD, och övriga ledande befattningshavare. Därutöver ska styrelsen följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för lön och annan ersättning till VD, vice VD och styrelseledamöter som årsstämman ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Se vidare "Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare".

#### Närvaro på sammanträden

Styrelseledamöterna var närvarande på styrelsemöten och utskottsmöten under 2021 enligt tabellen nedan.

Namn	Funktion	Tillträde styrelsen, 2020	Styrelsemöten	Revisionsutskott	Finansutskott
Göran Grosskopf	Ordförande	Mars 2020	12/12	6/6	-
Jesper Göransson	Ledamot	Mars 2020	12/12	-	3/4
Pia Andersson	Ledamot	Mars 2020	12/12	-	4/4
Anders Hylén	Ledamot	Mars 2020	11/12	-	-
Karin Ebbinghaus	Ledamot	Augusti 2020	12/12	6/6	-
Axel Granlund	Ledamot	Maj 2021	6/6	-	-
Lars Ljungälv	Ledamot	Augusti 2020	12/12	6/6	-

#### 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



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

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

### ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

#### *Ersättning till styrelseledamöter*

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 19 maj 2021 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 300 000 kronor och till övriga ledamöter med 150 000 kronor samt 20 000 kronor för utskottsarbetet, per år för respektive utskottsuppdrag.

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

#### *Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare*

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

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 sida 50.

### INTERN KONTROLL

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

Bolagets interna kontroll omfattar kontroll av bolagets och koncernens organisation, förfarande och stödåtgärder. Bolagets huvudsakliga fokusområde i interna processer och tillhörande kontroller har sin utgångspunkt i bolagets riskbedömning som årligen revideras. Processer och kontrollmoment har tagits fram i nära samarbete med bolagets rådgivare, men är baserat på Annehems behov och är baserat på nuvarande branschpraxis inom den bransch som bolaget verkar. Bolagets målsättning är att säkerställa att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker, att bolagets och koncernens finansiella rapporter upprättas enligt lag och tillämplig redovisningssed, att bolagets tillgångar skyddas, samt att andra tillämpliga krav, regelverk och rekommendationer efterlevs. Bolagets system för intern kontroll är även avsett att övervaka att bolagets och koncernens policyer, principer och instruktioner efterlevs. Bolagets interna kontroll omfattar även analys av risker och uppföljning av införlivande informations- och affärssystem.

Bolaget identifierar, bedömer och hanterar risker baserat på koncernens vision och mål. Riskbedömning av strategiska, compliance, verksamhet och finansiella risker utförs årligen av CFO. Annehem utför årligen en självskattning (intern kontroll) av bolagets processer och rutiner. Efter utförd kontroll granskas internkontrollrapporten av bolagets externa revisor, varefter riskbedömningen presenteras för revisionsutskottet och styrelsen. Självskattningsprocesser och definierade kontroller för respektive process utförs årligen och rapporteras till styrelsen. CFO ansvarar för självvärderingsprocessen och återrapporteringen av tidigare avvikelser eller uppdrag från styrelsen. Årets skattning gav vid handen att det föreligger en mycket god intern kontroll i bolaget.

### REVISION

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska KPMG avge 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.

### 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 antogs av årsstämman 2021. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

#### *Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet*

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

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

#### *Formerna av ersättning m.m.*

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

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 50 procent av den fasta årliga kontantlönen samt ej utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen.

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

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

#### **Upphörande av anställning**

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden får sammanlagt 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, ersättningskomponenter samt ersättningsökning utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga ersättning till övriga anställda i Annehem Fastigheter AB (publ) kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

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

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

#### **Frågående 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.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92



## GÖRAN GROSSKOPF

Född 1945.  
Styrelseordförande sedan 2020.

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

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

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

**Oberoende i förhållande till  
bolaget och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende i förhållande till  
större aktieägare:** Nej



## PIA ANDERSSON

Född 1961.  
Styrelseledamot sedan 2020.

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen,  
Väg och vatten, Lunds Tekniska  
Högskola

**Övriga nuvarande befattningar:**  
VD Varvsstaden AB. Styrelse-  
ledamot Medicon Village  
Fastighets AB.

**Aktieägande i bolaget:** Pia  
Andersson innehar  
6 135 B-aktier i bolaget och  
närliggande till Pia Andersson  
innehar 957 702 A-aktier A-aktier  
och 1 854 902 B-aktier i bolaget.

**Oberoende i förhållande till  
bolaget och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende i förhållande till  
större aktieägare:** Nej



## KARIN EBBINGHAUS

Född 1972.  
Styrelseledamot sedan 2020.

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

**Övriga nuvarande befattningar:**  
VD Elonroad. Styrelseordförande  
Kind. Styrelseordförande Victor  
Family Office.

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

**Oberoende i förhållande till  
bolaget och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende i förhållande till  
större aktieägare:** Ja



## JESPER GÖRANSSON

Född 1971.  
Styrelseledamot sedan 2020.

**Utbildning:** Magisterexamen  
nationalekonomi, Lunds univer-  
sitet

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

**Aktieägande i bolaget:** Jesper  
Göransson innehar 300 000  
B-aktier i bolaget.

**Oberoende i förhållande till  
bolaget och bolagsledningen:** Nej

**Oberoende i förhållande till  
större aktieägare:** Nej



## ANDERS HYLÉN

Född 1963.  
Styrelseledamot sedan 2020.

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen,  
Väg och vatten, Lunds Tekniska  
Högskola

**Övriga nuvarande befattningar:**  
Styrelseledamot i Hälsostaden  
Ängelholm AB, Tornet Bostadspro-  
duktion AB, Dockan Exploatering  
AB.

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

**Oberoende i förhållande till  
bolaget och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende i förhållande till  
större aktieägare:** Ja



## LARS LJUNGÄLV

Född 1969.  
Styrelseledamot sedan 2020.

**Utbildning:** Kandidatexamen  
ekonomi, Lunds universitet

**Övriga nuvarande befattningar:**  
VD och koncernchef Bergendahl &  
Son AB. Styrelseledamot i Bygg-  
max AB, IKANO Bank AB.

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

**Oberoende i förhållande till  
bolaget och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende i förhållande till  
större aktieägare:** Ja



## AXEL GRANLUND

Född 1983.  
Styrelseledamot sedan 2021.

**Utbildning:** Civ ing Industriell  
ekonomi LTH

**Övriga nuvarande befattningar:**  
Styrelseordförande i EkoBalans  
Fenix AB. Styrelseledamot i Volito  
Aktiebolag, Viarp. Invest AB,  
Galencia AB, och YouCruit AB.

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

**Oberoende i förhållande till  
bolaget och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende i förhållande till  
större aktieägare:** Ja



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Ledning



## JAN EGENÄS

Född 1962.  
CFO sedan 2020.

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Umeå universitet

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

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

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

## ADELA COLAKOVIC

Född 1988.  
Koncernredovisningschef sedan 2020.

**Utbildning:** Kandidatexamen ekonomi, Södertörns högskola

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

**Styrelseuppdrag:** –

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

## VIVEKA FRANKENDAL

Född 1967.  
COO från och med 1 mars 2021.

**Utbildning:** Civilingenjör, Lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan

**Tidigare befattningar:** Fastighetschef Vincero, Affärsansvarig Newsec.

**Styrelseuppdrag:** –

**Aktieäggande i bolaget:** Viveka Frankendal innehar 2 000 B-aktier i bolaget.

## JÖRGEN LUNDGREN

Född 1967.  
Verkställande direktör sedan 2020.

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Mittuniversitetet

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

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

**Aktieäggande i bolaget:** Jörgen Lundgren innehar 131 342 B-aktier i bolaget.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Ersättningsrapport

## Introduktion

Denna rapport beskriver hur riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare för, antagna av årsstämman 2021, tillämpades under år 2021. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktören. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiets för svensk bolagsstyrning Regler om ersättning till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

Ytterligare information om ersättning till ledande befattningshavare finns i not 5 (anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares och styrelsen ersättningar) på sidorna 69–71 i årsredovisningen för 2021. Styrelsen fullgör ersättningsutskottets arbetsuppgifter i sin helhet och information om arbetet under 2021 finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42–49 i årsredovisningen för 2021.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 5 på sidorna 69–71 i årsredovisningen för 2021.

## Utveckling under 2021

Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 5–6 i årsredovisningen.

## Bolagets ersättningsstruktur

Nuvarande ersättningsriktlinjer fastställdes på stämman den 19 maj 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.

Riktlinjerna finns på sidorna 46–47 i årsredovisningen för 2021. Bolaget har under 2021 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna som antagits av bolagsstämman. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna finns tillgänglig på [www.annehem.se/investerare/bolagsstyrning/ersaettning](http://www.annehem.se/investerare/bolagsstyrning/ersaettning). Ingen ersättning har krävts tillbaka.

## Total ersättning till verkställande direktör under 2021

Befattningshavarens namn / position, Tkr	Fast ersättning <sup>1)</sup>	Andra förmåner <sup>2)</sup>	Rörlig ersättning		Extraordinära poster	Pensionskostnader <sup>3)</sup>	Total ersättning	Andel fast resp./rörlig ersättning, %
			Ettårig	Flerårig				
Jörgen Lundgren / VD	2 807	118	1 391	E/T	E/T	914	5 230	73/27

<sup>1)</sup> Avser utbetald fast ersättning under 2021.

<sup>2)</sup> Andra förmåner består av tjänstebil och sjukvårdsförsäkring. Andra förmåner definieras som fast ersättning.

<sup>3)</sup> Pensionskostnader definieras som fast ersättning.

## 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 den verkställande direktörens rörliga ersättning har valt för att förverkliga bolagets strategi och för att uppmuntra agerande som ligger i bolagets långsiktiga intresse. Vid valet av prestationskriterier har de strategiska målen samt kort- och långsiktiga affärsprioriteringar för år 2021 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	
Jörgen Lundgren / VD	Förvaltningsresultat	75 %	a) 76 %	b) 800 Tkr
	Hållbarhet – certifiering av byggnader	25 %	a) 100 %	b) 351 Tkr

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

Resultatpåverkande poster, Tkr	2021	2020 <sup>2)</sup>	% utveckling
Ersättning till verkställande direktör	5 230	4 207	4,0 %
Koncernens resultat efter skatt	209 700	71 800	192 %
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter <sup>1)</sup> anställda i moderbolaget	591	570	3,7 %

<sup>1)</sup> 14,2 heltidsekvivalenta för 2021, exklusive medlemmar i koncernledning.

<sup>2)</sup> Baseras på 9 månader anställningstid.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# 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 2021. Annehem Fastigheter AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Annehem Fastigheter AB tillsammans med dess helägda dotterbolag benämns även Annehem eller koncernen. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

## Verksamheten

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

## Moderbolaget

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

## Organisation

Antal anställda per 31 december 2021 uppgick till 18. Inom organisationen finns funktioner inom fastighetsförvaltning, ekonomi samt verkställande direktör. Funktioner så som HR, IT, Juridik och IR tillhandahålls av externa leverantörer. Koncernen har även externa förvaltningsorganisationer för bestånden i Finland och Norge.

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

## Fastighetsbestånd

Annehem Fastigheters bestånd av färdigställda fastigheter per den 31 december 2021 bestod av 24 fastigheter placerade i Helsingfors, Stockholm, Oslo, Malmö, Helsingborg/Ängelholm samt Göteborg. Fastigheterna består av till övervägande del moderna, flexibla och miljöanpassade kontors-, samhälls- och bostadsfastigheter. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av bolaget.

Fastighetsvärdet uppgick till ett verkligt värde om 3 994,1 Mkr (3 317,5) och totala ytan uppgick till 192 795 kvm (183 720). Det totala hyresvärdet på årsbasis uppgick till 243,5 Mkr (214) och uthyrningsgraden till 93,0 procent (95,5).

## Resultatutveckling under året

Hyresintäkterna uppgick till 187,8 Mkr (151,5), vilket är en ökning med 36,3 Mkr. Förändringen beror främst på den utökade portföljen av fastigheter, men även ökad uthyrningsgrad.

Driftsnettot ökade till 155,8 Mkr (115). Förvaltningen gav en överskottsgrad på 83 procent (75,9), 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 61,5 Mkr (57,7).

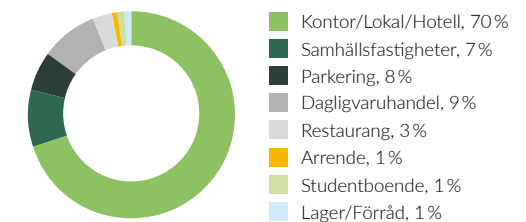
Förvaltningsresultatet uppgick till 86,2 Mkr (16). Förbättringen i resultat beror på fler fastigheter och därmed intäkter. Fjolårets börsnoteringskostnader uppgick ackumulerat för 2020 till 19,0 Mkr, därtill tillkommer kostnader relaterade till refinansieringsprocessen om 5,1 Mkr. Räntekostnader är i princip på samma nivå 2020 som 2021, 44,1 Mkr. Övriga finansiella poster uppgår till 0,0 Mkr (-6,9).

Värdeförändringar i fastigheter uppgick totalt till 172,9 Mkr (85,9). Positiva utvecklingen föranleddes främst sänkta avkastningskrav samt effekter av ökad uthyrning i Parkerna.

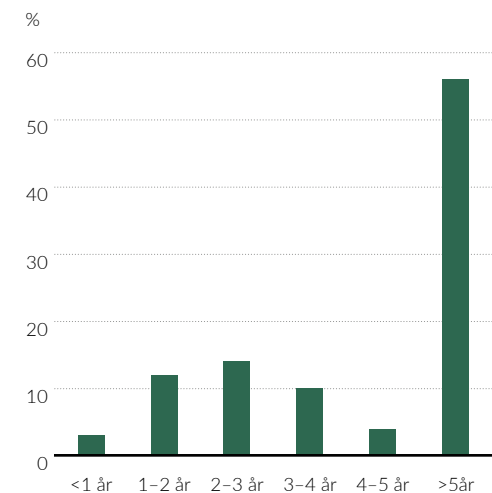
Skattekostnaden för perioden uppgick till 52,4 Mkr (30,2). De ökade skattekostnaderna beror främst på det ökade värdet i fastighetsbeståndet, vilket ger upphov till uppskjutna skattekostnader.

Periodens resultat uppgick till 209,7 Mkr (71,8).

## Intäktsfördelning



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





DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 3 994,1 Mkr (3 317,5). Under året har Annehem förvärvat tomträtterna tillhörande Ultimes-fastigheterna, tillträtt fastigheterna Jupiter 11 i Helsingborg samt i december Ledvolten 1 Solna. Av det totala värdet utgjorde 1,8 Mkr effekt av leasingvärde på tomträtter Kamaxeln 2 Malmö enligt IFRS 16 Leasing. Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar gjorda per 31 december 2021. Externa värderingar av oberoende värderare gjordes i Q3 med värdetidpunkt 31 augusti. Under året har Annehem även genomfört investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 52,5 Mkr (137,3), per 31 december 2021. Värdet på fastigheterna i Finland har per 31 december 2021 påverkats positivt av EUR/SEK och NOK/SEK kurserna jämfört med 31 december 2020, vilket ger en total effekt på 40,3 Mkr (34,9).

Bolagets egna kapital uppgick till 2 275,9 Mkr (2 057,9). Räntebärande skulder uppgick totalt till 1 721,3 Mkr (1 546,9), varav 1,8 Mkr (89,0) utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträtter. I Q2 köpte Annehem loss tomträtterna till Ultimes-fastigheterna i Finland för 9,2 MEUR. Annehem har under året lånat 234 Mkr från Handelsbanken, till väsentligt bättre villkor än den befintliga faciliteten på 1 907 Mkr. Faciliteten kan dras ner i NOK, EUR och SEK, varav 420 Mkr återstår att utnyttja i SEK.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten för året uppgick till 56,1 Mkr (96,9).

Fastigheter förvärvades för 410,9 Mkr (692,0) Mkr där tomträtterna i Ultimes stod för 9,2 MEUR, Jupiter 11 i Helsingborg för 131,0 Mkr under Q2 samt Ledvolten 1 i Solna för 290,0 Mkr i Q4. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -458,9 Mkr (-830,1).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten för helåret 2021 uppgick netto till 146,1 Mkr (2 105,9).

## Framtida utveckling

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

Tre förvärv är avtalade men ej tillträdade. Av de tre fastigheterna kommer en fastighet med logistikkommersiella lokaler att tillträdas under 2022. De två bostadsprojekten kommer att tillträdas 2022/23 och 2024.

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

## Coronapandemins påverkan

Coronapandemin har snart pågått i två år. Ledningen i Annehem har en löpande uppföljning av utvecklingen och har vidtagit de åtgärder som varit lämpliga att ta för att skydda såväl personal som kunder.

De första vågorna ledde till kraftfulla åtgärder som hade stor inverkan på framför allt konferensanläggningar, handel och restauranger. Annehem har med sin portfölj klarat sig väl och endast lämnat hyreseftergifter på knappt 0,2 Mkr, då Annehems exponering inskränker till ca 3 procent av hyresintäkterna.

I dagsläget har restriktionerna avskaffats och Annehem hoppas på att inga ytterligare nedstängningar skall behövas, med allt vad det för med sig.

## Väsentliga händelser under året

- Den 5 maj tillträdde Annehem Jupiter 11 i Helsingborg för 131 Mkr.
- Den 17 maj ingick Annehem avtal om förvärv av Almnäs 5:28, en fullt uttyrd logistikfastighet i Södertälje för 96 Mkr med tillträdde Q2 2022.
- Den 17 juni förvärvade Annehem tomträtter tillhörande Ultimes-fastigheterna i Helsingfors för 9,2 MEUR.
- Under Q4 så tillträdde vi Ledvolten 1 i Solna för 290 Mkr.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:	
Balanserad vinst	1 994 003 000 kr
Årets resultat	30 382 701 kr
<b>Totalt:</b>	<b>2 024 385 701 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande: Överförs i ny räkning 2 024 385 701 kr.

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

# Finansiella rapporter

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	3	187,8	151,5
Övriga fastighetsintäkter	3	39,1	26,9
<b>Totala intäkter</b>		<b>226,9</b>	<b>178,4</b>
Fastighetskostnader	4		
Driftskostnader <sup>1)</sup>		-37,5	-44,9
Underhållskostnader		-9,2	-10,4
Fastighetskostnader		-9,6	-5,7
Fastighetsadministration <sup>1)</sup>		-14,8	-2,4
<b>Driftsnetto</b>		<b>155,8</b>	<b>115,0</b>
Centraladministration <sup>1)</sup>	4	-30,4	-51,5
Övriga rörelseintäkter	4	9,9	5,9
Övriga rörelsekostnader	4	-4,9	-2,8
Ränteintäkter	13	-	0,2
Räntekostnader	13	-44,1	-43,9
Övriga finansiella poster <sup>2)</sup>	13	0,0	-6,9
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>86,2</b>	<b>16,0</b>
Värdeförändring fastigheter, orealiserade		172,9	85,9
Värdeförändring i derivatinstrument, orealiserade		3,0	0,0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>262,1</b>	<b>101,9</b>
Aktuell skatt	8	0,2	-4,1
Uppskjuten skatt	8	-52,6	-26,1
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>209,7</b>	<b>71,8</b>
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning		58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr		3,56	1,22

<sup>1)</sup> Kostnader för drifts- och fastighetsförvaltningspersonal har blivit omklassificerade från raden centraladministration till raden driftskostnader respektive fastighetsadministration. För helåret 2020 uppgick omklassificeringen till -6,8 Mkr som flyttats från raden Centraladministration till raden Fastighetsadministration.

<sup>2)</sup> Övriga finansiella poster består främst av valutakurseffekter och realiserade och orealiserade effekter av valutaterminer.

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat – Koncernen

	2021	2020
Årets resultat	209,7	71,8
<b>Övrigt totalresultat</b>		
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>		
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	1,5	-
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	-0,3	-
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	7,1	-7,0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>8,3</b>	<b>-7,0</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>218,2</b>	<b>64,8</b>

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar		0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter	9	3 994,1	3 317,5
Maskiner och inventarier	10	4,2	4,3
Derivatinstrument	13	0,7	-
Övriga anläggningstillgångar		0,8	0,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 999,8</b>	<b>3 322,3</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		3,1	5,6
Kortfristiga fordringar	11	24,4	4,5
Derivatinstrument	13	5,6	-
Likvida medel	13	190,2	448,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>223,4</b>	<b>458,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 223,1</b>	<b>3 780,4</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		5,0	-3,3
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		483,5	273,8
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12</b>	<b>2 275,9</b>	<b>2 057,9</b>

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	13	1 721,3	1 546,9
Derivatinstrument	13	1,4	-
Övriga långfristiga skulder		3,1	1,6
Uppskjutna skatteskulder	8	139,1	86,5
Pensionsavsättningar		1,0	0,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 865,9</b>	<b>1 635,5</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Derivatinstrument	13	1,7	-
Leverantörsskulder och andra skulder		11,9	16,3
Aktuella skatteskulder		4,0	14,6
Övriga kortfristiga skulder	14	63,6	56,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>81,3</b>	<b>87,1</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 947,2</b>	<b>1 722,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 223,1</b>	<b>3 780,4</b>



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Rapport över förändringar av eget kapital – Koncernen

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

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

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	2021	2020
Förvaltningsresultat <sup>1)</sup>	86,2	16,0
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar <sup>2)</sup>	1,2	0,7
Orealiserade valutaeffekter	-8,3	3,9
Betald inkomstskatt	-	-1,3
	<b>79,1</b>	<b>19,3</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Rörelsefordringar	-18,4	83,8
Rörelseskulder	-4,6	-6,4
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>56,1</b>	<b>96,9</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i befintliga fastigheter	-52,5	-137,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-410,9	-692,0
Försäljning av anläggningstillgångar	4,9	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,5	-0,7
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-0,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-458,9</b>	<b>-830,1</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	-	0,4
Ägartillskott	-	2 000,0
Upptagande av lån	234,0	1 814,2
Återbetalning av lån	-87,9	-1 708,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>146,1</b>	<b>2 105,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-256,7</b>	<b>1 372,6</b>
Likvida medel vid periodens början	448,0	40,4
Kursdifferens i likvida medel	-1,1	-2,1
Transaktioner med ägare	-	-962,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>190,2</b>	<b>448,0</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.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Resultaträkning – Moderbolaget

Mkr	2021	2020
Intäkter	34,5	30,0
Administrationskostnader	-32,0	-50,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,5</b>	<b>-20,6</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	-	1,0
Finansnetto	30,8	16,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>30,8</b>	<b>17,5</b>
Bokslutsdispositioner	-3,1	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>30,3</b>	<b>-3,1</b>
Aktuell skatt	-	-3,3
Uppskjuten skatt	0,1	-0,1
<b>Årets resultat<sup>1)</sup></b>	<b>30,4</b>	<b>-6,5</b>

<sup>1)</sup> Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för totalresultat.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Balansräkning – Moderbolaget

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	0,8	0,5
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernbolag	16,6	12,5
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 998,8	2 026,1
Övriga långfristiga tillgångar	0,8	0,3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 016,2</b>	<b>2 039,0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 017,1</b>	<b>2 039,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	17,0	-
Övriga fordringar	5,9	0,5
Derivatinstrument	0,7	-
Kassa och bank	8,7	0,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>32,2</b>	<b>0,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 049,3</b>	<b>2 040,4</b>

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
<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	1 993,5	2 000,0
Årets resultat	30,4	-6,5
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 024,4</b>	<b>1 994,0</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	1,0	0,4
Avsättning för uppskjuten skatt	0,0	0,1
Summa avsättningar	0,9	0,5
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Derivatinstrument	3,2	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	5,4	18,0
Leverantörsskulder	1,8	7,2
Aktuella skatteskulder	3,3	-
Övriga kortfristiga skulder	10,4	20,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>24,0</b>	<b>45,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 049,3</b>	<b>2 040,4</b>

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Rapport över förändringar av eget kapital – Moderbolaget

2020 Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2020</b>	<b>0,1</b>	-	-	<b>0,1</b>
Årets resultat	-	-	-6,5	-6,5
Nyemission	0,4	-	-	0,4
Aktieägartillskott	-	2 000,0	-	2 000,0
<b>Utgående eget kapital 31 december 2020</b>	<b>0,5</b>	<b>2 000,0</b>	<b>-6,5</b>	<b>1 994,0</b>

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

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

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Mkr	2021	2020
Resultat före skatt	30,3	-3,1
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	0,4	0,2
Orealiserade valutakurseffekter	1,7	-
Betald skatt	-	-3,4
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Rörelsefordringar	-21,8	0,1
Rörelseskulder	-25,0	46,5
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-14,3</b>	<b>40,3</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Lämnade aktieägartillskott	-4,1	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,5	-0,7
Investeringar i immateriella rättigheter	-	-0,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4,6</b>	<b>-0,8</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	-	0,4
Aktieägartillskott	-	2 000,0
Upptagande av lån	-	362,3
Återbetalning av lån	-	-362,3
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	27,3	-2 401,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>27,3</b>	<b>-400,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>8,4</b>	<b>-361,4</b>
Likvida medel vid periodens början	0,4	-
Transaktioner med ägare	-	361,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>8,7</b>	<b>0,4</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.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Noter

Not 1	Allmän information och redovisningsprinciper	62
Not 2	Uppskattningar och bedömningar	67
Not 3	Rörelsesegment	68
Not 4	Rörelsens kostnader	69
Not 5	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	69
Not 6	Revisionsarvoden	71
Not 7	Transaktioner med närstående	71
Not 8	Skatter	72
Not 9	Förvaltningsfastigheter	73
Not 10	Maskiner och inventarier	74
Not 11	Kortfristiga fordringar	74
Not 12	Aktiekapital	74
Not 13	Finansiella instrument	75
Not 14	Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81
Not 15	Andelar i koncernföretag	82
Not 16	Leasing	83
Not 17	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	83
Not 18	Händelser efter balansdagen	83

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# 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 aktie är sedan den 11 december 2020 noterad på Nasdaq Stockholm. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 5 april 2022. Koncernens rapport över resultat och rapport över övrigt totalresultat och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 maj 2022.

### VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

#### Grunder för upprättande av redovisningen *Efterlevnad av lagstiftning och standarder*

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

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

#### *Värderingsgrunder*

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

#### *Funktionell valuta och rapporteringsvaluta*

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

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

Inga nya eller ändrade IFRS har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

#### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

### KONCERNEN

#### *Klassificering*

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

#### Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

#### Koncernredovisning

Dotterbolag är bolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Annhem Fastigheter AB. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. Dotterbolagens

finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

#### Tillgångsförvärv

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

#### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

#### Transaktioner i utländsk valuta

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

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

fället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

#### Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

#### Segmentsrapportering

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

#### Hyresintäkter och fastighetsintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet över hyresperioden. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår förutom

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

#### Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

#### Statliga stöd

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

#### Fastighetskostnader

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

#### Central administration

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

#### Ersättningar till anställda

##### Kortfristiga ersättningar

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

#### Pensioner

##### Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

##### Förmånsbestämda pensionsplaner

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



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 1,1 Mkr (1,1 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,00520 respektive 0,00353 procent (0,00204 respektive 0,00289).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125–175 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 175 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervall. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och ökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (148).

#### **Pensionsavtal med kapitalförsäkring**

Pensionsavtal har ingåtts där koncernen förvärvat kapitalförsäkringar som säkrats till förmån för anställda genom pantsättning. Förmånstagaren till kapitalförsäkringen har endast rätt till ersättning motsvarande värdet av kapitalförsäkringen vid inlösen. Kapitalförsäkringen värderas löpande till verkligt värde samtidigt

som pensionsskulden omvärderas till att motsvara värdet av kapitalförsäkringen. Avsättning för särskild löneskatt reserveras beräknat på kapitalförsäkringens verkliga värde.

#### **Leasing – leasetagare**

Koncernen har som leasetagare endast ett leasingavtal i form av tomträttsavtal. Annehem har valt att redovisa samtliga leasingavtal med full retrospektiv tillämpning. Vid ingåendet av ett avtal fastställer Annehem om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. Annehem tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde har av koncernen definieras som avtal där den underliggande tillgången skulle kunna köpas för maximalt 50 000 kr och utgörs i koncernen till exempel av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden inom central administration.

#### **Tomträtter**

Koncernen innehar ett tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Leasingskulden värderas initialt baserat på tomträttsavgäldens fastställda storlek per inledningsdatumet diskonterade med den implicita räntan i avtalen, det vill säga avgäldsräntan. Nyttjanderättstillgångens värde sätts lika med leasingskulden justerat för eventuella förutbetalda tomträttsavgälder. Då tomträttsavtal anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren samtidigt som tomten har en evig nyttjandeperiod så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en räntekostnad. Leasingskulden värderas om i samband med att tomträttsavgälderna har blivit omförhandlade, för att reflektera den förändrade storleken på tomträttsavgälderna. Vid sådan omvärdering av leasingskulden

justeras nyttjanderättstillgången med motsvarande belopp. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde som en del av förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40.

#### **Koncernen som leasegivare**

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

#### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

Minst en gång per år värderas samtliga fastigheter av externa oberoende värderingsinstitut. Koncernen genomför regelbundet interna värderingar av hela fastighetsbeståndet. De externa värderingarna används som avstämningsunderlag för de internt utförda värderingarna. De externa värderingarna är ledande för det fall det finns skillnader mellan den interna och externa värderingen. Samtliga fastighetsvärderingar utförs av värderare med adekvata kompetenser erforderliga för respektive fastighetstyp och geografisk marknad. Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av IPDs riktlinjer. Av dessa framgår bland

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

annat att besiktning ska ske av samtliga fastigheter vid respektive värderingstillfälle med fördjupad besiktning vart tredje år. Interna värderingar upprättas enligt vid var tids värderingspolicy. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortspris-metod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till antingen fem eller tio år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. Såväl 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. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

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

### Finansiella instrument

#### Redovisning och första värdering

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

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

#### Klassificering och efterföljande värdering

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

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

Samtliga finansiella skulder inom Annehem, förutom derivat, värderas till upplupet anskaffningsvärde eftersom de inte är innehav för handelsändamål eller har blivit identifierade som värderad till verkligt värde vid första redovisningstillfället. Derivat värderas till verkligt värde via resultatet, om de inte har blivit identifierade som säkringsinstrument. Annehem tillämpar inte säkringsredovisning per 31 december 2021 men för vissa säkringsrelationer ingångna före 30 juni 2021 applicerades säkringsredovisning och de räntederivat som identifierades som kassaflödesräkningsinstrument redovisades initialt till verkligt värde på transaktionsdagen för derivaten och omvärderades därefter till verkligt värde vid slutet av varje rapporteringsperiod. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivat, som betecknas som kassaflödesräkningsinstrument, redovisades i övrigt totalresultat och ackumulerades i fond för verkligt värde i eget kapital. För alla säkrade prognostiserade transaktioner, omklassificeras det ackumulerade beloppet i säkringsreserven till resultatet i samma period eller perioder som det säkrade förväntade kassaflödet påverkar resultatet. Den ineffektiva delen av förändringar i det verkliga värdet hos derivatet redovisas omedelbart i resultatet inom övriga finansiella poster. Verkliga värden baseras på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument. Alla koncernens derivatinstrument är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det ackumulerade beloppet i säkringsreserven uppgår per 31 december 2021 till 1,2 Mkr. Under 2021 har 0,3 Mkr omklassificerats till resultaträkningen. Mer information om koncernens finansiella instrument finns att läsa i not 13 Finansiella instrument.

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

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÅKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången eller det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

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

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

#### **Nedskrivningar – förväntade kreditförluster**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Bortskrivning**

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

#### **Borttagande från rapporten över finansiell ställning**

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

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

#### **Finansiella intäkter**

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

#### **Finansiella kostnader**

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

#### **Låneutgifter**

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

#### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentliga tidsvärden avseende framtida betalningar.

### Eventualförpliktelse

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

### Inkomstskatter

Inkomstskatt fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell- och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent. För Norge och Finland beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22,0 procent respektive 20,0 procent.

### Uppskjuten skatt

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

### Aktuell skatt

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

### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

### Klassificering och uppställningsformer

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

### Dotterföretag

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

Villkorade köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillningen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet.

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

### Finansiella instrument

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

### Anteciperade utdelningar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Leasade tillgångar

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

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Annehem Fastigheters bestånd av förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därtutöver 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 fastighets-specifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Annehem Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent.

### Klassificering av förvärv som tillgångsförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning krävs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastigheter och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Annehem Fastigheters bolagsförvärv under 2021 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 utantillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för erhållen rabatt för uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

### NOT 3 RÖRELSESEGMENT

	Region Huvudstad		Region Syd		Stab		Koncern	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	107,7	89,9	80,0	61,6	-	-	187,8	151,5
Övriga fastighetsintäkter	21,3	8,7	17,9	18,1	-	-	39,1	26,9
Fastighetskostnader	-18,7	-15,0	-51,3	-41,2	-1,1	-7,2	-71,1	-63,4
<b>Driftnetto</b>	<b>110,3</b>	<b>83,6</b>	<b>46,6</b>	<b>38,6</b>	<b>-1,1</b>	<b>-7,2</b>	<b>155,8</b>	<b>115,0</b>
Central administration	-	-2,7	-	-5,3	-30,5	-43,4	-30,5	-51,5
Övriga rörelseintäkter	-51,4	-19,2	-24,1	-13,2	85,4	38,2	9,9	5,9
Övriga rörelsekostnader	-1,4	-	-2,6	-2,8	-0,9	0,0	-4,9	-2,8
Ränteintäkter	-	-	-	0,1	0,0	0,1	0,0	0,2
Räntekostnader	-12,9	-22,9	10,1	-11,6	-41,1	-9,4	-44,0	-43,9
Övriga finansiella poster	-	-2,1	-	0,0	0,0	-4,8	0,0	-6,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>44,5</b>	<b>36,8</b>	<b>30,0</b>	<b>5,8</b>	<b>11,8</b>	<b>-26,5</b>	<b>86,2</b>	<b>16,0</b>
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	102,8	38,4	70,1	47,5	-	-	172,9	85,9
Värdeförändring, derivatinstrument realiserade	-	-	-	-	3,0	-	3,0	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>147,3</b>	<b>75,2</b>	<b>100,0</b>	<b>53,3</b>	<b>14,7</b>	<b>-26,5</b>	<b>262,1</b>	<b>101,9</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 Huvudstad (Stockholm, Oslo, Helsingfors) och region Syd (Malmö, Göteborg, Helsingborg, Ängelholm, Ljungbyhed). Stab inkluderar moderbolag och holdingbolag inom koncernen, som ej är operativa bolag. Transaktioner inom Stab innefattar management fee samt andra administrationskostnader.

Hyresintäkter relaterar till hyresavtal för uthyrning av Annehemkoncernens förvaltningsfastigheter.

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

Uppgifter per land, Mkr	Sverige		Finland		Norge	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Externa intäkter	159,8	129,3	55,6	49,1	11,5	-
Förvaltningsfastigheter	2 777,9	2 175,4	907,2	872,1	309,0	270,0
varav årets investeringar	333,8	555,0	93,9	4,3	8,8	270,0
Maskiner och inventarier	4,2	4,3	-	-	-	-
varav årets investeringar	0,0	0,7	-	-	-	-

Koncernen har under 2021 redovisat intäkter från en kund (koncern) om totalt 88,0 Mkr (83,8), varav 22,7 Mkr (23,4)

redovisas i Finland och 65,3 Mkr (60,4) redovisas i Sverige.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## NOT 4 RÖRELSENS KOSTNADER

### Fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2021				2020			
	Region Huvudstad	Region Syd	Stab	Totalt	Region Huvudstad	Region Syd	Stab	Totalt
Driftskostnader	8,3	29,0	0,2	37,5	12,9	31,6	0,4	44,9
Underhåll	0,6	8,6	-	9,2	0,0	10,4	-	10,4
Fastighetsskatt	7,0	2,6	-	9,6	3,4	2,3	-	5,7
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>15,9</b>	<b>40,2</b>	<b>0,2</b>	<b>56,3</b>	<b>16,3</b>	<b>44,3</b>	<b>0,4</b>	<b>61,0</b>
Fastighetsadministration	2,8	11,1	0,9	14,8	-	2,3	-	2,4
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>18,7</b>	<b>51,3</b>	<b>1,1</b>	<b>71,1</b>	<b>16,3</b>	<b>46,6</b>	<b>0,4</b>	<b>63,4</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	2021	2020
Personalkostnader	24,2	15,4
Revisionsarvoden	0,7	0,6
Inhyrd personal	1,4	3,0
Övriga externa kostnader	3,4	31,9
Avskrivningar	0,7	0,7
<b>Summa</b>	<b>30,5</b>	<b>51,6</b>

I övriga externa kostnader ingår kostnader för konsultarvoden och övriga externa tjänster. Avskrivningar är relaterade till maskiner och inventarier. För år 2020 avsåg merparten av de övriga externa kostnaderna kostnader för börsnoteringsprocessen.

## NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Antal anställda	2021	2020
Medelantalet anställda	18	9
varav kvinnor	56%	56%

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

### Könsfördelning i företagsledningen

Antal anställda	2021	2020
<b>Moderbolaget</b>		
Styrelsen	7	6
varav kvinnor	2	2
Övriga ledande befattningshavare	4	3
varav kvinnor	2	1
<b>Koncernen totalt</b>		
Styrelsen	10	9
varav kvinnor	3	3
Övriga ledande befattningshavare	4	3
varav kvinnor	2	1

### Löner, arvoden och förmåner

Under 2021 hade koncernen 18 anställda, varav alla anställda i moderbolaget.

Under 2021 hade moderbolaget 7 (6) styrelseledamöter, varav 2 (2) kvinnor. Koncernens totala antal styrelseledamöter uppgick till 10 varav 3 var kvinnor.

Arvode utgår endast till moderbolagets styrelse. Per 31 december 2021 hade koncernen 4 (3) ledande befattningshavare varav 2 (1) kvinnor.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Not 5 fortsättning

Tkr	Löner och ersättningar		Sociala kostnader		Pensionskostnader		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Koncernen	14 935,0	10 187,0	5 887,0	1 564,0	3 400,0	3 595,0	24 222,0	15 346,0

### Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. VD erhåller ej styrelsearvode. Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med ledande befattningshavare avses de personer som under året utgjort koncernledning. Koncernledningen utgörs vid årets utgång av tre personer inklusive VD. Samtliga i koncernledningen är anställda

i Sverige. Fördelningen mellan grundlön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. För VD är den rörliga ersättningen maximerad till 50 procent av grundlönen. För andra ledande befattningshavare är den rörliga ersättningen maximerad till 42 procent av grundlönen. Pensionsförmåner samt övriga förmåner till VD och andra ledande befattningshavare beaktas vid fastställande av fasta och rörliga ersättningar.

### Ersättningar och övriga förmåner under året

Specifikation avseende ersättning till styrelsens ledamöter och ledande befattningshavare.

Tkr	Styrelsearvode/grundlön		Rörlig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnader	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Styrelsen</b>								
Göran Grosskopf <sup>1)</sup>	312,4	16,4	-	-	-	-	-	-
Jesper Göransson <sup>1)</sup>	162,4	8,2	-	-	-	-	-	-
Pia Andersson <sup>1)</sup>	162,4	8,2	-	-	-	-	-	-
Anders Hylén <sup>1)</sup>	150,0	8,2	-	-	-	-	-	-
Karin Ebbinghaus <sup>2)</sup>	162,4	51,8	-	-	-	-	-	-
Lars Ljungälv <sup>2)</sup>	162,4	51,8	-	-	-	-	-	-
Axel Granlund <sup>3)</sup>	92,8	-	-	-	-	-	-	-
<b>Koncernledningen</b>								
Jörgen Lundgren, VD <sup>4)</sup>	2 807,0	2 025,0	1 091,0	1 387,0	118,5	81,1	914,1	750,9
Övriga personer i koncernledningen <sup>5)</sup>	2 959,0	1 180,0	775,3	513,0	165,7	6,7	1 076,7	343,7

<sup>1)</sup> Ersättning har utbetalats för 2020 från och med noteringsdagen, den 11 december 2020.

<sup>2)</sup> Ersättning har utbetalats för 2020 från och med 27 augusti 2020.

<sup>3)</sup> Ersättning har utbetalats för 2021 från och med 20 maj 2021.

<sup>4)</sup> Verkställande direktören har varit anställd i bolaget från 1 april 2020.

<sup>5)</sup> COO har varit anställd i bolaget från 1 mars 2021. CFO har varit anställd i bolaget från 1 april 2020. Koncernredovisningschefen har varit anställd från 1 september 2020.

### Rörlig ersättning

För VD baserades den rörliga ersättningen för 2021 på koncernen förvaltningsresultatet samt andelen fastigheter som var miljö-certifierade enligt en viss nivå per utgången av 2021. För övriga personer i koncernledningen baserades den rörliga ersättningen på samma kriterier som för VD.

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

### Pensioner

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

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

### Avgångsvederlag

För Verkställande direktör gäller vid egen uppsägning en uppsägningstid om sex månader och uppsägning från bolagets sida en uppsägningstid om tolv månader. För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning för 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 årstämman den 19 maj 2021 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 300 000 kronor och till övriga ledamöter med 150 000 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.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

### Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Annehem fastigheter har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Detta innebär att den anställda 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 0,9 procent (1,5). Det har inte varit någon långtidssjukfrånvaro under året. Sjukfrånvaron för kvinnor respektive män uppgick till 1,1 procent (1,6) respektive 0,5 procent (1,4). Sjukfrånvaron för åldersgruppen 30–49 år uppgick till 2,0 procent (0,9) och för gruppen 50 år och äldre uppgick sjukfrånvaron till 0,2 procent (1,8). Uppgifterna avser både moderbolaget och koncernen totalt.

### NOT 6 REVISIONSARVODEN

Koncernen, Mkr	2021	2020
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	0,7	0,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,4	2,4
<b>Total</b>	<b>1,2</b>	<b>3,0</b>

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	0,6	0,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,4	2,4
<b>Total</b>	<b>1,1</b>	<b>2,9</b>

### NOT 7 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Koncernen, Mkr	2021	2020
<b>Transaktioner med Peab</b>		
<b>Resultaträkning</b>		
Kostnader för fastighets-och centraladministration	-	-6,3
Finansiella kostnader	-	-26,4
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-32,7</b>
<b>Balansräkning</b>		
Leverantörsskulder	-	2,6
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2,6</b>
<b>Utdeln mm</b>		
Fastighetsförvärv / Förvärvat eget kapital	-	692,0
Nyemission/aktieägartillskott	-	2 000,4
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2 692,4</b>

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
<b>Transaktioner med dotterbolag</b>		
<b>Resultaträkning</b>		
Management fee	34,4	29,6
Ränteintäkter	42,0	17,8
Räntekostnader	-0,1	-1,3
<b>Total</b>	<b>76,3</b>	<b>46,1</b>
<b>Balansräkning</b>		
Långfristiga fordringar	1 998,8	2 026,1
Kortfristiga fordringar	17,0	-
<b>Total</b>	<b>2 015,8</b>	<b>2 026,1</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	5,7	-
Leverantörsskulder	-	18,0
<b>Total</b>	<b>5,7</b>	<b>18,0</b>

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

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

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## NOT 8 SKATTER

### Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</i>				
Aktuell skatt	0,2	-4,1	-	-3,4
<i>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</i>				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-52,6	-26,1	0,1	-0,1
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-52,3</b>	<b>-30,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-3,5</b>

Aktuell skatt för 2020 utgörs främst av ej avdragsgilla kostnader.

### Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld, netto	139,1	86,5	0,0	0,1
Förändring netto	52,6	24,9	-0,1	0,1
<b>Specifikation av förändring av uppskjuten skatteskuld netto</b>				
Förändring via resultaträkning	-52,6	-26,1	0,1	-0,1
Omräkningsdifferens via övrigt totalresultat	-0,3	-1,5	-	-
<b>Total nettoförändring av uppskjuten skatteskuld</b>	<b>52,6</b>	<b>24,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>

De avdragsgilla temporära skillnaderna förfaller inte enligt rådande skatteregler. Uppskjuten skatteskuld hänför sig till verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Det fanns per 2021 ingående underskottsavdrag om 11 Mkr. Per 31 december 2021 fanns det i koncernen underskottsavdrag uppgående till ca 2 Mkr.

### Förändrad skattesats

För 2021 är skattesatsen i Sverige 20,6 procent. Skattesatsen var 21,4 procent för räkenskapsåret 2020.

### Avstämning av effektiv skatt

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	262,1	101,9	-3,1	-3,1
<b>Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget</b>	<b>-54,0</b>	<b>-21,8</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	0,0	0,2	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-6,6	-3,3	-1,6	-3,3
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	9,0	-	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-0,2	-5,3	-2,4	-0,8
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-52,3</b>	<b>-30,1</b>	<b>-3,4</b>	<b>-3,4</b>



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Specifikation av årets förändring, Mkr	2021	2020
Verkligt värde vid årets början	3 317,5	2 437,2
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	410,9	692
Investeringar i befintliga fastigheter	52,5	137,3
Orealiserad värdeförändring	172,9	85,9
Valutaomräkning bestånd i utlandet	40,3	-34,9
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>3 994,1</b>	<b>3 317,5</b>

Specifikation av årets förändring, Mkr	Huvudstad		Syd	
	2021	2020	2021	2020
Verkligt värde vid årets början	2 386,6	2 584,8	931,0	732,8
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	279,9	224,6	131,0	186,3
Investeringar i befintliga fastigheter	18,4	-6,9	34,1	59,4
Orealiserad värdeförändring	103,0	220,3	69,9	-47,5
Valutaomräkning bestånd i utlandet	40,3	40,3	-	-
Verkligt värde vid årets slut	2 828,3	3 063,1	1 165,9	931,0
<b>Varav företagsparker</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>585,0</b>	<b>510,8</b>

Känslighetsanalys - effekter på verkligt värde och resultat, Mkr	Förändring	2021	2020
Förändring driftnetto	+/-5%	+ 125 / -125	+ 102 / -102
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,5%	-354 / + 492	-309 / + 388
Förändring diskonteringsränta	+/-0,5%	-354 / + 492	-309 / + 388
Förändring diskonteringsränta restvärde	+/-0,5%	-354 / + 492	-309 / + 388

Kalkylantaganden per segment, Mkr	Huvudstad		Syd		Varav företagsparker inom Syd	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Normaliserat driftnetto	112,5	99,6	53,8	49,3	32,3	28,1
Vakansgrad	1,0-5,0%	1,0-5,0%	1,3-22,3%	1,3-22,3%	5,1-22,3%	5,1-22,3%
Direktavkastning, viktat	4,2%	4,3%	5,7%	6,1%	6,2%	6,7%
Intervall direktavkastning	3,8-5,0%	3,8-5,0%	4,6-7,4%	4,8-7,6%	5,0-7,4%	5,8-7,6%
Diskonteringsränta	5,8-7,1%	5,8-7,1%	6,6-9,5%	6,8-9,7%	7,8-9,5%	7,8-9,7%
Diskonteringsränta restvärde	5,8-7,1%	5,8-7,1%	6,6-9,5%	6,8-9,7%	7,8-9,5%	7,8-9,7%
Diskonteringsränta, viktad	6,3%	6,4%	7,5%	8,2%	8,4%	8,4%
Diskonteringsränta restvärde, viktad	6,3%	6,4%	7,7%	8,2%	8,4%	8,4%

Skattemässiga restvärden, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 857,9	1 920,0

Väsentliga åtaganden, Mkr	Total investering	Återstår
Ledvolten, kontor	290,0	4,0
Almnäs, logistikfastighet	96,5	96,5
Carl Florman, bostäder	135,0	135,0
Partille port, bostäder	250,0	250,0
<b>Summa</b>	<b>771,5</b>	<b>485,5</b>

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

### Värderingsteknik

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

heter 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 2021 var 2,0 procent för år 2022 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	2021	2020
<1 år	141,8	172,4
1-2 år	131,0	166,0
2-3 år	121,1	152,2
3-4 år	108,1	129,6
1-5 år	106,9	111,6
>5 år	384,7	429,4
<b>Total</b>	<b>993,5</b>	<b>1 161,3</b>

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER

Koncernen, Mkr	2021	2020
<b>Anskaffningar</b>		
<i>Ingående balans</i>	21,2	19,1
Årets investeringar	0,8	0,5
Omklassificering	-	1,5
<i>Utgående balans</i>	22,0	21,2
<b>Avskrivningar</b>		
<i>Ingående balans</i>	-16,9	-16,2
Årets avskrivningar	-0,7	-0,7
<i>Utgående balans</i>	-17,6	-16,9
<b>Redovisat värde</b>	<b>4,4</b>	<b>4,3</b>

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
<b>Anskaffningar</b>		
<i>Ingående balans</i>	0,7	-
Årets investeringar	0,8	0,7
<i>Utgående balans</i>	1,5	0,7
<b>Avskrivningar</b>		
<i>Ingående balans</i>	-0,2	-
Årets avskrivningar	-0,5	-0,2
<i>Utgående balans</i>	-0,7	-0,2
<b>Redovisat värde</b>	<b>0,8</b>	<b>0,5</b>

## NOT 11 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2021	2020
Övriga kortfristiga fordringar	20,0	2,8
Förutbetalda försäkringar	1,2	0,4
Förutbetalda hyreskostnader	0,3	0,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, övrigt	2,9	0,7
<b>Total</b>	<b>24,4</b>	<b>4,5</b>

Övriga kortfristiga fordringar utgörs huvudsakligen av skattekonto samt momsfordringar.

Förutbetalda kostnader utgörs huvudsakligen av fastighets-skatt.

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
Övriga kortfristiga fordringar	4,3	0,1
Förutbetalda försäkringar	1,2	0,4
Förutbetalda hyreskostnader	0,3	-
<b>Total</b>	<b>5,9</b>	<b>0,5</b>

## NOT 12 AKTIEKAPITAL

### Förändringar i aktiekapitalet

	Antal aktier	Aktiekapital, Mkr
<i>Antal aktier 1 januari 2021</i>	58 992 548	-
<b>Utgående antal aktier 31 december 2021</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.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## NOT 13 FINANSIELLA INSTRUMENT

### Verkligt värdehierarkin

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

2021 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	-	1,9	1,9	1,9
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		3,1	-	-	3,1
Derivatinstrument	2	-	5,6	5,6	5,6
Kortfristiga fordringar		17,2	-	-	17,2
Likvida medel		190,2	-	-	190,2
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>210,6</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>218,0</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		1 721,3	-	-	1 721,3
Derivatinstrument	2	-	1,4	1,4	1,4
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Derivatinstrument	2	-	1,7	1,7	1,7
Leverantörsskulder		11,9	-	-	11,9
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>1 733,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>1 736,4</b>

2020 Koncernen, Mkr	Värderings- hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		5,6	-	-	5,6
Kortfristiga fordringar		4,5	-	-	4,5
Likvida medel		448,0	-	-	448,0
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>458,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>458,1</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		1 546,9	-	-	1 546,9
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		16,3	-	-	16,3
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>1 563,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 563,2</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.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

2021 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	16,6	-	-	16,6
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		17,0	-	-	17,0
Kortfristiga fordringar		5,9	-	-	5,9
Derivatinstrument	2	-	0,7	0,7	0,7
Likvida medel		8,7	-	-	8,7
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>48,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>48,8</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Derivatinstrument	2	-	3,2	3,2	3,2
Leverantörsskulder till koncernföretag		5,4	-	-	5,4
Leverantörsskulder		1,8	-	-	1,8
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>7,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>10,3</b>

2020 Moderbolaget, Mkr	Värderings- hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		-	-	-	-
Kortfristiga fordringar		0,5	-	-	0,5
Likvida medel		0,4	-	-	0,4
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>0,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,9</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder till koncernföretag		18,0	-	-	18,0
Leverantörsskulder		7,2	-	-	7,2
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>25,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25,2</b>

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## Ramverk för finansiell riskhantering

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

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av CFO samt koncernens finansfunktion som finns inom moderbolaget. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker. CFO rapporterar löpande till VD samt koncernens finansutskott.

### Likviditetsrisk

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

En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa Annehem Fastigheters kortsiktiga betalningsförmåga. I likviditetsreserven räknas in obundna bankmedel, marknadsvärdet på placeringar som kan frigöras inom tre bankdagar samt outnyttjad del av bekräftade kreditlöften med en återstående löptid om minst 3 månader. Överskottslikviditet definieras som all likviditet utöver likviditetsreserven. I det fall det bedöms ekonomiskt fördelaktigt får överskottslikviditet, som alternativ till amortering av

räntebärande extern skuld, placeras för att möta ett känt framtida finansieringsbehov. Även medel från upplåning som sker i förskott för senare finansiering får placeras.

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

Annehem Fastigheters kreditavtal med kreditinstitut innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Om Bolaget eller andra bolag inom Annehem Fastigheter bryter mot sina åtaganden eller finansiella förpliktelser i ett kreditavtal skulle det kunna leda till att krediten sägs upp till omedelbar betalning och att säkerheter tas i anspråk. Enligt Annehem Fastigheters kreditavtal har Annehem Fastigheter bland annat åtagit sig att Bolagets soliditet inte får understiga en bestämd nivå. Om en kredit sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i vissa kreditavtal medföra att även andra förpliktelser kan sägas upp till omedelbar 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 oförmliga 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 oförmliga priser samt, över tid, ha en negativ inverkan på Annehem Fastigheters intäkter, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

Tillgänglig likviditet	2021-12-31	2020-12-31
Outnyttjad låneram	420,0	420,0
Tillgängliga likvida medel	190,2	448,0
<b>Likviditetsreserv</b>	<b>610,2</b>	<b>868,0</b>

Företagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 1 721,3 Mkr, inklusive leasingskulld, och förfallostruktur på skulden, med tillägg för ränteförfall, framgår av tabellen nedan. I balansräkningen ingår lånskaffningskostnader i räntebärande skulder.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

### Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

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

2020 Koncernen, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	> 5 år
Banklån	SEK	792,0	843,3	17,4	17,4	808,5	-	-
Banklån	EUR	50,8	543,5	11,2	11,2	521,0	-	-
Banklån	NOK	176,0	178,9	3,7	3,7	171,5	-	-
Leverantörsskulder	EUR	1,0	0,1	0,1	-	-	-	-
Leverantörsskulder	SEK	5,3	5,3	5,3	-	-	-	-
Leverantörsskulder	NOK	-	0,1	0,1	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	SEK	-	56,3	56,3	-	-	-	-
<b>Summa</b>		<b>-</b>	<b>1 627,5</b>	<b>94,1</b>	<b>32,3</b>	<b>1 501,0</b>	<b>-</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 2020 hade koncernen fyra tomträttsavtal av samma karaktär varav tre av dem friköptes under 2021.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

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

2020 Moderbolaget, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	> 5 år
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	SEK	-	15,6	15,6	-	-	-	-
Leverantörsskulder	SEK	-	9,6	9,6	-	-	-	-
<b>Summa</b>		-	<b>25,2</b>	<b>25,2</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 fastighetsinves-

teringarna 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 månaders period vid en ränteuppgång/-nedgång på 1 procentenhet på balansdagen uppgår till +/- 17,2 Mkr (+/- 14,5 Mkr) – givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

### Valutarisk

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktueras 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 MEUR och 114,3 MNOK. Transaktionerna är primärt gjorda i valutorna SEK, NOK och EUR.

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 andra valutor per 31 december 2021 skulle innebära en förändring av eget kapital med 23,7 Mkr (21,3 Mkr) där EUR står för 24,4 Mkr och NOK för -0,7 Mkr. För resultatet uppgår beloppet till 1,8 Mkr (1,4 Mkr, där EUR står för 2,4 Mkr och NOK står för -0,7 Mkr). Känslighetsanalysen grundar sig på att alla andra faktorer (t ex räntan) förblir oförändrade. Samma förutsättningar tillämpades för föregående års period.

### 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 2021, 36,1 procent av hyresvärdet. Utöver detta finns det ingen enskild hyresgäst som utgjorde mer än 6 procent av hyresvärdet. De tio största kunderna (exkl. Peab) utgjorde 32 procent. Annhem Fastigheter tillämpar förskotts fakturering 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 0,3 Mkr.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

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

Koncernen, Mkr	Redovisat värde	
	2021	2020
Sverige	1,9	5,6
Finland	1,1	-
Norge	0,1	-
<b>Summa</b>	<b>3,1</b>	<b>5,6</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 kvitning i balansräkningen. I nedan tabell redovisas finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal.

Koncernen, Mkr	2021		2020	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp	6,2	3,2	-	-
Belopp som omfattas av avtal om netting	-3,2	-3,2	-	-
<b>Nettobelopp efter avtal om netting</b>	<b>3,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerarens, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten; samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande. Baserat på en avvägning mellan hög aktieavkastning, som gynnas av liten egetkapitalandel, och behovet av finansiell stabilitet, som erhålls genom en stor egetkapitalandel. Detta bedöms vara en optimal nivå, med hänsyn till de risker som finns i koncernens affärsverksamhet. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på nettoskuld-sättningsgraden följs löpande upp i den interna rapporteringen till ledningsgruppen och styrelsen och dess riskkommitté.

Kapital definieras som totalt eget kapital.

Koncernen, Mkr	2021	2020
Totalt eget kapital	2 275,9	2 057,9
<b>Nettoskuld-sättningsgrad</b>		
Räntebärande skulder	1 721,3	1 546,9
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-190,2	-448,0
Nettoskuld	1 531,0	1 098,9
<b>Nettoskuld-sättningsgrad (Nettoskuld / Totalt eget kapital), %</b>	<b>67,2</b>	<b>53,4</b>

Ökningen i nettoskuld-sättningsgraden beror både på att nettoskulden ökat med 11 procent och att eget kapital ökat med 11 procent. Ökningen av nettoskulden kommer sig av att fastighetsbeståndet har ökat under året och där tillkommande räntebärande skulder. Ökningen av eget kapital beror också på det utökade fastighetsbeståndet som bidragit med positivt resultat för perioden.

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

### Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen, Mkr	2021	2020
Ränteintäkter	0,0	-
Räntekostnader	-40,0	-43,9
Valutakurseffekter	10,1	-4,9
Värdeförändringar på valutaterminer	-10,0	-
Lånanskaffningskostnader	-4,2	-2,0
<b>Total</b>	<b>-44,1</b>	<b>-50,8</b>

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

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
Ränteintäkter, från koncernbolag	42,0	17,8
Räntekostnader, till koncernbolag	-0,1	-1,2
Räntekostnader, till närstående	-	-0,1
Räntekostnader	-0,2	-
Valutakurseffekter	0,0	-
Värdeförändringar på valutaterminer	-10,0	-
Värdeförändringar derivatinstrument	-0,8	-
Lånanskaffningskostnader	0,0	-
<b>Total</b>	<b>31,6</b>	<b>16,5</b>

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

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

### 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	2021	2020
Leasingskulder, långfristiga	1,8	88,8
Lånanskaffningskostnader	-8,2	-11,6
Lån från kreditinstitut	1 727,7	1 469,6
<i>varav kortfristiga räntebärande skulder</i>	-	-
<b>Total</b>	<b>1 721,3</b>	<b>1 546,9</b>

Koncernens räntebärande skulder bestod per 31 december 2021 av extern kreditfacilitet i tre valutor; SEK, EUR och NOK. Kreditfaciliteten löper på tre år från 11 december 2020, med en ränta på 2,2 procent +3m ibor. Dessutom innehar koncernen lån i form av grön finansiering uppgående till 234,0 Mkr, uppdelat på 69,0 Mkr med en ränta på 1,25 procent +3m ibor och 165 Mkr med en ränta på 1,15 procent +3m ibor, med en löptid på två år.

Koncernens räntebärande skulder bestod per 31 december 2020 av extern kreditfacilitet i tre valutor; SEK, EUR och NOK. Kreditfaciliteten löper på tre år från 11 december 2020, med en ränta på 2,2 procent +3m ibor. Annehem Fastigheters bedömning är att koncernen inte kommer att påverkas väsentligt av referensräntereformen.

Bolaget har uppfyllt samtliga lånevillkor under de aktuella perioderna.

### Förändring av lånestrukturen under perioden

Koncernen, Mkr	2021	2020
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 546,9	1 453,1
Amortering av lån från närstående	-	-1 122,5
Upptagna lån från närstående	-	344,5
Amortering externa banklån	-	-586,2
Upptagna externa banklån	234,0	1 469,7
Förändring leasingskuld	-87,9	-
Förändring upplåningsavgifter	3,4	-11,7
Valutaeffekter	24,9	-
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>1 721,3</b>	<b>1 546,9</b>

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

Koncernen, Mkr	2021	2020
Förutbetalda hyresintäkter	22,5	29,0
Externa tjänster	0,5	9,7
Upplupna personalkostnader	1,9	5,5
Övriga kortfristiga skulder	38,8	12,1
<b>Total</b>	<b>63,6</b>	<b>56,3</b>

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

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
Förutbetalda hyresintäkter	0,0	0,0
Externa tjänster	5,9	9,6
Upplupna personalkostnader	1,9	5,5
Övriga kortfristiga skulder	2,6	2,3
<b>Total</b>	<b>10,4</b>	<b>17,4</b>

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## 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%
<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%
CBT Nering AS	921682298	Oslo, Norge	100%
Annehem Invest Oy	1773022-9	Helsingfors, Finland	100%
Ultimes I Ky	2568845-4	Helsingfors, Finland	100%
Ultimes II Ky	2850052-5	Helsingfors, Finland	100%
Ultimes Parking Ky	2568844-6	Helsingfors, Finland	100%
Property Gardener Oy	2558819-7	Helsingfors, Finland	100%
Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB	559220-9752	Ängelholm, Sverige	100%
Annehems Kamaxeln 2 Fastighets AB	559230-6889	Ängelholm, Sverige	100%
Annehem Partille Port 4 Fastigheter AB	556960-0280	Ängelholm, Sverige	100%
Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB	559034-8917	Ängelholm, Sverige	100%
Annehem Jupiter 11 Fastigheter AB	556892-3428	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%

### Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
Ingående balans för året	12,5	-
Förvärv under året	0,3	12,5
Aktieägartillskott	3,8	-
<b>Utgående balans vid årets slut</b>	<b>16,6</b>	<b>12,5</b>

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

## NOT 16 LEASING

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

#### Icke uppsägningsbara leasebetalningar

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Inom ett år	-0,1	-4,3
Mellan ett och fem år	-0,2	-17,1
Senare än fem år	-1,5	-67,5
<b>Summa</b>	<b>-1,8</b>	<b>-88,8</b>

#### Totala leasingkostnader

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Totala leasingkostnader - ränta	-0,1	-4,3
<b>Summa</b>	<b>-0,1</b>	<b>-4,3</b>

Leasingkostnader redovisas i sin helhet som räntekostnader för respektive år.

Kassautflödet avseende leasingavtal motsvarar summan av leasingkostnader för respektive år.

#### Totala leasingkulld (ingår som del av långfristiga räntebärande skulder)

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	88,8	90,6
Avgående nyttjanderätter	-87,9	-
Förändring leasingkulld	0,8	-1,8
<b>Utgående balans</b>	<b>1,8</b>	<b>88,8</b>

Totalt kassautflöde relaterat till leasingkulden uppgick till 2,3 Mkr (4,3) för 2021. Under 2021 friköpte bolaget de tre tomträtterna i Finland.

Annehemkoncernen har per utgången av 2021 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 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2021	2020
<i>För egna skulder och tillgångar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 224,0	1 979,2
<b>Total</b>	<b>2 224,0</b>	<b>1 979,2</b>

## NOT 18 HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Annehems styrelse har den 7 februari 2022 pressmeddelat att de avser att genomföra ett byte av VD.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
RÄKENSKAPER	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
ÖVRIGT	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Finansiella nyckeltal

Antal aktier	2021	2020
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 inom 12 till 18 månader skall fördubblas och sedan över tid öka årligen med ett snitt om 20 procent. Nedan visas förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster som är relaterade till Annehems noterings- och refinansieringsprocess.

## Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster

Mkr	2021	2020
Resultat före skatt	262,1	101,9
<i>Återläggning</i>		
Värdeförändring fastighet	-172,9	-85,9
Värdeförändring derivat	-3,0	
Börsnoteringskostnader	-	19,0
Refinansieringskostnader	-	5,1
Valutakurseffekter	-	4,9
<b>Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster</b>	<b>86,2</b>	<b>45,0</b>

## Förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster, kr per aktie

Mkr	2021	2020
Förvaltningsresultat	86,2	16,0
Jämförelsestörande poster	-	29,0
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	86,2	45,0
Antal aktier	58 992 548	58 992 548
<b>Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster, kr per aktie</b>	<b>1,46</b>	<b>0,76</b>

## Långsiktigt substansvärde

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

Mkr	2021-12-31	kr/aktie	2020-12-31	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 275,9	38,6	2 057,9	34,9
<i>Återläggning</i>				
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	139,1	-	86,5	-
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>2 415,0</b>	<b>40,9</b>	<b>2 144,4</b>	<b>36,3</b>

## Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster

Mkr	2021	2020
Förvaltningsresultat	86,2	16,0
<i>Återläggning</i>		
Räntenetto	44,1	43,7
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,0</b>	<b>1,4</b>
<i>Återläggning</i>		
Jämförelsestörande poster	-	29,0
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster och räntenetto	130,3	88,7
<b>Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster, ggr</b>	<b>3,0</b>	<b>2,0</b>

## Belåningsgrad

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder	1 721,3	1 546,9
Likvida medel	-190,2	-448,0
Räntebärande skulder netto	1 531,1	1 098,9
Förvaltningsfastigheter	3 994,1	3 317,5
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>38,3</b>	<b>33,1</b>

## Överskottsgrad

Mkr	2021	2020
Förvaltningsresultat	86,2	16,0
<i>Återläggning</i>		
Förvaltningskostnader	69,6	99,1
Driftnetto	155,8	115,0
Hyresintäkter	187,8	151,5
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>83,0</b>	<b>75,9</b>

## Jämförelsestörande poster

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

Mkr	2021	2020
Börsnoteringskostnader	-	19,0
Refinansieringskostnader	-	5,1
Valutakurseffekter av engångskaraktär	-	4,9
<b>Jämförelsestörande poster</b>	<b>-</b>	<b>29,0</b>

## Avkastning på eget kapital

Mkr	2021	2020
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	209,7	71,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 275,9	2 057,9
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>9,2</b>	<b>3,5</b>

## Resultat per aktie, kr

	2021	2020
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Tkr	209 734,6	71 779,0
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	58 992,5	58 992,5
<b>Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr</b>	<b>3,56</b>	<b>1,22</b>

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

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 5 april 2022. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 maj 2022.

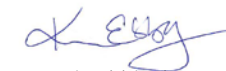
Ängelholm 5 april 2022



Göran Grosskopf  
Styrelseordförande



Pia Andersson  
Styrelseledamot



Karin Ebbinghaus  
Styrelseledamot



Axel Granlund  
Styrelseledamot



Jesper Göransson  
Styrelseledamot



Anders Hylén  
Styrelseledamot



Lars Ljungälv  
Styrelseledamot



Jörgen Lundgren  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2022

KPMG AB



Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Annehem Fastigheter AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42–49 och ersättningsrapporten på sida 50. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 7, 11–13, 25–30, 34, 36–41 och 51–84 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42–49 och ersättningsrapporten på sida 50. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska

ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Särskilt betydelsefullt område

Särskilt 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 9 och redovisningsprinciper på sidorna 62–67 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

### Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 95 procent av koncernens totala tillgångar.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2021 har fastställts med utgångspunkt i den externa värdering som utfördes av oberoende externa värderare med värderings-tidpunkt 31 augusti 2021. Därefter har bolaget genomfört en intern värdering som baseras på extern marknadsdata per 31 december 2021.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar 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 periodens 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 hos de externa värderarna och hos den interna värderingsfunktionen.
- Vi har bedömt oberoendet hos de externa värderarna genom att ha tagit del av deras uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.
- Utöver det har vi testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga. Vidare har vi gällande de interna värderingarna granskat antaganden och dess tillämpning.
- Vi har testat stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskontoreringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar 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 1–6, 8–10, 14–24, 31–33, 35, 42–50 och 89–92. 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

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Annhem Fastigheter AB (publ) för år 2021 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.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målpuppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annhem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 Annhem Fastigheter AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har ESEF-rapporten y12MSzafwm6AkLO= 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 beroende i förhållande till Annhem Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att ESEF-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 granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42–49 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

*KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Annhem Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 19 maj 2021. KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.*

Stockholm den 5 april 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# 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>Bruttohyra</b>	Bruttohyra definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.
<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>Driftnetto</b>	Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. <b>Syfte:</b> Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
<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>Fastighet</b>	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
<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>Förvaltningsresultat</b>	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.

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

<b>Förvaltningsresultat, exklusive jämförelsestörande poster</b>	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot 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>Hyresintäkt</b>	Hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
<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>Jämförelsestörande poster</b>	Poster av ej återkommande karaktär betraktar Annehem som jämförelsestörande poster.
<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>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>Nettouthyrning</b>	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
<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.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

<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.
<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.

DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och målluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	51
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	89
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# 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>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>Tkvm</b>	Tusen kvadratmeter.



DETTA ÄR ANNEHEM	2
Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Introduktion till förvaltningsberättelsen	7
Marknad	8
Strategi, mål och måluppfyllnad	11
Våra fastigheter	14
Våra kunder	22
Hållbarhet	25
Annehem-aktien	34
CFO har ordet	35
Finansiering	36
Risker och riskhantering	37
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>42</b>
Styrelse	48
Ledning	49
Ersättningsrapport	50
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>51</b>
Ekonomisk utveckling & händelser under året	51
Finansiella rapporter	53
Finansiella nyckeltal	84
Revisionsberättelse	86
<b>ÖVRIGT</b>	<b>89</b>
Ordlista och definitioner	89
Förkortningar	91
Inbjudan till årsstämma	92

# Inbjudan till årsstämma

Annehem Fastigheters årsstämma kommer att äga rum den 19 maj 2022 på Valhall Park Hotell, Stjernsvärds allé 66, Ängelholm. I syfte att minska risken för smittspridning kommer aktieägare även ges möjlighet att utöva sin rösträtt på årsstämman genom poströstning.

Aktieägare som vill delta i årsstämman genom poströstning ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena den 11 maj 2022 och (ii) senast den 13 maj 2022 anmäla sig genom att avge sin poströst enligt anvisningar nedan så att poströsten är Euroclear Sweden AB (som administrerar formulären å Annehems vägnar) tillhanda senast den dagen. Aktieägare som vill närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud, måste anmäla detta enligt vad som anges under Deltagande i stämmolokalen ovan. Det betyder att en anmälan genom endast poströstning inte räcker för den som vill närvara i stämmolokalen.

Kallelse till årsstämma, fullmaktsformulär och förhandsröstningsformulär kommer att finnas tillgängliga på Annehems hemsida senast den 14 april 2022, [www.annehem.se/investerare/bolagsstyrning/bolagsstaemma/](http://www.annehem.se/investerare/bolagsstyrning/bolagsstaemma/).