



# Års- och hållbarhetsredovisning 2024

Annehem Fastigheter AB



# Vi förvaltar framtidens fastigheter

Det innebär att vi satsar på hållbara och flexibla fastigheter skapade för att möta behoven hos både dagens och morgondagens hyresgäster.



# Innehåll

## Inledning

- 4 Vi är Annehem
- 5 Året i korthet
- 6 VD har ordet
- 9 Varför investera i Annehem?

## Värdeskapande

- 11 Vision
- 12 Våra långsiktiga mål
- 13 Affärsidé och strategi
- 14 Vårt värdeskapande

## Marknad

- 16 Makroöversikt
- 17 Fastighetsmarknaden
- 18 Marknadstrender i fokus

## Fastigheter

- 20 En motståndskraftig fastighetsportfölj
- 21 Portföljen i siffor
- 22 Region Sverige
- 27 Region övriga Norden
- 29 Vår tillväxtplan

## Hyresgäster & förvaltning

- 31 Kundnära förvaltning i praktiken
- 32 Fokus på hållbar och effektiv förvaltning
- 33 Våra hyresgäster

## Hållbarhet

- 35 Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden
- 36 Hållbarhetschef har ordet
- 37 Hållbart värdeskapande för oss
- 38 Hållbarhetsstrategi och fokusområden
- 39 Så arbetar vi
- 40 Förberedelser inför CRSD
- 42 Klimatbokslut
- 43 Hållbarhetsmål
- 44 Engagemang som skapar värde
- 45 Hållbarhetsstyrning
- 46 Hållbarhetsnoter

## Bolagsstyrning

- 48 Ordförande har ordet
- 50 Bolagsstyrningsrapport
- 56 Styrelse
- 57 Ledning

## Finansiell information

- 59 Finansiering
- 60 Annehem-aktien
- 61 Risker och riskhantering
- 65 Ekonomisk utveckling och händelser under året
- 67 Finansiella rapporter
- 73 Noter
- 90 Finansiella nyckeltal
- 91 EPRA nyckeltal
- 93 Underskrifter
- 94 Revisionsberättelse
- 97 Övrigt

## Introduktion till förvaltningsberättelsen

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

### Strategi, mål och måluppfyllelse

Mer information finns på sidorna 12-13.

### Aktien

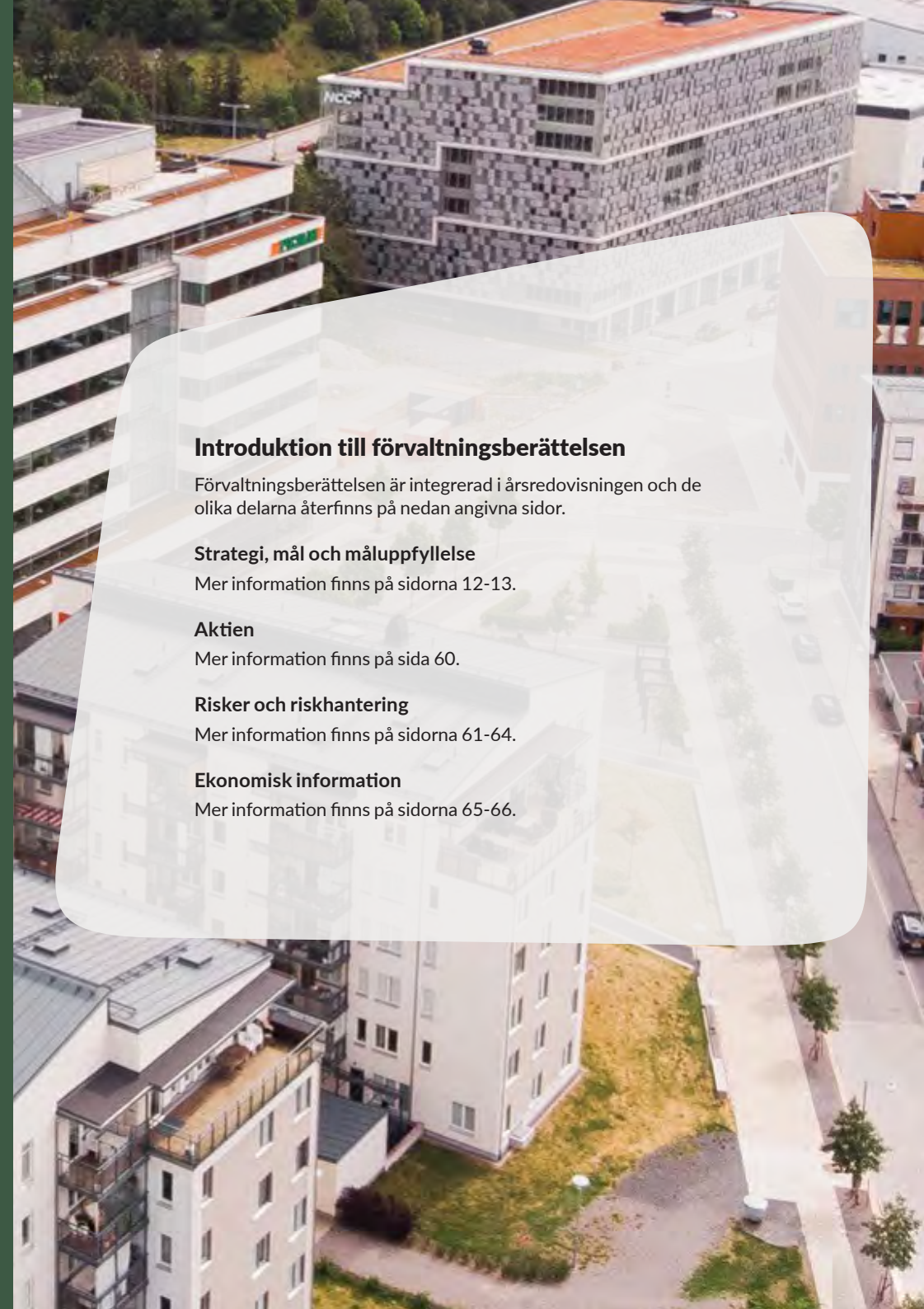
Mer information finns på sida 60.

### Risker och riskhantering

Mer information finns på sidorna 61-64.

### Ekonomisk information

Mer information finns på sidorna 65-66.



# Vi är Annehem

Annehem är ett fastighetsbolag i tillväxt. Vi skapar attraktiva och långsiktigt hållbara fastigheter där våra hyresgäster utvecklas och trivs. Vi förvaltar ett diversifierat bestånd som innefattar moderna och miljöcertifierade kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i nordiska tillväxtorter samt två företagsparker med en total yta om 206 950 kvm.

## Fastighetsvärde per geografi



## Hyresintäkter per fastighetstyp



Kundnära  
och långsiktigt  
hållbar  
förvaltning



## Inledning

### Vi är Annehem

Året i korthet

VD har ordet

Varför investera i Annehem?

## Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

# Året i korthet

Annehem har under året stärkt sin solida grund för fortsatt hållbar och lönsam tillväxt. Fastighetsverksamheten har levererat starka resultat, portföljen har vuxit, och tillväxtresan framåt har tydliggjorts genom reviderade finansiella mål och en framgångsrik refinansiering.

## Framgångsrik företrädesemission om 300 Mkr

För att finansiera förvärvet av The Corner, en modern kontorsfastighet med hög hållbarhetsprofil, och andra värdeskapande investeringar i befintligt bestånd, genomfördes i mars 2024 en företrädesemission om cirka 300 Mkr. Emissionen övertecknades med cirka 200 procent.

## Annehem tillträdde bolagets andra bostadsfastighet

I mars 2024 tillträdde Partille Port Bostäder i Göteborg, en nyproducerad och Svanenmärkt bostadsfastighet med 90 hyreslägenheter. Fastigheten har en total uthyrbar yta om 4 946 kvm och förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 250 Mkr.

## Reviderade finansiella mål

I oktober 2024 beslutade styrelsen i Annehem om reviderade finansiella mål. Bolaget riktar nu sitt fokus på kassaflöde och lönsamhet samt att använda verksamhetsgenererat kapital för att åstadkomma organisk tillväxt genom förvärv, och investeringar i befintligt bestånd.

## Refinansiering av merparten av befintlig låneportfölj och stärkt finansiell ställning

I oktober ingick Annehem bilaterala låneavtal med tre svenska banker och ersatte därmed bolagets lån om 1 532 Mkr i ett tidigare bankkonsortium. Utöver lägre marginal kostnad innebär avtalen också att den totala skuldsättningen utökades med cirka 96 Mkr som avses användas för bolagets fortsatta tillväxt.

## Händelser efter årets slut

### Förvärv av modern samhällsfastighet

Den 18 februari 2025 tillträdde Annehem Bryggan 2, en modern samhällsfastighet med hög hållbarhetsprofil, belägen i det attraktiva och expansiva bostadsområdet Limhamn i Malmö.

Fastigheten som innehåller lokaler för samhällsservice, dagligvaruhandel och parkeringshus förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 440 Mkr. Bryggan 2 har en uthyrningsbar yta om cirka 17 500 kvm.



# 91,5%

Ekonomisk uthyrningsgrad

# 79

Nöjdkundindex (NKI)

# 2,1 ggr

Räntetäckningsgrad (RTM)

# 40,8%

Nettobelåningsgrad

### Driftnetto, Mkr

2024	231,6
2023	209,7
2022	181,3

### Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter, Mkr

2024	97,3
2023	92,7
2022	90,5

Nyckeltal	2024	2023
Hysesintäkter, Mkr	275,0	247,2
Driftnetto, Mkr	231,6	209,7
Förvaltningsresultat, Mkr	91,7	90,5
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, Mkr	97,3	92,7
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter per aktie, kr <sup>1)</sup>	1,14	1,57
Periodens resultat, Mkr	18,5	-200,6
Periodens resultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	0,22	-3,40
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	94,9
Överskottsgrad, %	84,2	84,8
Avkastning på eget kapital, %	0,7	-8,7
EPRA NRV per aktie, kr	31,1	41,2
Nettobelåningsgrad, %	40,8	43,4
Soliditet, %	51,9	49,9
Räntetäckningsgrad, RTM, ggr	2,1	2,2
Andel av fastighetsbeståndet som är hållbart <sup>2)</sup> , %	85,0	75,0

<sup>1)</sup> Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktor 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 17.

<sup>2)</sup> Enligt EUs taxonomiförordning i verkligt värde



### Inledning

Vi är Annehem

**Året i korthet**

VD har ordet

Varför investera i Annehem?

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

# Annehem flyttar fram sina positioner

När jag summerar 2024 känner jag stolthet över vad vi på Annehem har åstadkommit. Vi kan se tillbaka på ett år med hög aktivitet och förflyttning. Trots utmaningar i omvärlden har vi flyttat fram våra positioner, stärkt vår fastighetsportfölj och levererat goda resultat från vår fastighetsverksamhet.

2024 var ett händelserikt år på fastighetsmarknaden, där marknadskrafterna började svänga i en ny riktning. Minskad inflation, räntesänkningar och ökad tillgång på kapital gjorde att fastighetsmarknaden vaknade till liv med alltfler genomförda fastighetstransaktioner, särskilt mot slutet av året. I Norden ökade transaktionsvolymen med 30 procent, främst inom bostäder, följt av kontor och logistik. Prisnivåerna stabiliserades, vilket stärkte fastighetsvärderingarna och skapade en mer stabil grund för fortsatt tillväxt. I inledningen av 2025 är lågkonjunkturen dock fortfarande närvarande och skapar osäkerhet i sektorn, särskilt inom kontorssegmentet där ökade vakanser fortsätter att utmana. Samtidigt noterar jag att alltfler företag nu agerar för att sina medarbetare ska komma tillbaka till kontoren i högre utsträckning. Min övertygelse är att våra moderna och hållbara fastigheter i attraktiva lägen med högkvalitativa och anpassningsbara kontorslösningar kommer att förstärka vår position på hyresmarknaden framöver.



## Inledning

Vi är Annehem

Året i korthet

## VD har ordet

Varför investera i Annehem?

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information



” Trots utmaningar i omvärlden har vi flyttat fram våra positioner, stärkt vår fastighetsportfölj och levererat goda resultat från vår fastighetsverksamhet. ”

### Solida resultat för helåret

Trots den rådande lågkonjunkturen levererade vi ett starkt driftnetto om 231,6 Mkr (209,7) under 2024. Det innebär en ökning med 10,4 procent. Våra hyresintäkter ökade med 11 procent till 275 Mkr (247,2). Nettouthyrningen för helåret uppgick till 15,3 Mkr (12,8), vilket är en siffra jag är mycket nöjd med givet det utmanande marknadsläget. Förbättringen i nettouthyrningen är framförallt kopplad till vår svenska verksamhet där vi framgångsrikt förlängt och utökade flera befintliga kontrakt, bland annat i Ljungbyhed Park. Under slutet av 2023 tillträdde vi den nybyggda kontorsfastigheten The Corner i Malmö och under årets första kvartal tillträdde vi Partille Port Bostäder i Göteborg, även den en nybyggd högkvalitativ fastighet. Kontorsmarknaden har varit utmanande under året, framförallt i Finland, vilket har lett till att uthyrningsgraden sjunkit till 91,5 procent (94,9). Vi har arbetat fokuserat med specifika åtgärder i Finland som jag är övertygad om kommer ge resultat under 2025 och framåt.

Förvaltningsresultat, exklusive valutaeffekter, ökade med 5,0 procent till 97,3 Mkr (92,7). Förvaltningsresultatet per aktie minskar dock till 1,14 kr (1,35) vilket är relaterat till den offensiva nyemissionen som vi genomförde i början av året.

Värderingen av våra fastigheter har minskat med 57,8 Mkr under året, vilket är en konsekvens av ökade avkastningskrav. Från tredje till fjärde kvartalet har avkastningskraven dock i princip varit oförändrade, och de transaktioner som genomförts i marknaden visar att vi ligger på rätt nivåer. Givet den prognostiserade räntebanan och en mer aktiv transaktionsmarknad förväntar jag mig att avkastningskraven förblir stabila den närmsta tiden.

### Refinansiering skapar långsiktig flexibilitet

Att Annhem är bankfinansierade skapar trygghet och har bidragit till vår stabilitet under de senaste åren. I slutet av 2024 refinansierade vi framgångsrikt 73 procent av låneportföljen i förtid, vilket väsentligt förbättrar våra förutsättningar att fortsätta växa fastighetsportföljen framöver. Refinansieringen har gett oss större flexibilitet i vår framtida finansiering då vi arbetar med bilaterala avtal med tre separata banker i stället för ett bankkonsortium. Samtidigt har vi uppnått en lägre kreditmarginal i den refinansierade låneportföljen, med i genomsnitt 48 bps vilket har stärkt kassaflödet. Dessutom ökade den totala låneportföljen med 95,7 Mkr, vilket var en viktig del i finansieringen av det nya förvärvet, Bryggan 2, i Malmö i början av 2025. Grön finansiering uppgick per 31 december 2024 till 83 procent för hela låneportföljen.

### Reviderade finansiella mål tydliggör hur vi ska växa framåt

Annhem har sedan starten 2020 haft en uttalad tillväxt- och diversifieringsstrategi med ambitiösa finansiella mål. Mot bakgrund av det förändrade makroekonomiska läget beslutade styrelsen under hösten om reviderade mål för att bättre anpassa dem till den nya verklighet som råder. Vi fokuserar nu på kassaflöde och lönsamhet samt att använda det kapital som verksamheten genererar för att växa på egna meriter med nya förvärv och investeringar i vårt befintliga bestånd. Vårt mål är att generera en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet om minst 20 procent och uppnå en årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10 procent.

### Inledning

Vi är Annhem

Året i korthet

VD har ordet

För investera i Annhem?

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

En reviderad målsättning för nettobelåningsgraden om att ej överstiga 55 procent samt en oförändrad långsiktig räntetäckningsgrad som överstiger 2,2 gånger ger oss fortsatt kapacitet för framtida tillväxt, men till en kontrollerad risk. Och sist men inte minst, hållbarhet är fortsatt den röda tråden i alla våra investeringar och aktiviteter. Utdelningspolicyn är fortsatt att i huvudsak återinvestera vinsterna för bolagets tillväxt.

### Förvärv och förädling skapar god riskjusterad avkastning.

Sedan slutet av 2023 har vi utvecklat vår fastighetsportfölj och förflyttat den framåt i linje med vår diversifieringsstrategi.

I början av 2024 genomförde vi en offensiv nyemission som övertecknades med ca 200 procent och där nästintill alla aktieägare gick med. Med stöd av den offensiva nyemissionen om 300 Mkr kunde vi förvärva The Corner i december 2023. Det är en modern kontorsfastighet i nära anslutning till vårt befintliga bestånd i Malmöområdet. Fastigheten uppfyller våra högt ställda krav på hållbarhet med stabila hyresgäster inom både privat och offentlig sektor. Vi har också stärkt vår portfölj med bostäder i samband med tillträdet av Partille Port Bostäder i Göteborg, vilken är vår andra bostadsfastighet i portföljen.

Vid sidan av förvärvet, möjliggjorde likviden från emissionen också värdeskapande investeringar i vårt befintliga bestånd. Den återstående likviden investerades i våra företagsparker i Skåne till en hög direktavkastning motsvarande 13 procent där jag i samband med emissionen utlovade 8 procent. Investeringarna är kopplade till nya hyreskontrakt och ombyggnader i samband med

dessa. I parkerna finns ett brett spektrum av hyresgäster inom både kommersiell och kommunal verksamhet. I Ljungbyhed Park bedrivs bland annat utbildning, forskning och utveckling för flyget och totalförsvaret. Vi ser tydliga tecken på att våra hyresgästers verksamhet i parken gynnas av ett ökat fokus på totalförsvaret och satsningar på forskning och utbildningar inom de aeronautiska vetenskaperna.

Med refinansieringen på plats kunde vi redan i början av 2025 genomföra ytterligare ett större förvärv av samhällsfastigheten Bryggan 2 i Limhamn, Malmö. Det är en mycket fin fastighet som uppfyller våra kriterier om läge, hållbarhet samt hyresgäster och intjäning. Förvärvet är ett viktigt steg mot att nå våra finansiella mål 2025 och beräknas ge ett årligt tillskott till vårt förvaltningsresultat om cirka 14 Mkr, motsvarande cirka 13 procent. Under 2025 har vi kapacitet för ytterligare investeringar givet att de motsvarar våra investeringskriterier.

### Hållbarhet en ledstjärna

På Annehem är hållbarhet en viktig drivkraft som genomsyrar både våra investeringar och vårt dagliga arbete. Våra nya förvärv ska ha hög hållbarhetsprestanda eller potential för miljömässig förbättring. Vid utgången av 2024 var 82 procent av vårt fastighetsbestånd miljöcertifierat, och vi arbetar kontinuerligt med att optimera, underhålla och förädla våra fastigheter för att säkerställa långsiktigt värde.

Under året har vi gjort flera viktiga förbättringar. Som ett resultat av våra energibesparande åtgärder minskade vi energiförbrukningen med 4 procent jämfört med föregående år. Vi har nu

solcellsanläggningar i fyra fastigheter och planerar för fler i framtiden. Andelen gröna hyresavtal i Region Sverige har glädjande ökat från 35 procent till 44 procent. Detta är ett resultat av att våra förvaltare aktivt föreslår gröna avtal vid nya hyresförhandlingar och omförhandlingar.

### Kundnära och effektiv förvaltning

Annehem är ett mindre fastighetsbolag som kännetecknas av en kundnära förvaltning där vi lär känna våra kunder och är lyhörda för deras olika behov. Vår roll är att vara en möjliggörare som hittar effektiva lösningar för våra hyresgäster och deras verksamhet. I kombination med våra flexibla och hållbara fastigheter är det vårt recept för att våra hyresgäster ska stanna länge och utvecklas tillsammans med oss. Att vårt Nöjd Kund Index stigit med fem enheter till 79 under året är ett kvitto på vårt arbete och engagemang. Att vi samtidigt har ett förbättrat Nöjd Medarbetar Index på 85, är inte en slump. Jag är övertygad om att det finns samband mellan nöjda medarbetare och nöjda kunder, och att goda relationer gör att hyresgäster väljer att stanna längre hos oss som hyresvärd.

Den tekniska förvaltningen hanteras av både våra anställda och externa driftentreprenörer. Vi känner våra hus väl och vi arbetar alltid för en optimerad drift och god kostnadskontroll. Den tekniska delen av förvaltningen ger ett stort bidrag till att vi når våra mål både vad gäller intjäning, kostnader och den miljömässiga hållbarheten. Genom tätare samarbete med våra partners fortsätter vi att ytterligare effektivisera både arbetssätt och driftoptimering.

Jag vill passa på att tacka våra hyresgäster och aktieägare för det förtroende ni visat oss, och mina medarbetare och våra samarbetspartners för ert fantastiska arbete. Mycket har uppnåtts under 2024, och när vi går in 2025 så ser jag att Annehem är ett mer robust bolag som är redo att tillvarata och möta både nya möjligheter och utmaningar framöver. Jag ser fram emot att fortsätta resan att bygga ett större, mer lönsamt och hållbart Annehem tillsammans med er.

### Monica Fallenius

VD

## Inledning

Vi är Annehem

Året i korthet

VD har ordet

Varför investera i Annehem?

## Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information



# Varför investera i Annehem?

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

## 1

### Högkvalitativ och hållbar fastighetsportfölj

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

## 2

### En värdeskapande förvaltningsmodell

Annehem tillför värden genom aktiv förvaltning och arbetar för att långsiktigt öka värdet på fastigheterna genom effektiv uthyrning och noggrann kostnadskontroll. Bolaget bygger långsiktiga kundrelationer och arbetar tillsammans med hyresgästerna för att möta deras behov och stödja dem i deras affär och arbete att bli mer hållbara. Det lägger grunden för starka och uthålliga driftsnetton. Sedan bolagets börsnotering 2020 har driftnettot vuxit med 101 procent.

## 3

### Stabil finansiell ställning möjliggör hållbar och lönsam tillväxt

Annehem är ett tillväxtbolag som främst använder det kapital som verksamheten genererar för att åstadkomma organisk tillväxt genom förvärv och investeringar i befintligt bestånd. Bolagets portföljstrategi med fokus på attraktiva lägen, hållbarhet och diversifiering säkerställer både kvalitet och skapar förutsättningar för långsiktigt god riskjusterad avkastning och stabila kassaflöden. Bolaget har en stark balansräkning med en belåningsgrad om 41 procent där lånefinansieringen består av banklån som i huvudsak är räntesäkrade och en hög andel grön finansiering om 83 procent.



#### Inledning

Vi är Annehem

Året i korthet

VD har ordet

Varför investera i Annehem?

#### Värdeskapande

#### Marknad

#### Fastigheter

#### Hyresgäster & förvaltning

#### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning

#### Finansiell information

# Värdeskapande



## Inledning

### Värdeskapande

Vision

Våra långsiktiga mål

Affärsidé och strategi

Vårt värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

Annehems värdeskapande bygger på vår tillväxtstrategi där förvärv, investeringar i befintligt bestånd samt en kundnära och effektiv förvaltning går hand i hand med vårt hållbarhetsarbete. Därigenom skapar vi lönsam och hållbar tillväxt och fördjupar vår relation med både hyresgäster och samhället i stort.

## Inledning

### Värdeskapande

#### Vision

Våra långsiktiga mål

Affärsidé och strategi

Vårt värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

#### Vision

# Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden

Det innebär att vi förenar lönsamhet och hållbarhet i vår dagliga fastighetsverksamhet och investeringsbeslut. Det gör vi genom hållbara förvärv, energieffektivisering, optimering av fastigheter och gröna förflyttningar i samarbete med hyresgäster. Vi engagerar oss i lokalsamhället och arbetar för att främja jämställdhet, mångfald och välbefinnande för våra anställda.

# Våra långsiktiga mål

## FINANSIELLA MÅL

Tillväxt och avkastning	Utfall 2024	Utfall 2023
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat om minst 20 procent per aktie <sup>1</sup>	-15,6 %	2,6 %
Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10 procent per aktie	-24,5 %	-6,6 %

## Risk och utdelning

	Utfall 2024	Utfall 2023
Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger 55 procent	40,8 %	43,4 %
Långsiktig räntetäckningsgrad som överstiger 2,2 gånger	2,1x	2,2x

## Utdelningspolicy

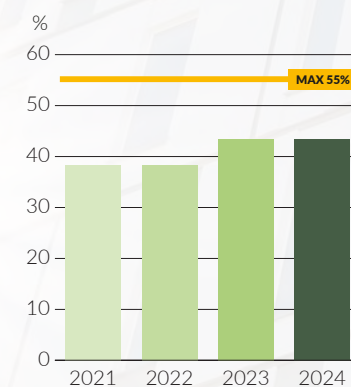
I huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål

## HÅLLBARHETSMÅL

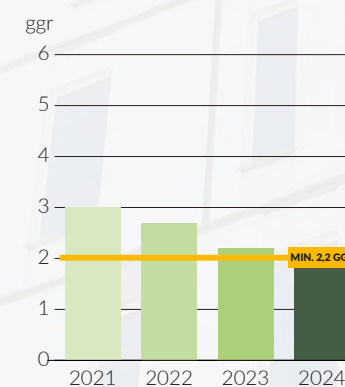
	Utfall 2024	Utfall 2023
Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning 90 %	85 %	75 %
Miljöcertifierat fastighetsvärde 90 %	82 %	82 %
Intäkter från gröna hyresavtal 80 % (avser Sverige)	44 %	35 %

1) Exklusive valutakurseffekter. I mars 2024 genomförde bolaget en offensiv nyemission i samband med ett förvärv, som innebar en utspädningsseffekt av aktierna jämfört med tidigare år.

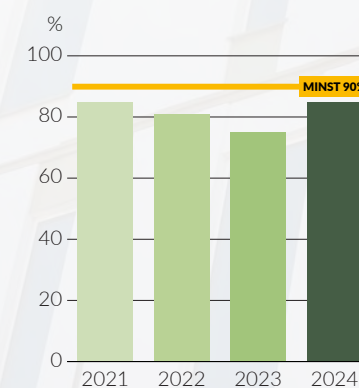
### Nettobelåningsgrad över tid



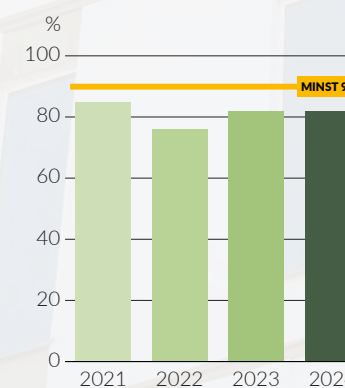
### Räntetäckningsgrad långsiktig (RTM)



### Andel av fastighetsvärdet som är hållbart enligt EU:s taxonomiförordning



### Miljöcertifierat fastighetsvärde



## Inledning

## Värdeskapande

Vision

### Våra långsiktiga mål

Affärsidé och strategi

Vårt värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

# Affärsidé och strategi

Annehems affärsidé är att äga och förvalta hållbara kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i nordiska tillväxtområden med goda kommunikationer. Genom en kundnära förvaltning bygger vi långsiktiga relationer och värden.

## Våra strategiska hörnstenar

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

## 1. Utveckla ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden

Annhem utvecklar ett bestånd av moderna, miljöcertifierade fastigheter i lägen med goda kommunikationer som attraherar långsiktiga och stabila hyresgäster.

## 3. Skapa riskspridning över tid genom en diversifierad och hållbar fastighetsportfölj

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

## 2. Fokus på hållbar och effektiv förvaltning genom förädling och förflyttning

Annhem arbetar kundnära och ökar värdet på det befintliga beståndet som vi successivt förädlar för att möjliggöra en grön förflyttning och därmed uppnå en hållbar och effektiv förvaltning.

## 4. Förvärv och investeringar i befintligt bestånd genom en stabil finansiell ställning möjliggör hållbar och lönsam tillväxt

Annhem har en tydlig plan att växa fastighetsbeståndet, vilket möjliggörs av en stark finansiell ställning med starkt kassaflöde, hög soliditet och låg belåningsgrad.

## Inledning

## Värdeskapande

Vision

Våra långsiktiga mål

**Affärsidé och strategi**

Vårt värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information



# Vårt värdeskapande

Annehem är ett tillväxtbolag där grunden för vår tillväxt bygger på förvärv, investeringar i befintligt bestånd och en kundnära och effektiv förvaltning. Hållbarheten är den röda tråden i såväl våra investeringar som vårt dagliga arbete. Vi förflyttar oss framåt med kontroll på risker och möjligheter för att skapa långsiktigt värde.

Under 2024 har vi, med en stabil finansiell ställning och en låneportfölj som till stor del refinansierats, fortsatt att utveckla en diversifierad och motståndskraftig fastighetsportfölj med fokus på god riskjusterad avkastning. Genom nya investeringar, en effektiv och kundnära förvaltning samt ett starkt hållbarhetsfokus skapar vi stabilitet, lönsamhet och långsiktiga relationer – värden som står sig över tid.

## Förvaltning och utveckling

Utgångspunkten för att vi ska kunna växa är en lönsam verksamhet och drift som genererar nöjda hyresgäster, långa hyreskontrakt samt uthålliga driftsnetton. Därför är vår förvaltningsorganisation central i vår affär för att både skapa värde och kassaflöden för nya investeringar. Vi finns nära våra hyresgäster och tillsammans arbetar vi systematiskt med att utveckla och förädla fastigheterna, samtidigt som vi ser till att de drivs med god kostnadskontroll och hög hållbarhetsprestanda.

*Läs mer om utvecklingen 2024 i vårt fastighetsbestånd på sida 20 samt i vår förvaltning på sida 31.*

## Finansiering

En stabil och grön finansiering bidrar till vårt värdeskapande. Genom ett aktivt arbete med låneportföljen, tillsammans med våra finansiärer, säkerställer vi finansiell stabilitet samtidigt som vi skapar utrymme för strategiska förvärv och hållbara investeringar i beståndet. Denna finansiella grund möjliggör en långsiktig utveckling av fastighetsportföljen. Vår tillväxt är beroende av starka kassaflöden från vår förvaltning.

*Läs mer om arbetet med vår finansiering 2024 på sida 59.*



## Inledning

### Värdeskapande

Vision

Våra långsiktiga mål

Affärsidé och strategi

### Vårt värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

# Marknad



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

Makroöversikt

Fastighetsmarknaden

Marknadstrender i fokus

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Annhem verkar i nordiska tillväxtområden med goda kommunikationer. Tillväxten i områdena drivs av ekonomisk utveckling, urbanisering och en växande efterfrågan på hållbara och flexibla fastigheter som möter framtidens behov.

# Ekonomisk återhämtning stärker fastighetsmarknaden

Den ekonomiska utvecklingen under 2024 har präglats av en gradvis återhämtning för både konsumenter och företag. Tongångarna kring omvärldsekonomin är något mer optimistiska och många centralbanker har under året lättat på sina penningpolitiska åtgärder i hopp om att mildra den rådande lågkonjunkturen. Framåt ser förutsättningarna på den nordiska fastighetsmarknaden ljusare ut med sjunkande finansieringskostnader och avkastningskrav samt ökad transaktionsaktivitet.

## Makroöversikt

Under året har den geopolitiska osäkerheten fortsatt att prägla omvärlden, främst till följd av Rysslands pågående invasion av Ukraina, konflikten i Mellanöstern och konsekvenserna efter presidentvalet i USA. Den globala ekonomiska tillväxten är fortsatt försvagad efter flera år av höga inflationsnivåer och åtstramande penningpolitik. I Europa har Nato stått i fokus, där Sverige formellt blev en medlemsstat i mars 2024, vilket gör att alla nordiska länder nu ingår i alliansen. Inträdet i Nato medför omfattande investeringar framöver i hela landet för att stärka samhällets beredskap.

Tillväxten i de nordiska länderna där Annhem äger fastigheter har varierat. Under 2024 hade den svenska ekonomin på årsbasis en tillväxt om 1,0 procent, medan den finska ekonomin landade i -0,2 procent, enligt Trading Economics 2025. De kraftiga penningpolitiska åtgärderna från centralbankerna världen över har drivit ner inflationen och i Sverige har Riksbanken under

året genomfört ett antal styrräntesänkningar. Styrräntan låg vid årets slut i Sverige på 2,75 procent, medan styrräntan i Finland var 3,15 procent. Vid utgången av 2024 låg inflationen enligt KPI i Sverige på 0,8 procent, och i Finland på 0,7 procent, enligt Trading Economics 2025. I början av 2025 har det makroekonomiska klimatet förbättrats ytterligare, och förhoppningen är detta kommer att agera som en katalysator för att stärka ekonomierna framöver.

## Fastighetsmarknaden

Ränteutvecklingen har en stor betydelse för den nordiska fastighetsmarknaden, både på kort och lång sikt. Den förbättrade makroekonomiska situationen under året har bidragit till en ökad riskaptit bland investerare vilket gynnat fastighetsbolagens finansieringsmöjligheter. Samtidigt har de senaste årens högränteläge lett till en ökad efterfrågan på bankfinansiering, där den gröna komponenten visat sig vara en konkurrensfördel i erhållandet av bättre finansieringsvillkor. Det finns tydliga tecken på att bankerna premierar

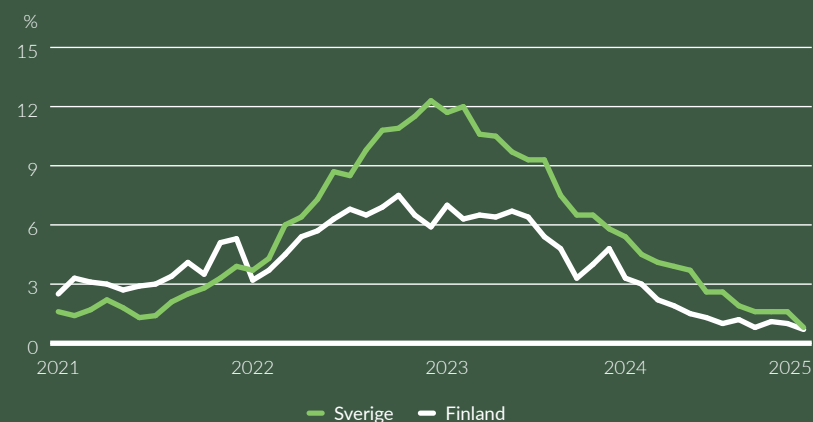
# 2,75%

styrränta 31 dec 2024, Sverige

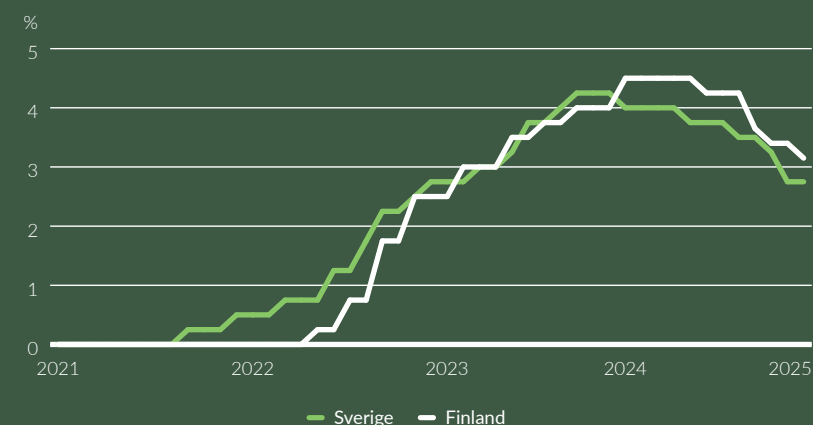
# 0,8%

KPI 31 dec 2024, Sverige

## Inflation i %, KPI



## Styrränta i %



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Makroöversikt

Fastighetsmarknaden

Marknadstrender i fokus

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information



” Vi står väl positionerade för att dra nytta av det förbättrade marknadsläget ”

Annehems VD om marknadsläget

hållbara fastighetsportföljer vid refinansiering. Kreditmarknaden för obligationsfinansiering har efter en längre period av osäkerhet, visat tecken på högre aktivitet under året med ökat intresse från investerare och ett antal större obligationsemissioner bland fastighetsbolagen.

Fastighetsbolag med kommersiella fastigheter har till viss del kunnat kompensera sina kostnadsökningar genom de indexklausuler som förekommer i hyreskontrakten. På bostadsmarknaden ser framtidsutsikterna gynnsamma ut, då fastighetsägarnas hyresjusteringar sannolikt kommer att överstiga inflationen under 2025.

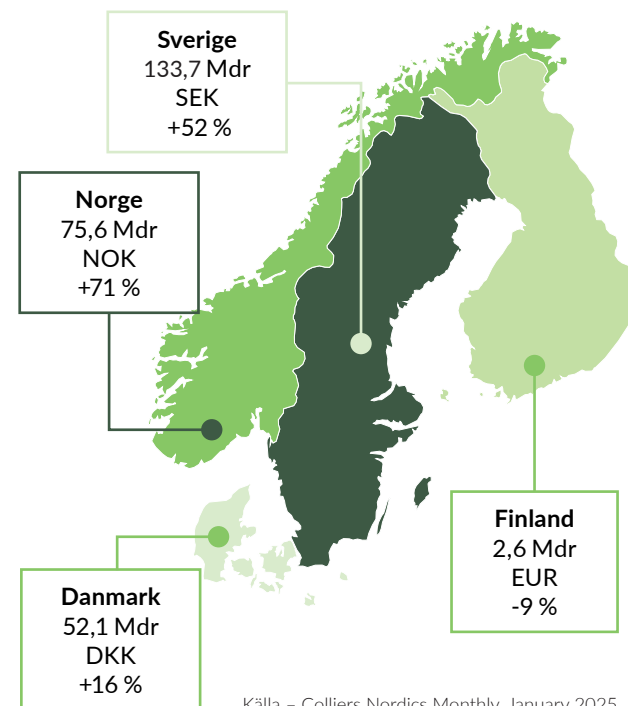
Den rådande lågkonjunkturen har påverkat både Sverige och Finland, där efterfrågan på kontorslokaler på kort sikt försvagats något under året. Enligt Newsec Property Outlook Autumn 2024, är efterfrågan på kontorsmarknaden starkt förknippat med ländernas ekonomiska tillväxt. På längre sikt förväntas däremot den långsiktiga efterfrågan på kontorslokaler i regioner med stark tillväxt, såsom huvudstäder, att förbli stabil eller till och med öka. Vid omförhandlingar efterfrågar kunderna i allt högre grad flexibla och kostnadseffektiva kontorslösningar samt anpassningar av lokalerna för att skapa attraktiva arbetsmiljöer som är anpassade till nya arbetsformer, såsom hybridarbete.

#### Transaktionsmarknaden i Norden

Aktiviteten på den nordiska fastighetstransaktionsmarknaden har ökat under året. Enligt Colliers Nordics Monthly January 2025, uppgick transaktionsvolymen i Norden till 26,4 Mdr Euro under 2024, vilket är en ökning med 30 procent jämför med föregående år. Den största delen av ökningen hänför sig till andra halvåret, medan volymerna var något lägre under första halvåret. I Sverige ökade volymerna med 52 procent, medan den i Finland minskade med 9 procent, enligt Colliers Nordics Monthly January 2025. I Sverige har inhemska investerare stått för den större delen av transaktionsvolymen under året, medan de utländska investerarnas närvaro har minskat, enligt Colliers Nordic Property Outlook 2025.

Enligt Colliers Nordic Property Outlook 2025, har bostäder stått för den största delen av den nordiska transaktionsvolymen om 30 procent, följt av kontorfastigheter 25 procent och logistik 22 procent. Den ökade aktiviteten på fastighetstransaktionsmarknaden under året tyder på att köpare och säljare har närmat sig jämviktsnivåer i sina prisförväntningar, vilket i sin tur ger värderare bättre underlag för att fastställa marknadsvärden. I takt med att det makroekonomiska läget förbättras i Norden förväntas även finansieringskostnaderna och avkastningskraven minska, vilket påverkar fastighetsvärderingarna positivt.

#### Transaktionsvolym i Norden 2024, utfall och förändring per land



Källa – Colliers Nordics Monthly, January 2025

#### Inledning

#### Värdeskapande

#### Marknad

Makroöversikt

Fastighetsmarknaden

Marknadstrender i fokus

#### Fastigheter

#### Hyresgäster & förvaltning

#### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning

#### Finansiell information

# Marknadstrender i fokus

## Strukturella skiften

Byggstarterna för bostäder i Sverige har minskat avsevärt efter en period präglad av hög inflation, kraftigt stigande räntor och ökade byggkostnader. Parallellt sker strukturella förändringar i flera nordiska huvudstäder, där befolkningstillväxten har bromsat in vilket påverkat efterfrågan på bostäder. I takt med att bostadsefterfrågan börjar nå en mer balanserad nivå blir andra faktorer avgörande för hyresgäster, såsom rätt lägen, god tillgång till kollektivtrafik, närhet till service och trygga bostadsområden.

## Kontorens roll i förändring

Framtidens kontor växer fram i en tid av förändring och nya förväntningar. Dagens hyresgäster efterfrågar arbetsmiljöer som uppmuntrar till kreativitet, samarbete och social samvaro, samtidigt som en hög grad av flexibilitet med god tillgång till kollektivtrafik är en förutsättning för att locka medarbetarna till kontoret. Fastighetsägare behöver idag vara lyhörda och innovativa i förvaltningen för att i samverkan med hyresgäster hitta framtidsanpassade kontorslösningar.

## Digitaliseringstakten ökar

Digitaliseringen skapar nya möjligheter för fastighetsbranschen att bli mer effektiv, hållbar och innovativ, samtidigt som den ställer krav på nya arbetssätt. Digitala lösningar är idag en viktig pusselbit i den dagliga fastighetsförvaltningen och har bland annat en central roll i att optimera, följa upp fastighetsdriften och möjliggöra effektivare energiprestanda. För att dra full nytta av digitaliseringens möjligheter behöver fastighetsägare även säkerställa att förvaltningen utvecklas i takt med tekniken för att bilda en helhet.

### Inledning

### Värdeskapande

### Marknad

Makroöversikt

Fastighetsmarknaden

### Marknadstrender i fokus

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

# Fastigheter



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

- En motståndskraftig fastighetsportfölj
- Portföljen i siffror
- Region Sverige
- Region övriga Norden
- Vår tillväxtplan

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Annhem har en tydlig tillväxtplan att växa lönsamt och hållbart i de tillväxtorter vi är verksamma. Under året har vi tillträtt en ny bostadsfastighet och vid utgången av 2024 bestod portföljen av totalt 27 förvaltningsfastigheter.

# En motståndskraftig fastighetsportfölj

Annehem har en tydlig strategi att skapa en diversifierad fastighetsportfölj med hög hållbarhetspotential i starka tillväxtområden i Norden. Detta skapar goda förutsättningar för långsiktig riskspridning och en effektiv förvaltningsmodell.

Annehems bestånd är fokuserat till nordiska tillväxtorter med goda kommunikationer till och från stadskärnorna. Urbaniseringen och den ekonomiska tillväxten bidrar till att stärka områdenas attraktivitet och långsiktiga potential. Samtidigt driver ökade krav på hållbarhet och nya regleringar efterfrågan på fastigheter med hög hållbarhetsprestanda.

## Moderna och hållbara fastigheter

Strategin återspeglar sig i bolagets befintliga bestånd som främst består av moderna och miljöcertifierade fastigheter av hög kvalitet. 59 procent av fastighetsvärdet är uppfört under de senaste fem åren, 82 procent har minst energiklass B och 82 procent är miljöcertifierat.

Kontorsfastigheter utgör basen i Annehems portfölj som kompletteras av utvalda logistik-, samhälls- och bostadsfastigheter. Annehem strävar efter att skapa ett större och mer diversifierat fastighetsbestånd med god riskjusterad avkastning samt hög finansiell stabilitet. Detta sker genom förvärv av utvalda objekt som uppfyller bolagets krav på lönsamhet, läge, flexibilitet och hållbarhet.

## Företagsparker med framtidspotential

I fastighetsbeståndet ingår även Valhall Park i Ängelholm och Ljungbyhed Park i Ljungbyhed med totalt 13 fastigheter på en yta om cirka 600 hektar med en mångfald av verksamheter inom både privat och offentlig sektor.

Båda företagsparkerna omfattar såväl flexibla kontor som logistikfastigheter samt lätt industri tillsammans med tillhörande service som boende, utbildningslokaler, konferenscentrum, sporthallar och samhällsservice.

I parkerna är utvecklingsmöjligheterna stora både sett till de omfattande markområden som Annehem äger och den större andelen äldre byggnader med hög hållbarhetspotential. Annehem arbetar nära leverantörer i förvaltningen för att tillsammans med hyresgästerna förbättra hållbarhetsprestandan och bidra till en väsentlig hållbar förflyttning i denna del av fastighetsbeståndet. Under året genomförde Annehem bland annat större investeringar i Saabs och Lunds universitets lokaler i Ljungbyhed Park. Deras långsiktiga närvaro är viktigt för parkens utveckling.



**Inledning**

**Värdeskapande**

**Marknad**

**Fastigheter**

**En motståndskraftig fastighetsportfölj**

Portföljen i siffror

Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

**Hyresgäster & förvaltning**

**Hållbarhet**

**Bolagsstyrning**

**Finansiell information**

# Portföljen i siffror

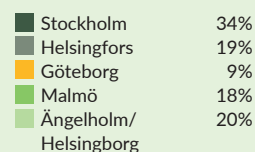
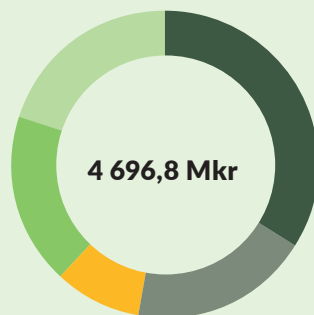
Vid utgången av 2024 bestod fastighetsportföljen av 27 förvaltningsfastigheter till ett värde av 4 696,8 Mkr och en total uthyrningsbar yta på 206 950 kvm. Det totala hyresvärdet per 31 december 2024 uppgick till 331,0 Mkr, varav 260,3 Mkr utgjordes av Region Sverige och 70,7 Mkr av Region Övriga Norden.

Den kontrakterade ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 91,5 procent. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden för fastighetsportföljen, exklusive bostäder, var 4,6 år. Bedömningen är att fastighetsbeståndets genomsnittligt viktade återstående kontraktstid är tillfredsställande och ger goda förutsättningar till fortsatt stabil tillväxt.

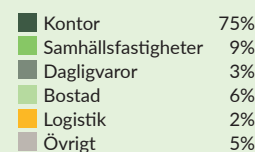
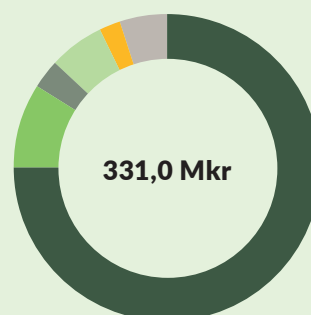
## Förändringar i fastighetsportföljen

Under 2024 har Annhem stärkt sin diversifiering inom bostadssegmentet. I Region Sverige har Annhem tillträtt bolagets andra bostadsfastighet, en nyproducerad och Svanenmärkt fastighet med 90 hyreslägenheter i närheten av bolagets befintliga bestånd i Partille Arenaområde i Göteborg kallat Partille Port. Fastigheten har en total uthyrbar yta om 4 946 kvm och förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 250 Mkr.

Fastighetsvärde per geografi



Hyresvärde per fastighetstyp



# 85%

av fastighetsvärdet är hållbart\*

\*Enligt EUs taxonomiförordning baserat på verkligt värde

# 91,5%

ekonomisk uthyrningsgrad

## Fastighetsöversikt inklusive hållbarhetsdata

Stad	Fastighetsbeteckning	Yta kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde, årsbasis	Typ av lokal	Certifiering	Grön el	Energi klass	Taxonomi linjerat
Södertälje	Almnäs 5:28	2 158	5,7	5,7	Logistik	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Stockholm	Sadelplatsen 3 (Ulriksdals Center)	12 455	45,3	45,3	Kontor	Breeam good	Ja	B	Ja
Stockholm	Sadelplatsen 4	13 494	13,6	19,6	Kontor/garage	Breeam in use very good	Ja	B	Ja
Stockholm	Ledvolten 1	4 268	15,5	15,5	Kontor	Breeam very good	Ja	B	Ja
Helsingfors	Ultimes I&II (The Front)	17 015	56,9	70,7	Kontor/garage	Leed Platinum	Ja	B	Ja
Malmö	Stenekullen 2	4 937	14,6	15,7	Kontor	Miljöbyggnad Silver	Ja	A	Ja
Malmö	Kamaxeln 2	950	1,7	1,7	Lätt industri	Ej certifierad	Ja	G	Nej
Malmö	Carl Florman 1	3 259	7,0	7,0	Bostäder	Svanen	Ja	B	Ja
Malmö	Hemvistet 2 (The Corner)	7 432	27,5	27,5	Kontor	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Partille	Partille Port 11:60	6 431	15,0	15,2	Dagligvaror/ Butik	Breeam in use very good	Ja	B	Ja
Partille	Partille Port 11:70 (Partille Bostäder)	4 946	11,3	11,8	Bostäder	Svanen	Ja	B	Ja
Helsingborg	Jupiter 11	4 807	9,7	10,6	Kontor	Miljöbyggnad Silver	Ja	B	Ja
Ängelholm	Barkåkra 50:3 (Valhall Park)	51 564	42,9	44,0	Företagspark	Ej certifierad	Ja	Blandat	Blandat
Ljungbyhed	Sjöleden 1:5-1:17 (Ljungbyhed Park)	73 234	36,1	40,6	Företagspark	Ej certifierad	Ja	Blandat	Blandat
<b>Summa</b>		<b>206 950</b>	<b>302,9</b>	<b>331,0</b>					



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

En motståndskraftig fastighetsportfölj

## Portföljen i siffror

Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

# Region Sverige

Region Sverige omfattar fastigheter i Stockholm, Skåne och Göteborg. Majoriteten av fastigheterna i regionen utgörs av moderna kontorsfastigheter samt våra två företagsparker med ett varierat verksamhetsinnehåll.

De nordiska tillväxtområden där Annehem äger fastigheter attraherar stabila och långsiktiga hyresgäster. Fastigheterna är placerade i områden med goda kommunikationer och är utformade för att möta både dagens och morgondagens krav på hållbarhet, flexibilitet och effektivitet.

## Stockholm

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

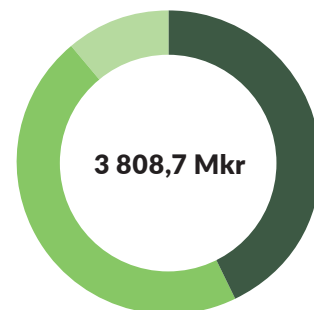
## Skåne

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

## Göteborg

Fastigheterna i Göteborgsregionen återfinns i kommunen Partille. Annehem äger två fastigheter i Göteborg som huvudsakligen utgörs av bostäder, dagligvaruhandel, gym och restaurang.

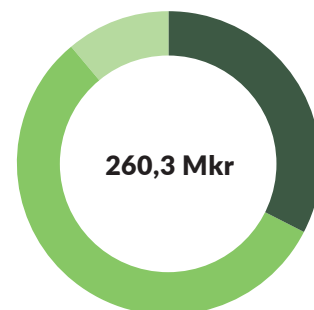
**Fastighetsvärde**  
per geografi



Region Sverige

Stockholm	1 619,0 Mkr
Skåne	1 770,7 Mkr
Göteborg	419,0 Mkr

**Hyresvärde**  
per geografi



Region Sverige

Stockholm	86,2 Mkr
Skåne	148,4 Mkr
Göteborg	27,0 Mkr

Att välja kommunikationsnära lägen är en central del i Annehems strategi. På bilden syns Öresundsbron, som binder ihop regionen, i nära anslutning till våra fastigheter i Malmö.



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

En motståndskraftig fastighetsportfölj

Portföljen i siffor

## Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

# Region Sverige

## STOCKHOLM

### Solna

Nya Ulriksdal i Solna är en expansiv stadsdel med goda kommunikationer som kännetecknas av en attraktiv miljö med närhet till såväl grönområden som till centrala Stockholm. I området återfinns kontor, bostäder, gym, butiker, förskola och restauranger. I stadsdelen kommer fler kontor och bostäder att utvecklas.



### Sadelplatsen 4

**Plats:** Nya Ulriksdal, Solna  
**Byggnadsår:** 2020  
**Fastighetstyp:** Kontor  
**Area:** 2 944 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** BREEAM Very Good

BREEAM®



### Ulriksdals center

**Plats:** Nya Ulriksdal, Solna  
**Byggnadsår:** 2019  
**Fastighetstyp:** Kontor  
**Area:** 12 445 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** BREEAM Good

BREEAM®

### Södertälje

Almnäs är ett logistiknav mellan Södertälje och Nykvarn. Området är idag en av Mellansveriges största industri- och logistikområden. Det strategiska läget med närhet till E20, E4, Södertälje hamn och järnvägsspår bidrar till en god och hållbar affär för logistikverksamheter.



### Almnäs

**Plats:** Södertälje  
**Byggnadsår:** 2022  
**Fastighetstyp:** Logistik  
**Area:** 2 158 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver

MILJÖ  
BYGGNAD  
SILVER

### Ledvolten 1

**Plats:** Nya Ulriksdal, Solna  
**Byggnadsår:** 2021  
**Fastighetstyp:** Kontor  
**Area:** 4 271 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** BREEAM Very Good

BREEAM®



### Inledning

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

En motståndskraftig fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

### Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

# Region Sverige

## SKÅNE

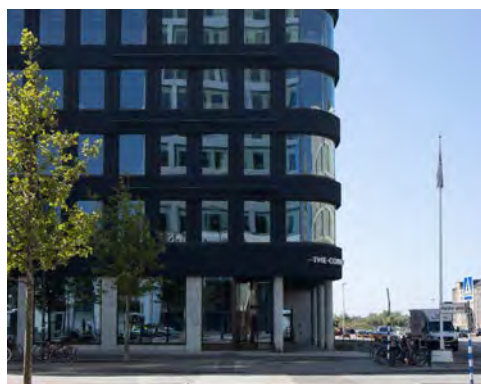
### Malmö

Malmö är en växande storstad med god befolkningstillväxt i Öresundsregionen. Annehems fastighetsbestånd i Malmö är koncentrerat till tre stadsdelar; Hyllie, Johanneslust och Husie.

Hyllie är ett snabbt växande affärsdistrikt i Malmö, som kombinerar modern stadsbyggnad med grön och livskraftig miljö. Stadsdelen är strategiskt beläget nära Citytunnelns station och med goda förbindelser till Köpenhamn och dess internationella flygplats. Med ett brett utbud av handel, servicefaciliteter och bostäder är området attraktivt för både nationella och internationella hyresgäster. En planerad pendelstation i närheten kommer ytterligare att förbättra pendlingsmöjligheterna till och från Malmö.

Husie, som är beläget i stadsområdet Öster, är ett av Malmös främsta utvecklingsområden. Området, som främst består av industrifastigheter, erbjuder goda kommunikationer genom närhet till E6:an och Öresundsbron. Planer för framtida exploatering mellan staden och Yttre Ringvägen gör Husie till ett område med stor utvecklingspotential.

Johanneslust, beläget i de östra delarna av Malmö, är ett attraktivt och rofyllt bostadsområde med utmärkta pendlingsmöjligheter och närhet till stadens centrala delar. Stadsdelen erbjuder ett brett utbud av bostäder, skolor, rekreationsområden, promenadstråk och motionsmöjligheter, vilket ytterligare stärker dess popularitet.



### The Corner

**Plats:** Hyllie  
**Byggnadsår:** 2023  
**Fastighetstyp:** Kontor  
**Area:** 7 441 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver



### Stenekullen 2

**Plats:** Hyllie  
**Byggnadsår:** 2020  
**Fastighetstyp:** Kontor  
**Area:** 4 937 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver



### Kamaxeln 2

**Plats:** Husie  
**Byggnadsår:** 1999  
**Fastighetstyp:** Lätt industri  
**Area:** 950 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** -

### Carl Florman 1

**Plats:** Johanneslust  
**Byggnadsår:** 2023  
**Fastighetstyp:** Bostäder  
**Area:** 3 259 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** Svanen



### Inledning

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

En motståndskraftig fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

### Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information



# Region Sverige

## SKÅNE

### Ängelholm och Helsingborg

Företagsparkerna Valhall Park i Ängelholm och Ljungbyhed Park i Ljungbyhed består sammantaget av 13 fastigheter som i Annehems förvaltning har utvecklats väl. Valhall Park är en bred företagspark för utbildningsverksamheter, företag och rekreation med närhet till E6, tågförbindelser och flyg medan Ljungbyhed Park är ett framtidsinriktat kluster för utbildning, forskning och utveckling på marken och i luften baserat kring den befintliga flygplatsen. I parkerna erbjuder Annehem en unik infrastruktur för verksamheter med speciella krav, till exempel Lunds Tekniska Högskolas viktiga forskning och utveckling i den gröna omställningen av flyget i Ljungbyhed Park.

Annehem äger ytterligare markområden i anslutning till befintliga byggnader i parkerna om sammanlagt cirka 600 hektar. Bolaget bedömer att utvecklingspotentialen framåt för denna mark är god givet att den ligger i strategiskt kommunikativa lägen. Samtidigt finns goda möjligheter för vidareutveckling av befintliga fastigheterna på platserna.

Vid norra infarten till Helsingborg, ligger stadsdelen Ringstorp. Här finns fastigheten Jupiter 11 som är en modern kontorsfastighet med tillhörande gym. Fastigheten har ett bra kommunikationsläge med busshållplats utanför entrén, cykelväg och en parkering.



### Ljungbyhed Park

**Plats:** Ljungbyhed  
**Byggnadsår:** E/T  
**Fastighetstyp:** Företagspark  
**Area:** 72 894 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** -

### Valhall Park

**Plats:** Ängelholm  
**Byggnadsår:** E/T  
**Fastighetstyp:** Företagspark  
**Area:** 52 608 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** -



### Jupiter 11

**Plats:** Helsingborg  
**Byggnadsår:** 2021  
**Fastighetstyp:** Kontor  
**Area:** 3 991 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver



### Inledning

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

En motståndskraftig fastighetsportfölj

Portföljen i siffor

### Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

# Region Sverige

## GÖTEBORG

### Partille

Partille Port är en växande stadsdel i Partille, nordost om Göteborg, med stor framtidspotential. Området erbjuder en god variation av bostäder, arbetsplatser och handel samt ligger i direkt anslutning till Partille Arena. Dessutom finns närhet till natursköna omgivningar med vandringsleder och sjöar. Området har välutvecklade kommunikationer för bil, cykel, buss och tåg, vilket underlättar för både boende och besökare samt möjliggör snabb anslutning till centrala Göteborg.



### Partille Port Bostäder

**Plats:** Partille  
**Byggnadsår:** 2024  
**Fastighetstyp:** Bostäder  
**Area:** 4 946 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** Svanen



Framåt finns expansiva planer för stadsdelen, där totalt cirka 1 000 bostäder, en ny simhall och flera handelsfastigheter planeras att uppföras fram till 2027. Utöver det växande utbudet i området väntas även infrastrukturen vidareutvecklas för att möta den växande befolkningen.

### Partille Port

**Plats:** Partille  
**Byggnadsår:** 2019  
**Fastighetstyp:** Handel  
**Area:** 6 344 m<sup>2</sup>  
**Miljöcertifiering:** BREEAM in-Use Very Good

BREEAM®



### Inledning

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

En motståndskraftig fastighetsportfölj

Portföljen i siffor

#### Region Sverige

Region övriga Norden

Vår tillväxtplan

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

# Region övriga Norden

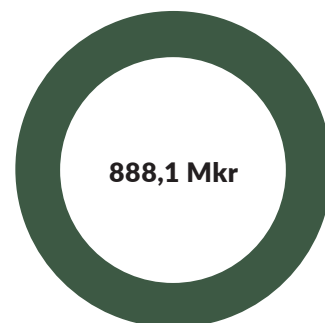
Region Övriga Norden omfattar Finland och utgörs idag av två kontorsfastigheter i Helsingfors.

## Helsingfors

Annehems fastighetsbestånd i Helsingfors är koncentrerat till Sockenbacka, ett växande kontors- och industriområde utanför centrala Helsingfors med goda kommunikationer. Annhem äger här The Front, två högkvalitativa och moderna kontorsfastigheter med hög hållbarhetsprofil. Ett tillhörande parkeringshus med 475 platser förbinder de två fastigheterna.

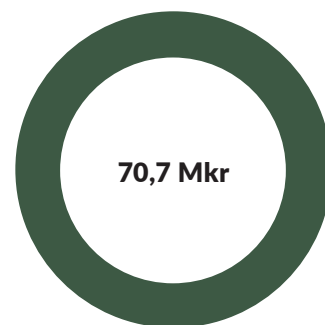
Under hösten 2024 genomförde vi ett varumärkesarbete där fastigheten numera går under namnet The Front. Med sitt fullservicekoncept möter The Front alla behov i det moderna arbetslivet. Hyresgästerna erbjuds en rad bekvämligheter, inklusive restaurang och café, bemannad reception, kem- och biltvätt, massagemöjligheter samt utlåning av cyklar – allt för att förenkla både arbetsdagen och vardagen för hyresgästerna.

## Fastighetsvärde per geografi



Region Övriga Norden  
■ Helsingfors, 888,1 Mkr

## Hyresvärde per geografi



Region Övriga Norden  
■ Helsingfors, 70,7 Mkr



Att erbjuda flexibla kontorsytor som kan anpassas efter hyresgästernas olika behov är en självklarhet i dagens kontorsmiljöer. På bilden syns interiören från The Front.

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

- En motståndskraftig fastighetsportfölj
- Portföljen i siffor
- Region Sverige
- Region övriga Norden**
- Vår tillväxtplan

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

# Region övriga Norden

## FINLAND

### Helsingfors

Sockenbacka är ett kontors- och industriområde cirka 7 km utanför Helsingfors innerstad. The Front ligger intill en stor trafikkrondell där kommunen planerar för ett större hälsocenter. Utanför fastigheten trafikerar en snabbspårvagn sedan hösten 2023, vilket ytterligare förbättrat det kommunikativa läget till centrala Helsingfors från fastigheten.



### The Front

**Plats:** Helsingfors

**Byggnadsår:** 2016 & 2019

**Fastighetstyp:** Kontor

**Area:** 16 844 m<sup>2</sup>

**Miljöcertifiering:** LEED Platinum



### Inledning

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

En motståndskraftig fastighetsportfölj

Portföljen i siffror

Region Sverige

**Region övriga Norden**

Vår tillväxtplan

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information



# Vår tillväxtplan

Annehems tillväxtplan är att växa lönsamt och hållbart med ett tydligt fokus på fastigheter med hög hållbarhetspotential främst i de tillväxtorter där vi finns. Vi strävar efter att komplettera fastighetsbeståndet för ökad diversifiering och riskspridning i portföljen.

## Tillväxt framåt

Under 2024 beslutade Annehems styrelse om reviderade finansiella mål för Annehem som tydliggör bolagets riktning och tillväxt framåt. Annehem ska generera en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet med 20 procent. Med fokus på kassaflöde och lönsamhet ska kapitalet som verksamheten genererar användas för att skapa organisk tillväxt genom förvärv och värdeskapande investeringar i befintligt bestånd. Tillväxtplanen stöds av långsiktiga relationer med befintliga och nya hyresgäster.

Alla förvärv har krav på en hög hållbarhetsprofil och ska finnas i attraktiva lägen i nordiska tillväxtområden. Idag består huvuddelen av Annehems fastighetsportfölj av kontorsfastigheter, men i bolagets tillväxtplan ökar fokus på att utöka andelen av andra fastighetstyper i portföljen såsom logistik- och samhällsfastigheter samt bostäder för ökad diversifiering och riskspridning. I början av 2025 har Annehem redan stärkt portföljen med ett förvärv av en modern samhällsfastighet.

## Fastigheter med avtal om förvärv

### Logistik

Annehem och Peab har bildat ett joint venture som avtalat om ett förvärv av 58 000 kvm byggklar mark i bolagsform från det kommunala bolaget Sundsvalls Logistik Park. Tillträdet äger rum när avtal tecknats med hyresgäst och bygglov erhållits. Intentionen är att Annehem skall förvärva 100 procent av fastigheten när den är färdigställd.

## Avsiktsförklarade fastigheter

### Kontor

Inför Annehems börsnotering så upprättades en avsiktsförklaring med Peab avseende ett antal fastigheter som finns i Peabs projektportfölj och som planeras bebyggas. Byggrätterna är belägna i nära anslutning till Annehems befintliga bestånd och fastigheterna har potential att både stärka den geografiska positioneringen och möjliggöra en effektivare fastighetsförvaltning. Fastigheterna skulle passa väl in i bolagets tillväxtstrategi. För närvarande planerar Peab att färdigställa dessa efter 2025, med fokus på kontorsytor för såväl privat som offentlig sektor.

De avsiktsförklarade fastigheterna utgör totalt 86 000 kvm. Annehem har ingått avsiktsförklaringar om förvärv av fastigheterna på marknadsmissiga villkor. Annehem är inte bundna till att förvärva och Peab är inte bundna till att sälja någon av fastigheterna.

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

En motståndskraftig fastighetsportfölj

Portföljen i siffor

Region Sverige

Region övriga Norden

## Vår tillväxtplan

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

# Hyresgäster & förvaltning

**Inledning**

**Värdeskapande**

**Marknad**

**Fastigheter**

**Hyresgäster & förvaltning**

Kundnära förvaltning i praktiken

Fokus på hållbar och effektiv förvaltning

Våra hyresgäster

**Hållbarhet**

**Bolagsstyrning**

**Finansiell information**

Annhem har en stark bas av långsiktiga och stabila hyresgäster som bedriver både kommersiell och offentlig verksamhet. Genom nära samarbeten med hyresgäster skapar vi behovsstyrda lösningar som stärker både våra kunder och vår fastighetsverksamhet.

# Kundnära förvaltning i praktiken

Kärnan i Annehems fastighetsförvaltning är starka, långsiktiga, personliga och affärsmässiga relationer med våra hyresgäster. Vi finns nära våra kunder med en effektiv förvaltning som strävar efter att skapa behovsanpassade och hållbara lösningar som bidrar till en trivsamt och utvecklande miljö. På så vis skapar vi nöjda hyresgäster och långa hyreskontrakt.

” Det är verkligen inspirerande att vår hyresvärd stödjer och delar vår gemensamma vision på Campus Ljungbyhed. ”

*Michael Johansson, Lunds universitet*

## Engagerad och tillgänglig förvaltning

Annhem sätter hyresgästerna i fokus och arbetar aktivt för att skapa mervärde för dem. Vi finns och arbetar nära våra fastigheter och hyresgäster, med en effektiv förvaltningsorganisation som förstår och kan tillgodose deras behov, oavsett om det handlar om att planera och genomföra förädlingsinsatser eller att hantera felanmälningar i byggnaderna.

## Värdeskapande genom små och större initiativ

Vårt förbättringsarbete och underhåll säkerställer att våra fastigheter förblir moderna, energieffektiva och hållbara genom löpande förvaltning och förädling. Med investeringar i energieffektivisering och klimatanpassning skapar vi hållbara och kostnadseffektiva lösningar som gynnar både våra hyresgäster och oss.

## Två delar i fastighetsbeståndet

Våra moderna fastigheter är hållbara i grunden med en hög teknik- och energiprestanda. Förvaltningen av det moderna beståndet genomförs av Annehems egen personal i samarbete med noggrant utvalda lokala driftentreprenörer. Vi säkerställer att våra leverantörer uppfyller våra krav och arbetar enlighet med vår hållbara förvaltningsmodell.

I våra företagsparker är många byggnader i grunden äldre och moderniseras löpande genom ett långsiktigt förvaltnings- och förädlingsarbete. Driften genomförs av Annehems egen förvaltningsorganisation.

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

### Kundnära förvaltning i praktiken

Fokus på hållbar och effektiv förvaltning

Våra hyresgäster

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

# Fokus på hållbar och effektiv förvaltning

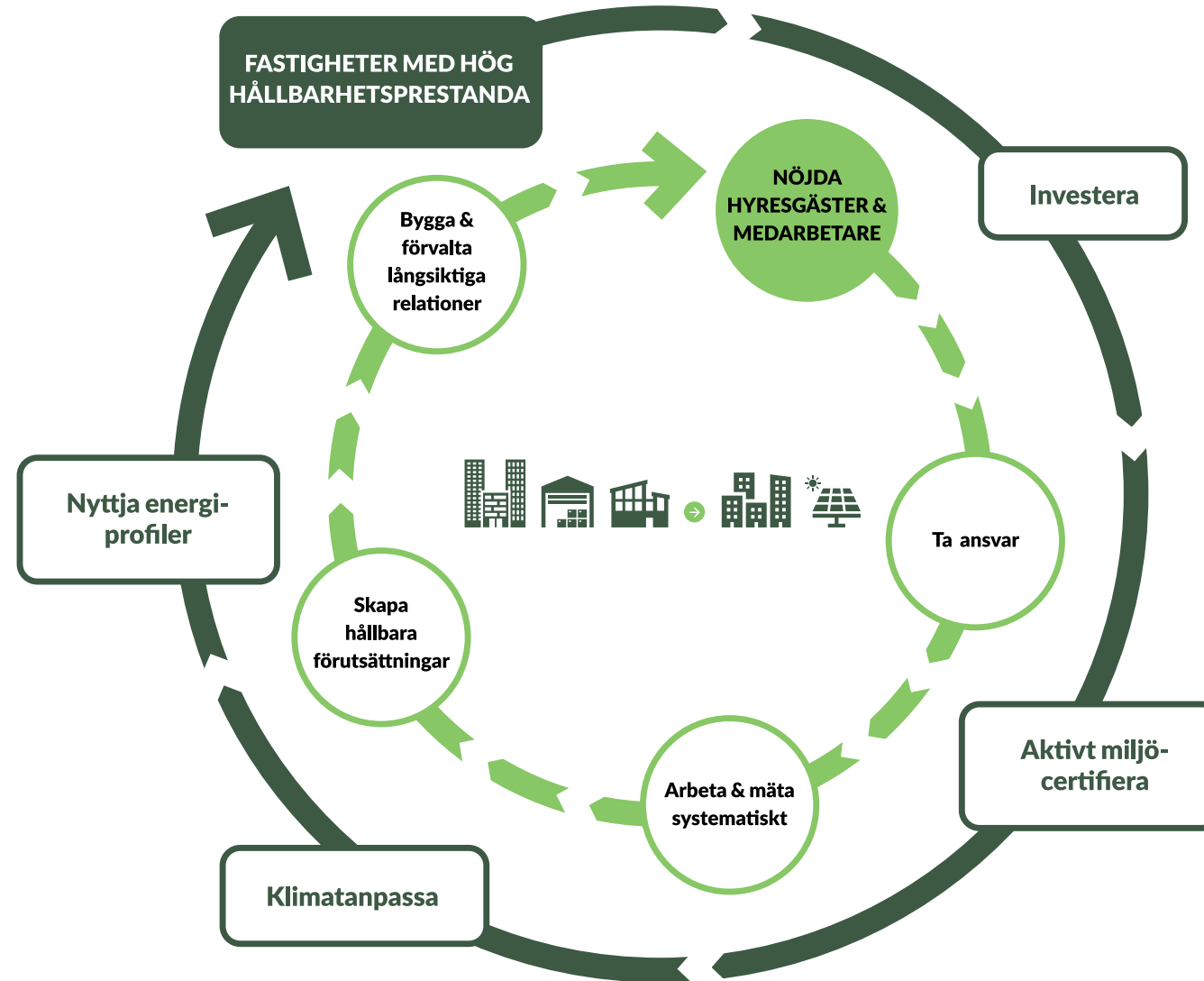
Med ett kontinuerligt och långsiktigt arbetssätt skapar Annhem hållbara fastigheter som möter dagens och framtidens krav. Genom ständig utveckling och nära samarbete med hyresgäster och medarbetare bygger vi både miljömässiga och ekonomiska värden.

Annhem bedriver ett kontinuerligt arbete för att öka hållbarhetsprestandan i hela fastighetsbeståndet. Genom att investera i energiåtgärder, klimatanpassning och aktiv miljöcertifiering, skapar vi mätbara förbättringar och långsiktig värdetillväxt.

Vårt arbete bygger på en systematisk process där vi aktivt mäter, analyserar och förädlar våra fastigheter. Genom att nyttja synergier mellan olika fastighetstyper och energiprofiler, samt anpassa byggnader efter framtidens krav, säkerställer vi hållbarheten i varje steg.

Relationer är kärnan i vår verksamhet. Vi skapar nöjdare hyresgäster och medarbetare genom att bygga långsiktiga relationer, skapa hållbara förutsättningar och ta ansvar för vår påverkan.

Detta kontinuerliga förbättringsarbete driver vårt mål: ett hållbart, modernt och diversifierat fastighetsbestånd med fokus på långsiktig förvaltning och utveckling.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Kundnära förvaltning i praktiken

**Fokus på hållbar och effektiv förvaltning**

Våra hyresgäster

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information



# Våra hyresgäster

Flertalet av Annehems hyresgäster finns inom kommersiell och offentlig verksamhet. Med en nära och engagerad förvaltning bygger vi starka relationer med våra hyresgäster och skapar förutsättningar för långa hyreskontrakt och en stabil intäktsbas.

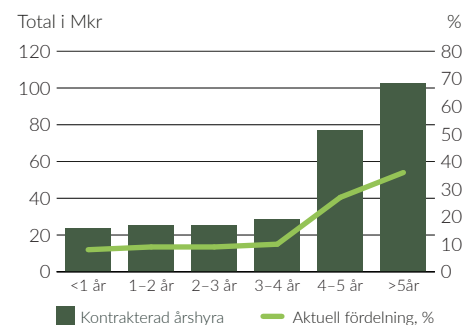
Hyresgästernas nöjdhet är en viktig indikator för oss och följs upp årligen som en del av vårt ständiga förbättringsarbete. Under 2024 uppnådde vi en Nöjd Kund Index (NKI) på 79 på en skala 1-100, vilket är en positiv förflyttning med 5 punkter jämfört med föregående år. Vi ser detta som ett bevis på att vår kundnära förvaltning och insatser för att möta våra hyresgästers behov skapar värde.

De tio största hyresgästerna utgör 56 procent av hyresvärdet. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden per 31 december 2024 uppgick till 4,8 år för de tio största hyresgästerna avseende hyresvärde och 4,6 år totalt. Peab är Annehems största hyresgäst och utgjorde 32 procent av hyresvärdet per 31 december 2024. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden på dessa kontrakt uppgick till 4,5 år.

## Översikt av de tio största hyresgästerna per 31 december 2024

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	%- andel	Antal kontrakt
Peab	107,4	32%	28
Ängelholms kommun	16,5	5%	9
Carmeda AB	14,4	4%	2
Coop Väst AB	8,8	3%	1
ISS Finland	7,4	2%	6
Actic Sverige AB	7,3	2%	3
Saab AB	7,1	2%	1
Migrationsverket	6,2	2%	3
Klippans kommun	6,1	2%	8
Genetor AB	5,8	2%	1
<b>Summa</b>	<b>187,0</b>	<b>56%</b>	<b>62</b>
<b>Totalt</b>	<b>331,0</b>		<b>357</b>

## Annehems kontraktsförfallostruktur per 31 december 2024<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Exklusive bostadskontrakt



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Kundnära förvaltning i praktiken

Fokus på hållbar och effektiv förvaltning

Våra hyresgäster

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

# Hållbarhet



**Inledning**

**Värdeskapande**

**Marknad**

**Fastigheter**

**Hyresgäster & förvaltning**

**Hållbarhet**

Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden

Hållbarhetschef har ordet

Hållbart värdeskapande för oss

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Så arbetar vi

Förberedelser inför CSRD

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsnoter

**Bolagsstyrning**

**Finansiell information**

På Annhem är hållbarhet en självklar del av allt vi gör. Vi arbetar aktivt för att minska vår miljöpåverkan, stärka socialt ansvar och upprätthålla hög affärsetik. Vi ser en tydlig koppling mellan hållbarhet och affärsvärdet för att uppnå långsiktig tillväxt.

# Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden

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

## Hållbarhet som drivkraft för förändring

Fastighetsbranschen står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan och bär därför ett stort och viktigt ansvar i förflyttningen mot en mer hållbar och grön sektor. Under det senaste decenniet har spelplanen förändrats och det finns idag högt ställda hållbarhetskrav från finansiärer, investerare och hyresgäster, som tillsammans med ett omfattande hållbarhetsramverk, utgör en stark drivkraft för utveckling och innovation i branschen. Samtidigt har fastighetsbranschens sociala insatser fått större uppmärksamhet i takt med ökade socioekonomiska och samhällsutmaningar.

## Tydliga incitament för fastighetsbolagen

För fastighetsbolag som uppfyller kraven finns tydliga incitament; det ihållande hållbarhetsarbetet lönar sig ofta genom bättre finansieringsvillkor, lägre driftkostnader, starkare konkurrenskraft och längre hyreskontrakt. Ur ett aktieägarperspektiv blir också bolaget en mer attraktiv och långsiktig investering. Förutom de ekonomiska och affärsmässiga vinsterna, bidrar också detta arbete till att minimera påverkan på miljön och samhället.



**Inledning**

**Värdeskapande**

**Marknad**

**Fastigheter**

**Hyresgäster & förvaltning**

**Hållbarhet**

**Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden**

Hållbarhetschef har ordet

Hållbart värdeskapande för oss

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Så arbetar vi

Förberedelser inför CSRD

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsnoter

**Bolagsstyrning**

**Finansiell information**



## Hållbarhetschef har ordet

# Vi förenar tillväxt med hållbarhet

Den hållbara omställningen är en av vår tids största utmaningar och kräver samverkan mellan samhälle, offentlig sektor och näringslivet. På Annhem är vår vision tydlig: att bli Nordens mest hållbara fastighetsbolag. Vi strävar efter att förena tillväxt med hållbarhet i varje steg vi tar.

Som ett ungt och ambitiöst bolag på en långsiktig tillväxtresa är det avgörande för oss att vår utveckling inte sker på bekostnad av hållbarhet. Vi tror på en stegvis hållbar förflyttning, där vi baserar våra beslut på noggranna analyser av utmaningar och möjligheter för att uppnå goda resultat.

### Hyresgästerna är kärnan i verksamheten

Våra hyresgäster är kärnan i vår verksamhet, och deras nöjdhet spelar en central roll i vårt hållbarhetsarbete. Nöjda hyresgäster stannar längre, och minskar även miljöpåverkan genom lägre hyresgästrotation, resursförbrukning och färre anpassningar. Vi strävar efter en nära dialog och samarbete med våra hyresgäster för att tillsammans hitta hållbara lösningar.

### Flera större förflyttningar under året

Fastigheter påverkas av tidens gång, men genom en hållbar förvaltningsmodell kan vi sakta ner deras åldrande och säkerställa deras långsiktiga värde. På Annhem är det en naturlig del av förvaltningsarbetet att kontinuerligt optimera och förädla fastighetsbeståndet. Många mindre insatser ger ofta en större kombinerad ekonomisk och miljömässig effekt. Under året har vi bland annat genomfört ett antal verifieringar av befintliga fastighetscertifieringar samt planerat för större framtida investeringar så som solceller på Sadelplatsen 4.

Vi är också stolta över utmärkelsen Healthy Place to Work som Annhem erhöll, vilket speglar bolagets arbete med medarbetarnas välbefinnande. Att skapa en arbetsmiljö som främjar hälsa och trivsel är en självklarhet och ger våra medarbetare bästa möjliga förutsättningar att utvecklas och bidra till vår gemensamma vision.

Under 2024 har vi tagit viktiga steg i vårt hållbarhetsarbete genom förberedelser inför CSRDRapporteringen då vårt första rapporteringsår är 2026, enligt gällande regelverk. Vi har genomfört både en dubbel väsentlighetsanalys (DVA) och en GAP-analys, vilka har gett oss värdefulla insikter. Dessa kommer att stödja oss i att möta CSRDR's transparenskrav, våra intressenters förväntningar och identifiera de möjligheter och utmaningar vi står inför.

### Hållbarhet är en resa, inte ett mål

För oss på Annhem handlar det om att ständigt sträva efter förbättring, inte bara i våra fastigheter utan också i hur vi arbetar och samverkar med omvärlden. Tillsammans med våra kollegor, partners och intressenter ser vi fram emot att ta nästa steg på denna resa – och att bidra till en mer hållbar framtid för alla.

**Christin Hertzberg**  
Hållbarhetschef



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden

**Hållbarhetschef har ordet**

Hållbart värdeskapande för oss

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Så arbetar vi

Förberedelser inför CSRDR

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsnoter

Bolagsstyrning

Finansiell information

# Hållbart värdeskapande för oss

Genom medvetna beslut strävar vi efter att integrera hållbarhet i alla aspekter av vår verksamhet, och därigenom skapa långsiktigt hållbar tillväxt. Vi har ett tydligt fokus på att framtidssäkra våra fastigheter, skapa en trivsamt och utvecklande arbetsplats samtidigt som vi säkerställer att vi har nöjda hyresgäster.



## Vi upprätthåller och verifierar fastighetscertifieringar

Annehem har en hög andel miljöcertifierade fastigheter om 82 procent, och under 2024 har vi arbetat med att verifiera fyra befintliga certifieringar för att upprätthålla denna nivå. Miljöcertifieringar är viktiga verktyg för att säkerställa att våra fastigheter uppfyller aktuella krav på miljöprestanda, energieffektivitet och hälsa. Dessutom ger certifieringarna oss som fastighetsägare ett verktyg för att visa ansvar gentemot våra hyresgäster, investerare och samhället. Genom regelbundna verifieringar minskar vi driftskostnader, stärker våra fastigheters attraktionskraft och bidrar till hållbar utveckling.



## Starka relationer ger nöjda kunder

Den kundnära förvaltningen är central i vår verksamhet, och vi värdesätter den personliga relationen med våra hyresgäster. Därför är vi stolta över att årets Nöjd Kund Index (NKI), har ökat med fem punkter till 79. Den positiva förflyttningen bekräftar att vår kundnära förvaltning gynnar våra långsiktiga relationer med hyresgästerna.



## En hållbar arbetsplats för välmående och utveckling

I maj tilldelades Annehem utmärkelsen Healthy Place to Work av OneLab som ett erkännande för vårt förebyggande och aktiva hälso- och arbetsmiljöarbete. Arbetet är en viktig del av vårt fokus på social hållbarhet och att skapa en hälsosam arbetsplats som gynnar både våra medarbetare och oss som arbetsgivare. Våra anställdas uppskattning av dessa insatser syns i vårt höga resultat i Nöjd Medarbetar Index (NMI) som under året uppgick till 85.



” För mig handlar hållbart värdeskapande om att lyssna på och samarbeta med våra hyresgäster och därigenom skapa smarta, långsiktiga och hållbara lösningar som gör skillnad för både dem och oss ”

*Ricard Sjöbergh, Fastighetsförvaltare*



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden

Hållbarhetschef har ordet

**Hållbart värdeskapande för oss**

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Så arbetar vi

Förberedelser inför CSRD

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsnoter

Bolagsstyrning

Finansiell information

# Hållbarhetsstrategi och fokusområden



Annhem bidrar aktivt till en hållbar omställning genom långsiktig förvaltning, gröna investeringar och nära samarbete med hyresgäster och medarbetare.

Vår hållbarhetsstrategi har sin grund i vår vision, våra fyra strategiska hörnstenar och bottenar i våra fokusområden som strukturerar vårt hållbarhetsarbete i verksamheten. Vi ser en tydlig koppling mellan våra insatser och affärsvärdet för att uppnå långsiktig tillväxt.

Vi har delat in hållbarhetsarbetet i sex fokusområden som vi implementerar i våra interna processer och säkerställer i våra externa samarbeten. Dessa områden är de mest väsentliga för Annhem och där vi har störst möjlighet att göra skillnad. I varje fokusområde har vi definierade aktiviteter och insatser som följs upp regelbundet vilket

säkerställer mätbara framsteg och kontinuerlig förbättring, se sida 42 och 43 där vi redovisar vårt klimatbokslut och följer upp våra hållbarhetsmål och nyckeltal. Genom vårt arbete främjar vi flera av FN:s globala hållbarhetsmål (SDG) och skapar värden som består.

## Fokusområden

**1 Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd**

**2 Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter**

**3 Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart**

**4 Vi tar ansvar**

**5 Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer**

**6 Vi värnar om varandra**

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden

Hållbarhetschef har ordet

Hållbart värdeskapande för oss

### Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Så arbetar vi

Förberedelser inför CSRD

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsnoter

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

# Så arbetar vi

Genom kontinuerlig dialog med våra intressenter, anpassningar till lagkrav som EU:s Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och internationella hållbarhetsstandarder arbetar vi för att minimera vår miljöpåverkan, främja socialt ansvarstagande och upprätthålla hög affärsetik.

## 1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd (SDG 7, 8, 11, 12 & 13)

Vårt mål är att 90 procent av vårt fastighetsbestånd ska vara miljöcertifierat och taxonomilinjert. Genom klimatanpassning, investeringar i energieffektiv teknik och digitala lösningar arbetar vi för att minska klimatpåverkan. Grön finansiering integrerar hållbarhet i våra ekonomiska beslut och stärker vårt långsiktiga arbete.

## 2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter (SDG 7, 8 & 13)

Vi minskar CO<sub>2</sub>e-utsläpp genom energieffektivisering, egenproducerad förnybar energi och systematiskt arbete för att sänka energiförbrukningen. Detta leder till både lägre klimatpåverkan och ökad resurseffektivitet.

## 3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart (SDG 7, 11, 12 & 13)

Genom partnerskap med våra hyresgäster arbetar vi för att minska miljöpåverkan. Vi erbjuder gröna hyresavtal, mäter energiförbrukning och optimerar avfallsåtervinning för att skapa hållbara verksamheter.

Våra arbetssätt främjar flera av FN:s globala hållbarhetsmål (SDG) och vårt långsiktiga mål om klimatneutralitet: netto-noll-utsläpp för scope 1 och 2 till 2030 och netto-noll för scope 3 till 2040, i enlighet med GHG-protokollet.

## 4. Vi tar ansvar (SDG 8, 11 & 13)

Vi säkerställer att våra leverantörer och partners arbetar hållbart och etiskt. Med årliga utbildningar och granskningar minskar vi klimatpåverkan från projekt och stärker regelefterlevnaden i hela vår verksamhet.

## 5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer (SDG 7, 8, 11, 12 & 13)

Genom att skapa nöjda och lojala hyresgäster undviker vi onödiga ombyggnationer och anpassningar, vilket minskar klimatpåverkan och främjar en hållbar fastighetsutveckling.

## 6. Vi värnar om varandra (SDG 8)

Vi bygger en inkluderande arbetsmiljö där medarbetare trivs och utvecklas. Genom att prioritera mångfald, jämställdhet och hälsa stärker vi grunden för långsiktig hållbar tillväxt.



Effektiv och grön energianvändning



Hållbar ekonomisk tillväxt



Hållbara städer och samhällen



Minskad mängd avfall



Minskad klimatpåverkan

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden

Hållbarhetschef har ordet

Hållbart värdeskapande för oss

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Så arbetar vi

Förberedelser inför CSRD

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsnoter

Bolagsstyrning

Finansiell information

# Förberedelser inför CSRD

Under 2024 har vi fortsatt att arbeta i enlighet med vår hållbarhetsstrategi och förberett oss för de nya reglerna för hållbarhetsrapportering. Vi har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys (DVA) enligt nya EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och rapporteringsstandarderna European Sustainability Reporting Standards (ESRS), som vi omfattas av från och med räkenskapsåret den 1 januari 2026, enligt nu gällande regelverk.\*

## Dubbel väsentlighetsanalys

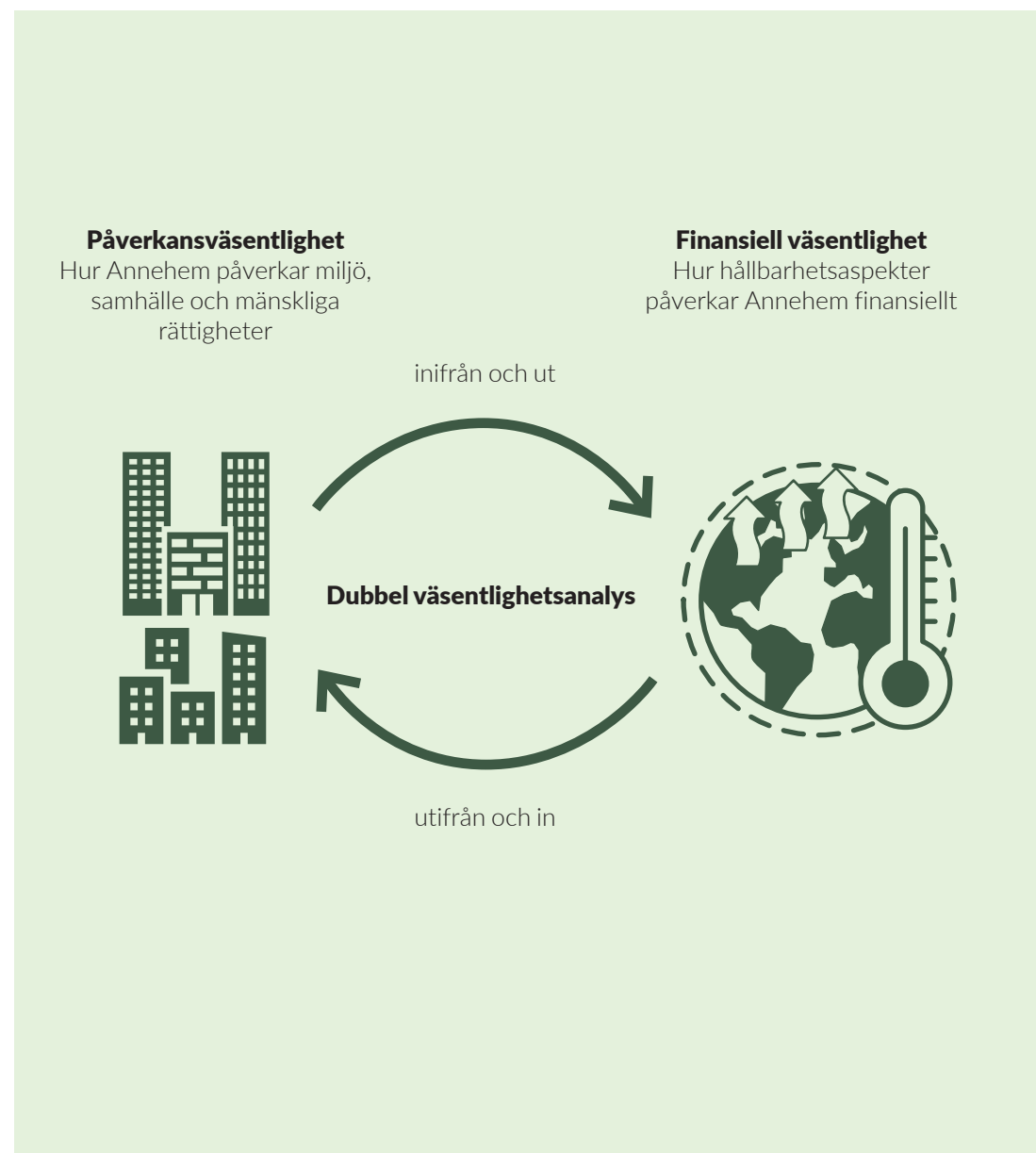
Den dubbla väsentlighetsanalysen är ett strategiskt och omfattande sätt att utvärdera effekterna, riskerna och möjligheterna kopplade till hållbarhetsområden. Den hjälper oss att kartlägga och få en djupare förståelse för vår mest väsentliga påverkan på människor, samhälle och miljö (påverkansväsentlighet) samt våra affärsrisker och möjligheter inom hållbarhet (finansiell väsentlighet), se illustrationen. Den dubbla väsentlighetsanalysen ger oss en nulägesbild och ligger till grund för de prioriteringar som måste göras för att utveckla verksamheten framåt ur ett hållbarhetsperspektiv. Under processen har vi även analyserat när vi behöver rapportera, om vi kan rapportera och vilken ambitionsnivå vi vill uppnå med vår CSRD-rapportering eftersom det är ett transparens direktiv.

## Process för väsentlighetsanalysen

Vår dubbla väsentlighetsanalys har genomförts i enlighet med ESRS 1 och 2 och i samarbete med tredje part för att säkerställa objektivitet och kvalitet.

### Arbetet genomfördes i fyra steg:

1. Analys av dokumentation så som policyer, årsredovisningar och avtalsmallar.
2. Interna intervjuer med nyckelpersoner inom bolaget.
3. Intressentdialoger med ett urval av externa intressenter så som investerare, ägare, hyresgäster och revisorer.
4. Verifiering av analysen genom en workshop med ledningsgruppen



\* Vi följer noggrant utvecklingen av EU:s uppdateringar kring CSRD, inklusive det så kallade Omnibus-förslaget. Vi kommer att anpassa vår rapportering i enlighet med kommande beslut och vägledning när dessa blir tydliga och slutgiltiga.

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden

Hållbarhetschef har ordet

Hållbart värdeskapande för oss

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Så arbetar vi

### Förberedelser inför CSRD

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsnoter

## Bolagsstyrning

## Finansiell information



# Resultat dubbel väsentlighetsanalys

## Resultat – väsentliga ESRS huvudkategorier och underkategorier

Utifrån analysen har vi identifierat att 12 underkategorier inom sex huvudkategorier (standarder) inom miljö, socialt och styrning har bedömts som väsentliga för Annehem, som illustreras i vår heat-map. Väsentlighetströskeln, som anges i matrisen på en skala från ett till fem, sattes till en genomsnittspoäng över tre.

### Påverkansväsentligheten bedömdes enligt följande kriterier:

1. Skala: Hur svår den negativa konsekvensen är eller hur fördelaktig den positiva konsekvensen är för människor eller miljön.
2. Omfattning: Hur utbredda de negativa eller positiva konsekvenserna är.
3. Sannolikhet: Sannolikhet för att den potentiella negativa eller positiva konsekvensen inträffar.
4. Återställbarhet: Huruvida och i hur hög grad de negativa konsekvenserna på miljö eller människor kan åtgärdas.

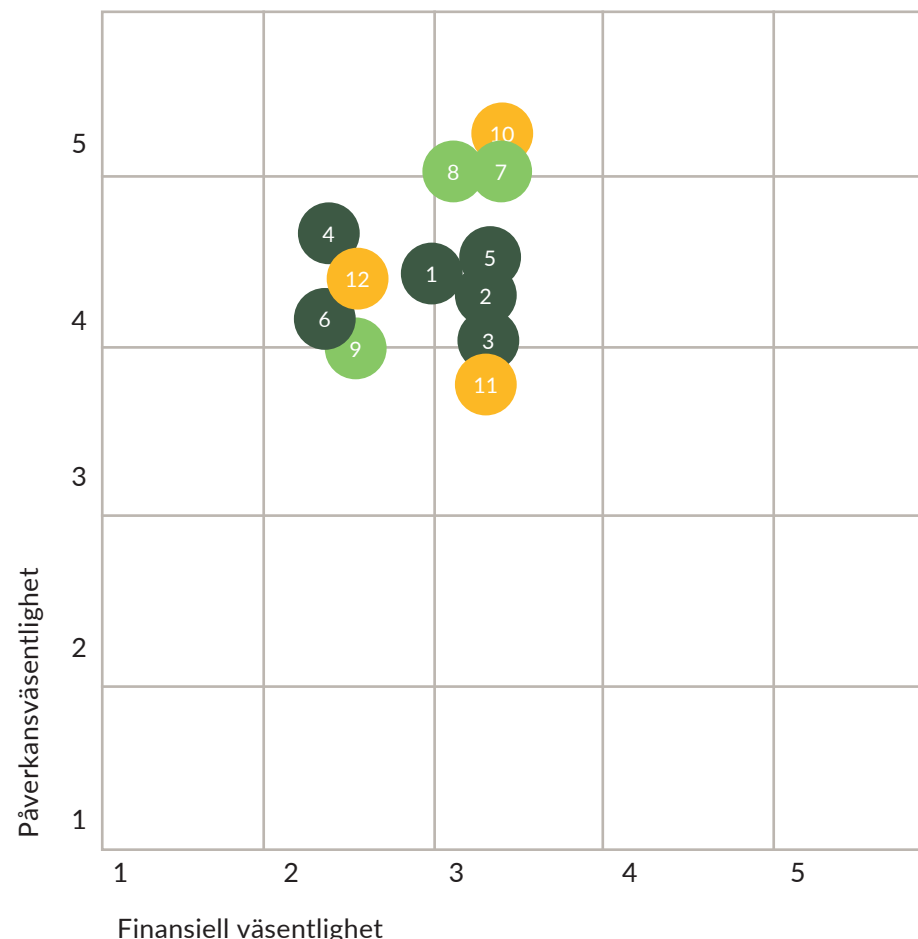
### Finansiell väsentlighet bedömdes enligt följande kriterier:

1. Effektstorlek: Estimerad påverkan (negativ eller positiv) på företagets finansiella ställning.
2. Sannolikhet: Sannolikhet för inträffande (risker och möjligheter).
3. Tidshorisont: Kort, medel och lång sikt

## Vägen framåt och vårt fortsatta arbete

Som en del av vår CSRD-process har vi identifierat 12 underkategorier inom sex huvudkategorier, utöver de övergripande standarderna ESRS 1 och ESRS 2. Detta ger oss en tydlig struktur för vårt arbete med hållbarhetsfrågor. För oss som fastighetsbolag är miljöfrågor särskilt centrala, där sex av våra identifierade underkategorier rör miljöpåverkan. Samtidigt ser vi vikten av att upprätthålla balansen mellan miljö, sociala och styrningsfrågor. Vi strävar efter att ta ansvar för både vår egen arbetskraft och de samhällen vi verkar i. Ansvarsfullt företagande är en självklarhet, där vi prioriterar transparens, bekämpar korruption och mutor, samt säkerställer ansvarsfulla relationer med våra leverantörer.

Under 2025 kommer vi att arbeta vidare utifrån den GAP-analys som har kartlagt vår nulägesbild och identifierat områden där insatser krävs för att stänga gapet mot de senaste uppdateringarna och vägledning inom CSRD och ESRS\*. Utifrån detta kommer vi att etablera processer och rutiner för att säkerställa en effektiv rapportering inför vårt första rapporterings år 2026.



### Väsentliga hållbarhetsområden & underområden

#### Miljö (E)

- 1 Anpassning till klimatförändringar
- 2 Begränsning av klimatförändringar
- 3 Energi
- 4 Föroreningar av vatten
- 5 Förorening av mark
- 6 Avfall

#### Socialt (S)

- 7 Arbetsvillkor
- 8 Likabehandling och lika möjligheter för alla
- 9 Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter

#### Styrning (G)

- 10 Företagskultur
- 11 Hantering av förbindelser med leverantörer
- 12 Korruption och mutor

### Icke-väsentliga hållbarhetsområden & underområden

#### Miljö (E)

- Vatten & marina resurser
- Biologisk mångfald & naturliga resurser

#### Socialt (S)

- Arbetare i värdekedjan
- Konsumenter och slutanvändare



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

- Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden
- Hållbarhetschef har ordet
- Hållbart värdeskapande för oss
- Hållbarhetsstrategi och fokusområden
- Så arbetar vi
- Förberedelser inför CSRD**
- Klimatbokslut
- Hållbarhetsmål
- Engagemang som skapar värde
- Hållbarhetsstyrning
- Hållbarhetsnoter

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

\* Vi följer noggrant utvecklingen av EU:s uppdateringar kring CSRD, inklusive det så kallade Omnibus-förslaget. Vi kommer att anpassa vår rapportering i enlighet med kommande beslut och vägledning när dessa blir tydliga och slutgiltiga.

# Klimatbokslut

Klimatbokslutet för 2024 har genomförts enligt GHG-protokollet och följer samma rapporteringsprinciper som föregående år. Vi ser en fortsatt positiv utveckling i våra rapporteringsprocesser och datakvalitet, vilket stärker jämförbarheten och kontrollen både under verksamhetsåret och över tid. Införandet av vårt nya energi-uppföljningssystem förväntas ytterligare förbättra dessa områden framöver.

Under året har våra Scope 1-utsläpp fördubblats, främst på grund av påfyllnad av köldmedia – en händelse som inte inträffar årligen. Samtidigt är det glädjande att vi nu uppnått nollutsläpp från våra

egna företagsbilar och maskiner, tack vare omställningen till elfordon och användningen av HVO100.

I Scope 2 rapporterar vi både enligt market-based och location-based metoderna för att ge en heltäckande bild av våra indirekta utsläpp från inköpt energi. Den marknadsbaserade metoden speglar våra inköpsstrategier och platsbaserade metoden visar den faktiska utsläppspåverkan i regionen.

- Market-based: En ökning med 29 procent, främst till följd av ökad fjärrvärmeanvändning.

(kg CO <sub>2</sub> e)	Beskrivning utsläpp	2024	2023	2022	2021
<b>Scope 1: <sup>1</sup></b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e</b>	<b>34 548</b>	<b>17 306</b>	<b>33 984</b>	<b>57 768</b>
Egenägda fordon	Utsläpp från tjänstebilar och servicefordon	0	6 354	23 603	29 368
Köldmediautsläpp	Utsläpp i samband med påfyllnad av köldmedia	24 636	784	0	28 400
Direktförbränning	Utsläpp från gasuppvärmning i en av fastigheterna	9 912	10 168	10 381	N/A
<b>Scope 2: Market based <sup>2</sup></b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e</b>	<b>151 754</b>	<b>117 608</b>	<b>119 411</b>	<b>625 265</b>
Annehem verksamhetsel	El som används i Annehems verksamhet: i kontoren och företagsparkerna (gatubelysning mm.)	0	0	0	N/A
Fastighetsel	El som används för att driva fastigheterna (pumpar, aggregat, hissar, belysning). Antar 3% vid tripple-net avtal	0	0	0	12 099
Fjärrvärme till fastigheten	Inköpt fjärrvärme för hela fastigheten	151 754	117 608	119 411	612 908
Fjärrkyla till fastigheten	Inköpt fjärrkyla för hela fastigheten	0	0	0	258
<b>Scope 2: Location based <sup>2</sup></b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e</b>	<b>729 892</b>	<b>774 382</b>	<b>717 098</b>	<b>N/A</b>
Annehem verksamhetsel	El som används i Annehems verksamhet: i kontoren och företagsparkerna (gatubelysning mm.)	45 819	32 520	34 109	N/A
Fastighetsel	El som används för att driva fastigheterna (pumpar, aggregat, hissar, belysning). Antar 3% vid tripple-net avtal	190 900	176 583	190 163	N/A
Fjärrvärme till fastigheten	Inköpt fjärrvärme för hela fastigheten	493 173	565 279	492 826	N/A
Fjärrkyla till fastigheten	Inköpt fjärrkyla för hela fastigheten	0	0	0	N/A
<b>Scope 3: <sup>3</sup></b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e</b>	<b>4 444 841</b>	<b>1 373 055</b>	<b>2 346 238</b>	<b>607 092</b>
1. Inköpta varor och tjänster	Utsläpp från inköp av fastighetsrelaterade tjänster såsom: Skötsel och underhåll, drift och tekniska konsulter	13 976	7 003	4 870	N/A
2. Kapitalvaror	Utsläpp från större investeringar så som utsläpp från HG-anpassning, utbyggnad av laddstolpar och renoveringsprojekt i egen regi.	3 581 870	425 473	1 211 834	N/A
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter ej täckta i Scope 2. Uppströms utsläpp för inköpt energi	272 637	287 555	321 650	N/A
6. Tjänsteresor	Utsläpp från resor i tjänsten. Inkluderar: Flyg, tåg, bil och hotellvistelser	20 490	19 223	70 393	13 507
13. Uthyrda tillgångar	Utsläpp från hyresgästernas elanvändning	555 868	633 801	737 491	593 585

<sup>1</sup> Utsläpp från direktförbränning (egna fordon och gas) och köldmedia

<sup>2</sup> Utsläpp från fastighetsenergi och inköpt energi till verksamheten

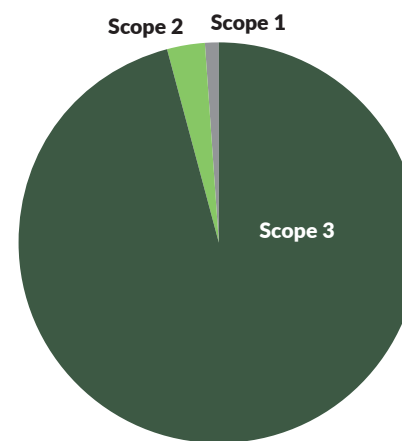
<sup>3</sup> Indirekta utsläpp så som utsläpp från inköpta varor och tjänster, tjänsteresor och hyresgästernas elanvändning.

- Location-based: En total reduktion med 6 procent jämfört med föregående år, varav en betydande minskning på 13 procent i fjärrvärmeutsläpp.

Scope 3-utsläppen har ökat markant under 2024, främst till följd av omfattande investeringar kopplade till två större förädlingsprojekt i Ljungbyhed Park och Valhall Park. Eftersom den här typen av större hyresgästprojekt inte sker årligen har de haft en särskilt stor påverkan på årets klimatbokslut. Samtidigt ser vi en glädjande minskning på 12 procent i utsläpp från hyresgästernas elanvändning, vilket bekräftar att våra energieffektiviserande åtgärder ger resultat.

Sammanfattningsvis har 2024 präglats av flera större projekt, vilket medfört engångseffekter som påverkat våra utsläppsresultat. Det är sannolikt att våra utsläpp kommer att öka i takt med att vi växer. Trots dessa variationer fortsätter vi att stärka våra processer och vidta åtgärder för att långsiktigt minska våra utsläpp. Med stöd av förbättrad datainsamling och ett starkt fokus på energieffektivisering står vi väl rustade att fortsätta vår klimatreasa under kommande år.

## Andel av Scope 1, 2 och 3 år 2024



Andel av de totala CO<sub>2</sub> utsläppen 2024: Scope 1 är 0,7 %, Scope 2 (market based) är 3,3 % och Scope 3 är 96%



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden

Hållbarhetschef har ordet

Hållbart värdeskapande för oss

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Så arbetar vi

Förberedelser inför CSRD

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsnoter

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

# Hållbarhetsmål

	Långsiktigt mål	Mål 2024	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
<b>1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd</b>					
Miljöcertifierat fastighetsvärde (andel)	90 %	>85%	82 %	82 %	76 %
Fastighetsvärde som uppfyller taxonomin (andel)	90 %	>85%	85 %	75 %	81 %
Grön finansiering (andel)	90 %	Mätning	83 %	87 %	86 %
Fastighetsvärde med klimat- och sårbarhetsanalys (andel)	90 %	>85%	85%	85 %	82 %
Fastighetsvärde med energiklass A och B		Mätning	82 %	82 %	72 %
<b>2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter</b>					
Fastighetsenergi (MWh)		Mätning	15 778	16 406	16 861
Intensitet Fastighetsenergi (kWh/kvm)	reducera 3 % per år	79	77	81	79
Egenproducerad förnybar energi (kWh/kvm)	3	Mätning	0,7	0,8	0,4
<b>3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart</b>					
Intensitet Hyresgästen energi (kWh/kvm)	-	Mätning	39	41	44
Gröna hyresavtal (andel av avtalsvärde)	80 %	>45%	44 %	35 %	27 %
Hyresgästernas tillgång till avfallsåtervinning (andel)	100 %	100%	100 %	100 %	100 %
Vattenanvändning (l/kvm)	reducera 1 % per år	312	274	315	237
<b>4. Vi tar ansvar</b>					
Utbildning i Annehems hållbarhetspolicy (inkl. CoC) (andel medarbetare)	100 %	100%	100 %	100 %	33 %
Granskning av strategiska leverantörer (%)	100 %	100%	100 %	100 %	100 %
Biologisk mångfald: Inventerade arter på våra fastigheter (antal)	Inventera och möjliggöra för fler	Mätning	302	400	175
Andel fossilfritt drivmedel i servicebilar (%)	100 %	>90%	100 %	85 %	5%
Andel miljöklassade tjänstebilar (%)	100 %	100%	100 %	100 %	100 %
<b>5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer</b>					
Nöjd kund index (index 0-100)	Över branschsnitt	>80	79	74	77
Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid (år)	Söka långsiktiga relationer	Mätning	4,5	4,2	5,2
<b>6. Vi värnar om varandra</b>					
Nöjda medarbetare, förtroendeindex (index 0-100)	>70	>70	85	81	83
Frisknärvaro (%)	>97 %	>97%	99,3 %	99,3 %	97,3 %
Könsfördelning - styrelse (% kvinnor/män)	50 % ±10	50% ±10	33 %   67 %	29 %   71 %	25 %   75 %
Könsfördelning - ledning (% kvinnor/män)	50 % ±10	50% ±10	75 %   25 %	75 %   25 %	50 %   50 %
Könsfördelning - medarbetare (% kvinnor/män)	50 % ±10	50% ±10	60 %   40 %	60 %   40 %	65 %   35 %
Upplevd inkludering (index 0-100)	Hög inkludering	Mätning	99	98	94

## Steg för steg mot en mer hållbar förvaltning

Vi fortsätter att stärka vårt hållbarhetsarbete och ser positiva framsteg mot att nå våra mål. Vår resa mot en mer hållbar fastighetsförvaltning bygger på kontinuerliga förbättringar, affärsmässiga och datadrivna beslut samt nära samarbeten med hyresgäster och leverantörer.

Under 2024 minskade vi fastighetsenergin med 4 procent jämfört med föregående år, vilket bekräftar effekten av våra energibesparande åtgärder. Energiintensiteten förbättrades från 81 (2023) till 77 (2024) samt en minskning på över målsatta 9 procent sedan 2021. Vi ser en särskilt god utveckling i våra företagsparker. Vi ser fortsatt förbättringspotential i hela beståndet och arbetar aktivt vidare. Ett nytt energiuppföljningssystem, implementerat under årets sista kvartal, kommer att ge oss bättre data för att optimera energiprestandan framöver.

Kombinationen av tekniska åtgärder och samarbeten har varit en framgångsfaktor. Inom initiativet HusFörHus har vi, tillsammans med Kraftringen optimerat returflöden i utvalda fastigheter i Ljungbyhed Park och med hyresgästen TFHS, främjat beteendeförändringar, vilket gett en energibesparing på 12 procent mellan säsongerna 2022-2023 och 2023-2024.

Förnybar energi är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete. Vi har nu solcellsanläggningar i fyra fastigheter och planerar fler där förutsättningarna är goda. Under året ökade andelen fastighetsvärde som uppfyller taxonomin, bland annat genom förvärvet av The Corner. Trots en tillfällig minskning i grön finansiering, till följd av ökad belåning i parkerna, väntas en positiv utveckling med nya förvärv som Bryggan 2, tillträtt i februari 2025.

Andelen gröna hyresavtal i Region Sverige har ökat från 35 till 44 procent. Våra förvaltare föreslår aktivt gröna avtal vid hyresförhandlingar, vilket stärker hyresgästrelationerna och främjar gemensamma hållbarhetsmål.

En hög andel av vårt fastighetsvärde omfattas av klimatriskanalyser, vilket ger oss värdefulla insikter i hur vi kan hantera klimatrelaterade risker. Detta stärker vår långsiktiga värdesäkring och gör oss bättre rustade för framtiden.

*Genom fortsatta investeringar, samarbeten och datadrivna insikter fortsätter vi att utvecklas och arbeta mot våra långsiktiga hållbarhetsmål - för våra hyresgäster, ägare och samhället i stort.*



### Inledning

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden

Hållbarhetschef har ordet

Hållbart värdeskapande för oss

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Så arbetar vi

Förberedelser inför CSRD

Klimatbokslut

### Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsnoter

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

# Engagemang som skapar värde

Vi strävar efter att skapa ett socialt värde för alla våra intressenter genom att agera professionellt, långsiktigt, engagerat och som möjliggörare. Genom våra värdeord och vår långsiktiga strategi arbetar vi för att främja engagemang, inkludering och ansvarstagande i allt vi gör.

## Medarbetare och arbetsmiljö

Som ett mindre bolag är en god arbetsmiljö avgörande för oss. Med 10 kvinnor och 6 män i bolaget samt en ledningsgrupp bestående av tre kvinnor och en man, arbetar vi aktivt med mångfald och jämställdhet, särskilt vid rekryteringar och successionsplanering. Styrelsen i Annehem består av fyra män och två kvinnor, och valberedningen arbetar för att uppnå en jämnare könsfördelning över tid.

Vi främjar en inkluderande kultur genom regelbundna medarbetarsamtal, möten, och forum där alla får möjlighet att påverka och bidra till verksamhetens och sin personliga utveckling. Under 2024 ökade vårt Nöjd Medarbetar Index (NMI) med 4 enheter till 85, ett resultat som speglar vårt fokus på mental och fysisk hälsa. Vi har bland annat samarbetat med en mental coach och erbjuder friskvårdsbidrag för att främja välmående. Med en hög frisknärvaro om 99,3 procent och utmärkelsen "Healthy Place to Work" från OneLab är vi stolta över att skapa en hållbar och hälsosam arbetsplats. Dessutom visar vårt jämställdhetsindex i vår medarbetarundersökning 99 av 100, vilket innebär att bolagets anställda upplever lika villkor, oavsett kön, etnicitet, ålder eller funktionsvariation.

## Kundrelationer och samhällsengagemang

Kundnöjdhet är en nyckelprioritet för Annehem. Vårt Nöjd Kund Index (NKI) ökade med fem enheter till 79 under 2024, vilket visar att vårt arbete med kundnära relationer ger resultat. Vi engagerar oss också aktivt i lokalsamhället. En del av prissumman från Sparbanken Skånes Framtidspris donerades till Skånes Änglar för att stötta familjer i utsatthet. Vi fortsatte också att stötta Ukraina genom vår donation till Help Ukraine Gothenburg. Genom lokala initiativ som Jul i Parken i Valhall Park och Campusdagen i Ljungbyhed Park bidrar vi till att skapa mötesplatser för gemenskap, inspiration och samverkan. Dessa aktiviteter är en del av vårt bidrag till social hållbarhet och engagemang för framtiden.

Anställda	2024	2023
Medelantalet anställda	16	15
Varav kvinnor	60 %	60 %

## Könsfördelning i företagsledningen

Anställda	2024	2023
<b>Moderbolaget</b>		
Styrelsen	6	7
varav kvinnor	2	2
Övriga ledande befattningshavare	4	4
varav kvinnor	3	3

### Professionella

Vi är pålitliga, affärsmässiga och spelar i samma lag.

### Långsiktiga

Vi tar ansvar, agerar hållbart och skapar stabilitet.

### Engagerade

Vi är tillgängliga, lyhörda och tar proaktivt initiativ.

### Möjliggörare

Vi är hjälpsamma, anpassningsbara och hittar kreativa lösningar.

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden

Hållbarhetschef har ordet

Hållbart värdeskapande för oss

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Så arbetar vi

Förberedelser inför CSRD

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

**Engagemang som skapar värde**

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsnoter

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

# Hållbarhetsstyrning

## Främja ansvarsfullt företagande och etik

Våra värderingar är kärnan i allt vi gör, och vi strävar efter att bedriva vår verksamhet med ansvar och integritet. God etik och affärsetik är inte enbart grundläggande principer i vårt företagande, utan också avgörande för att bygga långsiktigt förtroende hos våra intressenter. Med en tydlig nolltolerans mot korruption och oetiskt beteende, säkerställer vi att vår verksamhet präglas av öppenhet och ansvar.

## Ansvarsfullt företagande

För oss innebär ansvarsfullt företagande att vi bedriver vår verksamhet i enlighet med våra etiska värderingar och med respekt för människor, samhälle och miljö. Vi följer gällande lagar och regelverk samt strävar efter att fatta väl avvägda beslut som tar hänsyn till våra intressenters förväntningar. Genom detta bidrar vi till långsiktig trygghet och ansvarstagande.

Annehems styrning och arbetssätt bygger på våra värdeord; professionella, engagerade, långsiktiga och möjliggörare, som genomsyrar hela vår verksamhet. Dessa värderingar vägleder oss i våra beslut och är grunden för vår strävan att skapa långsiktigt värde för våra intressenter.

## Riktlinjer och rutiner

Att vara ett ansvarsfullt företag innebär också att respektera och stödja internationella standarder för bland annat mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, korruptionsbekämpning och IT säkerhet. Vi har åtagit oss att följa flera internationella deklARATIONER, konventioner, standarder och riktlinjer. Dessa inkluderar bland annat: FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, FN:s Global Compact (med särskilt fokus på principerna 1-6) och OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner.

## Styrande ramverk

Vår uppförandekod utgör grunden för vårt styrningsramverk, som omfattar våra policyer. För att säkerställa att de speglar både externa krav och våra egna mål uppdateras dessa kontinuerligt. Samtliga policyer granskas och godkänns årligen av styrelsen, vilket förankrar vårt arbete i företagets högsta beslutsfattande organ.

I slutet av 2024 godkände styrelsen en uppdaterad uppförandekod samt en ny leverantörskod, som tydliggör våra krav på ansvarsfullt beteende. Uppförandekoden fungerar som vår etiska och moraliska kompass, tillämpas i hela verksamheten och förstärker vår företagskultur. Den betonar vikten av integritet, respekt för mänskliga rättigheter, korruptionsbekämpning, hantering av intressekonflikter, rättvis konkurrens och efterlevnad av lagar och regler.

För att säkerställa att våra leverantörer delar vårt engagemang för hållbarhet och etik har vi tagit fram en leverantörskod. Den klargör våra standarder och förväntningar inom områden som arbetsvillkor, miljöansvar och affärsetik. Under 2025 kommer vi att förankra denna kod hos våra leverantörer.

I samband med uppdateringen av uppförandekoden har vi också skrivit en separat hållbarhetspolicy, som beskriver vårt övergripande ansvar inom miljö, socialt ansvar och styrning. Hållbarhet är en integrerad del av vår verksamhet och skapar långsiktigt värde för oss, våra intressenter och samhället.

## Utbildning

För att säkerställa att alla medarbetare arbetar i linje med våra värderingar och för att skydda företaget mot risker är utbildning en central del. Vi genomför bland annat regelbundna, korta e-learningutbildningar inom IT-säkerhet för att öka medvetenheten, minska sårbarhet och

säkerställa efterlevnad i hela organisationen. Alla nyanställda tar del av uppförandekoden och personalhandboken i samband med signering av sina arbetsavtal.

## Visselblåsare

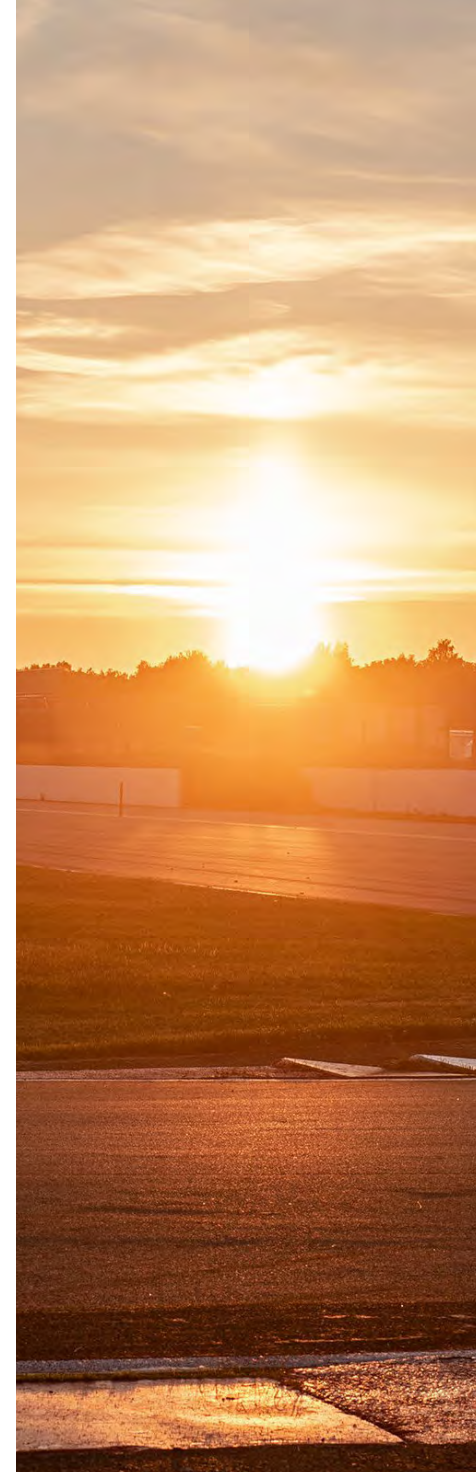
Vi värnar om en kultur präglad av öppenhet, där vi prioriterar både våra medarbetares välmående och bolagets intressen. Integritet, transparens och öppenhet är centrala värden för oss, och vi strävar efter att skapa en trygg arbetsmiljö där alla kan lyfta problem utan rädsla för repressalier. Misstänkta överträdelse kan rapporteras direkt till närmaste chef eller ledningsgruppen. För de som föredrar en anonym kanal finns vår visselblåsarfunktion, tillgänglig via den externa tjänsten WhistleB Whistleblowing Centre. Tjänsten kan användas för att rapportera misstänkta överträdelse av uppförandekoden, lagar eller förordningar, samt allvarliga risker eller oegentligheter som påverkar människor, organisationen, samhället eller miljön. Inga (0) anmälningar inkom 2024.

## Medlemskap i organisationer

Genom medlemskap i strategiska organisationer stärker vi vår trovärdighet och visar vårt engagemang för hållbarhet, etik och branschutveckling. Vi deltar aktivt i nätverk och samarbeten för att bidra till positiva förändring och samtidigt vidareutveckla våra arbetssätt. Detta stödjer vår långsiktiga framgång och bygger starkare relationer med kunder, investerare och andra intressenter.

## Medlemskap

- EPRA – European Public Real Estate Association
- Fastighetsägarna



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden

Hållbarhetschef har ordet

Hållbart värdeskapande för oss

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Så arbetar vi

Förberedelser inför CSRD

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

## Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsnoter

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

# Hållbarhetsnoter

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

Som en integrerad del av årsredovisningen har en hållbarhets rapport upprättats för koncernen Annhem Fastigheter AB.

Rapporteringen innehåller hållbarhetsupplysningar för att visa Annehems resultat, utveckling och konsekvens av verksamheten. Utfallet från hållbarhetsmålen bidrar på olika sätt till FN:s Globala mål, SDG (Sustainable Development Goals). På sida 38-39 samt sida 42-43 visas bidraget till fem av de globala målen där Annhem har stort positivt och/eller negativt bidrag. Dessa utgör bolagets mest väsentliga påverkan.

## Läshänvisningar lagen om icke-finansiell information

Affärsmodell		
		sid 11-14

Miljö		
Policy	Policy för hållbarhet	sid 20,32,45
	Hållbarhetsstyrning	sid 38-39
	Hållbart värdeskapande	sid 35-39
Väsentliga risker	Hållbarhetsrelaterade risker	sid 53
Resultatindikatorer	Klimatbokslut	sid 42
	Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden	sid 35
	Fokus på hållbar och effektiv förvaltning	sid 32,38-39
	Hållbarhetsmål	sid 43

Sociala förhållanden och Personal		
Policy	Policy för hållbarhet	sid 20,32,45
	Hållbarhetsstyrning	sid 38-39,45
	Bolagsstyrning	sid 47-57
	Hållbart värdeskapande	sid 35-39
Väsentliga risker	Hållbarhetsrelaterade risker	sid 63
Resultatindikatorer	Hållbarhetsmål	sid 43
	Engagemang som skapar värde	sid 44
	Noter	sid 74-89

Respekt för mänskliga rättigheter		
Policy	Policy för hållbarhet	sid 20,32,45
	Hållbarhetsstyrning	sid 45
	Bolagsstyrning	sid 47-57
	Hållbart värdeskapande	sid 35-39
Väsentliga risker	Hållbarhetsrelaterade risker	sid 63
Resultatindikatorer	Hållbarhetsmål	sid 43

Motverkande av korruption		
Policy	Policy för hållbarhet	sid 20,32,45
	Hållbarhetsstyrning	sid 45
	Hållbart värdeskapande	sid 35-39
Väsentliga risker	Hållbarhetsrelaterade risker	sid 63
Resultatindikatorer	Hållbarhetsmål	sid 43

EPRA Kod Miljöupplysningar		
Energy-Int	Intensitet Fastighetsenergi	sid 43
GHG-Dir-Abs	Totala växthusgasutsläpp, Scope 1	sid 42
GHG-Indir-Abs	Totala växthusgasutsläpp, Scope 2	sid 42
Water-Int	Intensitet Vattenanvändning	sid 43

EPRA Kod Sociala upplysningar		
Diversity-Emp	Könsfördelning	sid 44

EPRA Kod Styrningsupplysningar		
Gov-Board	Sammansättning av högsta styrande organ	sid 44, 56
Gov-Selec	Nominering och urval av högsta styrande organ	sid 50-55



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Hållbara fastigheter ger långsiktiga värden

Hållbarhetschef har ordet

Hållbart värdeskapande för oss

Hållbarhetsstrategi och fokusområden

Så arbetar vi

Förberedelser inför CSRD

Klimatbokslut

Hållbarhetsmål

Engagemang som skapar värde

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsnoter

Bolagsstyrning

Finansiell information

**Inledning**

**Värdeskapande**

**Marknad**

**Fastigheter**

**Hyresgäster & förvaltning**

**Hållbarhet**

**Bolagsstyrning**

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

**Finansiell information**

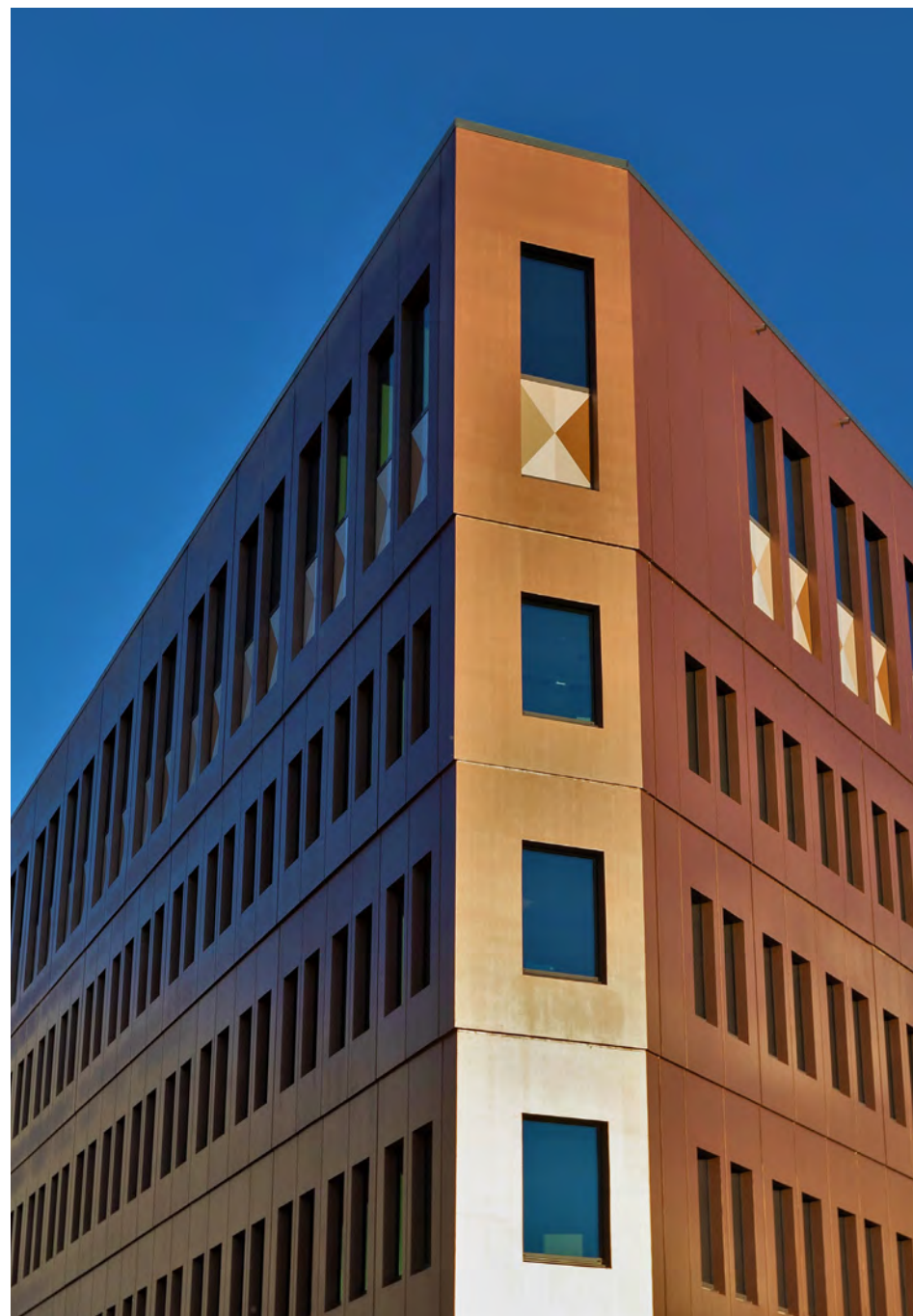
# Bolagsstyrning

## Ordförande har ordet

# Annehems förmåga är bevisad

2024 var ett viktigt år för Annehem. Bolaget har tydligt demonstrerat sin förmåga att stärka sin position inom flera viktiga områden under de utmanande marknadsförhållandena 2024, och därmed lagt grunden för fortsatt tillväxt och värdeskapande. Som styrelseordförande är jag stolt över den resa Annehem genomför och de strategiska framsteg som har uppnåtts.

Annehem är ett kvalitativt och tillväxtorienterat bolag med en diversifieringsstrategi, vilket ger ledningen flexibilitet att genomföra förvärv i olika fastighetssegment, vilket skapar god riskjusterad avkastning över tid. I grunden finns en portfölj av mycket högkvalitativa och moderna fastigheter som kompletteras av två företagsparker med stor potential. Bolaget har haft förmånen att starta sin resa utan problematiska tillgångar i fastighetsportföljen och har redan från början kunnat uppfylla högt ställda krav både vad avser ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter.



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

### Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

## Finansiell information





”I en föränderlig värld så är vi på Annehem fast beslutna att stå stadigt, samtidigt som vi anpassar oss till utvecklingen som sker i omvärlden.”

### Ett viktigt år för vår utveckling

Jag ser 2024 som ett år då Annehem har bevisat sin förmåga att realisera sina höga ambitioner och positionera sig för framtiden. Ett viktigt steg var det offensiva förvärvet av "The Corner" i slutet av 2023, vilket tydligt signalerade bolagets vilja och kapacitet att göra strategiska investeringar även i en mycket osäker marknad. Under 2024 har Annehem sedan gjort betydande framsteg, särskilt genom att visa starkt fokus på kassaflödesgenerering, leverera ett gediget förvaltningsarbete samt genomföra en lyckad omstrukturering av finansieringen. Detta arbete lägger nu grunden för fortsatt tillväxt.

### Styrelsen stödjer utvecklingsarbetet

Styrelsens starka engagemang och nära samarbete med bolagets ledning har varit en stor tillgång i de förflyttningar som bolaget genomfört. Vår ambition är att säkerställa att bolaget är välpositionerat för fortsatt tillväxt och stabilitet. Det har också varit ett strategiskt beslut att etablera en stark bolagsstyrning tidigt i Annehems utveckling, för att försäkra att vi växer hållbart. Hållbarhet är en central del av bolagets strategi och en förutsättning för att vara både lönsamma och bidra till klimatomställningen. Som ett led i detta har vi under året anslutit oss till den europeiska standarden för både ekonomisk och hållbarhetsredovisning inom ramen för EPRA för att möjliggöra jämförelse med de europeiska noterade medlemsbolagen, vilket synliggör bolaget för bland annat investerare.

2024 har varit ett aktivt styrelseår; vi har totalt genomfört 25 sammanträden i styrelse och utskott. Styrelsemötena har fokus på strategiska frågor, såsom den offensiva nyemissionen som genomfördes i mars, reviderade finansiella mål, det stora arbetet med refinansieringen och slutligen förvärvet av samhällsfastigheten i Malmö i början av 2025.

Jag vill särskilt betona vikten av de reviderade finansiella målen som styrelsen antog i oktober. De förtydligar bolagets tillväxtkapacitet för aktiemarknaden. Jag anser att vi nu har tuffa, men nödvändiga målsättningar, både finansiellt och ur ett hållbarhetsperspektiv. Jag är övertygad om att Annehem är väl positionerat för att nå målen.

### Starka grundpelare för framtida tillväxt

I en föränderlig värld är vi på Annehem fast beslutna att stå stadigt, samtidigt som vi anpassar oss till utvecklingen som sker i omvärlden. Med målinriktat arbete har det skapats förutsättningar i Annehem för fortsatt tillväxt på flera fronter; portföljens differentierade innehåll, hållbarhetsfokus, en kompetent ledning samt en positiv och affärsinriktad företagskultur utgör de centrala grundpelarna för framtiden.

Vi från styrelsen ser fram emot kommande år tillsammans med bolagets starka driv och framåtanda för att ytterligare förflytta Annehem framåt.

**Henrik Saxborn**  
Styrelseordförande

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

### Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

## Finansiell information

# Bolagsstyrning

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

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

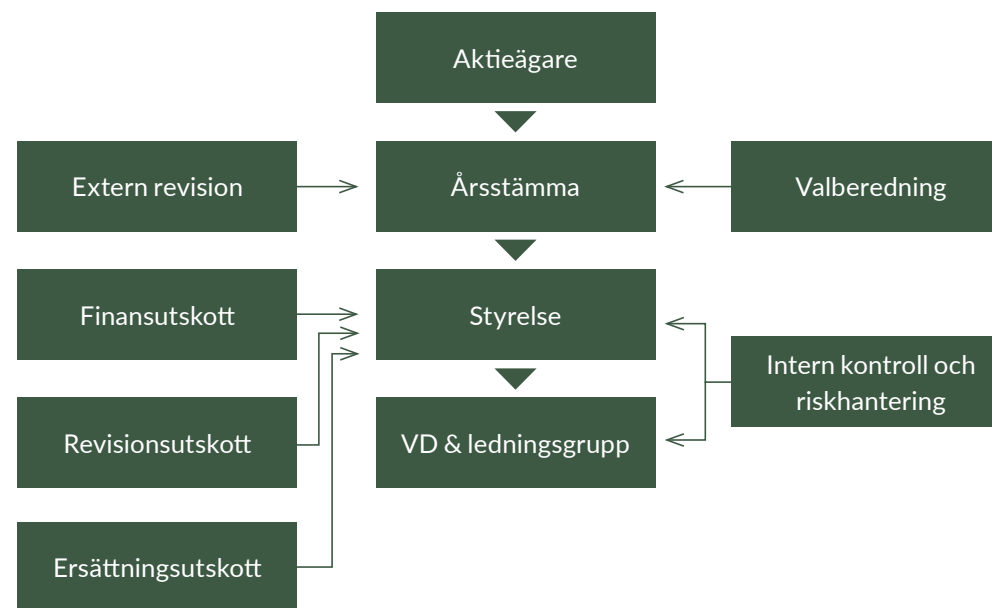
## Externa regelverk

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

## Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Firmateckning, attestordning och ekonomi-handbok
- Policy för information, informationssäkerhet och IR, Insiderpolicy
- Finans, värderings- och hållbarhetspolicy
- Policy för IT, intern kontroll, riskhantering och närstående
- Processer för intern kontroll och riskhantering med flera

## Bolagsstyrning i Annehem



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

### Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

## Finansiell information

## 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). Annehem följer Kodens.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Vid årsskiftet hade Annehem 26 229 aktieägare. I bolaget finns två aktieslag, aktier av serie A som berättigar innehavaren till 10 röster vid bolagsstämman och aktier av serie B som berättigar innehavaren till en röst vid bolagsstämma. Bolagets största aktieägare, Ekhaga Utveckling AB ägde 23,9 procent av kapitalet med 49,8 procent av rösterna. Se vidare på sida 60, Annehemaktien.

## BOLAGSSTÄMMA Allmänt

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

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

## Rätt att delta i bolagsstämma

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

## Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman. Aktieägare som önskar komma i kontakt med styrelsen kan göra detta genom att skicka ett mail till: [ir@annehem.se](mailto:ir@annehem.se).

## ÅRSSTÄMMA 2024

Årsstämman 2024 hölls den 14 maj och genomfördes med fysisk närvaro av aktieägare och med möjlighet för aktieägare att utöva sin rösträtt genom förhandsröstning (poströstning). På årsstämman beslutades att genom omval utse Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén, och Lars Ljungälv till styrelseledamöter och att genom omval utse Henrik Saxborn till styrelseordförande.

Årsstämman beslutade även att styrelsearvode, inklusive ersättning för utskottsarbete, ska utgå om högst 1 470 000 kronor.

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

Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om förvärv av högst så många egna B-aktier att bolagets innehav vid

var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om överlåtelse av egna B-aktier.

## VALBEREDNING

Valberedningens uppgift är att inför årsstämman lämna förslag till beslut avseende bland annat stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelsearvoden, val av revisorer och revisionsarvode. Bolagsstämman 2024 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 31 augusti varje år och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahålls bolaget vid denna tidpunkt och styrelseordföranden som också kommer att kalla till valberedningens första möte.

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

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

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

Valberedningen ska i samband med sitt uppdrag i övrigt fullgöra de uppgifter som enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ankommer på valberedningen. Valberedningens sammansättning inför årsstämman ska normalt sett meddelas senast sex månader före stämman. Ersättning ska inte utgå till representanterna i valberedningen. Bolaget ska ersätta eventuella kostnader som valberedningen ådrar sig i sitt arbete, exempelvis kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Mandatperioden för valberedningen upphör när sammansättningen av den följande valberedningen har offentliggjorts.

## Valberedningens sammansättning

Inför årsstämman 2025 i Annehem har följande aktieägarrepresentanter utsetts till ledamöter i valberedningen. Henrik Saxborn (styrelsens ordförande), Per Gullstrand (utsedd av Ekhaga Utveckling AB), Ulf Liljedahl (utsedd av Volito Aktiebolag) samt Anders Sundström (utsedd av Mats Paulsson). Per Gullstrand har utsetts till valberedningens ordförande.



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

### Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

## Finansiell information

## 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, identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter, fortlöpande utvärdera bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Dessutom utser styrelsen bolagets verkställande direktör. Enligt Annehems bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre ledamöter och högst nio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna väljs årligen på bolagsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Annehems styrelse bestod vid slutet av 2024 av sex ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden och utan suppleanter. Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén och Lars Ljungälv omvaldes på årsstämman 14 maj 2024. Som ordförande omvaldes Henrik Saxborn. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför bolaget samt aktieinnehav i Annehem, se sida 56. Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på årsstämman 2024 återfinns i not 5, på sida 78.

### Styrelsens arbete

Annehems styrelse har under 2024 haft tolv sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande. Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinstdisposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i januari, delårsbokslut i april, juli och oktober, strategi i augusti samt budget för nästkommande år vid december månads möte. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och eventuella försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres- och fastighetsmarknad som kreditmark-

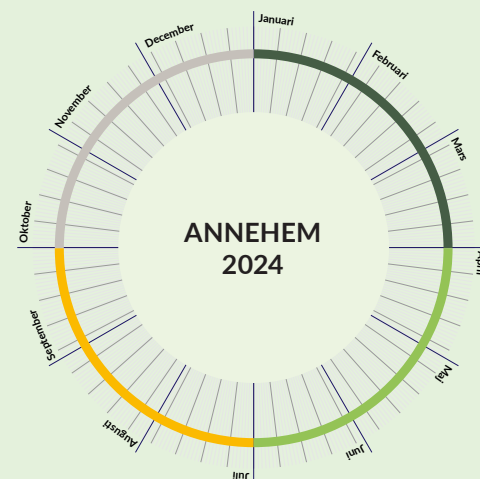
### OKTOBER/NOVEMBER/DECEMBER

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

### JULI/AUGUSTI/SEPTEMBER

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

nad. 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 2024 kan vidare nämnas företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation. Under 2024 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på följdverkningar och risker kopplat till inflation och ränteökningar, såsom höjda räntekostnader, höjda elpriser, lägre fastighetsvärden, nyemission med mera. Styrelsen har även lagt ner tid på finansiering kopplat till förvärvsmöjligheter samt arbete kring bolagets hållbarhetsfrågor. Styrelsen har under 2024 genomfört en utvärdering av styrelsen och utskotten med hjälp av en extern part. Som en del av den årliga utvärderingsprocessen redovisas utfallet av utvärderingen för valberedningen.



### JANUARI/FEBRUARI/MARS

- Fastställande av årsbokslut och beslut om bokslutskommuniké.
- Frågor med anledning av bolagsstämma.
- Utvärdering av styrelsens arbete.
- Utvärdering av VD och dennes arbete samt fastställande av anställningsvillkor för VD (samt, om sådan utsetts, vice VD), ingen medlem av bolagets ledning får närvara vid mötet när bolagets VD utvärderas.

### APRIL/MAJ/JUNI

- Fastställande av kvartalsrapport.
- Beslut om styrelseförsäkring.

### Revisionsutskott

Revisionsutskottet består av tre ledamöter: Karin Ebbinghaus, Anders Hylén och Lars Ljungälv med Lars Ljungälv som ordförande. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Dessutom ska det hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Under 2024 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten då ovanstående punkter behandlades.

### Finansutskott

Finansutskottet består av tre ledamöter: Pia Andersson, Henrik Saxborn och Jesper Göransson med Henrik Saxborn som ordförande. Bolagets VD är föredragande i finansutskottet. Finansutskottet ska, utan att det påverkar styrel-

sens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda investeringar/försäljningar av fast egendom inför beslut i styrelsen samt tillse att finanspolicyen är uppdaterad och följs. Under 2024 har finansutskottet haft sju möten.

### Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två ledamöter: Henrik Saxborn och Lars Ljungälv med Henrik Saxborn som ordförande. Ersättningsutskottet har som uppgift att bereda beslut och beslutsunderlag i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för anställda, med fokus på lön och annan ersättning till VD och koncernledning. Ersättningsutskottets uppgifter, arbetsätt och rapporteringsskyldighet regleras närmare i arbetsordningen för ersättningsutskottet. Ersättningsutskottet har haft två möten.



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

### Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

## Finansiell information

## Närvaro på sammanträden

Styrelseledamöterna var närvarande på styrelsemöten och utskottsmöten under 2024 enligt tabellen nedan.

Namn	Funktion	Tillträde styrelsen	Styrelsemöten	Finansutskott	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Henrik Saxborn	Ordförande	Maj 2022	11/11	6/7		2/2
Lars Ljungälv	Ledamot	Aug 2020	10/11		5/5	2/2
Karin Ebbinghaus	Ledamot	Aug 2021	11/11		5/5	
Jesper Göransson	Ledamot	Mars 2020	11/11	7/7		
Pia Andersson	Ledamot	Mars 2020	11/11	7/7		
Anders Hylén	Ledamot	Mars 2020	10/11		3/5	
Axel Granlund <sup>1)</sup>	Ledamot	Maj 2021	6/11		2/5	1/2
<b>Totalt antal möten</b>			<b>11</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

1) Axel Granlund avgick på stämman 2024-05-14

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

## Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av

bolagsstämman. På årsstämman den 14 maj 2024 beslutades att det årliga arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 465 000 kr och till övriga ledamöter med 165 000 kronor samt 20 000 kronor för utskottsarbetet. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

## Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen. Avtal rörande pensioner ska där så är möjligt baseras på fasta premier och formuleras i enlighet med de nivåer, praxis och kollektivavtal som gäller i Sverige. För VD gäller en uppsägningstid om sex månader och arbetsgivaren en uppsägningstid om tolv månader. För övriga ledande befattningshavare gäller antingen en uppsägningstid vid egen uppsägning om sex månader och från bolagets sida om nio månader. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden. Information om ersättning till verkställande direktören återfinns i Ersättningsrapporten på [annehem.se](http://annehem.se).

## INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för bolagets interna kontroll. Processer för hantering av verksamheten ska fastställas inom verksamhetsledningssystem.

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

## REVISION

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisors-

suppleanter. 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 tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antogs av årsstämman 2021.

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

Bolagets affärsstrategi är i korthet att äga och förvalta kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet och tydlig miljöprofil i lägen med goda kommunikationer i nordiska tillväxtområden. Genom en kundnära förvaltning bygger bolaget långsiktiga relationer och värden. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se sida 13 eller Annehems hemsida. En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

## Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. Ytterligare kontant



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

### Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

## Finansiell information

rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 50 procent av den fasta årliga kontantlönen samt ej utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen. För VD ska pensionsförmåner, inklusive sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension för verkställande direktör ska uppgå till högst 35 procent av den fasta årliga kontantlönen. VD:s pensionsålder är 67 år. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsåldern vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara premiebaserade med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

### Upphörande av anställning

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

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

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella; exempelvis driftnetto, eller icke-finansiella, exempelvis medarbetarundersökningar eller kundnöjdhetsindex. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive genomförandet av

dess hållbarhetsarbete, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska bedömas och fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till ledande befattningshavare såvitt styrelsen inte beslutar att verkställande direktör ska ansvara för bedömningen till ledande befattningshavare förutom denne själv. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

### Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, 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 befattningshavarens ersättning och ersättning till övriga anställda i Annhem Fastigheter AB (publ) kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

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

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

### 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.

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

Dessa riktlinjer omfattar bolagets ledande befattningshavare som tillsammans utgör bolagets koncernledning. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar. Nedan ersättningsriktlinjer föreslås att antas av årsstämman 2025, och därmed ersätta nuvarande riktlinjer som antogs av årsstämman 2021.

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

Bolagets affärsstrategi är i korthet att äga och förvalta kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet och tydlig miljöprofil i lägen med goda kommunikationer i nordiska tillväxtområden. Genom en kundnära förvaltning bygger bolaget långsiktiga relationer och värden. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se sida 13 eller Annehems hemsida. En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

### Formerna av ersättning m.m.

Totalersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. Ytterligare kontant

rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 50 procent av den fasta årliga kontantlönen samt ej utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen. För VD ska pensionsförmåner, inklusive sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension för verkställande direktör ska uppgå till högst 35 procent av den fasta årliga kontantlönen. VD:s pensionsålder är 67 år. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsåldern vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara premiebaserade med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

### Upphörande av anställning

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

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

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella; exempelvis driftnetto, eller icke-finansiella, exempelvis medarbetarundersökningar eller kundnöjdhetsindex. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

### Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

## Finansiell information



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 av rörlig kontantersättning till ledande befattningshavare såvitt styrelsen inte beslutar att verkställande direktör ska ansvara för bedömningen till ledande befattningshavare förutom denne själv. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

#### **Lön och anställningsvillkor för anställda**

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

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

Styrelsen har ett ersättningsutskott. Ersättningsutskottet ska 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 ersättningsutskottets 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.

#### **Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjer och hur aktieägarnas synpunkter har beaktats**

Förutom redaktionella ändringar är riktlinjerna för ersättning i allt väsentligt överensstämmande med de tidigare riktlinjerna. Bolaget har inte erhållit några materiella synpunkter på ersättningsriktlinjerna. Styrelsen bedömer att förändringarna avspeglar aktieägarnas allmänna intressen.



#### **Inledning**

#### **Värdeskapande**

#### **Marknad**

#### **Fastigheter**

#### **Hyresgäster & förvaltning**

#### **Hållbarhet**

#### **Bolagsstyrning**

Ordförande har ordet

#### **Bolagsstyrningsrapport**

Styrelse

Ledning

#### **Finansiell information**

# Styrelse



## HENRIK SAXBORN

Född 1964  
Styrelseordförande sedan 23 maj 2023,  
Ledamot sedan 2022

**Utbildning:** Civilingenjör Fastighetsekonomi/Lantmäteri KTH

**Övriga nuvarande befattningar:** Vice ordförande i PSP Swiss Property AG. Styrelseledamot i AP7, AMF Fastigheter och Stiftelsen Göteborgs Institut för samhällsansvar.

**Aktieäggande i bolaget:**

Henrik Saxborn innehar 33 000 B-aktier i bolaget.

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

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



## PIA ANDERSSON

Född 1961  
Styrelseledamot sedan 2020

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

**Övriga nuvarande befattningar:** VD Varvstaden AB. Styrelseledamot och t.f. VD i Medicon Village Fastighets AB.

**Aktieäggande i bolaget:** Pia Andersson innehar 9 202 B-aktier i bolaget samt 1 436 553 A-aktier och 3 084 867 B-aktier i bolaget via närstående.

**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. Styrelseledamot Wictor Family Office.

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

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

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



## JESPER GÖRANSSON

Född 1971  
Styrelseledamot sedan 2020

**Utbildning:** Magisterexamen nationalekonomi, Lunds universitet

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

**Aktieäggande i bolaget:** Jesper Göransson innehar 656 100 B-aktier i bolaget.

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

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



## ANDERS HYLÉN

Född 1963  
Styrelseledamot sedan 2020

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

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande i PEKO Fastighets AB. Styrelseledamot i Hälsostaden Ängelholm AB, Dockan Exploatering AB, Fastighets AB ML 4, Kronodalen Utveckling AB.

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

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

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



## LARS LJUNGÄLV

Född 1969  
Styrelseledamot sedan 2020

**Utbildning:** Kandidatexamen ekonomi, Lunds universitet

**Övriga nuvarande befattningar:** VD och styrelsesuppleant i Bergendahl & Son Aktiebolag. Styrelseledamot i Viva Wine Group AB, Byggmax Group AB, Ikano Bank AB (publ), Öresundsbro Konsortiet.

**Aktieäggande i bolaget:** Lars Ljungälv innehar 22 500 B-aktier i bolaget.

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

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

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information



# Ledning



## CHRISTIN HERTZBERG

Född 1981  
Hållbarhetschef sedan augusti 2023.

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

**Tidigare befattningar:** Hållbarhetschef Catella AB, Hållbarhetschef MTG AB

**Styrelseuppdrag:** -

**Aktieäggande i bolaget:** -

## GUSTAV ERIKSSON

Född 1986  
Förvaltningschef sedan oktober 2022.  
Anställd sedan 2020.

**Utbildning:** Kandidatexamen ekonomi, Linné Universitetet

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

**Styrelseuppdrag:** -

**Aktieäggande i bolaget:** Gustav Eriksson innehar 3 000 B-aktier i bolaget.

## MONICA FALLENIOUS

Född 1972  
Verkställande Direktör sedan augusti 2022.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör, Mittuniversitetet i Östersund

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

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Korsbol koncernen.

**Aktieäggande i bolaget:** Monica Fallenious innehar 64 000 B-aktier i bolaget.

## ADELA COLAKOVIC

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

**Utbildning:** Kandidatexamen ekonomi, Södertörns högskola

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

**Styrelseuppdrag:** -

**Aktieäggande i bolaget:** 1 500 B-aktier i bolaget.

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

**Ledning**

**Finansiell information**

# Finansiell information

## Innehåll

59	Finansiering
60	Annehem-aktien
61	Risker och riskhantering
65	Ekonomisk utveckling och händelser under året
67	Finansiella rapporter
73	Noter
90	Finansiella nyckeltal
91	EPRA nyckeltal
93	Underskrifter
94	Revisionsberättelse
97	Övrigt

# Finansiering

Tillgången till kapital är en förutsättning för tillväxt och framgångsrik fastighetsförvaltning. Fastighetsägande är kapitalintensivt vilket 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 har under året genomfört en framgångsrik refinansiering av 1,5 Mdkr med löptider på 3-5 år. I början av 2024 genomförde bolaget dessutom en nyemission om cirka 300 Mkr, för att finansiera förvärvet av The Corner och andra värdeskapande investeringar i befintligt bestånd.

## Finanspolicy

Annehems finanspolicy syftar till att tydliggöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen. Policyn vägleder bolaget i att styra och hantera finansiella risker samt säkerställa god riskkontroll.

## 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 2024

Annehem har under året refinansierat det tidigare kreditavtalet med tre banker om 1,5 Mdkr. Istället har bolaget ingått bilaterala avtal med SEB, Handelsbanken och Sparbanken Skåne med ett totalt lånebelopp om 1,6 Mdkr, varav 35 MEUR. I och med refinansieringen har bolaget utökat sin belåning hos Handelsbanken som kreditgivare. Krediterna från Handelsbanken är grön finansiering om ett belopp motsvarande 875 Mkr.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga utfästelser, åtaganden, finansiella åtaganden (däribland åtaganden om räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet). Förutom lägre marginalkostnad om 48 punkter för den refinansierade portföljen har refinansieringen gett bolaget större flexibilitet vid kommande refinansieringar. Per 31 december 2024 uppgick Annehems totala låneportfölj till 2,2 Mdkr med en snittränta på 3,6 procent.

## Kovenanter

Annehem har lånekovenanter relaterade till belåningsgrad, räntetäckningsgrad samt soliditet. Alla kovenanter var uppfyllda per 31 december 2024. Kovenanternas nivåer är att koncernens belåningsgrad ej ska överstiga 65 procent, räntetäckningsgrad ska ej understiga 1,7 ggr och soliditeten ska vara lägst 30 procent.

Annehem har också ett finansiellt mål relaterat till räntetäckningsgraden, som är 2,2 gånger. Utfallet för räntetäckningsgraden för 2024 uppgick till 2,1 ggr, men i och med att räntan har sänkts under 2024 och att Annehem har refinansierat en stor andel av låneportföljen till betydligt bättre villkor finns det goda förutsättningar att Annehem når målet om 2,2 gånger under 2025.

## VÅRA FINANSIELLA MÅL

### Risk och utdelning

#### Mål

Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger

≤ 55 %

Långsiktig räntetäckningsgrad (RTM) som överstiger

≥ 2,2 ggr

#### Utfall 2024

Nettobelåningsgrad

40,8 %

Räntetäckningsgrad

2,1 ggr

## Utdelningspolicy

I huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt

# Annehem-aktien



Annehem Fastigheters B-aktier är sedan den 11 december 2020 noterade på Nasdaq Stockholm med kortnamn ANNE B. Annehem Fastigheter AB är sedan maj 2022 ett Designation Green Equity bolag på Nasdaq. I början av 2024 genomförde Annehem en offensiv nyemission om cirka 300 Mkr.

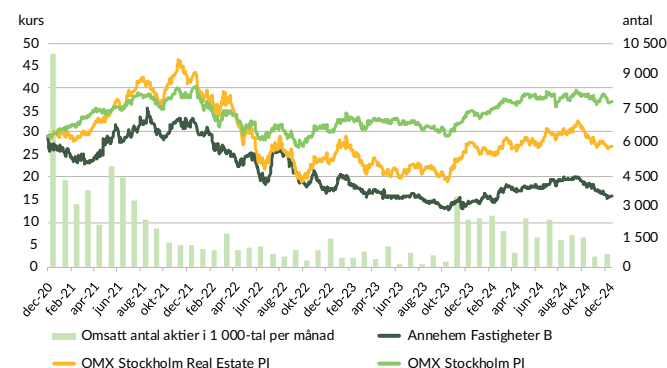
## Kursutveckling och omsättning 2024

På den första handelsdagen för 2024, den 2 januari gjordes det sista avslutet i Annehem-aktien till 17,10 kronor per aktie. Sista betalkurs den 30 december var 15,85 kronor per aktie vilket, jämfört med stängningskursen den 2 januari, motsvarar en minskning med -7,3 procent. Stockholmsbörsen i sin helhet, OMX Stockholm PI, utvecklades med 6,0 procent under motsvarande period och fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate PI, minskade med -2,2 procent samma period. Mellan den 2 januari och 30 december omsattes aktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av totalt 4 611,6 Mdkr. I genomsnitt handlades 412,2 tusen B-aktier per dag. Den genomsnittliga omsättningshastigheten uppgick till 21 procent på Nasdaq Stockholm.

## Aktieägare och ägarstruktur

Per den 31 december 2024 hade Annehem Fastigheter 26 229 aktieägare, fördelat över svenska och utländska stiftelser, institutioner, och privata investerare. De tio största ägarna hade vid årets slut 64,0 procent av kapitalet och 80,1 procent av rösterna.

## Kursutveckling 2020-12-11 till 2024-12-31



## De tio största aktieägarna, A- och B-aktier, per 2024-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Ekhaga utveckling AB <sup>1</sup>	21 130 923	23,9	49,8
Familjen Paulsson	5 204 901	5,9	11,3
Volito AB	4 915 597	5,6	5,0
PriorNilsson Fonder	4 543 581	5,1	2,5
Mats Paulssonstiftelserna	4 492 773	5,1	2,5
Alcur Select	4 169 068	4,7	2,3
Peabs vinstandelsstiftelse	3 755 700	4,2	2,1
Carnegie fonder	2 960 327	3,3	1,6
ODIN Fonder	2 781 076	3,1	1,5
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 714 000	3,1	1,5
<b>Summa</b>	<b>56 667 946</b>	<b>64,0</b>	<b>80,1</b>
Övriga aktieägare	31 820 875	36,0	19,9
<b>Totalt</b>	<b>88 488 821</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Den största ägaren per den 31 december 2024 var Ekhaga Utveckling AB med 23,9 procent av kapitalet och 49,8 procent av rösterna. Fredrik Paulsson kontrollerar per 31 december 2024 mer än 50 procent av rösterna i Ekhaga Utveckling AB. Därutöver innehar Fredrik Paulsson 89 191 A-aktier och 150 960 B-aktier i Annehem, vilket motsvarar 0,86 procent av rösterna i Bolaget. Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 31 december 2024, genom sitt direkta och indirekta innehav över 50 procent av rösterna i Annehem.

Data per aktie	2024	2023
Aktiekurs vid årets slut, kr	15,9	17,0
Lägsta stängningskurs, kr	14,3 <sup>1</sup>	14,80 <sup>1</sup>
Högsta stängningskurs, kr	20,1 <sup>2</sup>	23,95 <sup>2</sup>
Utveckling Annehem B sedan börsnotering, %	-45,3	-41,5
Börsvärde vid årets slut, Mkr	1 403	1 001
Omsättningshastighet Nasdaq Stockholm, %	21	15
Resultat per aktie, kr <sup>3</sup>	0,22	-2,92
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>3</sup>	1,14	1,35
EPRA NRV per aktie, kr	31,1	41,2
Antal utestående b-aktier vid årets slut, st	78 192 835	52 128 557
Totalt antal aktieägare, st	26 229	29 030

<sup>1</sup> (2024-02-21), <sup>2</sup> (2024-08-24) Källa: Bloomberg, Euroclear och Nasdaq

<sup>3</sup> Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 17.

## Antal aktier och aktiekapital

Antalet aktier i Annehem per den 31 december 2024 var 88 488 821 varav 10 295 986 A-aktier och 78 192 835 B-aktier. Varje B-aktie i Annehem berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje A-aktie berättigar innehavaren till tio röster. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Samtliga aktier i Annehem ger lika rätt till utdelning samt till tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rättigheterna förknippade med aktierna, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551). I början av 2024 genomförde Annehem en nyemission om cirka 300 Mkr, mer information om nyemissionen återfinns på sida 5 samt not 17, sida 89.

## Utdelning och utdelningspolicy

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

## Investerarkontakt

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

Adela Colakovic  
CFO  
adela.colakovic@annehem.se  
+46 (0)73 251 47 09

Alternativt till: ir@annehem.se

## Analytikertäckning

Analytiker som följt Annehem under 2024:  
David Flemmich, Nordea Markets Information om analytiker som följer Annehem återfinns på vår hemsida, via följande länk:  
<https://www.annehem.se/investerare/annehem-aktien/analytiker/>



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt

# 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 förebyggande arbete begränsas och hanteras riskerna.

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänförs till koncernens verksamhet, bransch och marknader. Den omfattar vidare operationella, legala och regulatoriska risker, samt risker kopplade till bolagsstyrning, skatterisker, finansiella risker.

Redogörelsen är baserad på information som är tillgänglig vid upprättandet av denna årsredovisning. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat.



## Bransch och marknadsrelaterade risker

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Annhem är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer	Annehems verksamhet påverkas av makro-ekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur- utveckling, nationell och regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer.	Annhem bedriver verksamhet i Stockholm, Helsingfors, Malmö, Helsingborg/Ängelholm och Göteborg vilket är geografiska marknader som Annhem anser, baserat på historiska data och prognoser, är särskilt attraktiva.
Krig i närområdet, leder till ny säkerhetsordning i närområdet	En ny säkerhetsordning kommer att ställa krav på näringslivet att bistå i den nationella beredskapsplaneringen	Bygga vidare på befintlig krisberedskap och följa MSB mfl myndigheters rekommendationer som har bäring på vår verksamhet.
Kriser omfattar alla risker som uppstår i omvärlden som Annhem inte kan påverka och som är svåra att förutse	Kriser kan bestå av terrorist-, cyberattacker, extrema väder händelser, miljökatastrofer och informationsläckage.	Krisplaner, successionsordning för centrala funktioner, försäkringar, kontinuitetsplan för IT, tydliga riktlinjer för informationssäkerhet samt löpande utbildning av personalen. Bygga vidare på kunskapen kring klimatförändringarnas påverkan på vår verksamhet.
Behov av och efterfrågan på lokaler förändras	Marknaden för kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter förändras kontinuerligt i takt med att behov och efterfrågan förändras. Därutöver har coronapandemin haft inverkan på samhällsstrukturer och beteendemönster.	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 har lett till förändrade behov av ytor	Pandemin har lett 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.

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt

## Hyresintäkter och förvaltning

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Minskade eller uteblivna hyresintäkter	Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller minskad uthyrningsgrad.	Annehem har långa kontrakt med 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 media-kostnader till följd av extremt väder eller andra oförutsedda händelser som kan påverka kostnaden för fastighetsdrift och försäkringskostnaderna.	Annehem arbetar aktivt med att hålla drift- och underhållskostnaderna nere. En del av dessa kostnader står enligt hyresavtalet hyresgästen för, vilket minskar bolagets exponering.
Externa förvaltare i Finland	Att externa förvaltare inte fullgör sina plikter.	Löpande uppföljning och täta kontakter med de externa förvaltarna.
Coronapandemin har lett till förändrade behov av ytor	Pandemin har lett till ett annat beteendemönster både avseende resande, konsumtion och fysiska möten såväl på arbetsplatser såsom samhället i stort.	Annehem har till stor del moderna flexibla och anpassningsbara lokaler vilket gör att vi kan stötta våra hyresgäster i deras förändringsarbete.

## Förvärv och investeringar

Annehem är ett tillväxtbolag och kommer att genomföra ytterligare förvärv, vilket är förenat med viss risk. Detsamma gäller för hyresgäst Anpassningar i form av om- och tillbyggnader. Felaktiga förvärvs- och investeringsbeslut utgör risk för ökade kostnader och därmed lägre avkastning på kapitalet. Exponeringen är begränsad i och med att Annehem till största del endast förvärvat fastigheter med hög uthyrningsgrad.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Förvärv och avyttringar	Riskerna utgörs bland annat av framtida hyresbortfall, miljöförhållanden 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 vid förvärv.
Investering i befintliga fastigheter samt ny-, om- och tillbyggnation	Risker i dessa investeringar består bland annat av kostnadsökningar, miljö- och arbetsmiljörisiker. Att investeringen därför inte ger tänkt avkastning.	Investeringsbeslut tas i enlighet med bolagets strategiska plan och med genomarbetade beslutsunderlag. Ny-, till- eller ombyggnationer görs endast mot tecknade kontrakt med hyresgäster. Krav ställs på tecknade entreprenadavtal i första hand till fast pris.
Oförmåga att uppfylla bolagets tillväxtstrategi	Risken att bolaget inte finner lämpliga objekt eller inte kan få finansiering för objekten. Fastigheter inte kan förvärfvas till tillfredställande eller godtagbara avkastningsnivåer.	Annehem arbetar ständigt med att hitta nya potentiella förvärv samt investeringsmöjligheter i befintligt bestånd för stt på så sätt nå bolagets tillväxtmål.

## Fastighetsvärden

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

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



### Inledning

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

### Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt

## Finansiering

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Finansierings- och refinansieringsrisk	Risk att finansiering inte kan erhållas eller endast till avsevärt ökade kostnader.	Annehem är i det långa perspektivet beroende av att kunna erhålla nya lån av kreditgivarna. För att minska denna risk så arbetar bolaget med flera banker. Annehem har en kapitalbindning på cirka 3 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 EUR och består av eget kapital, kassa i EUR samt interna lån i EUR.	En del av risken är hanterad genom att upplåning och hyresflöden sker i EUR. Resterande delen säkras via vautater-miner.
Kovenantrisk	Villkoren för befintlig upplåning består av så kallade kovenanter avseende belåningsgrad, soliditet samt räntetäckningsgrad. Uppfylls inte dessa kan lånekostnaderna öka alternativt lånet sägas upp.	Säkerställa att kovenantkraven kan uppfyllas genom att ha god marginal och tät uppföljning av verksamheten.
Motpartsrisk, banker	Motpartsrisk i bankmedel, upplåning och derivat avser framför allt bolagets upplåning hos affärsbankerna och avser att dessa inte kan fullgöra sina åtaganden om befintlig och ny finansiering av bolaget.	Annehems motpartsrisk hanteras genom att upplåning inte koncentreras till en bank utan fördelats på ett flertal banker med en bra rating.

## Skatt

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

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

## Hållbarhetsrelaterade risker

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

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Miljörisk kopplat till föroreningar	Kända föroreningar eller nya föroreningar är större än beräknat eller att nya föroreningar upptäcks.	De kända föroreningar som finns i Annehems bestånd ansvarar tidigare fastighetsägare för. Vid förvärv utförs en noggrann miljö-due dilligence.
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 medföra stora slitningar på fastigheterna inom Annehems bestånd, vilket kan medföra stora åtgärdskostnader.	I samband med förvärv av fastigheter, och löpande i befintligt bestånd, ser vi över dimensionering/kapacitet av dagvattenhantering och klimat-anläggningar. 2022 genomfördes en fördjupad risk- och sårbarhetsanalys för hela fastighetsbeståndet utifrån kända klimatscenarion och klimatperspektiven: temperatur, vatten, vind och jord. Denna process fortsatte 2024.
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, medarbetarnöjdhet, hälsofrämjande samt visseblåsarfunktion.
Medarbetare	Annehems verksamhet utgörs av en relativt liten organisation vilket innebär en ökad känslighet.	Att vi arbetar utifrån upprättade policys, processer och rutiner, vilket gör oss mindre sårbara vid eventuellt skifte av personal.
Mutor och bestickning	Risk att anställd uppträder på ett sådant sätt som strider mot bolagets värderingar eller utnyttjar sin position inom bolaget på ett felaktigt sätt.	Annehem accepterar inga former av hot, mutor eller oetiskt uppträdande. Riktlinjer för detta finns i bolagets uppförandekod som inkluderar visseblåsarfunktion, leverantörskod och hållbarhetspolicy.
Jämställdhet	Diskriminering.	Annehem motarbetar aktivt diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling. Riktlinjer för detta finns i bolagets uppförandekod, leverantörskod och hållbarhetspolicy.



### Inledning

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

#### Finansiering

#### Annehem-aktien

#### Risker och riskhantering

#### Ekonomisk utveckling och händelser under året

#### Finansiella rapporter

#### Noter

#### Finansiella nyckeltal

#### Revisionsberättelse

#### Övrigt

## 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 person-datorer. 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 externt kontrakterad till ett IT-företag som är certifierat avseende IT- och informations-säkerhet. I upphandlingen så har Annhem varit noga med att bedöma de levererade tjänsternas kvalitet samt leverantörens IT-säkerhetsarbete. För att begränsa den mänskliga faktorn har bolaget högt ställda krav på processer och informationssäkerhet. För att verifiera att dessa processer efterlevs har ett DLP-system implementerats för uppföljning och kontroll.

## Rapportering och intern kontroll

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

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



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

**Risker och riskhantering**

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt



# Ekonomisk utveckling och händelser under året

Styrelsen och verkställande direktören för Annhem Fastigheter AB, org nr 559220-9083, med säte i Ängelholm, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2024. Annhem Fastigheter AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Annhem Fastigheter AB tillsammans med dess helägda dotterbolag benämns även Annhem eller koncernen. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

## Verksamheten

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

## Moderbolaget

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

## Organisation

Antal anställda per 31 december 2024 uppgick till 16. Inom organisationen finns funktioner inom fastighetsförvaltning, ekonomi samt verkställande direktör. Funktioner så som HR, IT, Juridik och IR tillhandahålls av externa leverantörer. Koncernen har även externa förvaltningsorganisationer för bestånden i Finland. Annehems organisation utgörs av företagsledning som består av VD, CFO, hållbarhetschef, samt förvaltningschef. För mer information kring ledande befattningshavare se not 5.

## Fastighetsbestånd

Annhem Fastigheters bestånd av färdigställda fastigheter per den 31 december 2024 bestod av 27 fastigheter placerade i Helsingfors, Stockholm, Malmö, Helsingborg/Ängelholm samt Göteborg. Fastigheterna består av till övervägande del moderna, flexibla och miljöanpassade kontors-, samhälls- och bostadsfastigheter. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av bolaget. Fastighetsvärdet uppgick till ett verkligt värde om 4 696,8 Mkr (4 412,7) och totala ytan uppgick till 206 950 kvm (202 004). Det totala hyresvärdet på årsbasis uppgick till 331,0 Mkr (315,6) och uthyrningsgraden till 91,5 procent (94,9).

## Resultatutveckling under året

Hysesintäkterna uppgick till 275,0 Mkr (247,2), vilket är en ökning med 27,8 Mkr. Förändringen beror främst av hyresökningar genom indexjusteringar och nyuthyrningar samt de tillkommande fastigheterna.

Driftnettot ökade till 231,6 Mkr (209,7). Förvaltningen gav en överskottsgrad på 84,2 procent (84,8), 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 -93,3 Mkr (-82,4).

Förvaltningsresultatet uppgick till 91,7 Mkr (90,5). Räntekostnaderna har ökat under 2024 till -129,9 Mkr (-129,3) Ränteintäkter uppgick till 38,4 Mkr (53,4 Mkr). Övriga finansiella poster uppgick till -5,6 Mkr (-2,2).

Värdeförändringar i fastigheter uppgick totalt till -57,8 Mkr (-266,0) och beror främst på förändrade avkastningskrav.

Skatteeffekten för perioden uppgick till -2,7 Mkr (48,5). Den ökade skattekostnaden beror främst på värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Periodens resultat uppgick till 18,5 Mkr (-200,6).

## Balansräkning

Värdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2024 till 4 696,8 Mkr (4 412,7). Verkligt värde baseras på interna värderingar, som utförts i samarbete med bolagets värderingsinstitut, med värdatedum 31 december 2024. Minst en gång per år låter Annhem utföra fullständiga värderingar från externa fastighetsvärderingsinstitut för alla fastigheter i beståndet. Under året har Annhem förvärvat Partille Port bostäder i Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 250,0 Mkr. Under året har Annhem även genomfört investeringar i befintliga fastigheter till ett värde uppgående till 71,2 Mkr (95,8), per 31 december 2024. Värdet på fastigheterna i Finland har per 31 december 2024 påverkats positivt av EUR/SEK jämfört med 31 december 2023, vilket ger en total effekt på 28,7 Mkr (-9,1).

Bolagets egna kapital uppgick till 2 613,9 Mkr (2 302,3).

Räntebärande skulder uppgick totalt till 2 197,9 Mkr (2 036,3), varav 1,4 Mkr (1,7) utgjorde leasingskuld hänförlig till tomträtter. Räntebärande skulder har ökat mot föregående år på grund av finansiering av tillkommande förvärv samt den refinansiering som bolaget genomförde under perioden, och därmed utökade lånevolymen. Refinansieringen av skuldportföljen innebar även att koncernens genomsnittliga kreditmarginal minskade med 0,33 procentenheter jämfört med 31 december 2023. Kreditmarginalen i låneportföljen uppgick till 1,66 procent per 31 december 2024.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten för året uppgick till 56,9 Mkr (102,4). Fastigheter förvärvades för 259,2 Mkr (527,9) och avser Partille Port bostäder i Göteborg samt slutköpeskilling för Carl Florman samt för The Corner.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -330,8 Mkr (-383,4). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick netto till 434,6 Mkr (161,6) vilket hänförs till upptaget lån relaterat till finansieringen av fastigheten Partille Port bostäder om 125 Mkr och återbetalning av kortfristigt lån om 60,0 Mkr för The Corner samt amortering av koncernens kreditfacilitet.

## Framtida utveckling

Bolagets övergripande mål är att växa med en genomsnittlig årlig tillväxt med 20 procent på förvaltningsresultatet per aktie över tid. Bolaget ska växa med lönsamhet och samtidigt agera hållbart samt fortsätter vara ett kommersiellt fastighetsbolag där huvudsakliga fastighetsbeståndet utgörs av kontorsfastigheter i attraktiva lägen. För information kring årets utfall av de finansiella målen se sida 12.



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

**Ekonomisk utveckling och händelser under året**

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt

## Väsentliga händelser under året

- Under första kvartalet offentliggjorde Annehem utfallet i företrädesemissionen som intierades under fjärde kvartalet 2023.
- I mars tillträdde Annehem bostadsfastigheten Partille Port, Göteborg
- Annehem fördjupade samarbetet med totalförsvaret i Ljungbyhed Park.
- Annehem förlängde hyreskontrakt med hyresgäst i Finland, med en löptid om fem år.
- Under fjärde kvartalet genomförde Annehem framgångsrik refinansiering som medför lägre marginalkostnad och utökad belåning.
- Annehem förlängde hyresavtal med Lunds universitet samt med Ljungbyheds Motorbana.
- Under fjärde kvartalet reviderade Annehem finansiella mål, vilka är:
  - Årlig tillväxt i förvaltningsresultat om minst 20 procent
  - Årlig tillväxt i substansvärde EPRA NRV om minst 10 procent
  - Nettobelåningsgrad som över tid ej överstiger 55 procent
  - Långsiktig räntetäckningsgrad som överstiger 2,2 gånger
  - I huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	2 307 578 585 kr
Överkursfond	287 863 987 kr
Årets resultat	18 502 939 kr
<b>Totalt:</b>	<b>2 613 945 511 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande: Överförs i ny räkning 2 613 945 511 kr varav överkursfond 287 863 987 kr. Annehems utdelningspolicy är att återinvestera vinsterna för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål. Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker.



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

**Ekonomisk utveckling  
och händelser under året**

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt

# Finansiella rapporter



## Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	3	275,0	247,2
Övriga fastighetsintäkter	3	50,0	44,9
<b>Totala intäkter</b>		<b>324,9</b>	<b>292,1</b>
<i>Fastighetskostnader</i>	4		
Driftskostnader		-54,6	-47,5
Underhållskostnader		-12,0	-11,6
Fastighetsskatt		-13,4	-9,8
Fastighetsadministration		-13,4	-13,4
<b>Driftnetto</b>		<b>231,6</b>	<b>209,7</b>
Centraladministration	4	-38,0	-36,1
Övriga rörelseintäkter	4	9,0	5,2
Övriga rörelsekostnader	4	-13,9	-10,3
Ränteintäkter	13	38,4	53,4
Räntekostnader	13	-129,9	-129,3
Övriga finansiella poster <sup>1)</sup>	13	-5,6	-2,2
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>91,7</b>	<b>90,5</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad		-1,0	-11,8
Värdeförändring fastigheter, orealiserad		-57,8	-266,0
Värdeförändring i derivatinstrument, orealiserade		-11,5	-61,8
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21,4</b>	<b>-249,1</b>
Aktuell skatt	8	-0,2	0,0
Uppskjuten skatt	8	-2,7	48,5
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>18,5</b>	<b>-200,6</b>
Totalt antal utestående antal aktier		88 488 821	58 992 548
Totalt genomsnittligt antal aktier <sup>2)3)</sup>		84 988 923	68 781 704
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr <sup>2)3)</sup>		0,22	-2,92

<sup>1)</sup> Övriga finansiella poster består främst av valutakurseffekter och realiserade och orealiserade effekter av valutaterminer.

<sup>2)</sup> Då det inte förekommer några potentiella aktier uppstår ingen utspädningseffekt.

<sup>3)</sup> Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 17.

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat – Koncernen

Mkr	2024	2023
Årets resultat	18,5	-200,6
<b>Övrigt totalresultat</b>		
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>		
Förändring av verkligt värde på kassaflödessäkringar	-	-0,7
Uppskjuten skatt på derivatinstrument	-	0,1
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	4,9	2,3
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>4,9</b>	<b>1,7</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>23,4</b>	<b>-198,9</b>

### Inledning

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

#### Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

#### Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt

## Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar		0,1	0,2
Förvaltningsfastigheter	9	4 696,8	4 412,7
Maskiner och inventarier	10	5,5	6,2
Derivatinstrument	13	22,7	33,3
Övriga anläggningstillgångar		1,5	1,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 726,6</b>	<b>4 453,9</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		1,9	3,3
Kundfordringar närstående	7	0,4	0,2
Kortfristiga fordringar	11	26,9	34,0
Derivatinstrument	13	-	0,0
Likvida medel	13	279,5	119,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>308,7</b>	<b>156,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 035,3</b>	<b>4 610,7</b>

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		0,8	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		2 074,8	1 786,9
Omräkningsreserv		28,2	23,3
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		510,1	491,6
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12</b>	<b>2 613,9</b>	<b>2 302,3</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	13	2 197,9	1 920,1
Derivatinstrument	13	2,5	3,6
Övriga långfristiga skulder		2,1	1,8
Uppskjutna skatteskulder	8	160,8	157,6
Pensionsavsättningar		1,8	1,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 365,1</b>	<b>2 084,9</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder		-	116,2
Leverantörsskulder och andra skulder		9,4	10,4
Leverantörsskulder närstående	7	2,3	15,2
Aktuella skatteskulder		0,0	0,6
Övriga kortfristiga skulder	14	44,6	81,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56,3</b>	<b>223,5</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 421,4</b>	<b>2 308,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 035,3</b>	<b>4 610,7</b>



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

**Finansiella rapporter**

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt

## Rapport över förändringar av eget kapital – Koncernen

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

2024 Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024	0,5	1 786,9	23,3	491,6	2 302,3
Årets resultat	-	-	-	18,5	18,5
Övrigt totalresultat för året	-	-	4,9	-	4,9
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	<b>4,9</b>	<b>18,5</b>	<b>23,4</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>					
Nyemission	0,3	300,6	-	-	300,9
Kostnader nyemission	-	-12,7	-	-	-12,7
Utgående eget kapital 31 december 2024	0,8	2 074,8	28,2	510,1	2 613,9

## Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	2024	2023
Förvaltningsresultat	91,7	90,5
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar <sup>1)</sup>	0,4	0,9
Orealiserade valutaeffekter	-6,2	7,6
Andra ej kassaflödespåverkande poster	-0,6	1,9
Betald inkomstskatt	0,0	0,0
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>85,4</b>	<b>100,9</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Rörelsefordringar	8,3	-14,7
Rörelseskulder	-36,8	16,3
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>56,9</b>	<b>102,4</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i befintliga fastigheter	-71,2	-95,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-259,2	-527,9
Försäljning av anläggningstillgångar	-	245,0
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,4	-4,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-330,8</b>	<b>-383,4</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagande av lån	220,7	345,2
Återbetalning av lån	-75,9	-183,6
Nyemission	289,8	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>434,6</b>	<b>161,6</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>160,7</b>	<b>-119,4</b>
Likvida medel vid periodens början	119,4	237,9
Kursdifferens i likvida medel	-0,6	0,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>279,5</b>	<b>119,4</b>

<sup>1)</sup> Poster som inte ingår i kassaflödet avser avskrivningar på maskiner och inventarier.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

**Finansiella rapporter**

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt

## Resultaträkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2024	2023
Intäkter		47,5	46,1
Administrationskostnader		-43,0	-40,3
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4,5</b>	<b>5,8</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella poster		120,8	94,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>125,2</b>	<b>100,2</b>
Bokslutsdispositioner		7,4	-11,8
<b>Resultat före skatt</b>		<b>132,7</b>	<b>88,3</b>
Aktuell skatt		-	-
Uppskjuten skatt	8	8,5	0,5
<b>Årets resultat<sup>1)</sup></b>		<b>141,2</b>	<b>88,9</b>

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



**Inledning**

**Värdeskapande**

**Marknad**

**Fastigheter**

**Hyresgäster & förvaltning**

**Hållbarhet**

**Bolagsstyrning**

**Finansiell information**

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

**Finansiella rapporter**

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt

## Balansräkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar		0,1	0,2
Maskiner och inventarier	10	1,0	3,2
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	15	136,4	116,1
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		2 470,5	2 134,0
Derivatinstrument		-	26,3
Uppskjutna skattefordringar	8	2,9	-
Övriga långfristiga tillgångar		1,5	1,4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 611,3</b>	<b>2 277,8</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 612,4</b>	<b>2 281,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		123,3	70,4
Övriga fordringar	11	2,7	7,1
Derivatinstrument	13	0,2	0,0
Kassa och bank	13	37,9	27,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>164,0</b>	<b>105,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 776,3</b>	<b>2 386,5</b>

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		0,8	0,5
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		287,9	-
Balanserat resultat		2 181,1	2 092,2
Årets resultat		141,2	88,9
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 610,9</b>	<b>2 181,6</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pension och liknande förpliktelser		1,8	1,7
Avsättning för uppskjuten skatt	8	-	5,6
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1,8</b>	<b>7,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Derivatinstrument		-	0,3
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-</b>	<b>0,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Derivatinstrument		-	1,9
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	7	150,0	118,8
Leverantörsskulder		1,7	4,3
Övriga kortfristiga skulder	14	12,0	72,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>163,6</b>	<b>197,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 776,3</b>	<b>2 386,5</b>



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

**Finansiella rapporter**

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt

## Rapport över förändringar av eget kapital – Moderbolaget

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

2024 Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 1 januari 2024	0,5	-	2 181,1	-	2 181,6
Årets resultat	-	-	-	141,2	141,2
Nyemission	0,3	300,6	-	-	300,9
Kostnader nyemission	-	-12,7	-	-	-12,7
Utgående eget kapital 31 december 2024	0,8	287,9	2 181,1	141,2	2 610,9

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

## Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Mkr	2024	2023
Resultat före skatt	132,7	88,3
Poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar <sup>1)</sup>	0,6	0,4
Orealiserade valutakurseffekter	9,8	10,8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	8,4	-1,8
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>151,5</b>	<b>97,7</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar	-62,9	-30,8
Rörelseskulder	-31,8	77,9
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>56,8</b>	<b>144,8</b>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i maskiner och inventarier	0	-2,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2,1</b>
Finansieringsverksamheten		
Förändring räntebärande fordringar, koncernföretag	-336,5	-323,3
Nyemission	289,8	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-46,7</b>	<b>-323,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>10,1</b>	<b>-180,6</b>
Likvida medel vid periodens början	27,8	208,4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>37,9</b>	<b>27,8</b>

<sup>1)</sup> Poster som inte ingår i kassaflödet avser avskrivningar på maskiner och inventarier.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

Revisionsberättelse

Övrigt



# Noter

Not 1	Allmän information och redovisningsprinciper	74
Not 2	Uppskattningar och bedömningar	76
Not 3	Rörelsesegment	77
Not 4	Rörelsens kostnader	77
Not 5	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	78
Not 6	Revisonsarvoden	79
Not 7	Transaktioner med närstående	79
Not 8	Skatter	80
Not 9	Förvaltningsfastigheter	81
Not 10	Maskiner och inventarier	82
Not 11	Kortfristiga fordringar	82
Not 12	Aktiekapital	82
Not 13	Finansiella instrument	82
Not 14	Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88
Not 15	Andelar i koncernföretag	88
Not 16	Leasing	89
Not 17	Omräkningseffekter nyemission	89
Not 18	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	89
Not 19	Händelser efter periodens utgång	89
Not 20	Förslag till vinstdisposition	89

# Noter

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

### ALLMÄN INFORMATION

Annehem Fastigheter AB, org.nr. 559220-9083 är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Ängelholm. Bolagets adress är Drottning Kristinas Esplanad 12, 170 67 Solna. Bolaget äger och förvaltar ett fastighetsbestånd om 27 fastigheter i Sverige och Finland. 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 26 mars 2025. Koncernens rapport över resultat och rapport över övrigt totalresultat och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 14 maj 2025.

### VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

#### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

närmaste miljon kronor med en decimal om inget annat anges.

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

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

#### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

I april 2024 publicerades IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements. Den nya standarden ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter från 1 januari 2027. Tidigare tillämpning är tillåten, men för företag inom EU krävs att standarden godkänns av EU, eller att ändringarna även är förenliga med IFRSredovisningsstandarder som är godkända av EU. Nedan följer ett urval av de förändringar som kommer ske avseende Annehems finansiella rapporter. Resultaträkningen kommer att delas i tre kategorier - rörelse, investering och finansiering. Erhållna räntor kommer att presenteras i investeringsverksamheten. Upplysningar om MPM:er kommer att lämnas samlat i en not. För kassaflödet enligt den indirekta metoden kommer startpunkten fortsatt vara rörelseresultatet. Erhållna räntor och utdelningar kommer att presenteras i investeringsverksamheten medan betalda räntor och utdelningar kommer att presenteras i finansieringsverksamheten. Den fulla analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

### KONSOLIDERINGSPRINCIPER

#### Tillgångsförvärv

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. När förvärv av dotterbolag

innebär förvärv av nettotillgångar utan betydande processer fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Det verkliga värdet initialt inkluderar även villkorad köpeskilling Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Förändringar av bedömt värde av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter. Annehem redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet.

#### Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter

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

#### Fastighetskostnader

Fastighetskostnader består av både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet

och utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighetsadministration, fastighets-skatt 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.

#### Pensioner

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

#### Leasing – leasetagare

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



### Inledning

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

#### Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden inom central administration.

### Tomträtter

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

### Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Värderingen bygger på diskonterade framtida kassaflöden där osäker-

het föreligger beträffande bedömningen av framtida hyresintäkter, vakansgrader, driftskostnader, ränteutveckling samt direktavkastningskrav.

Minst en gång per år värderas samtliga fastigheter av externa oberoende värderingsinstitut. Koncernen genomför regelbundet interna värderingar av hela fastighetsbeståndet. De externa värderingarna används som avstämningsunderlag för de internt utförda värderingarna. De externa värderingarna är ledande för det fall det finns skillnader mellan den interna och externa värderingen. Samtliga fastighetsvärderingar utförs av värderare med adekvata kompetenser erforderliga för respektive fastighetstyp och geografisk marknad. Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av IPDs riktlinjer. Av dessa framgår bland annat att besiktning ska ske av samtliga fastigheter vid respektive värderingstillfälle med fördjupad besiktning vart tredje år. Interna värderingar upprättas vid var tids värderingspolicy. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till antingen fem eller tio år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härlett från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället

för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv, försäljning eller aktiverade investeringsutgifter.

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

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

### Finansiella instrument

#### Klassificering och efterföljande värdering

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

### Nedskrivningar – förväntade kreditförluster

Förlustreserven för kundfordringar och leasingfordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Koncernen gör en individuell

bedömning av förfallna kundfakturor vid beräkning av kundförlustreserven. Förlustprocent-satserna baseras på historiska erfarenheter och specifika förhållanden och förväntningar per rapportperiodens slut.

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

### Finansiella intäkter

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

### Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader, som består av ränta och andra kostnader som är kopplade till finansieringen av bolaget, samt leasingkostnader och tomträttsavgälder. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänförs till. Räntekuponen för räntederivat redovisas på raden finansnetto i koncernens resultaträkning.

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Uppskjuten skatt

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

## Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS redovisningsstandarder 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 redovisningsstandarder 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 schema, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

## Dotterföretag

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

## Finansiella instrument

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

## Leasade tillgångar

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

## NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

## Värdering av förvaltningsfastigheter

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

bolagsförvärv under 2024 och även dessförinnan omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

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



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

## Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

## NOT 3 RÖRELSESEGMENT

	Region Sverige		Region Övriga Norden		Stab		Koncern	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	222,8	178,3	52,2	68,9	-	0	275,0	247,2
Övriga fastighetsintäkter	35,2	27,0	14,8	17,3	-	0,6	50,0	44,9
Fastighetskostnader	-74,7	-63,7	-17,9	-16,4	-0,8	-2,3	-93,3	-82,4
<b>Driftnetto</b>	<b>183,4</b>	<b>141,6</b>	<b>49,1</b>	<b>69,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>231,6</b>	<b>209,7</b>
Central administration	-	-2,6	-	-1,0	-38,0	-32,5	-38,0	-36,1
Övriga rörelseintäkter	5,0	3,1	-	-0,1	4,0	2,2	9,0	5,2
Övriga rörelsekostnader	-7,5	-3,3	-2,0	-1,0	-4,2	-5,8	-13,9	-10,3
Ränteintäkter	9,3	5,0	-	-	29,1	48,4	38,4	53,4
Räntekostnader	-6,3	-15,8	-34,4	-34,6	-89,2	-78,9	-129,9	-129,3
Övriga finansiella poster	-	-3,3	-	-	-5,6	1,1	-5,6	-2,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>183,8</b>	<b>124,6</b>	<b>12,6</b>	<b>33,1</b>	<b>-104,6</b>	<b>-67,2</b>	<b>91,7</b>	<b>90,5</b>
Värdoförändring fastigheter, realiserade	-	-	-	33,5	-1,0	-45,3	-1,0	-11,8
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	-35,8	-177,3	-21,9	-88,6	-	-0,1	-57,8	-266,0
Värdoförändring, derivatinstrument realiserade	1,0	-11,3	-	-	-12,6	-50,5	-11,5	-61,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>149,0</b>	<b>-64,0</b>	<b>-9,3</b>	<b>-21,9</b>	<b>-118,3</b>	<b>-163,2</b>	<b>21,4</b>	<b>-249,1</b>

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

Hysesintäkter relaterar till hyresavtal för uthyrning av Annhemkoncernens 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Externa intäkter	258,0	205,9	66,9	74,7	-	11,5
Förvaltningsfastigheter	3 808,7	3 532,8	888,1	879,9	-	-
varav årets investeringar	69,8	95,8	1,4	-	-	-
Maskiner och inventarier	5,5	6,2	-	-	-	-
varav årets investeringar	0,5	2,5	-	-	-	-

Koncernen har under 2024 redovisat intäkter från en kund (koncern) om totalt 107,4 Mkr (105,7), varav 25,4 Mkr (25,3) redovisas i Finland och 82,0 Mkr (80,4) redovisas i Sverige.

## NOT 4 RÖRELSENS KOSTNADER

### Fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2024				2023			
	Region Sverige	Region Övriga Norden	Stab	Totalt	Region Sverige	Region Övriga Norden	Stab	Totalt
Driftskostnader	-43,0	-11,1	-0,5	-54,6	36,8	-8,9	-1,8	-47,5
Underhåll	-9,9	-2,1	-	-12,0	9,8	-1,8	-	-11,6
Fastighetsskatt	-8,8	-4,6	-	-13,4	5,0	-4,3	-0,5	-9,8
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>-61,6</b>	<b>-17,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>-80,0</b>	<b>51,6</b>	<b>-15,0</b>	<b>-2,3</b>	<b>-68,9</b>
Fastighetsadministration	-13,0	-	-0,4	-13,3	12,0	-1,4	-0,1	-13,4
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-74,7</b>	<b>-17,9</b>	<b>-0,8</b>	<b>-93,3</b>	<b>63,6</b>	<b>-16,3</b>	<b>-2,4</b>	<b>-82,3</b>

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

### Central administration – per kostnadsslag

Koncernen, Mkr	2024	2023
Personalkostnader	-28,6	-24,0
Revisionsarvoden	-1,9	-1,2
Inhyrd personal	-0,9	-3,2
Övriga externa kostnader	-6,1	-7,3
Avskrivningar	-0,5	-0,4
<b>Summa</b>	<b>-38,0</b>	<b>-36,1</b>

I posten revisionarvoden ingår även arvoden för redovisningsrådgivning. För mer information om fördelning av revisionsarvode, se not 6. I övriga externa kostnader ingår kostnader för konsultarvoden och övriga externa tjänster. Avskrivningar är relaterade till maskiner och inventarier.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

## NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR



Antal anställda	2024	2023
Medelantalet anställda	16	15
kvinnor	10	9
män	6	6

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

### Löner, arvoden och förmåner

Under 2024 hade koncernen 16 (15) anställda, varav alla anställda i moderbolaget.

Under 2024 hade moderbolaget 6 (7) styrelseledamöter, varav 2 (2) kvinnor. Koncernens totala antal styrelseledamöter uppgick till 6 (7) varav 2 (2) var kvinnor. Arvode utgår endast till moderbolagets styrelse. Per 31 december 2024 hade koncernen 4 (4) ledande befattningshavare varav 3 (3) kvinnor.

### Könsfördelning i företagsledningen

Antal anställda	2024	2023
<b>Moderbolaget</b>		
Styrelsen	6	7
kvinnor	2	2
män	4	5
Övriga ledande befattningshavare	4	4
kvinnor	3	3
män	1	1
<b>Koncernen totalt</b>		
Styrelsen	6	7
kvinnor	2	2
män	4	5
Övriga ledande befattningshavare	4	4
kvinnor	3	3
män	1	1

Tkr	Löner och ersättningar		Sociala kostnader		Pensionskostnader		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Koncernen	17 247,0	15 266,0	6 945,0	5 929,0	3 598,0	2 761,0	27 790,0	23 956,0

### Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

#### Principer

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

personer inklusive VD. Samtliga i koncernledningen är anställda i Sverige. Fördelningen mellan grundlön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. För VD och ledande befattningshavare får den rörliga ersättningen maximalt uppgå till 50 procent av den fasta årliga grundlönen. Pensionsförmåner samt övriga förmåner till VD och andra ledande befattningshavare beaktas vid fastställande av fasta och rörliga ersättningar.

### Ersättningar och övriga förmåner under året

Specifikation avseende ersättning till styrelsens ledamöter och ledande befattningshavare.

Tkr	Styrelsearvode/ grundlön		Rörlig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnader	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Styrelsen</b>								
Henrik Saxborn	499,4	381,2	-	-	-	-	-	-
Göran Grosskopf <sup>1)</sup>	-	185,5	-	-	-	-	-	-
Jesper Göransson	183,1	180,5	-	-	-	-	-	-
Pia Andersson	183,1	180,5	-	-	-	-	-	-
Anders Hylén	175,7	172,6	-	-	-	-	-	-
Karin Ebbinghaus	183,1	180,5	-	-	-	-	-	-
Lars Ljungälv	203,1	180,5	-	-	-	-	-	-
Axel Granlund <sup>2)</sup>	74,5	172,6	-	-	-	-	-	-
<b>Koncernledningen</b>								
Jörgen Lundgren, VD <sup>3)</sup>	-	332,9	-	-	-	-	-	77,3
Monica Fallenius, VD	2 866,6	2 694,8	1 223,6	1 008,0	124,0	113,0	897,6	832,1
Övriga personer i koncernledningen <sup>4)</sup>	5 089,5	3 122,4	703,6	677,6	403,2	175,3	1 533,7	1 744,3

<sup>1)</sup> Avgick i samband med stämman 2023, ny ordförande Henrik Saxborn.

<sup>2)</sup> Avgick i samband med stämman 2024.

<sup>3)</sup> Jörgen Lundgren uppbar ersättning till och med 2023-02-07.

<sup>4)</sup> Jan Egenäs uppbar ersättning till och med 2024-11-30.

### Rörlig ersättning

För VD baserades den rörliga ersättningen för 2024 på koncernens förvaltningsresultat viktat 17 procent, driftnetto viktat 17 procent, 17 procent viktat för kWh per kvm, Nöjdmedarbetarindex (NMI) viktat 8 procent samt viktat 8 procent Nöjdkundindex (NKI). Samt 33 procent som baseras på individuella mål.

För övriga koncernledningen baserades den rörliga ersättningen för 2024 på koncernens förvaltningsresultat viktat 25 procent, driftnetto viktat 25 procent, 25 procent viktat för kWh per kvm, Nöjdmedarbetarindex (NMI) viktat 12,5 procent samt viktat 12,5 procent Nöjdkundindex (NKI).

### Pensioner

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

Övriga i ledningsgruppen har en ITP1 lösning. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,7 Mkr (1,3 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,00853 respektive 0,00351 procent (0,00786 respektive 0,00334). Vid utgången av 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162,0 procent (157,0).

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

**Noter**

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Not 5 fortsättning

### Avgångsvederlag

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

### Berednings- och beslutsprocess

Information återfinns i bolagsstyrningsrapporten. Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 14 maj 2024 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 465 000 kronor och till övriga ledamöter med 165 000 kronor. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört. För medlemmar i styrelsens utskott utgår 20 000 kronor per år för respektive utskottsuppdrag.

### Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Annhem 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 Annhem 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 0,7 procent (1,0). Det har inte varit någon långtidssjukfrånvaro under året.

## NOT 6 REVISIONSARVODEN

Koncernen, Mkr	2024	2023
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	1,3	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,5	0,4
Övriga tjänster	0	0
<b>Total</b>	<b>1,9</b>	<b>1,6</b>

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	1,1	1,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,5	0,4
Övriga tjänster	0	0
<b>Total</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>

## NOT 7 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
<b>Transaktioner med dotterbolag</b>		
<b>Resultaträkning</b>		
Management fee	43,6	44,6
Ränteintäkter	135,7	93,5
<b>Total</b>	<b>179,3</b>	<b>138,1</b>

<b>Balansräkning</b>		
Långfristiga fordringar	2 470,5	2 134,0
Kortfristiga fordringar	123,3	70,4
<b>Total</b>	<b>2 593,8</b>	<b>2 204,4</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	150,0	118,8
<b>Total</b>	<b>150,0</b>	<b>118,8</b>

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

Långfristiga fordringar hos koncernföretag avser lån till dotterföretag. Lånen löper med en fast ränta om 6,0 procent under hela 2024. All personal är anställd av Annhem Fastigheter AB, som i sin tur fakturerar ut tjänster till sina dotterbolag på marknadsmässiga villkor.

Koncernen, Mkr	2024	2023
<b>Transaktioner med Peab</b>		
<b>Balansräkning</b>		
Kundfordringar	0,4	0,2
Leverantörsskulder	2,3	12,3
<b>Total</b>	<b>2,7</b>	<b>15,4</b>

<b>Utdelning m m</b>		
Fastighetsförvärv	242,0	534,9
<b>Totalt</b>	<b>242,0</b>	<b>534,9</b>

Bolaget är närstående till Peab AB, via bolagens gemensamma största aktieägare. Aktier innehas direkt och indirekt av Ekhaga Utveckling AB. Fredrik Paulsson kontrollerar per 31 december 2024 mer än 50 procent av rösterna i Ekhaga Utveckling AB. Därutöver innehar Fredrik Paulsson per 31 december 2023 0,86 procent av aktierna i Annhem. Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 31 december 2024, genom sitt direkta och indirekta innehav över 50 procent av rösterna i Annhem.



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

### Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

## NOT 8 SKATTER

### Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	-0,2	-	-	-
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2,7	48,5	8,5	0,5
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-2,9</b>	<b>48,5</b>	<b>8,5</b>	<b>0,5</b>

### Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld	164,2	157,9	-	5,6
Uppskjuten skattefordran	3,4	0,3	2,9	-
Förändring netto	3,2	-38,0	8,5	-2,3
<b>Specifikation av förändring av uppskjuten skatteskuld netto</b>				
Förändring via resultaträkning avseende temporära skillnader	-2,7	48,5	8,5	0,5
Omräkningsdifferens via övrigt totalresultat	-	0,1	-	-
<b>Total nettoförändring av uppskjuten skatteskuld</b>	<b>3,2</b>	<b>-38,0</b>	<b>8,5</b>	<b>-2,3</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. Per 31 december 2024 fanns det i koncernen underskottsavdrag uppgående till ca 12,9 (2,2) Mkr.

För 2024 är skattesatsen i Sverige 20,6 procent och för Finland är skattesatsen 20,0 procent.

### Avstämning av effektiv skatt

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	21,4	-249,1	132,7	88,3
<b>Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget</b>	<b>-4,4</b>	<b>51,3</b>	<b>-27,3</b>	<b>-18,2</b>
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	0,2	-0,4	-	0
Ej avdragsgilla kostnader	-	-	34,3	19,3
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	-0,7	-0,4
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2			
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,5	-0,7	-	-0,4
Övriga skattemässiga justeringar	2,0	-1,7	-	-0,2
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-2,9</b>	<b>48,5</b>	<b>8,5</b>	<b>0,5</b>



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

**Noter**

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt



## NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Specifikation av årets förändring, Mkr	2024	2023
Verkligt värde vid årets början	4 412,7	4 309,2
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	242,0	534,9
Investeringar i befintliga fastigheter	71,2	95,8
Avyttrade fastigheter	-	-252,1
Orealiserad värdeförändring	-57,8	-266,0
Valutaomräkning bestånd i utlandet	28,7	-9,1
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>4 696,8</b>	<b>4 412,7</b>

Specifikation av årets förändring, Mkr	Sverige		Övriga Norden	
	2024	2023	2024	2023
Verkligt värde vid årets början	3 532,8	3 080,9	879,9	1 228,3
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	242,0	534,9	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	69,8	95,8	1,4	-
Avyttrade fastigheter	-	-	-	-252,1
Orealiserad värdeförändring	-35,9	-178,8	-21,9	-87,2
Valutaomräkning bestånd i utlandet	-	-	28,7	-9,1
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>3 808,7</b>	<b>3 532,8</b>	<b>888,1</b>	<b>879,9</b>
Varav företagsparker	808,0	739,0	-	-

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde och resultat, Mkr	Förändring	2024	2023
Förändring driftnetto	+/-5%	+199/-199	+308/-308
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,5%	-245/+300	-307/+376
Förändring diskonteringsränta	+/-0,5%	-208/+219	-203/+212
Förändring diskonteringsränta restvärde	+/-0,5%	-208/+219	-203/+212

Känslighetsanalysen visar känsligheten i Annehems fastighetsvärderingar för förändringar i driftnetto, avkastningskrav samt diskonteringsränta. Annehem har per den 31 december 2024 värderat förvaltningsfastigheterna till 4 696,8 Mkr (4 412,7) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent kan det verkliga värdet variera med cirka +/- 300 Mkr (288). Känslighetsanalysen är en förenklad bild då en faktor sällan rör sig isolerat utan olika antaganden påverkas av varandra avseende kassaflöde och avkastningskrav. Ett högre inflationsantagande leder till ökade intäkter då merparten av Annehems kontrakt är indexerade. En högre inflation leder även till högre driftkostnader, men Annehem vidarefakturerar merparten av driftskostnaderna till hyresgäster vilket innebär att den risken mitigeras något. Ytterligare faktorer som påverkar driftnettot är nytecknade eller uppsagda kontrakt och kan i sin tur påverka fastighetsvärderingen.

Kalkylantaganden per segment, Mkr	Sverige		Övriga Norden		Varav företagsparker inom Syd	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Normaliserat driftnetto	194,3	176,0	40,7	57,7	51,6	45,3
Vakansgrad	0,2-11,9%	1,5-13,3%	2,0-25,0%	2,0-5,0%	6,0-11,9%	5,1-13,3%
Direktavkastning, viktat	5,3%	5,3%	4,6%	5,4%	6,9%	7,0%
Intervall direktavkastning	4,3-7,7%	3,9-7,4%	5,4%	5,3-5,5%	6,5-7,7%	6,4-7,4%
Diskonteringsränta	6,3-9,8%	6,3-10,2%	7,4%	7,5-7,8%	8,6-9,8%	8,7-10,2%
Diskonteringsränta restvärde	6,3-9,8%	6,3-10,2%	7,4%	7,5-7,8%	8,6-9,8%	8,7-10,2%
Diskonteringsränta, viktad	7,3%	7,4%	7,4%	7,7%	9,02%	9,80%
Diskonteringsränta restvärde, viktad	7,3%	7,4%	7,4%	7,7%	9,02%	9,8%

Skattemässiga restvärden, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 982,2	2 610,6

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

### Värderingsteknik

Verkligt värde på fastigheter baseras på interna värderingar med värdedatum 31 december 2024 som utförts i samarbete med bolagets värderingsinstitut. Minst en gång per år låter Annehem utföra fullständiga värderingar från externa fastighetsvärderingsinstitut för alla fastigheter i beståndet. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortprismetod, utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, det vill säga en transaktionsbaserad metod. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig 5 eller 10 år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna

motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader. Inflationsantagandet i värderingsmodellen är 1,0 procent för 2025 och 2,0 procent från år 2026 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	2024	2023
<1 år	252,1	263,0
1-2 år	230,9	248,9
2-3 år	210,4	202,2
3-4 år	186,9	182,9
4-5 år	150,1	162,6
>5 år	156,3	264,6
<b>Total</b>	<b>1 186,7</b>	<b>1 324,2</b>



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

## NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER

Koncernen, Mkr	2024	2023
<b>Anskaffningar</b>		
Ingående balans	25,8	23,3
Årets investeringar	0,5	2,5
Utgående balans	26,3	25,8
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående balans	-19,6	-18,0
Årets avskrivningar	-1,3	-1,6
Utgående balans	-20,8	-19,6
<b>Redovisat värde</b>	<b>5,5</b>	<b>6,2</b>

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
<b>Anskaffningar</b>		
Ingående balans	4,5	2,7
Årets investeringar	-	1,8
Omklassificeringar	-1,7	-
Utgående balans	2,8	4,5
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående balans	-1,3	-1,1
Årets avskrivningar	-0,5	-0,2
Utgående balans	-1,8	-1,3
<b>Redovisat värde</b>	<b>1,0</b>	<b>3,2</b>

## NOT 11 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2024	2023
Övriga kortfristiga fordringar	10,6	14,1
Förutbetalda försäkringar	3,6	1,7
Upplupen intäktsränta	1,3	7,2
Förutbetalda hyreskostnader	0,0	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, övrigt	11,4	11,0
<b>Total</b>	<b>26,9</b>	<b>34,0</b>

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

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
Övriga kortfristiga fordringar	1,3	1,3
Förutbetalda försäkringar	-	1,7
Upplupen intäktsränta	0,5	3,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, övrigt	0,9	0,8
<b>Total</b>	<b>2,7</b>	<b>7,1</b>

## NOT 12 AKTIEKAPITAL

### Förändringar i aktiekapitalet

	Antal aktier	Aktiekapital, Mkr
Antal aktier 1 januari 2024	58 992 548	0,5
Nyemission	29 496 273	0,3
<b>Utgående antal aktier 31 december 2024</b>	<b>88 488 821</b>	<b>0,8</b>

Aktierna fördelas på 10 295 986 A-aktier och 78 192 835 B-aktier. A-aktier berättigar innehavaren till tio röster på bolagstämman och B-aktier berättigar innehavaren till en röst på bolagstämman. Kvotvärde per aktie är cirka 0,009 kr. För mer information om nyemissionen se not 17.

## 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. 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.



### Inledning

### Värdeskapande

### Marknad

### Fastigheter

### Hyresgäster & förvaltning

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning

### Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

### Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Not 13 fortsättning

2024 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	-	22,7	22,7	22,7
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar	3	2,3	-	-	2,3
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Kortfristiga fordringar	3	10,6	-	-	10,6
Likvida medel	3	279,5	-	-	279,5
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>292,4</b>	<b>22,7</b>	<b>22,7</b>	<b>315,1</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	3	2 197,9	-	-	2 197,9
Derivatinstrument	2	-	2,5	2,5	2,5
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Kortfristiga räntebärande skulder	3	-	-	-	-
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Leverantörsskulder	3	11,7	-	-	11,7
Övriga skulder	3	25,0	-	-	25,0
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>2 234,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2 237,0</b>

2023 Koncernen, Mkr	Värderings- hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Derivatinstrument	2	-	33,3	33,3	33,3
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar	3	3,5	-	-	3,5
Derivatinstrument	2	-	0	0	0
Kortfristiga fordringar	3	14,1	-	-	14,1
Likvida medel	3	119,4	-	-	119,4
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>137,0</b>	<b>33,3</b>	<b>33,3</b>	<b>170,3</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	3	1 920,1	-	-	1 920,1
Derivatinstrument	2	-	3,6	3,6	3,6
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Kortfristiga räntebärande skulder	3	116,2	-	-	116,2
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Leverantörsskulder	3	25,6	-	-	25,6
Övriga skulder	3	48,0	-	-	48,0
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>2 109,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>2 113,5</b>

Finansiella instrument såsom kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, upplåning och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, varför det verkliga värdet bedöms överstämja med redovisat värde. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13. Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt verkligt värdehierarkin nivå 3.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

**Noter**

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Not 13 fortsättning

2024 Moderbolaget, Mkr	Värderings- hierarki	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Summa verkligt värde	Summa redovisat värde
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	3	2 470,5	-	-	2 470,5
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	3	123,3	-	-	123,3
Kortfristiga fordringar	3	1,3	-	-	1,3
Derivatinstrument	2	-	0,2	0,2	0,2
Kassa och bank	3	37,9	-	-	37,9
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>2 633,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>2 633,2</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Derivatinstrument	2	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	3	150,0	-	-	150,0
Leverantörsskulder	3	1,7	-	-	1,7
Övriga skulder	3	9,9	-	-	9,9
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>161,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>161,6</b>

### Ramverk för finansiell riskhantering

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

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. 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 Annehems upplånings- eller placeringsbehov samt kontroll av Annehems totala likviditetssituation. Likviditetsbehovet i ett längre perspektiv ska beräknas

årligen i samband med att den ekonomiska långtidsprognosen uppdateras.

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

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

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

Annehems kreditavtal med kreditinstitut innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Om Bolaget eller andra bolag inom Annhem bryter mot sina åtaganden eller finansiella förpliktelser i ett kreditavtal skulle det kunna leda till att krediten sägs upp till omedelbar betalning och att säkerheter tas i anspråk. Enligt Annehems kreditavtal har Annhem 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



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

**Noter**

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

### Not 13 fortsättning

på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Annehems tillgång till finansiering begränsas och att Annehems möjligheter att refinansiera sina krediter försvinner. Om Annhem 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 Annhem oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Annehems verksamhet, finansiella ställning.

I vissa av Annehems avtal, främst Annehems kreditavtal med kreditinstitut, finns det bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Bolaget eller annat bolag i Annhem. 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 Annhem, inträda som bland annat kan komma att påverka Annehems

fortsatta finansiering. Om Annehems finansiering påverkas skulle det kunna leda till att Annhem blir tvungen att avyttra fastigheter till oförmånliga priser samt, över tid, ha en negativ påverkan på Annehems intäkter, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning. Annhem har uppfyllt alla kovenanter för låneavtal per 31 december 2024. För det fall där kovenanter förekommer på underkoncernnivå är kovenantnivån densamma som för koncernen.

Tillgänglig likviditet	2024-12-31	2023-12-31
Outnyttjad låneram	-	125,0
Tillgängliga likvida medel	279,5	119,4
<b>Likviditetsreserv</b>	<b>279,5</b>	<b>244,4</b>

Företagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 2 197,9 Mkr (2 036,3), inklusive leasingkulder, och förfallostruktur på skulden, med tillägg för ränteförfall, framgår av tabellen nedan. I balansräkningen ingår lånanskaffningskostnader i räntebärande skulder.

2024 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	-	150,0	150,0	-	-	-	-
Leverantörsskulder	SEK	-	1,7	1,7	-	-	-	-
Övriga skulder	SEK	-	9,9	9,9	-	-	-	-
<b>Summa</b>		<b>-</b>	<b>161,6</b>	<b>161,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

2024 Koncernen, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	> 5 år
Banklån	SEK	1 803,9	1 803,9	-	499,3	625,6	679,0	-
Banklån	EUR	35,0	401,1	-	-	401,1	-	-
Ränta	SEK	245,3	245,3	64,8	68,6	60,5	44,0	7,4
Ränta	EUR	5,3	60,4	12,3	23,4	24,7	-	-
Leverantörsskulder	SEK	11,7	11,7	11,7	-	-	-	-
Leverantörsskulder	EUR	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	SEK	44,6	44,6	44,6	-	-	-	-
<b>Summa</b>			<b>2 567,0</b>	<b>133,4</b>	<b>591,3</b>	<b>1 111,9</b>	<b>723,0</b>	<b>7,4</b>

2023 Koncernen, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	> 5 år
Banklån	SEK	1 476,0	1 476,0	116,2	840,2	444,0	75,6	-
Banklån	EUR	50,5	560,3	-	560,3	-	-	-
Banklån	NOK	-	-	-	-	-	-	-
Ränta	SEK	167,5	167,5	78,4	60,3	23,2	4,5	1,2
Ränta	EUR	5,8	64,5	33,3	21,5	4,8	4,8	-
Leverantörsskulder	EUR	-	-	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	SEK	25,6	25,6	25,6	-	-	-	-
Leverantörsskulder	NOK	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	SEK	81,2	81,2	81,2	-	-	-	-
<b>Summa</b>			<b>2 375,1</b>	<b>334,7</b>	<b>1 482,3</b>	<b>472,0</b>	<b>84,9</b>	<b>1,2</b>

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen ett tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgäld uppgår till 0,0 Mkr (0,0) odiskonterat. Detta leasingavtal ses som evigt ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalet. Per 31 december 2024 hade Annhem ett (ett) tomträttsavtal.

2023 Moderbolaget, Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	> 5 år
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	SEK	-	118,8	118,8	-	-	-	-
Leverantörsskulder	SEK	-	4,3	4,3	-	-	-	-
Övriga skulder	SEK	-	70,3	70,3	-	-	-	-
<b>Summa</b>		<b>-</b>	<b>193,4</b>	<b>193,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Not 13 fortsättning

### Marknadsrisk

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

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 verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk påverkar Annhem Fastigheter dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Annhem Fastigheters samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Annhem Fastigheter. Annhem Fastigheter är främst exponerad för ränterisk genom koncernens upplåning. Ränteriskstrategin utgörs av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Under året har Annhem inhandlat ränteswapar för att omvandla rörlig ränta till fast för att minska volatiliteten i räntekostnaderna.

### Känslighetsanalys – ränterisk

Genomslaget på ränteintäkter och räntekostnader under kommande tolv månadersperiod vid en ränteuppgång/-nedgång på 1 procentenhet på balansdagen uppgår till +/- 6,2 Mkr (+/- 2,1 Mkr) givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

### Valutarisk

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk. Koncernen är exponerad mot valutarisk på transaktioner i den meningen att det finns en blandning mellan valutorna i vilken försäljning, inköp, fordringar och skulder är noterade och respektive funktionell valuta i koncernbolagen. Den funktionella valutan för koncernbolagen är primärt i SEK och EUR. För att möta dessa valutarisker har koncernen aktivt valt att handla upp valutaterminer i EUR. Dock finns det vissa poster i EUR i ett svenskt dotterbolag vilka omräknas till SEK och valutaeffekterna bokförs i resultaträkningen. Skulder i dotterbolag uppgår till 2,6 MEUR (2,6). Transaktionerna är primärt gjorda i valutorna SEK samt 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 EUR per 31 december 2024 skulle innebära en förändring av skulder på 3,0 Mkr (3,0). Känslighetsanalysen grundar sig på att alla andra faktorer (t ex räntan) förblir oförändrade. Samma förutsättningar tillämpades föregående år.

### Kreditrisk i kundfordringar och leasingfordringar

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

Annhem Fastigheter har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Peab är Annhem Fastigheters största hyresgäst och utgjorde, per 31 december 2024, 32,0 procent av hyresvärdet. Utöver detta finns det ingen enskild hyresgäst som utgjorde mer än 5 procent av hyresvärdet. De tio största kunderna (exkl. Peab) utgjorde 24 procent. Annhem Fastigheter tillämpar förskottsaktivering 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 1,0 (0,5) Mkr.

Mkr	Redovisat värde	
	2024	2023
Ingående balans	0,5	0,1
Avsättning osäkra kundfordringar	0,5	0,4
<b>Utgående balans</b>	<b>1,0</b>	<b>0,5</b>

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

Koncernen, Mkr	Redovisat värde	
	2024	2023
Sverige	3,4	1,5
Finland	0	0,7
<b>Summa</b>	<b>3,4</b>	<b>2,2</b>

### Kreditrisk i likvida medel

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

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

### Kreditrisk i finansiell verksamhet

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

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

### Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Not 13 fortsättning

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

Koncernen, Mkr	2024		2023	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp	22,7	2,5	33,3	3,6
Belopp som omfattas av avtal om nettning	-2,5	-2,5	-3,6	-3,6
<b>Nettobelopp efter avtal om nettning</b>	<b>20,2</b>	<b>-</b>	<b>29,7</b>	<b>-</b>

## Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten; samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande. Koncernens mål är att nettobelåningsgraden över tid inte ska överstiga 55 procent. Per 31 december 2024 uppgick nettobelåningsgraden till 41 procent, med endast bankfinansiering. Detta innebär att Annehem har en stabil finansiell ställning samtidigt som det finns utrymme i målsättningen att öka belåningsgraden ytterligare i samband med förvärv. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på nettobelåningsgraden följs löpande upp i den interna rapporteringen till ledningsgruppen och styrelsen och dess finansutskott.

Koncernen, Mkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	4 696,8	4 412,7
<b>Nettobelåningsgrad</b>		
Räntebärande skulder	2 197,9	2 036,3
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-279,5	-119,4
Nettoskuld	1 918,4	1 916,9
<b>Nettobelåningsgrad % (Nettoskuld / Förvaltningsfastigheter) , %</b>	<b>40,8</b>	<b>43,4</b>

Minskningen av nettobelåningsgraden beror främst på att Annehem har förvärvat ytterligare en fastighet under året vilket innebär att fastighetsbeståndet har ökat. Räntebärande

skulder har också ökat under året men minskar av de tillkommande likvida medlen under året. Kassaflödet från den löpande verksamheten skall i huvudsak återinvesteras i verksamheten för att ta tillvara på affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål.

## Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen, Mkr	2024	2023
Ränteintäkter	38,4	53,4
Räntekostnader	-122,5	-121,8
Valutakurseffekter	4,1	-4,7
Värdeförändringar på valutaterminer	-9,7	2,5
Lånanskaffningskostnader	-7,3	-7,5
<b>Total</b>	<b>-97,0</b>	<b>-78,1</b>

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
Ränteintäkter	16,0	15,6
Ränteintäkter, från koncernbolag	135,7	93,5
Räntekostnader	-1,1	-11,3
Valutakurseffekter	-0,1	2,1
Värdeförändringar på valutaterminer	-9,7	2,5
Värdeförändringar derivatinstrument	-11,8	-8,0
Nedskrivning andelar dotterbolag	-6,8	-
<b>Total</b>	<b>122,2</b>	<b>94,4</b>

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

## Räntebärande skulder

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

Koncernen, Mkr	2024	2023
Leasingskulder, långfristiga	1,7	1,7
Lånanskaffningskostnader	-8,9	-7,6
Lån från kreditinstitut	2 205,0	2 042,2
varav kortfristiga räntebärande skulder	-	116,2
<b>Total</b>	<b>2 197,8</b>	<b>2 036,3</b>

Koncernens räntebärande skulder bestod per 31 december 2024 av externa kreditfacilitetsavtal i två valutor; SEK, och EUR. Kreditfaciliteterna belöper med olika löptider med förfall mellan år 2026-2029. Ränta utgår på mellan 1,15 - 1,80 procent + Stibor/Euribor. Bolaget har uppfyllt samtliga lånevillkor under den aktuella perioderna.

## Förändring av lånestrukturen under perioden

Koncernen, Mkr	2024	2023
Räntebärande skulder vid periodens ingång	2 036,3	1 889,6
Amortering externa banklån	-75,9	-183,6
Upptagna externa banklån	220,7	345,2
Förändring leasingskulder	-	-
Förändring upplåningsavgifter	-1,3	2,5
Valutaeffekter	18,1	-17,4
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>2 197,9</b>	<b>2 036,3</b>



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

- Finansiering
- Annehem-aktien
- Risker och riskhantering
- Ekonomisk utveckling och händelser under året
- Finansiella rapporter
- Noter**
- Finansiella nyckeltal
- EPRA nyckeltal
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Övrigt

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

Koncernen, Mkr	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	8,2	10,2
Externa tjänster	0,3	0,4
Upplupna räntekostnader	9,4	21,0
Upplupna personalkostnader	6,2	5,6
Övriga kortfristiga skulder	20,5	44,0
<b>Total</b>	<b>44,6</b>	<b>81,2</b>

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

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
Externa tjänster	0,4	0,4
Upplupna personalkostnader	6,2	5,6
Övriga kortfristiga skulder	5,4	66,3
<b>Total</b>	<b>12,0</b>	<b>72,3</b>

## NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

### Bolag som ingår i koncernen

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Andel, %
Annehem Fastigheter AB	559220-9083	Ängelholm, Sverige	100 %
<b>Direktägda</b>			
Annehem Holding 3 AB	559262-8506	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Holding 4 AB	559262-8548	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 1 AB	559311-5107	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 2 AB	559311-5115	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 3 AB	559311-5123	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem 4 AB	559422-0948	Solna, Sverige	100 %
Annehem 5 AB	559422-0955	Solna, Sverige	100 %
<b>Indirekt ägda</b>			
Annehem Holding 2 AB	559230-7028	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Sadelplats Fastigheter 3 AB	556895-0116	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Sadelplats Fastigheter 4 AB	556916-2596	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Ledvolten 1 Fastigheter AB	559194-5570	Solna, Sverige	100 %
Annehem Invest Oy	1773022-9	Helsingfors, Finland	100 %
Ultimes I Ky	2568845-4	Helsingfors, Finland	100 %
Ultimes II Ky	2850052-5	Helsingfors, Finland	100 %
Ultimes Parking Ky	2568844-6	Helsingfors, Finland	100 %
Property Gardener Oy	2558819-7	Helsingfors, Finland	100 %
Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB	559220-9752	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehems Kamaxeln 2 Fastighets AB	559230-6889	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Partille Port 4 Fastigheter AB	556960-0280	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB	559034-8917	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Jupiter 11 Fastigheter AB	556892-3428	Solna, Sverige	100 %
Annehem Almnäs Fastigheter AB	559283-3627	Solna, Sverige	100 %
Annehems Valhall Park AB	556107-0003	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Syd Parker Holding Fastigheter AB	559230-6897	Ängelholm, Sverige	100 %
Ljungbyhed Park AB	556545-4294	Ängelholm, Sverige	100 %
Annehem Johanneslust Fastigheter AB	559175-9773	Solna, Sverige	100 %
Annehem Hemvistet 2 Fastigheter AB	559076-5508	Solna, Sverige	100 %
Annehem Partille Port 11:70 Fastigheter AB	559265-7992	Solna, Sverige	100 %

### Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	2024	2023
Ingående balans för året	116,1	18,9
Förvärv under året	-	-
Avyttring under året	-	-
Aktieägartillskott	20,3	97,3
<b>Utgående balans vid årets slut</b>	<b>136,4</b>	<b>116,1</b>



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

**Noter**

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt



## NOT 16 LEASING

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

#### Icke uppsägningsbara leasebetalningar

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	-0,1	-0,1
Mellan ett och fem år	-0,5	-0,5
Senare än fem år	-0,5	-0,5
<b>Summa</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,1</b>

#### Totala leasingkostnader

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Totala leasingkostnader - ränta	-0,1	-0,1
<b>Summa</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>

Leasingkostnader redovisas i sin helhet som räntekostnader för respektive år.

Kassautflödet avseende leasingavtal motsvarar summan av leasingkostnader för respektive år.

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

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1,7	1,7
Avgående nyttjanderätter	-	-
Förändring leasingsskuld	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>

Annehemkoncernen har per utgången av 2024 ett leasingavtal i form av tomträttsavtal. Tomträttsavtalet är evigt (eller mycket långt). Nyttjanderätterna från tomträttsavtalen redovisas som förvaltningsfastigheter till verkligt värde men eftersom tomträten 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 OMRÄKNINGSEFFEKTER NYEMISSION

Genom företrädesemissionen som genomfördes i mars 2024 ökade Annehems aktiekapital med 249 999,99 kronor, från 500 000 kronor till 749 999,99 kronor och det totala antalet aktier i Annehem ökade med 29 496 273, varav 3 431 995 aktier av serie A och 26 064 278 aktier av serie B. Efter företrädesemissionen uppgår antalet aktier i Annehem till 88 488 821 varav 10 295 986 aktier av serie A och 78 192 835 aktier av serie B. Utestående och genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission.

Mkr	2024	2023 efter omräkning	2023 före omräkning
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter, kr per aktie	1,14	1,35	1,57
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,22	-2,92	-3,40
<b>Totalt genomsnittligt antal aktier</b>	<b>84 988 923</b>	<b>68 781 704</b>	<b>58 992 548</b>

## NOT 18 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	2024	2023
För egna skulder och tillgångar		
Fastighetsinteckningar	2 869,3	2 439,0
<b>Total</b>	<b>2 869,3</b>	<b>2 439,0</b>

## NOT 19 HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Annehem Fastigheter ingick avtal om förvärv av samhällsfastigheten Bryggan 2 i Malmö, med tillträde den 18 februari. Säljaren är ABG Fastena och underliggande fastighetsvärde uppgår till 440 Mkr.

## NOT 20 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

### Till årsstämmans förfogande står:

Kr	
Balanserade vinster	2 307 578 585
Överkursfond	287 863 987
Årets resultat	18 502 939
<b>Summa:</b>	<b>2 613 945 511</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kr	
Överförs i ny räkning	2 613 945 511
<b>Summa :</b>	<b>2 613 945 511</b>



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

### Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

# Finansiella nyckeltal



Antal aktier	2024	2023
A-aktier	10 295 986	6 863 991
B-aktier	78 192 835	52 128 557
<b>Totalt utstående antal aktier</b>	<b>88 488 821</b>	<b>58 992 548</b>
<b>Totalt genomsnittligt antal aktier</b>	<b>84 988 923</b>	<b>68 781 704</b>

## Förvaltningsresultat

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

## Förvaltningsresultat

Mkr	2024	2023
Resultat före skatt	21,4	-249,1
<i>Återläggning</i>		
Värdeförändring fastighet, realiserade	1,0	11,8
Värdeförändring fastighet	57,8	266,0
Värdeförändring derivat	11,5	61,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>91,7</b>	<b>90,5</b>

## Förvaltningsresultat exklusive valutakurseffekter, kr per aktie<sup>1</sup>

Mkr	2024	2023
Förvaltningsresultat	91,7	90,5
Valutakurseffekter	5,6	2,2
Förvaltningsresultat exkl. valutakurseffekter	97,3	92,7
Antal aktier	84 988 923	58 992 548
<b>Förvaltningsresultat, kr per aktie</b>	<b>1,14</b>	<b>1,35</b>

<sup>1</sup>) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 17.

## Räntetäckningsgrad

Mkr	2024	2023
Förvaltningsresultat	91,7	90,5
<i>Återläggning</i>		
Räntenetto	91,4	75,9
Valutakurseffekter	5,6	2,2
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>

## Nettobelåningsgrad

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	2 197,9	2 036,3
Likvida medel	-279,5	-119,4
Räntebärande skulder netto	1 918,4	1 916,9
Förvaltningsfastigheter	4 696,8	4 412,7
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>40,8%</b>	<b>43,4</b>

## Överskottsgrad

Mkr	2024	2023
Förvaltningsresultat	91,7	90,5
<i>Återläggning</i>		
Förvaltningskostnader	139,9	119,2
Driftnetto	231,6	209,7
Hyresintäkter	275,0	247,2
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>84,2</b>	<b>84,8</b>

## Avkastning på eget kapital

Mkr	2024	2023
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	18,5	-200,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 613,9	2 302,3
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>0,7%</b>	<b>-8,7%</b>

## Resultat per aktie, kr<sup>1</sup>

Mkr	2024	2023
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	18,5	-200,6
Total genomsnittligt antal aktier <sup>1</sup>	84 988 923	68 781 704
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>0,22</b>	<b>-2,92</b>

<sup>1</sup>) Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionselementet i årets företrädesemission, för mer information se not 17.

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

## Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

# EPRA nyckeltal

## Rapporteringsstandard

För att skapa möjligheten för intressenter och aktieägare att kunna jämföra och utvärdera Annehems verksamhet på ett mer transparent och korrekt sätt, rapporterar vi nyckeltal och information enligt EPRA BPRs (European Public Real Estate Association Best Practices Recommendations). Följande resultatindikatorer har utarbetats i enlighet med bästa praxis som definierats av EPRA i dess senaste utgåva av Best Practices Recommendations Guidelines, BPRs. EPRA BPRs fokuserar på att göra boksluten för offentliga fastighetsbolag tydligare och mer jämförbara i hela Europa. För ytterligare information om EPRA, se [www.epra.com](http://www.epra.com). Uträkningar och nyckeltal är översatta till svenska. Standardiserade tabeller på originalspråket engelska återfinns i den engelska versionen av Annehems Bokslutskommuniké för 2024. Se definitioner vid varje nyckeltal.

## Substansvärde enligt EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Annehem skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan.

EPRA NRV är det långsiktiga substansvärdet och utgår från balansräkningen med justering av poster som ej innebär en utbetalning i närtid, såsom goodwill, finansiella derivat, uppskjuten skatteskuld samt värdejusteringar på förvaltningsfastigheter. EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde med skillnaden att goodwill, som inte är hänförligt till uppskjuten skatt, skall återläggas samt att uppskjuten skatt kan marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senare åren genomfört fastighetstransaktioner. Då Annehem inte har någon goodwill samt har ett långsiktigt investeringsperspektiv medför det att värdet för NRV och NTA i Annehems fall blir detsamma. EPRA NDV är substansvärdet enligt eget kapital i balansräkningen med justering av goodwill (Annehem har ingen goodwill) och värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

## EPRA NRV – Långsiktigt substansvärde

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital enligt balansräkning	2 613,9	2 302,3
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	160,8	157,6
Räntederivat	-20,1	-29,7
<b>EPRA NRV</b>	<b>2 754,6</b>	<b>2 430,2</b>
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	58 992 548
<b>EPRA NRV, kr per aktie</b>	<b>31,1</b>	<b>41,2</b>

## EPRA NTA – Aktuellt substansvärde

EPRA NRV	2 754,6	2 430,2
Återläggning:	-	-
<b>EPRA NTA</b>	<b>2 754,6</b>	<b>2 430,2</b>
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	58 992 548
<b>EPRA NTA, kr per aktie</b>	<b>31,1</b>	<b>41,2</b>

## EPRA NDV – Avyttringsvärde

EPRA NTA	2 754,6	2 430,2
Återläggning:		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	-160,8	-157,6
Räntederivat	20,1	29,7
<b>EPRA NDV</b>	<b>2 613,9</b>	<b>2 302,3</b>
Totalt utestående antal aktier	88 488 821	58 992 548
<b>EPRA NDV, kr per aktie</b>	<b>29,5</b>	<b>39,0</b>

## EPRA Intjäning (EPRA Earnings)

EPRA intjäningstal är ett prestationsmått för fastighetsportföljen. EPRA intjäning baseras på resultaträkningen, justerad för resultat från intressebolag, värdeförändringar från förvaltningsfastigheter, värdeförändringar av marknadsvärdet för finansiella instrument samt övriga eventuella resultat effekter från fastighetsförsäljningar med tillhörande skattekostnader.

## EPRA Earnings – EPRA Intjäning

Mkr	helår 2024	helår 2023
Periodens resultat	18,5	-200,6
Återläggning:		
Värdeförändringar netto	68,2	342,2
Uppskjuten skatt	2,7	-48,5
<b>EPRA Intjäning</b>	<b>89,5</b>	<b>93,1</b>
Totalt genomsnittligt antal aktier <sup>1)</sup>	84 988 923	68 781 704
<b>EPRA Intjäning, kr per aktie</b>	<b>1,05</b>	<b>1,35</b>

<sup>1)</sup> Genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktor 1,1659 för samtliga jämförelseperioder motsvarande fondemissionsmomentet i årets företrädesemission, för mer information se not 7.

## EPRA belåningsgrad (EPRA Loan To Value – LTV)

Räntebärande skulder exkluderat med likvida medel dividerat med portföljens fastighetsvärden. Nyckeltalet visar hur stor del av fastighetsbeståndet som är finansierat med skulder belyser refinansieringsrisken för bolaget. Det finns inga poster för JV-bolaget.

## EPRA LTV – Belåningsgrad fastigheter inkl JV

Mkr	helår 2024	helår 2023
Räntebärande skulder	2 197,9	1 920,1
Netto rörelseskulder <sup>1)</sup>	27,1	69,3
Valutaterminer	-0,2	0,4
Likvida medel	-279,5	-119,4
<b>Nettoskuld</b>	<b>1 945,3</b>	<b>1 870,4</b>
Marknadsvärde fastigheter <sup>2)</sup>	4 696,8	4 412,7
Immateriella tillgångar	0,1	0,2
<b>Totalt fastighetsvärde</b>	<b>4 696,9</b>	<b>4 412,9</b>
<b>EPRA LTV – Belåningsgrad</b>	<b>41,4%</b>	<b>42,4%</b>

<sup>1)</sup> Innehåller leverantörsskulder, övriga kort- och långfristiga skulder, kundfordringar och övriga tillgångar, exkluderat finansiella tillgångar.

<sup>2)</sup> Inkluderar projektutveckling för JV-bolag, det finns i dagsläget ingen mark eller fastighet i JV-bolaget.



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

### Finansiering

#### Annhem-aktien

#### Risker och riskhantering

#### Ekonomisk utveckling och händelser under året

#### Finansiella rapporter

#### Noter

#### Finansiella nyckeltal

#### EPRA nyckeltal

#### Underskrifter

#### Revisionsberättelse

#### Övrigt

## EPRA nettoavkastning (EPRA Net Initial Yield – NIY)

EPRAAs nettoavkastning (NIY) mäter de årliga hyresintäkterna baserat på de kontanta betalningarna fram till balansdagen, minus ej vidarefaktureringsbara driftskostnader, dividerat med fastighetens marknadsvärde, ökat med uppskattade förvärvskostnader. EPRA "Upptoppad" NIY utgår från EPRA NIY med justering för hyresrabatter på balansdagen.

### EPRA NIY – Direktavkastning inkl JV

Mkr	helår	helår
	2024	2023
Förvaltningsfastigheter - helägda	4 696,8	4 412,7
Förvaltningsfastigheter - del av JV	0,1	0,1
<b>Summa fastighetsportfölj</b>	<b>4 696,8</b>	<b>4 412,8</b>
Exkludering projekt mark och byggnationer <sup>1)</sup>	-0,1	-0,1
Uppskattade kostnader för köpare <sup>2)</sup>	13,5	12,8
<b>Summa justerad fastighetsportfölj</b>	<b>4 710,2</b>	<b>4 425,4</b>
12 månaders rullande hyresintäkter inklusive rabatter	303,1	298,9
Fastighetskostnader <sup>3)</sup>	-93,3	-82,3
<b>Driftöverskott</b>	<b>209,8</b>	<b>216,6</b>
Återläggning rabatter	1,3	0,6
<b>"Topped-up" driftöverskott</b>	<b>211,1</b>	<b>217,2</b>
<b>EPRA NIY - Direktavkastning</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,9%</b>
<b>EPRA "Topped-up" NIY - Direktavkastning</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,9%</b>

<sup>1)</sup> Avser projektutveckling för JV-bolag, det finns i dagsläget ingen mark eller fastighet i JV-bolaget.

<sup>2)</sup> Avser uppskattad stämpelskatt för de finska fastigheterna och uppskattad kostnad för mäklare vid försäljning.

<sup>3)</sup> Inga kostnader för JV-bolag föreligger.

## EPRA vakans (EPRA Vacancy)

Estimerade marknadshyror (Estimated Market Rental Value – ERV) för vakanta ytor dividerat med estimerade marknadshyror för hela fastighetsportföljen.

### EPRA Vakansgrad inkl JV

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
	Hyresvärde	331,0
Bedömt hyresvärde för vakanta lokaler	27,9	16,7
<b>EPRA Vakansgrad <sup>1)</sup></b>	<b>8,4%</b>	<b>5,3%</b>

<sup>1)</sup> Ökning i vakansgrad mellan 2024 och 2023 förklaras främst av ökade vakanser i Finland, för att hyresgarantier har löpt ut under 2023 samt det rådande marknadsläget i Finland.

## EPRA Cost ratios – Kostnadskvot

Central administrationskostnad samt fastighetskostnader (inkluderat och exkluderat för direkta vakanskostnader) dividerat med bruttohyresintäkter. Inga rörelsekostnader kapitaliseras, förutom sådana som är direkt hänförliga till investeringar i förvaltningsfastigheter och som återfinns i EPRA CapEx.

### EPRA Cost ratios – Kostnadskvot

Mkr	helår	helår
	2024	2023
Fastighetskostnader	-93,3	-82,3
Centraladministration	-38,0	-36,1
Andel av kostnader från JV-bolag	-	-
Återföring: tomträttsavgäld	0,1	0,1
<b>EPRA Kostnader (inklusive direkta vakanskostnader)</b>	<b>-131,3</b>	<b>-118,3</b>
Direkta vakanskostnader	-	-
<b>EPRA Kostnader (exklusive direkta vakanskostnader)</b>	<b>-131,3</b>	<b>-118,3</b>
Hyresintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld	275,0	247,2
<b>Totala hyresintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld</b>	<b>275,0</b>	<b>247,2</b>
<b>EPRA Kostnadskvot (inklusive direkta tomträttsavgälder)</b>	<b>47,8%</b>	<b>47,9%</b>
<b>EPRA Kostnadskvot (exklusive direkta tomträttsavgälder)</b>	<b>47,7%</b>	<b>47,9%</b>

## EPRA CapEx - Kapitalkostnader

Kapitaliserade kostnader för förvärv samt investeringar i förvaltningsfastigheter samt projekt avseende JV-bolag.

### EPRA CapEx – Kapitalkostnader

Mkr	helår	helår
	2024	2023
Förvärv	242,0	534,9
Projektutveckling		
Ombyggnationer <sup>1)</sup>	71,1	95,7
Nybyggnationer <sup>2)</sup>	0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter		
Utan att addera uthyrbar yta	-	-
Adderar uthyrbar yta	-	-
Kapitaliserad ränta	-	-
<b>Totala kapitalkostnader</b>	<b>313,2</b>	<b>630,7</b>
Omvandling från periodiserat till likvida medel	-	-
<b>Totala kapitalkostnader som likvida medel</b>	<b>313,2</b>	<b>630,7</b>

<sup>1)</sup> Avser hyresgäst Anpassningar och färdigställande av ytor efter förvärv av nya fastigheter.

<sup>2)</sup> Avser projektutveckling för JV-bolag, det finns i dagsläget ingen mark eller fastighet i JV-bolaget.

## EPRA Like-for-like rental growth – Tillväxt av hyresintäkter i jämförbart bestånd

Jämförelser av nettohyrestillväxt i jämförbar fastighetsportfölj som har varit konsekvent i drift och inte under utveckling, under de två senaste åren.

### EPRA Like-for-like rental growth – Tillväxt av hyresintäkter i jämförbart bestånd

Mkr	helår
	2024
Sverige	9,3%
Övriga Norden	-8,9%
<b>Totala hyresintäkter i jämförbart bestånd <sup>1)</sup></b>	<b>4,9%</b>

<sup>1)</sup> Minskning av hyresintäkter mellan 2024 och 2023 förklaras främst av ökade vakanser i Finland, för att hyresgarantier har löpt ut under 2023 samt det rådande marknadsläget i Finland.



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

**EPRA nyckeltal**

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 26 mars 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 14 maj 2025.

Ängelholm 26 mars 2025

Henrik Saxborn  
Styrelseordförande

Pia Andersson  
Styrelseledamot

Karin Ebbinghaus  
Styrelseledamot

Jesper Göransson  
Styrelseledamot

Anders Hylén  
Styrelseledamot

Lars Ljungälv  
Styrelseledamot

Monica Fallenius  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2025  
KPMG AB

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

### Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Annhem Fastigheter AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 12-13 och 60-93 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50-57. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 väsentliga redovisningsprinciper på sidorna 74-76 och not 9 förvaltningsfastigheter på sidan 81 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

### Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 4 697 Mkr den 31 december 2024 vilket utgör ca 93 % av koncernens totala tillgångar.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2024 har fastställts med utgångspunkt i den externa värdering som utfördes av oberoende externa värderare med värderingstidpunkt 30 september 2024. Därefter har bolaget genomfört en intern värdering som baseras på extern marknadsdata per 31 december 2024.

- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

### Hur området har beaktats i revisionen

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-11, 14-49, 58-59 och 94-100. Den andra informationen

består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

**Revisionsberättelse**

Övrigt

gandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Annhem Fastigheter AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrel-

#### Inledning

#### Värdeskapande

#### Marknad

#### Fastigheter

#### Hyresgäster & förvaltning

#### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning

#### Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

**Revisionsberättelse**

Övrigt

seledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

## Revisorns granskning av Esef-rapporten

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Annehem Fastigheter AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

### Grund för uttalande

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra gransknings-åtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

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

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

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

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans-

och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

*KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Annehem Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 14 maj 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.*

Stockholm den 26 mars 2025

KPMG AB

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

**Revisionsberättelse**

Övrigt



# 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>	Driftnettet innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader och underhållskostnader. <b>Syfte:</b> Måttet används för att 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 driftnettet med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.
<b>Förvaltningsresultat, exklusive valutakurseffekter</b>	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive valutakurseffekter med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.

<b>Förvaltningsresultat, exklusive valutakurseffekter per aktie</b>	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive valutakurseffekter med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat genom genomsnittligt antal aktier.
<b>GHG-protokollet</b>	Greenhouse Gas Protocol. Ledande standard för klimatrapportering.
<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 Annhem som jämförelsestörande poster.
<b>Långsiktigt substansvärde EPRA NRV</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 Annhem betalar ränta på. Dessa poster i balansräkningen är: lång- och kortfristiga skulder till närstående, lång- och kortfristiga räntebärande skulder (inkluderar leasingskuld) samt koncernkonto.

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

## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annhem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

## Övrigt

# Ordlista och definitioner (fortsättning)

<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.



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

Övrigt

# Förkortningar

<b>Annehem, bolaget eller koncernen</b>	Annehem Fastigheter AB (publ), koncernen inom vilken Annehem Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget
<b>CBD</b>	Centrala affärsdistrikt (eng. Central Business Districts)
<b>CO<sub>2</sub></b>	Koldioxidequivivalenter
<b>EUR</b>	Euro
<b>Euroclear Sweden</b>	Euroclear Sweden AB
<b>Koden</b>	Svensk kod för bolagsstyrning
<b>Kr</b>	Svenska kronor
<b>Mkr</b>	Miljoner svenska kronor
<b>Mdkr</b>	Miljarder svenska kronor
<b>MEUR</b>	Miljoner Euro
<b>MNOK</b>	Miljoner norska kronor
<b>Nasdaq Stockholm</b>	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association
<b>CSRD</b>	Corporate Sustainability Reporting Directive
<b>DVA</b>	Dubbel väsentlighetsanalys
<b>SDG</b>	Sustainable Development Goals som också kallas Agenda 2030 FNs Globala Hållbarhetsmål på svenska
<b>Tkvm</b>	Tusen kvadratmeter



## Inledning

## Värdeskapande

## Marknad

## Fastigheter

## Hyresgäster & förvaltning

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning

## Finansiell information

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

## Övrigt

# Inbjudan till årsstämma

Annehem Fastigheters årsstämma kommer att äga rum den 14 maj 2025 på Valhall Park Hotell, Stjarnsvärds allé 66, Ängelholm.

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

Kallelse till årsstämma, fullmaktsformulär och förhandsröstningsformulär kommer att finnas tillgängliga på Annehems hemsida senast den 2 april 2025, [www.annehem.se/investerare/bolagsstyrning/bolagsstamma](http://www.annehem.se/investerare/bolagsstyrning/bolagsstamma).



## **Inledning**

## **Värdeskapande**

## **Marknad**

## **Fastigheter**

## **Hyresgäster & förvaltning**

## **Hållbarhet**

## **Bolagsstyrning**

## **Finansiell information**

Finansiering

Annehem-aktien

Risker och riskhantering

Ekonomisk utveckling och händelser under året

Finansiella rapporter

Noter

Finansiella nyckeltal

EPRA nyckeltal

Underskrifter

Revisionsberättelse

## **Övrigt**