



Kapitalmarknadsdag

3 december 2020

Disclaimer

VIKTIG INFORMATION: Innan du fortsätter måste du läsa följande. Det följande gäller i förhållande till denna presentation, den muntliga presentationen av Annhem Fastigheter AB (publ) ("**Bolaget**"), eller presentation av någon person på uppdrag av Bolaget, rörande informationen i denna presentation samt eventuella frågor eller svar som följer den muntliga presentationen (all sådana information benämns gemensamt "**Informationen**"). Genom att ta del av Informationen godkänner och samtycker du till att vara bunden av följande villkor.

Informationen får inte omarbetas, vidarebefordras, publiceras eller överföras till någon annan person, direkt eller indirekt, i något syfte, oavsett om Informationen publiceras i sin helhet eller i delar. Om denna presentation har mottagits felaktigt måste den omedelbart återlämnas till Bolaget.

Informationen är inte avsedd för potentiella investerare och utgör inte, ingår inte i, samt ska inte ses som ett erbjudande eller en uppmaning till erbjudande att teckna eller köpa värdepapper i Bolaget. Inget som ingår i Informationen ska inte utgöra underlag, eller får inte fästas otillbörlig tillit till, i samband med ingåendet av ett avtal, åtagande eller en investering eller liknande.

Denna presentation och dess innehåll får inte visas för personer inom USA (innefattande dess territorier och provinser, varje stat i USA samt District of Columbia, "**USA**") eller för så kallade "**U.S. Persons**" såsom definierat i Regulation S under vid var tid gällande United States Securities Act från 1933 ("**Securities Act**") såvida de inte är "kvalificerade institutionella investerare" (eng. qualified institutional buyers) såsom de definieras i Rule 144A under Securities Act. Genom att ta del av Informationen bekräftar du att du är (i) en så kallad non-U.S. Person som är utanför USA eller (ii) en QIB. Denna presentation och dess innehåll får inte heller visas för personer inom Storbritannien såvida de inte är personer med professionell erfarenhet vad gäller investeringar som omfattas av artikel 19 (5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (i dess ändrade lydelse "**Financial Promotion Order**") eller personer som omfattas av artikel 49 (2) (a) till (d) ("high net worth companies, unincorporated associations etc.") i Financial Promotion Order, (alla sådana personer benämns gemensamt "**relevanta personer**"). Genom att ta del av Informationen bekräftar du att du är (i) utanför Storbritannien eller (ii) en relevant person.

Informationen har upprättats av Bolaget och ingen annan part eller rådgivare åtar sig eller accepterar något ansvar och ger ingen uttrycklig eller underförstådd garanti avseende Informationen, däribland avseende dess riktighet, fullständighet eller korrekthet eller verifiering eller för något annat uttalande som gjort eller påstås göras i samband med Informationen och inget i denna presentation eller Informationen får fästas otillbörlig tillit till, vare sig det gäller historiska eller framtida förhållanden.

Informationen innehåller framåtblickande uttalanden. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck, eller dess negationer, som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Framåtriktade uttalanden är föremål för kända och okända risker, osäkerheter och andra faktorer, både inom och utom Bolagets kontroll, som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. Sådana framåtriktade uttalanden är baserade på Bolagets nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till.

Ingen uttrycklig eller underförstådd garanti, eller något åtagande, görs med avseende på Informationens riktighet, fullständighet eller korrekthet eller de åsikter som återfinns häri. Informationen har inte verifierats och kommer inte att uppdateras. Informationen, däribland framåtriktade uttalanden, är enbart gällande per dagen för denna presentation och är inte avsedd att försäkra om framtida resultat. Bolaget avsägar sig uttryckligen alla skyldigheter eller åtaganden att tillhandahålla uppdateringar eller ändringar av Informationen, inklusive finansiell information eller framåtblickande uttalanden, och kommer inte att offentliggöra ändringar av Informationen som kan uppstå till följd av förändringar av någon av Bolagets förväntningar, eventuella förändringar i händelser, förhållanden eller omständigheter som framåtblickade uttalanden är baserade på eller andra händelser eller omständigheter som inträffar efter dagen för denna presentation. Marknadsdata som används i Informationen och som inte kan hänföras till en särskild källa är Bolagets egna bedömning och har inte verifierats.

Agenda

Tid	Ämne	Talare
09:30 – 09:35	Välkommen och dagens agenda	Moderator
09:35 – 09:50	Bakgrund till utdelningen	Jesper Göransson, koncernchef PEAB Niclas Winkvist, CFO PEAB
09:50 – 09:55	Introduktion till Annehem Fastigheter	Jörgen Lundgren, VD Annehem Fastigheter
09:55 – 10:30	Styrkor och konkurrensfördelar	Jörgen Lundgren, VD Annehem Fastigheter Jan Egenäs, CFO Annehem Fastigheter
10:30 – 10:45	Paus	
10:45 – 11:10	Finansiell översikt och finansiella mål	Jan Egenäs, CFO Annehem Fastigheter
11:10 – 11:30	Avslutning och frågestund	Jörgen Lundgren, VD Annehem Fastigheter Jan Egenäs, CFO Annehem Fastigheter



1. Bakgrund till utdelningen

Bakgrund

- **Peab** har under senare år valt att använda sitt kassaflöde till att bygga upp ett fastighetsbestånd och har nu uppnått en kritisk massa
- **Peab** har byggt upp ett modernt och högkvalitativt fastighetsbestånd
- Genomförd analys i början av året: Behålla, sälja eller dela ut?
- Slutsatsen blev att en utdelning enligt Lex Asea skapar förutsättningar för långsiktig tillväxt och ger maximalt långsiktigt aktieägarvärde
- Med **Annhem Fastigheter** separeras helägda, färdigställda fastigheter



Fördelar med utdelning av Annehem Fastigheter

Strategiskt

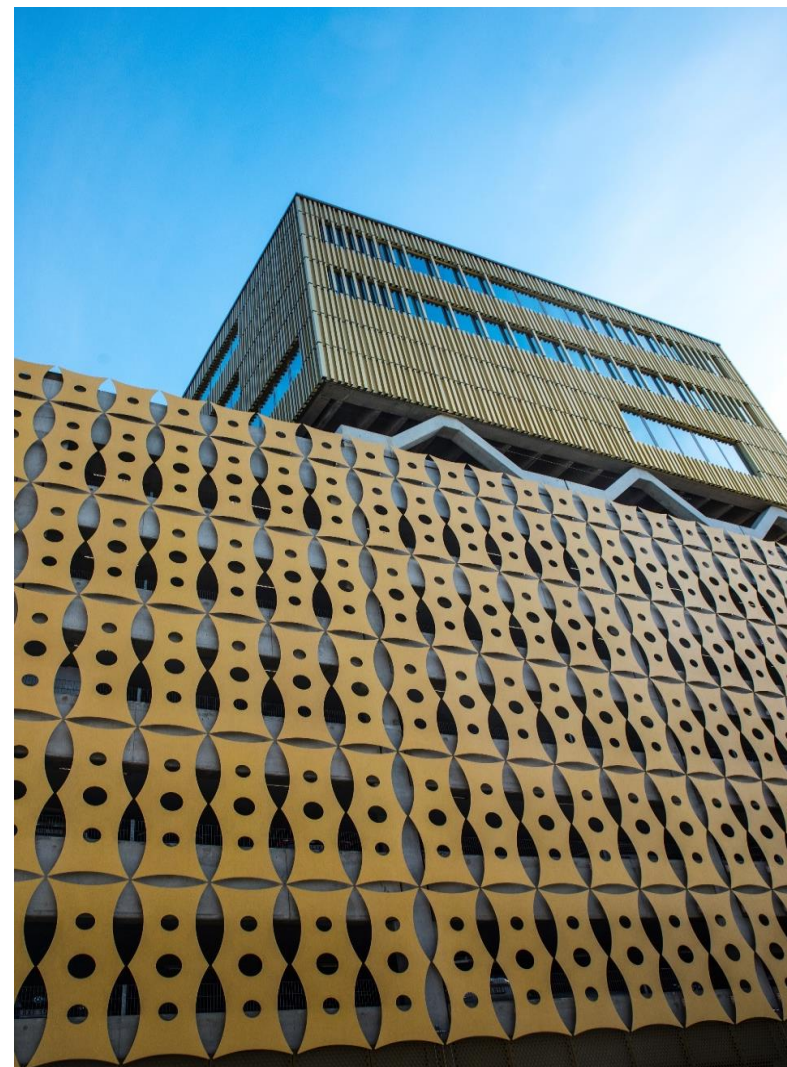
- Två separata bolag ger störst möjligheter till långsiktig tillväxt och värdeskapande:
 - **Peab** fokuserad och professionell utvecklare och byggare
 - **Annehem Fastigheter** fokuserad och professionell ägare och förvaltare

Operativt

- **Peab** får rätt förutsättningar utifrån operativ styrning och kapitalbindning
- **Annehem Fastigheter** ökar specialiseringen genom fokuserad förvaltningsverksamhet
- **Annehem Fastigheter** har större möjlighet att växa som fristående bolag

Finansiellt

- Mer transparent värdering av både **Peab** och **Annehem Fastigheter**
- **Peab** fortsätter inom sin kärnverksamhet att fokusera på uppbyggnad inom de kapitaltunga affärsområdena Industri och Projektutveckling
- **Peab** får en tydligare resultatavräkning
- **Annehem Fastigheter** kan använda ändamålsenliga finansieringskällor
- **Annehem Fastigheter** kan använda aktier vid större förvärv
- **Annehem Fastigheter** blir en tydlig aktör på fastighetsmarknaden

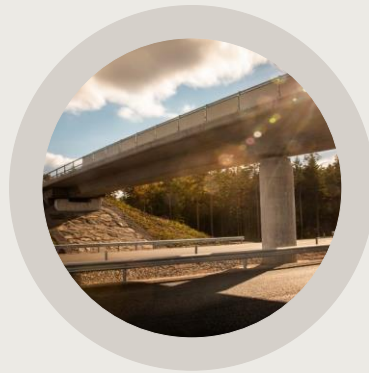


Värdeskapande genom fyra affärsområden i lokal samverkan

Bygg



Anläggning



Industri



Projektutveckling

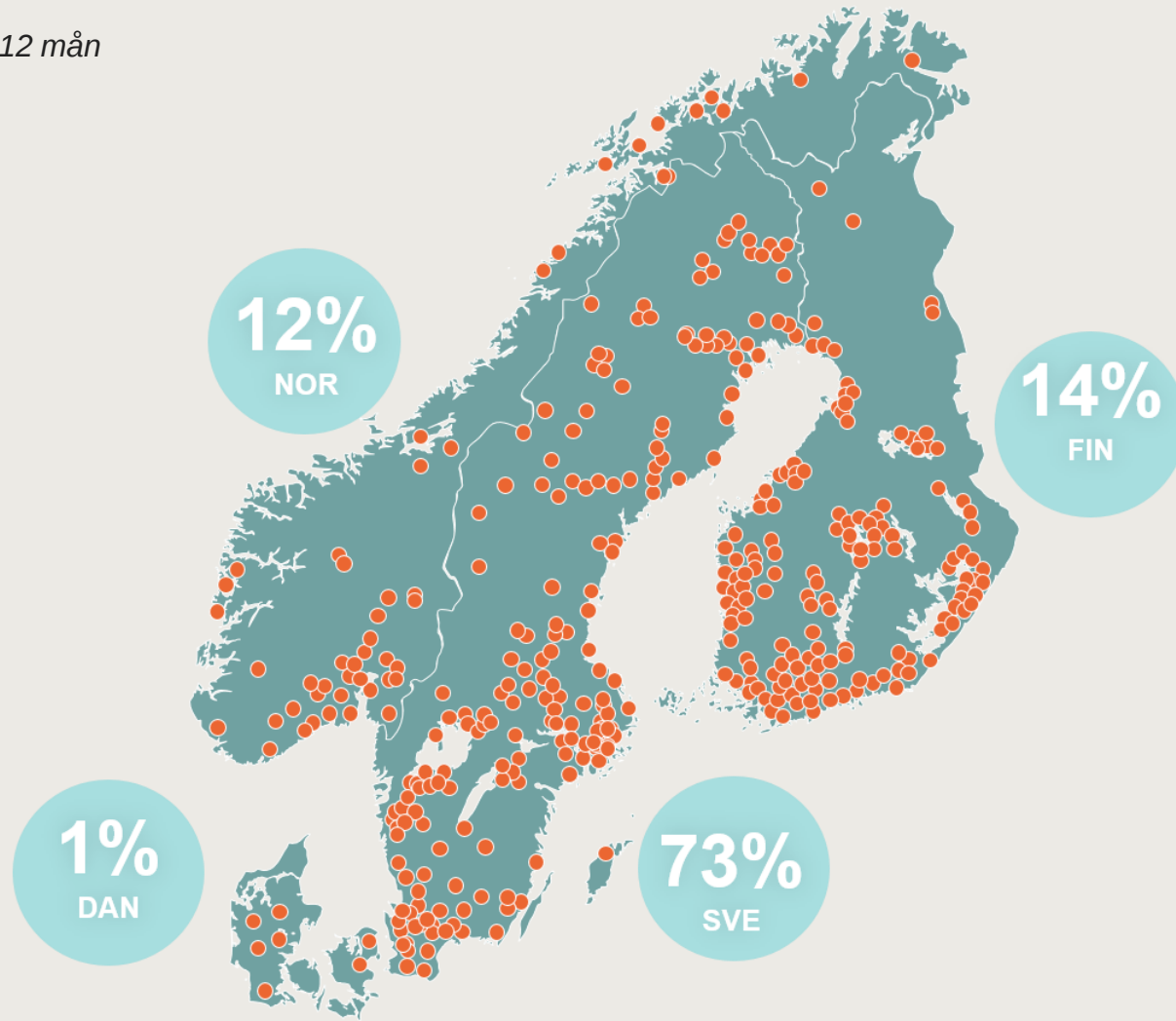


- Specialiserade Affärsområden men med lokal samverkan
- Satsningar inom affärsområdena Projektutveckling och Industri:
 - Förvärv inom beläggning och ballast ökar betydelsen av affärsområde Industri
 - Utdelning av Annehem Fastigheter frigör kapital inom affärsområde Projektutveckling

Nordens samhällsbyggare – lokal närvaro i hela Norden

Nettoomsättning, rullande 12 mån
per 30 september 2020

58 Mdkr



Peab i korthet

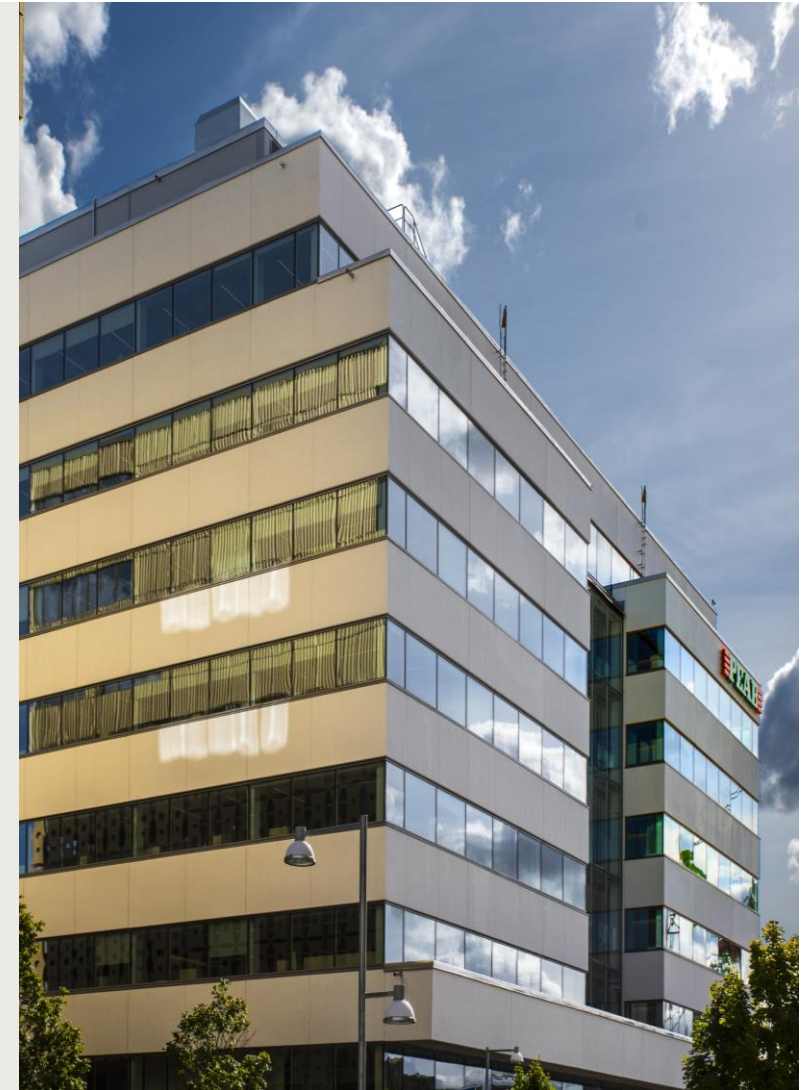
Annehem Fastigheter rapporteras utanför segmenten sedan 1 jan 2020

1 okt 2019 – 30 sep 2020

- Nettoomsättning: 57 851 Mkr
- Rörelseresultat: 2 513 Mkr
- Rörelsemarginal: 4,3 %

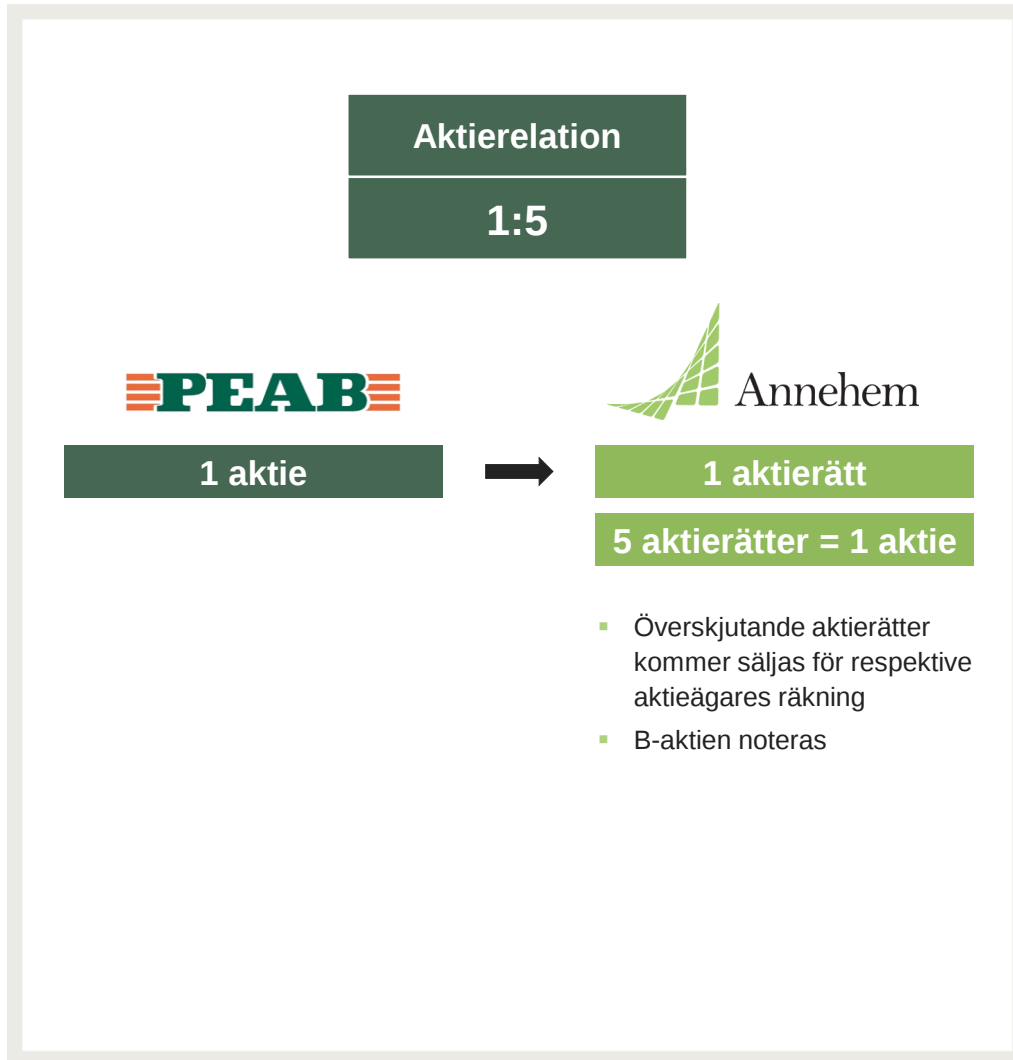
30 sep 2020

- Soliditet: 32,0 %
- Nettoskuld: 5 780 Mkr
- Skuldsättningsgrad: 0,5
- **Peab** redovisar en resultateffekt om cirka 850 Mkr vid utdelningen
- **Peab** har tillskjutit 2 Mdkr till **Annehem Fastigheter**
- Sammantaget påverkas eget kapital i **Peab** med preliminärt -1 150 Mkr



Villkor och tidplan för särnoteringen

Villkor för särnoteringen

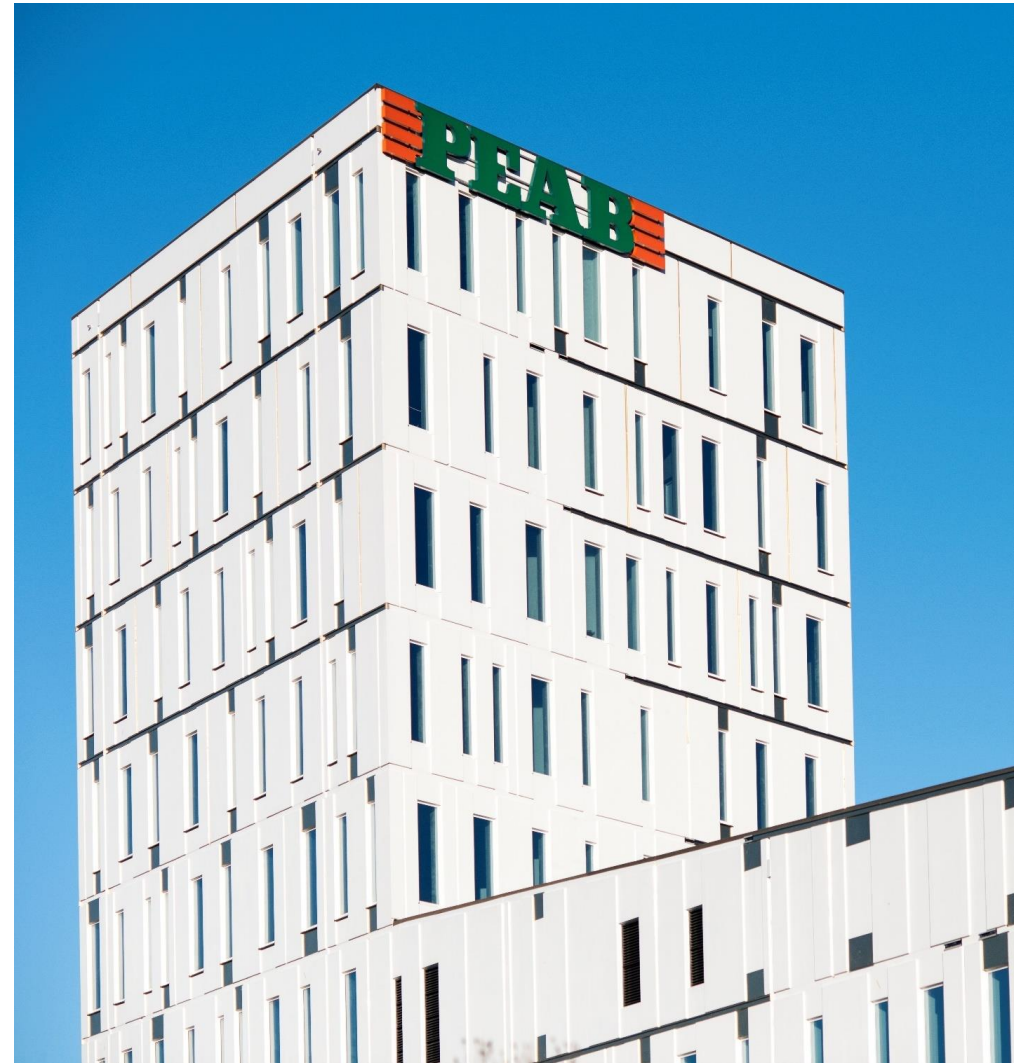


Tidplan

Datum	Händelse
7 dec	Sista handelsdag med rätt till utdelning av aktier i Annehem Fastigheter
9 dec	Avstämningsdag för erhållande av aktier i Annehem Fastigheter
11 dec	Första dag för handel med Annehem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm

Kommande viktiga datum från Peabs perspektiv

Datum	Händelse
11 dec	Första dag för handel med Annehem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm
4 feb 2021	Bokslutskommuniké 2020
4 feb 2021	Reviderade finansiella och icke-finansiella mål
10 feb 2021	Peabs kapitalmarknadsdag



Genom utdelningen och särnoteringen av Annehem erhålls en fristående plattform för långsiktigt värdeskapande!

- Nya högkvalitativa fastigheter
- Stark kapitalbas
- Tydligt definierad tillväxtplan



Dagens presentatörer från Annehem Fastigheter



Jörgen Lundgren

VD
Annehem Fastigheter

Erfarenhet

- **Nuvarande**
Styrelseledamot i Aros Bostäder,
Ordförande för Mäklarhuset
- **Tidigare**
VD för Solnaberg Property AB,
VD och koncernchef för Norrporten,
ledande befattningar inom Danske Bank och Nordea



Jan Egenäs

CFO
Annehem Fastigheter

Erfarenhet

- **Nuvarande**
Ordförande Cavandium AB, ledamot och ägare av
Egenäs Consulting AB, ledamot Iport AB
- **Tidigare**
Tf VD Einar Matsson Fastighetsförvaltning,
Tf VD SENS, Tf CFO JR Kvartersfastigheter,
Tf CFO Oscar Properties, VD Swedavia Real Estate,
CFO och Biträdande div. chef Arlanda Flygplats



2. Introduktion till Annehem Fastigheter

Fastighetsbolag rustat för tillväxt — modernt bestånd i snabbväxande storstadsregioner

3 281 Mkr

Inklusive förvärv i Oslo, tillträtt 1 dec¹

3 003 Mkr

Fastighetsvärde

~85 %

av bestånd uppfört
senaste 5 åren²

190 Mkr

Kontrakterad
årshyra

4,7 år

WAULT³

95 %

Ekonomisk
uthyrningsgrad⁴

**Begränsad
effekt av
Covid-19**

Låg initial LTV⁵

2 093 Mkr

Långsiktigt
substansvärde⁶

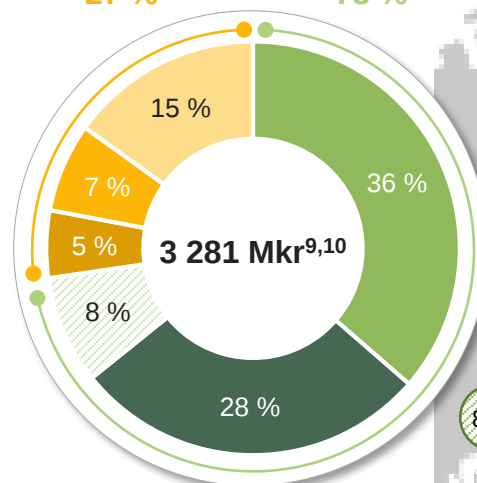
791 Mkr

Förvärvat,
ej tillträtt⁷

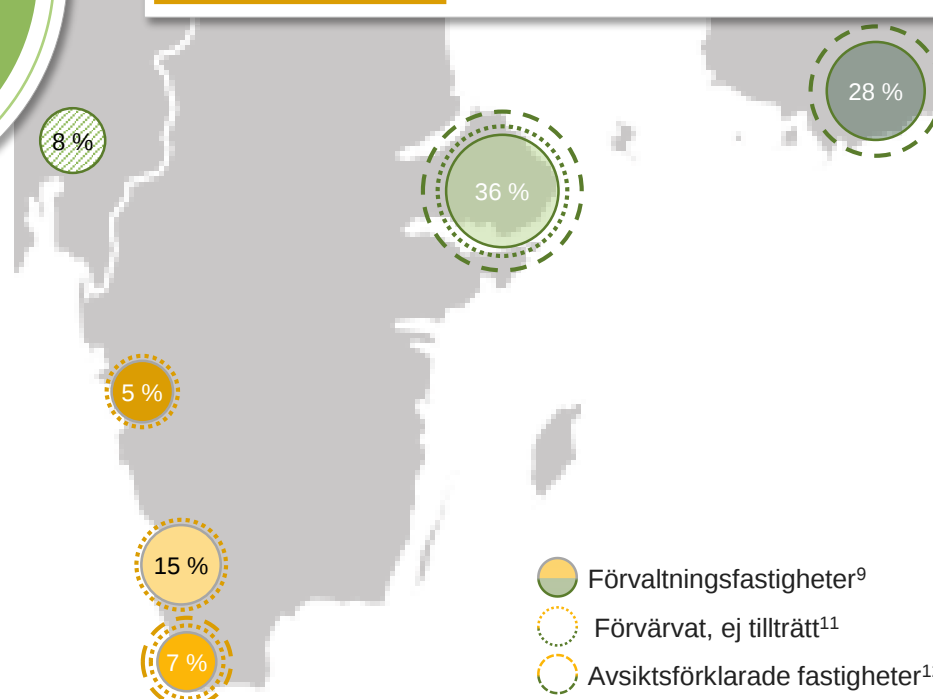
4 900 Mkr

Avsiktsförklarade
fastigheter⁸

Region Syd 27 % Region Huvudstad 73 %



	3 281 Mkr Förvaltning	+ 791 Mkr Förvärvade	+ 4 900 Mkr Avsiktsf.
Stockholm	36 %	36 %	46 %
Helsingfors	28 %	22 %	25 %
Oslo	8 %	7 %	3 %
Ängelholm/Helsingborg	15 %	15 %	7 %
Malmö	7 %	9 %	14 %
Göteborg	5 %	10 %	5 %



- Förvaltningsfastigheter⁹
- Förvärvat, ej tillträtt¹¹
- Avsiktsförklarade fastigheter¹²

Not: Värden per 30 sep 2020 om inget annat anges. 1) Carl Berner Torg förvärvades och tillträdde efter 30 sep 2020. Värden baseras på det överenskomna underliggande fastighetsvärdet. Konverterat 293 MNOK med en växelkurs om 0,95 norska kronor/kr. 2) Baseras på verkligt värde av fastigheterna. 83% baserat på fastigheterna som bolaget ägde per 30 sep 2020 och 84% om Carl Berner Torg inkluderas. 3) Med WAULT avses genomsnittlig viktad återstående kontraktstid. 4) Avser kontrakterad ekonomisk uthyrningsgrad vilket inkluderar hyresgarantier. 5) Med LTV avses belåningsgrad. 6) Beräknat som eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt. 7) Överenskommet underliggande fastighetsvärde för fyra fastigheter som är förvärvade och kommer att tillträdas mellan 2021 och 2024. 8) Avser avsiktsförklaringar om förvärv till marknadsmässiga villkor av framtida fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab. Förutom avseende vissa sedvanliga bestämmelser är avsiktsförklaringarna inte bindande och Annhem Fastigheter är inte skyldigt att förvärva, och Peab är inte skyldigt att sälja, någon av fastigheterna. Avser bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande. 9) Avser verkligt värde per 30 sep 2020 för fastigheter som bolaget ägde per 30 sep 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för Carl Berner Torg som bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 sep 2020. 10) Motsvarande geografisk nedbrytning för fastigheter som bolaget ägde per 30 sep 2020: Stockholm 40 %, Helsingfors 30 %, Oslo 0 %, Göteborg 6 %, Malmö 8 % och Ängelholm/Helsingborg 16 %. 11) Andel för delmängden förvaltningsfastigheter per 30 sep 2020, Carl Berner Torg som förvärvades efter 30 sep 2020 och förvärvade men ej tillträdde fastigheter. 12) Andel för delmängden förvaltningsfastigheter per 30 sep 2020, Carl Berner Torg som förvärvades efter 30 sep 2020 och förvärvade men ej tillträdde fastigheter.



3. Styrkor och konkurrensfördelar

Styrkor och konkurrensfördelar

1

Högkvalitativa, moderna, flexibla och miljöanpassade fastigheter

2

Fastighetsportfölj fokuserad på nordiska tillväxtområden

3

Stor tillväxtpotential genom fastighetsförvärv med hög visibilitet och tydlig utvecklingsstrategi

4

Erfaren koncernledning och styrelse

5

Finansiell profil som möjliggör tydlig tillväxtstrategi

6

Exponering mot attraktiv fastighetsmarknad och robust makroekonomisk miljö

Styrkor och konkurrensfördelar

1

Högkvalitativa, moderna, flexibla och miljöanpassade fastigheter

2

Fastighetsportfölj fokuserad på nordiska tillväxtområden

3

Stor tillväxtpotential genom fastighetsförvärv med hög visibilitet och tydlig utvecklingsstrategi

4

Erfaren koncernledning och styrelse

5

Finansiell profil som möjliggör tydlig tillväxtstrategi

6

Exponering mot attraktiv fastighetsmarknad och robust makroekonomisk miljö

Högkvalitativa, moderna, flexibla och miljöanpassade fastigheter

Moderna och högkvalitativa fastigheter byggda av Peab med en flexibel planlösning



~85 %
av värdet från
fastigheter uppförda
senaste 5 åren¹



Miljöanpassade

95 %

Ekonomisk
uthyrningsgrad²

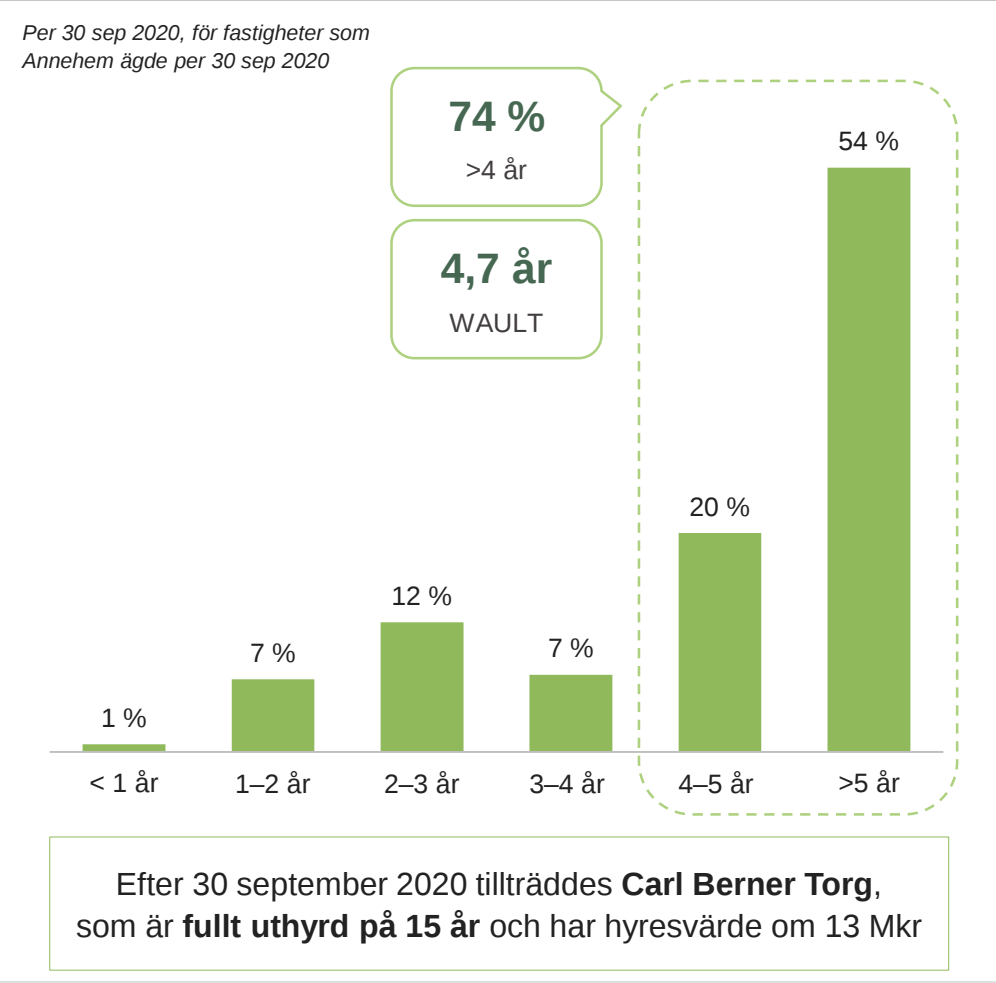
4,7 år

WAULT

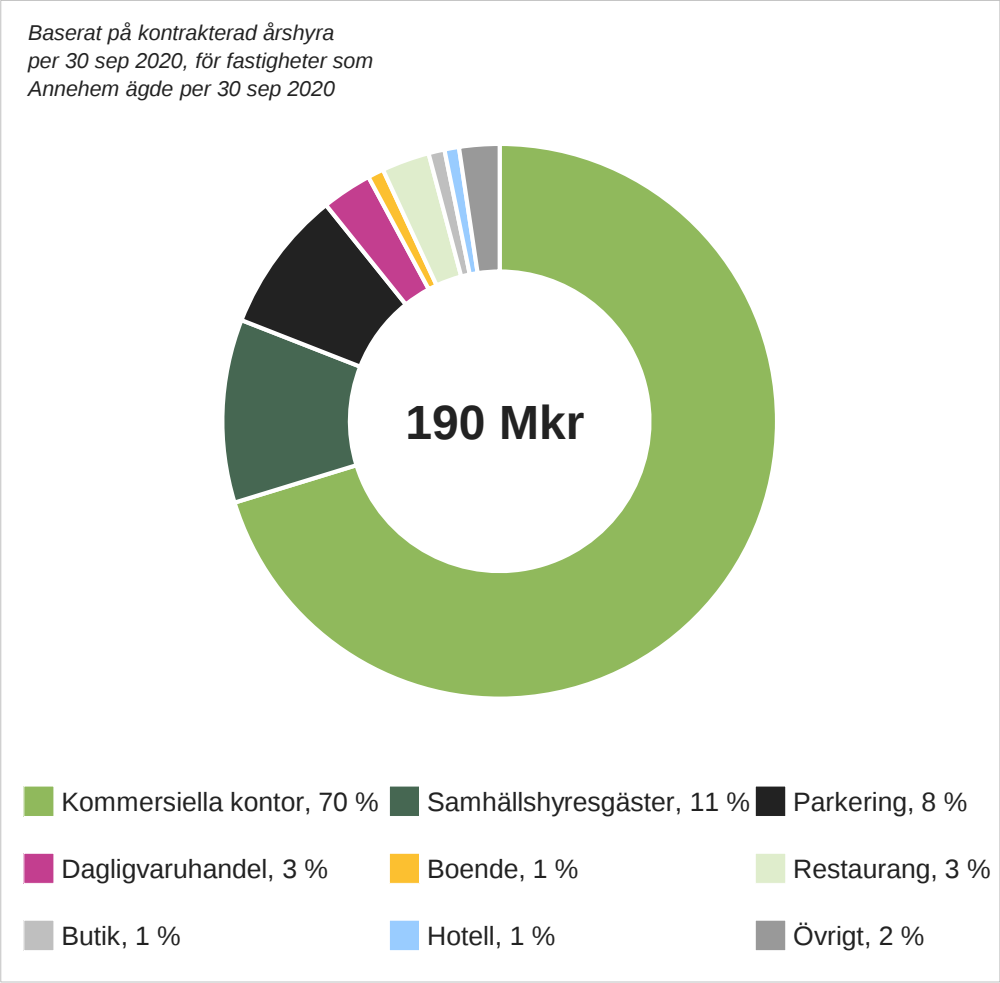
Not: Värdet per 30 september 2020 om inget annat anges. 1) Avser verkligt värde per 30 september 2020 för fastigheter som bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för Carl Berner Torg som bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020. 83 % baserat på fastigheterna som bolaget ägde per 30 september 2020 och 84 % om Carl Berner Torg inkluderas. 2) Avser kontrakterad ekonomisk uthyrningsgrad vilket inkluderar hyresgarantier.
Källa: Bolagsinformation.

Kommersiella fastigheter uthyrda på långa kontrakt till kvalitativa hyresgäster

Kontraktsförfallostruktur



Fastighetstyp



Styrkor och konkurrensfördelar

1

Högkvalitativa, moderna, flexibla och miljöanpassade fastigheter

2

Fastighetsportfölj fokuserad på nordiska tillväxtområden

3

Stor tillväxtpotential genom fastighetsförvärv med hög visibilitet och tydlig utvecklingsstrategi

4

Erfaren koncernledning och styrelse

5

Finansiell profil som möjliggör tydlig tillväxtstrategi

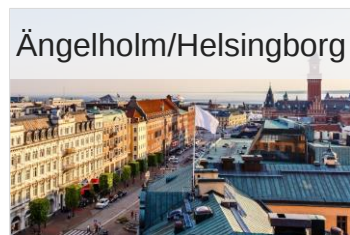
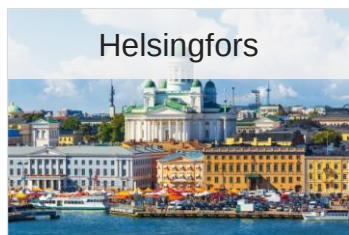
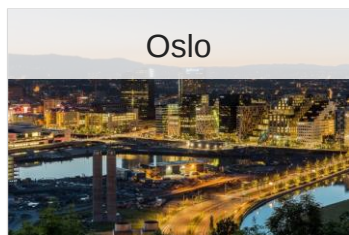
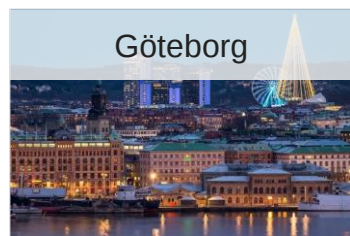
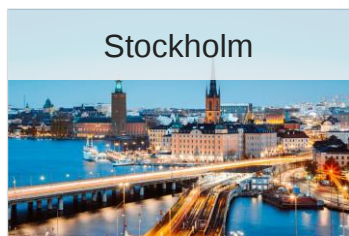
6

Exponering mot attraktiv fastighetsmarknad och robust makroekonomisk miljö

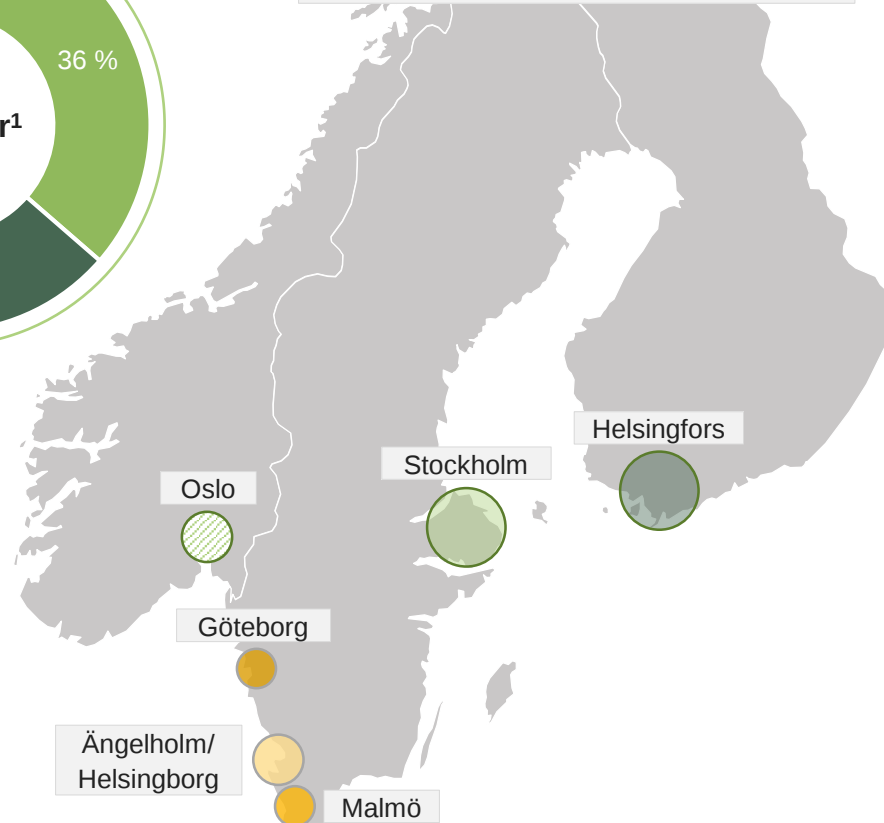
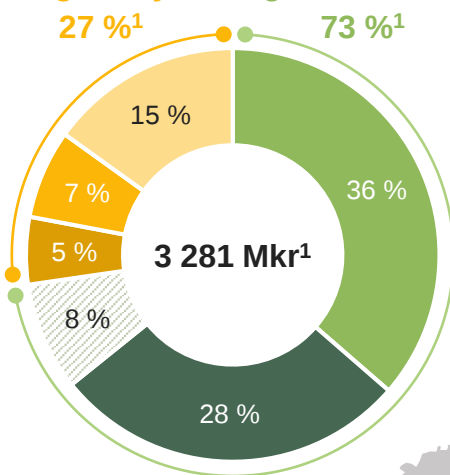
Tydligt fokus på nordiska huvudstäder och storstadsregioner

Geografisk översikt av fastighetsportföljen

● Region Huvudstad ● Region Syd ●



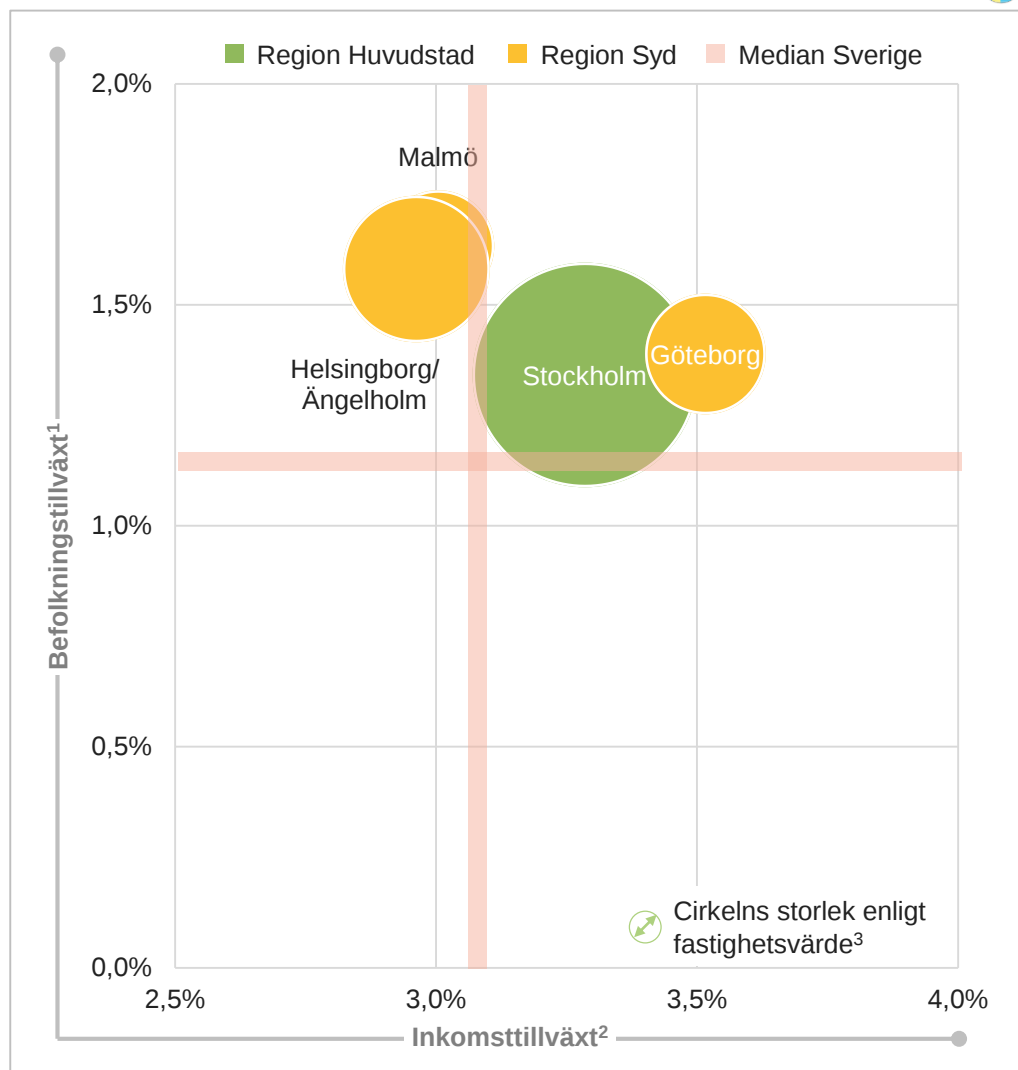
Region Syd Region Huvudstad



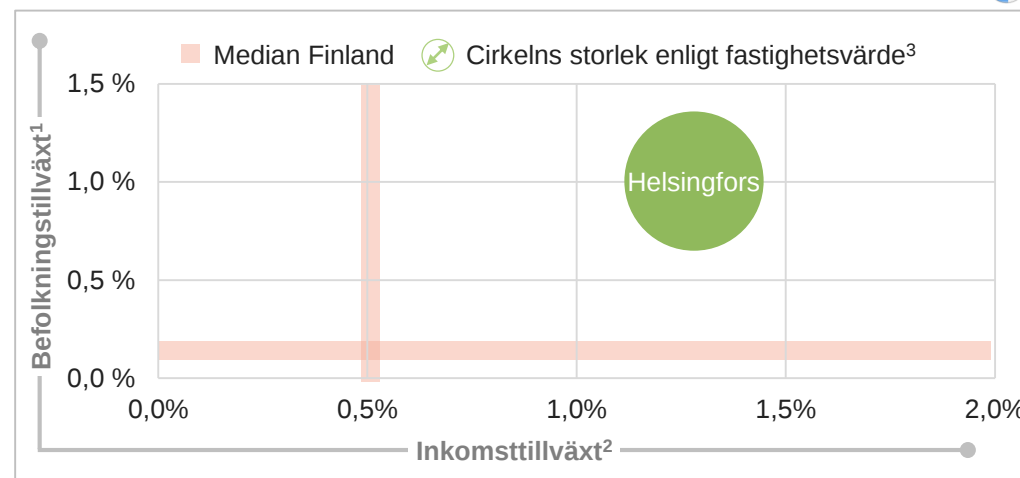
1) Avser verkligt värde per 30 september 2020 för fastigheter som bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för Carl Berner Torg som bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020. Källa: Bolagsinformation.

De utvalda storstadsregionerna växer snabbare än snittet för respektive land

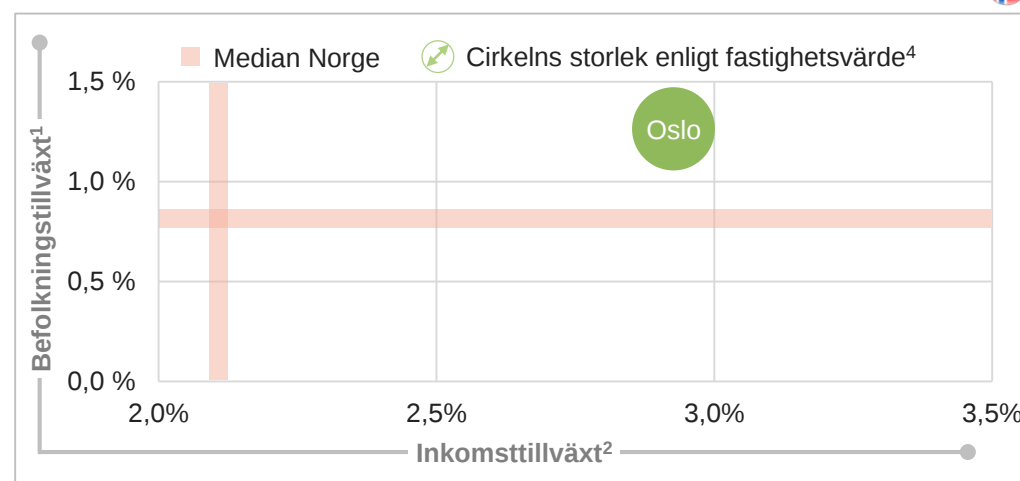
Översikt Sverige



Översikt Finland

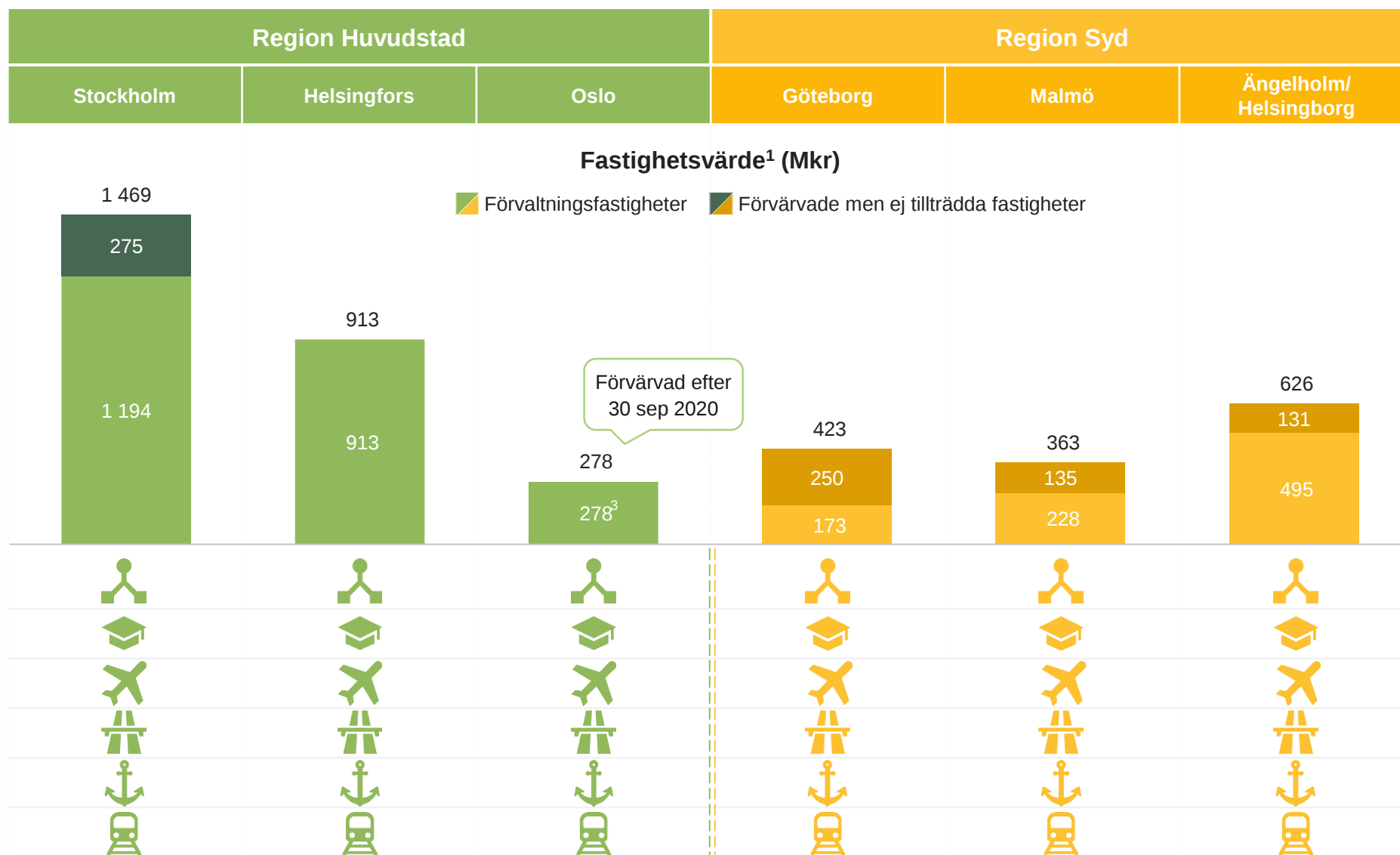


Översikt Norge



1) Befolkningstillväxt enligt genomsnittlig årlig tillväxttakt mellan åren 2015–2019. 2) Inkomstillväxt enligt genomsnittlig årlig tillväxttakt mellan åren 2014–2018. 3) Fastighetsvärde enligt verkligt värde för förvaltningsfastigheter per 30 september 4) Fastighetsvärde enligt överenskommet underliggande fastighetsvärde för Carl Berner Torg som tillträdde efter 30 september 2020 (enda fastigheten i Norge).
Källa: Bolagsinformation, SCB, SSB, StatFin.

De utvalda storstadsregionerna har även goda kommunikationsmöjligheter



1) Baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter och överenskommet underliggande fastighetsvärde för förvärvade men ej tillträdde fastigheter per 30 september 2020. 2) Flygplats inom en timme. 3) Konverterat 293 MNOK med en växelkurs om 0,95 norska kronor/kr.
Källa: Företagsinformation.

Inom regionerna är fastigheter strategiskt placerad i attraktiva affärsdistrikt

Fastigheter belägna i attraktiva affärsdistrikt

Tre av de faktorer som företagare prioriterar högst för attraktiva affärsdistrikt¹

Möjlighet att attrahera kompetent personal



Konkurrenskraftig hyra



Anpassningsbara lokaler



Case studies

Ulriksdal (Solna), Stockholm



- Bättre företagsklimat och lägre hyror än i Stockholm CBD²
- Ny stadsdel med närhet till såväl Stockholm CBD som grönska
- Expansiv stadsdel med kontor, bostäder, butiker och restauranger

Sockenbacka (Pitäjänmäki), Helsingfors



- Företagskomplex i expansivt läge
- Beläget vid hållplats för kommande (2024) spårvagnslinje "Spårjokern" mellan Esbo och Helsingfors
- Spårjokern förväntas ha ca 91 000 passagerare vardag år 2030 och skapar attraktiva platser för boende och arbetsplatser vid hållplatserna³

1) Enligt rapport från EY "The attractiveness of world-class business districts". 2) Enligt rapport från Svenskt Näringsliv "Företagsklimatet i Sverige". 3) Enligt Helsingfors stads hemsida. Source: Svenskt Näringsliv, "Företagsklimatet i Sverige", Helsingfors stad.

Styrkor och konkurrensfördelar

1

Högkvalitativa, moderna, flexibla och miljöanpassade fastigheter

2

Fastighetsportfölj fokuserad på nordiska tillväxtområden

3

Stor tillväxtpotential genom fastighetsförvärv med hög visibilitet och tydlig utvecklingsstrategi

4

Erfaren koncernledning och styrelse

5

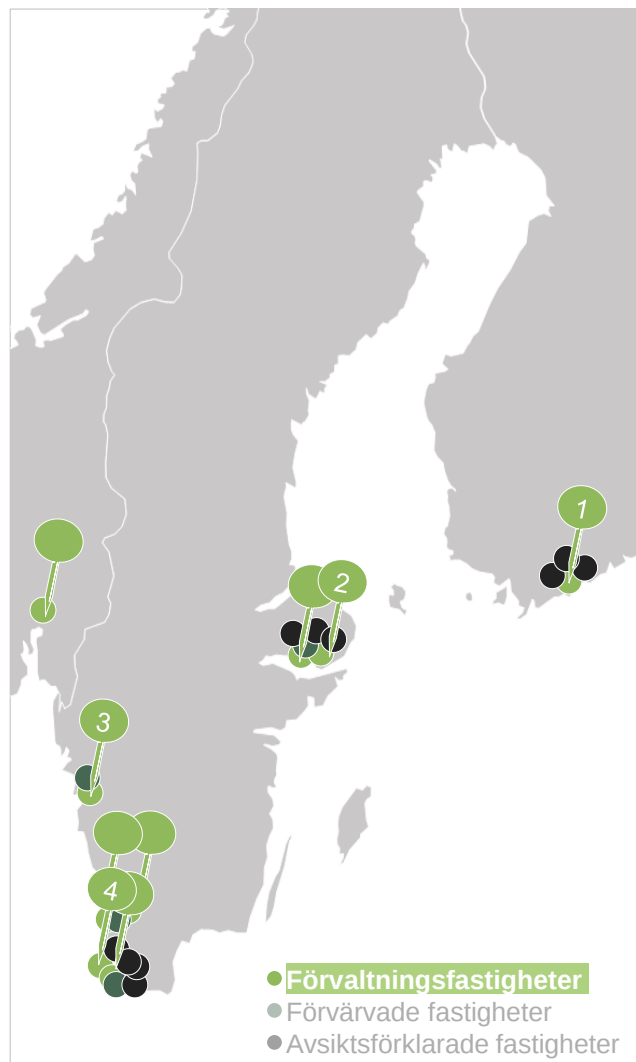
Finansiell profil som möjliggör tydlig tillväxtstrategi

6

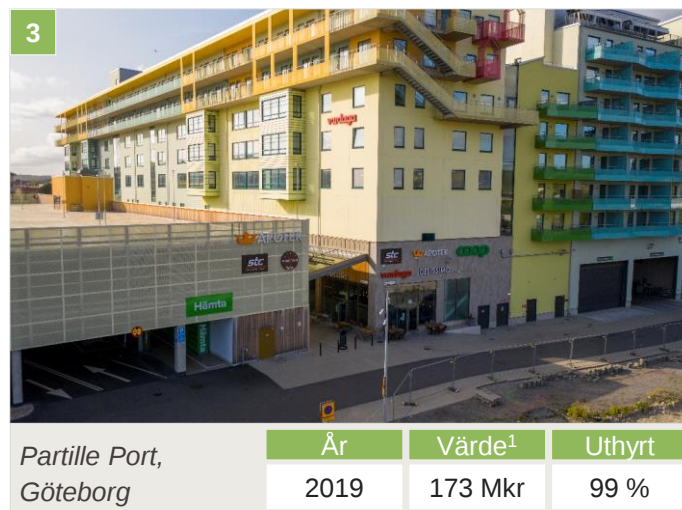
Exponering mot attraktiv fastighetsmarknad och robust makroekonomisk miljö

Moderna kommersiella fastigheter utgör basen för det befintliga beståndet

Översikt av fastighetsbestånd



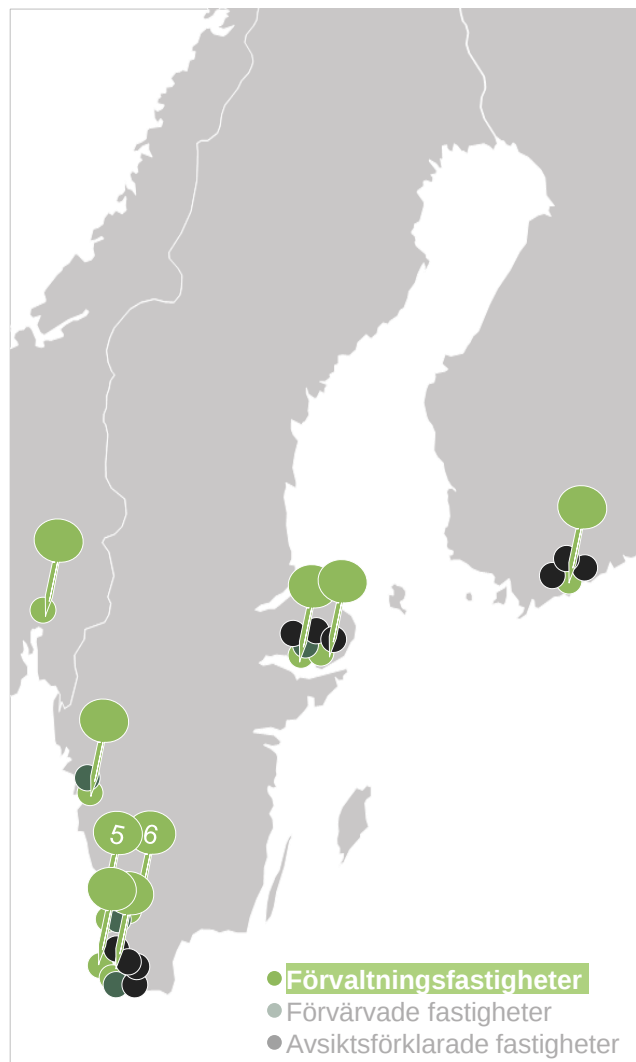
Urval av förvaltningsfastigheter



Not: Värden per 30 september 2020 om inget annat anges. 1) Verkligt värde. 2) Inkluderar hyresgaranti som har ställts ut av Peab för vakanta ytor och gäller 36 månader från 1 mars 2020 för Peab Center Malmö och från 1 juli 2020 för Ultimes I&II.
Källa: Bolagsinformation.

Företagsparker med god utvecklingspotential och stora outnyttjade markytor

Översikt av fastighetsbestånd



Företagsparkerna har en omkringliggande outnyttjad markyta om 5 900 tkvm

5 Valhall Park, Ängelholm



- Tidigare flygflottilj utvecklad till företagspark med tillverkning, lätt industri, hotell och skola
- Potential för ökad exponering mot samhällsfastigheter genom uthyrning till skattefinansierad verksamhet

6 Ljungbyhed Park, Ljungbyhed



- Tidigare flygflottiljen F5 utvecklat till center med kontor, flygutbildningar, golfbana, padelbana och konferenslokaler
- Potential att utveckla verksamheten kopplad till flygverksamhet och förarutbildning

Värde

495 Mkr
(16 % av totalt)

Hyresvärde

61 Mkr

Uthyrningsgrad

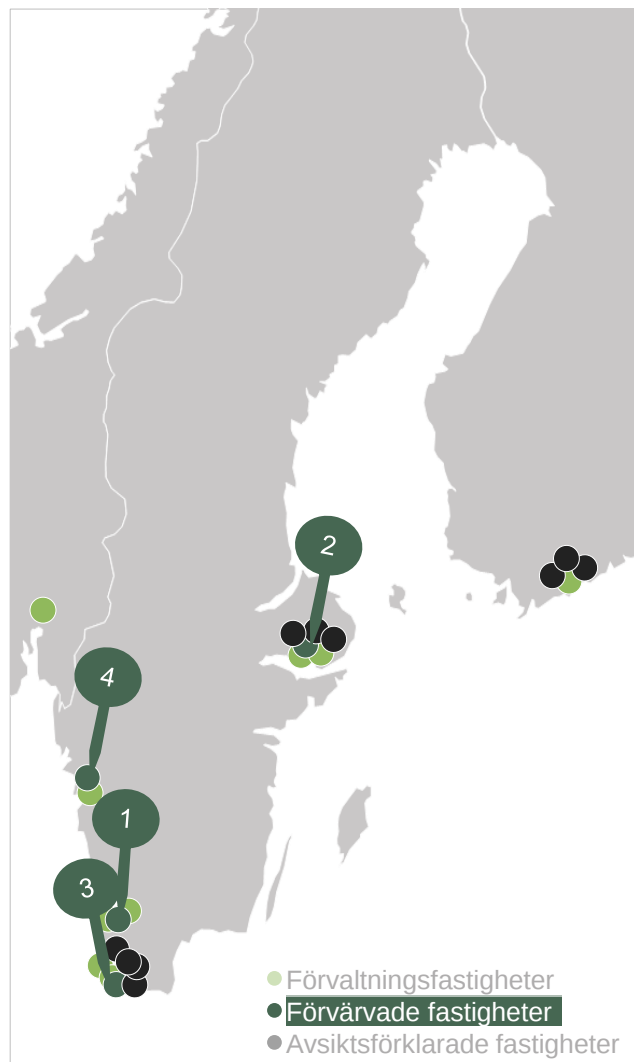
84 %

Uthyrbar yta

125 tkvm

Tillväxtresan har påbörjats genom fyra strategiska fastighetsförvärv

Översikt av fastighetsbestånd



Förvärvade men ej tillträdde fastigheter

1 *Peab Center, Helsingborg*



Fastighetstyp	Tillträds	Värde ¹	Uthyr
Kommersiell	Kv 2 2021	131 Mkr	100 % ²

2 *Ledvolten, Solna*



Fastighetstyp	Tillträds	Värde ¹	Uthyr
Kommersiell	Kv 4 2021	275 Mkr	100 % ³

3 *Carl Florman, Malmö*



Fastighetstyp	Tillträds	Värde ¹	Uthyr
Bostad	Kv 2 2022	135 Mkr	n.a.

4 *Partille Port, Göteborg*

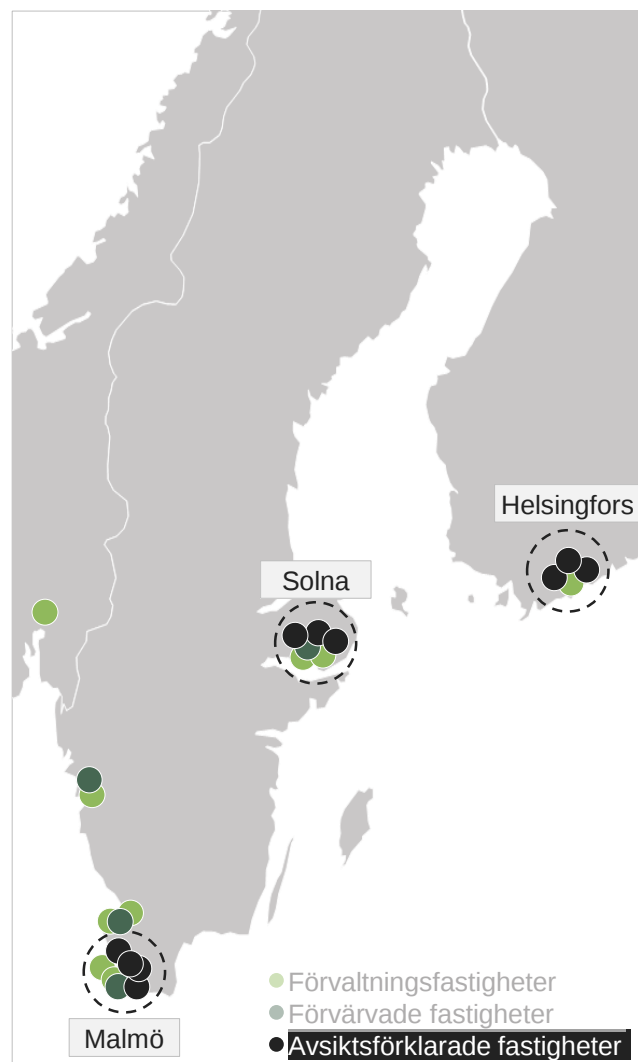


Fastighetstyp	Tillträds	Värde ¹	Uthyr
Bostad	H1 2024	250 Mkr	n.a.

Not: Värden per 30 september 2020 om inget annat anges. 1) Överenskommet underliggande fastighetsvärde. 2) Inkluderar hyresgaranti som har ställts ut av Peab för vakanta ytor och gäller 36 månader från förvärvstillfället. 3) 90 procent uthyrt till ett medicintekniskt företag, resterande 10 procent uthyrt som kontorsyta till Annehem Fastigheter.
Källa: Bolagsinformation.

Omfattande pipeline med avsiktsförklarade fastigheter belägna i befintliga affärsdistrikt

Översikt av fastighetsbestånd

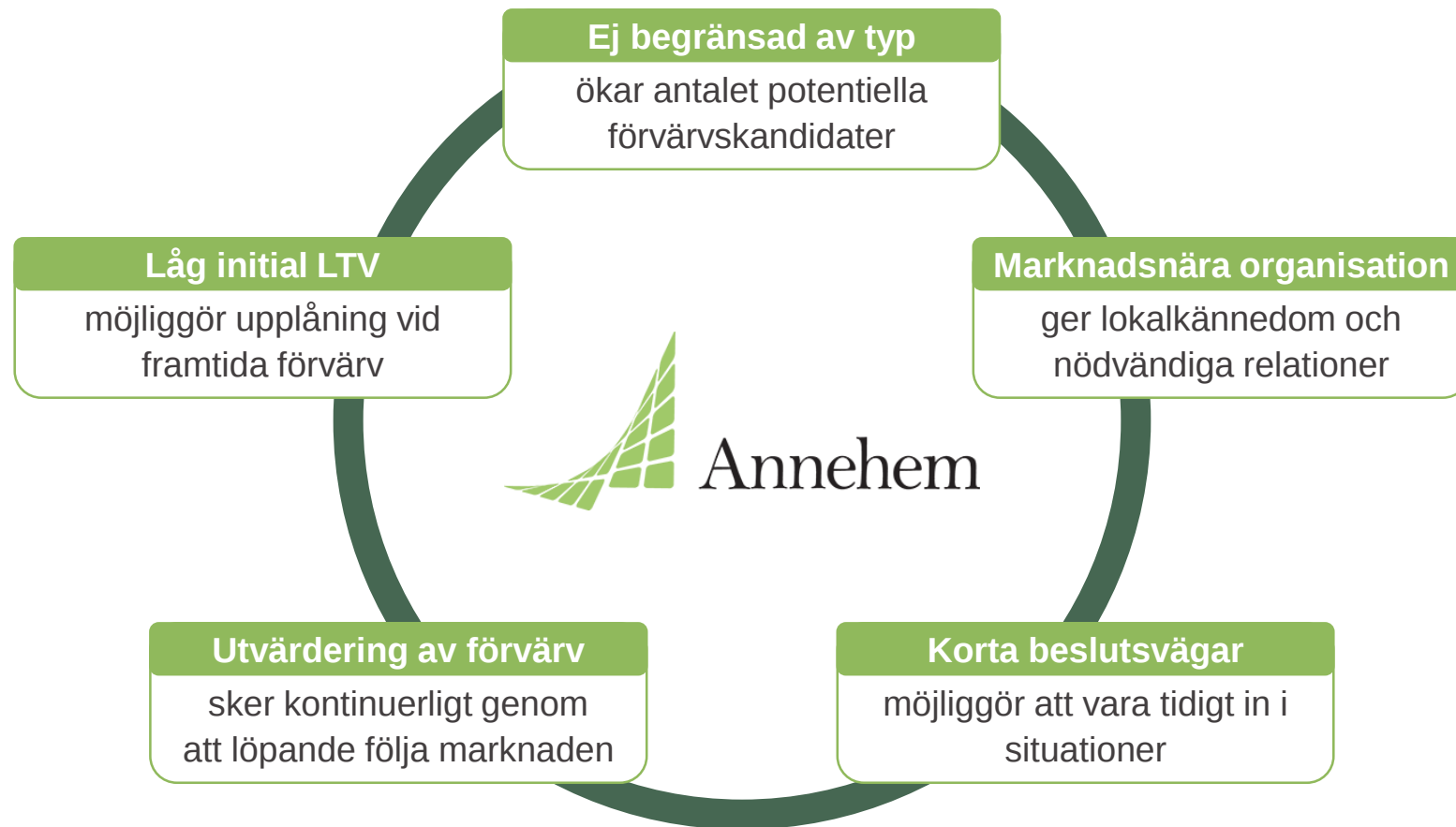


Peabs kvarvarande byggrätter i relevanta områden som stärker den geografiska positionen¹



1) Avsiktsförklaringar har ingåtts av Annehem Fastigheter och Peab om förvärv till marknadsmässiga villkor av framtida fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab. Förutom avseende vissa sedvanliga bestämmelser är avsiktsförklaringarna inte bindande och Annehem Fastigheter är inte skyldigt att förvärva, och Peab är inte skyldigt att sälja, någon av fastigheterna. De avsiktsförklarade fastigheterna som markeras på bilderna ovan visas i illustrativt syfte för att upplysa om den markyta där de framtida fastigheterna planeras att uppföras. Den faktiska utformningen av respektive fastighet kan därför komma att skilja sig från vad bilderna ovan indikerar. 2) Fastighetsvärdet baseras på Annehem Fastigheters bedömning per 30 september 2020 av det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet per dagen för färdigställande. Källa: Bolagsinformation.

Opportunistiskt förhållningssätt till ytterligare förvärv



Diversifiering minskar riskexponering

- Fler hyresgäster, fler fastigheter
- På sikt ökad exponering mot samhälls- och bostadsfastigheter

Skalfördelar ökar effektiviteten

- Effektivare förvaltningsorganisation
- Synergier i koncernövergripande funktioner

Styrkor och konkurrensfördelar

1

Högkvalitativa, moderna, flexibla och miljöanpassade fastigheter

2

Fastighetsportfölj fokuserad på nordiska tillväxtområden

3

Stor tillväxtpotential genom fastighetsförvärv med hög visibilitet och tydlig utvecklingsstrategi

4

Erfaren koncernledning och styrelse

5

Finansiell profil som möjliggör tydlig tillväxtstrategi

6

Exponering mot attraktiv fastighetsmarknad och robust makroekonomisk miljö

Erfaren koncernledning väl lämpad att driva en ny organisation med uttalad tillväxtstrategi

Koncernledning med gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen



Jörgen Lundgren | VD

Nuvarande uppdrag: Styrelseledamot i Aros Bostäder och ordförande för Mäklarhuset

Erfarenheter (urval): VD Solnaberg Property, VD och koncernchef för Norrporten, ledande positioner Danske Bank och Nordea



Jan Egenäs | CFO

Nuvarande uppdrag: Ordförande Cavandium AB, ledamot och ägare av Egenäs Consulting AB, ledamot IPort AB

Erfarenheter (urval): Tf VD Einar Matsson Fastighetsförv., Tf VD SENS, Tf CFO JR Kvartersfastigheter, Tf CFO Oscar Properties



Adela Colakovic | Koncernredovisningschef

Nuvarande uppdrag: Inga övriga nuvarande uppdrag

Erfarenheter (urval): Koncernredovisningschef för Ice Group ASA, Koncernredovisningsekonom Boliden, financial controller Cision

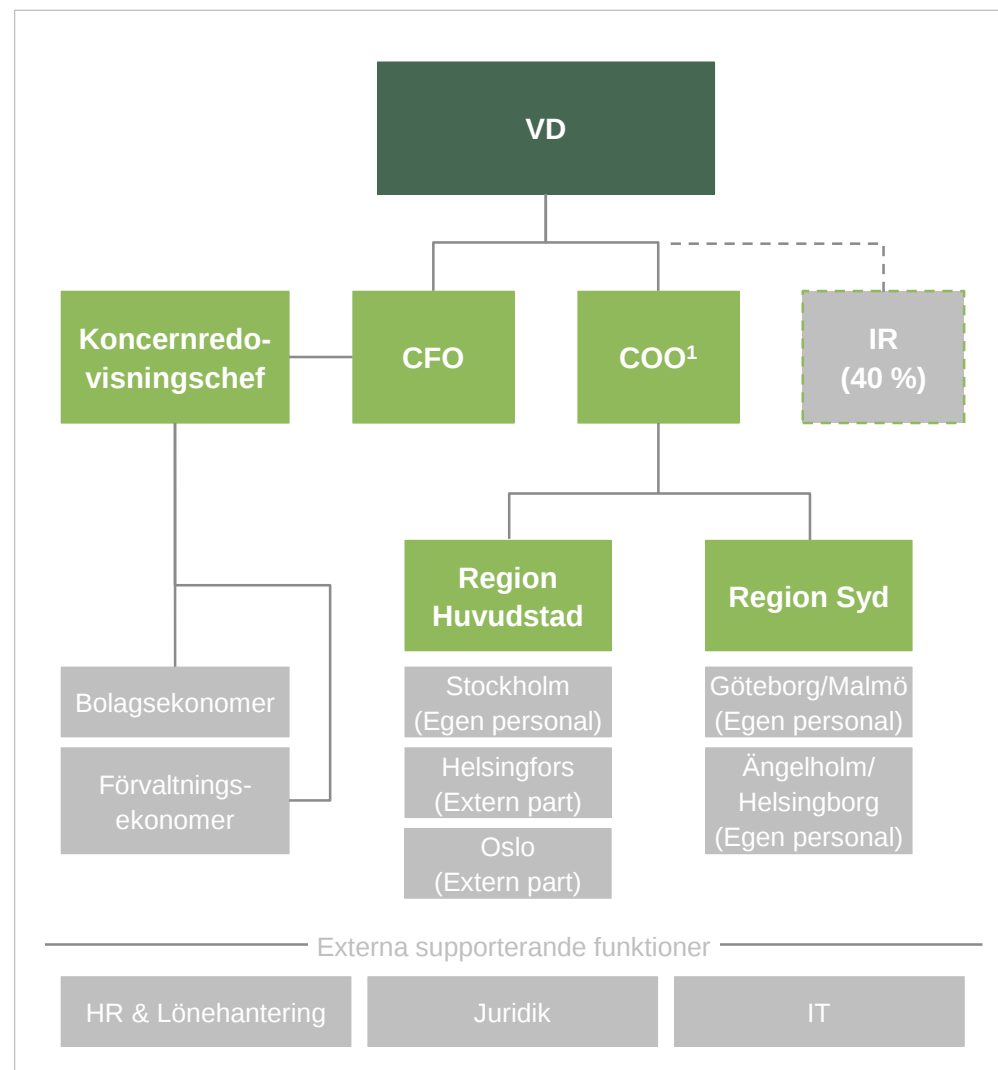


Viveka Frankendal | COO och fastighetschef¹

Nuvarande uppdrag: Inga övriga nuvarande uppdrag

Erfarenheter (urval): Fastighetschef för Vincero, Fastighetschef för Newsec Asset Management, Marknadsområdeschef för Sveareal

Välanpassad organisation med korta beslutsvägar



¹) Från och med 1 mars 2021 tillträder Viveka Frankendal tjänsten som COO och fastighetschef. Viveka Frankendal kommer att ingå i bolagets koncernledning.
Källa: Bolagsinformation.

Meriterad styrelse med ett stort kontaktnät stöttar koncernledningen

Styrelsens sammansättning



Göran Grosskopf
Styrelseordförande

- **Nuvarande:** Styrelseordförande för Peab AB BrainHeart Energy, Stiftelsen Stefan Paulssons Cancerfond m.fl. Styrelseledamot för Maven Wireless, ColoPlus, Permak, Ekhaga Utveckling m.fl.
- **Tidigare:** Tidigare professor i skatterätt, arbetande styrelseordförande Tetra Laval Group och styrelseordförande Ingka Holding BV



Pia Andersson
Styrelseledamot

- **Nuvarande:** Styrelseledamot för Medicon Village Fastighets AB
- **Tidigare:** Styrelseledamot för PeBri Projektutveckling AB



Jesper Göransson
Styrelseledamot

- **Nuvarande:** VD och koncernchef för Peab AB
- **Tidigare:** Lång erfarenhet av ledande positioner i Peab AB, bland annat som vice VD, CFO och medlem i Peabs koncernledning sedan 2006



Anders Hylén
Styrelseledamot

- **Nuvarande:** Styrelseordförande för Ängelholms Flygplats AB, styrelseledamot för Hälsostaden Ängelholm AB, Tornet Bostadsproduktion AB m.fl.
- **Tidigare:** Bostadsutvecklingschef för Peab Bostad



Karin Ebbinghaus
Styrelseledamot

- **Nuvarande:** VD för Elonroad AB
- **Tidigare:** Styrelseledamot för Altered Solutions AB och investment manager på Almi



Lars Ljungälv
Styrelseledamot

- **Nuvarande:** VD för Bergendahl & Son AB, styrelseledamot för Ikano Bank AB (publ) och Byggmax Group AB
- **Tidigare:** Styrelseledamot Intersport Sverige Holding AB. Head of Large Corporates and Global Head of Client Coverage Swedbank AB

Styrkor och konkurrensfördelar

1

Högkvalitativa, moderna, flexibla och miljöanpassade fastigheter

2

Fastighetsportfölj fokuserad på nordiska tillväxtområden

3

Stor tillväxtpotential genom fastighetsförvärv med hög visibilitet och tydlig utvecklingsstrategi

4

Erfaren koncernledning och styrelse

5

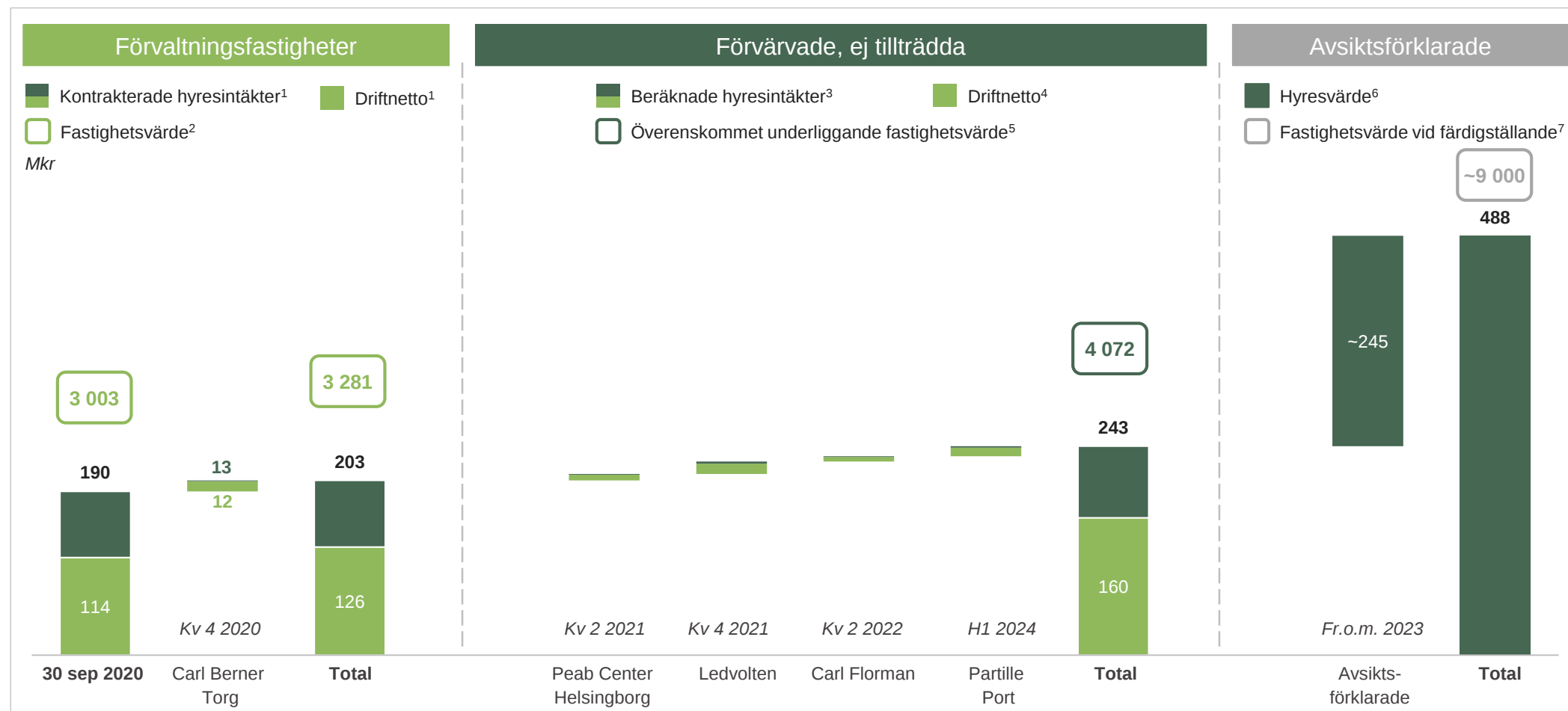
Finansiell profil som möjliggör tydlig tillväxtstrategi

6

Exponering mot attraktiv fastighetsmarknad och robust makroekonomisk miljö

Modernt bestånd och förvärvsportfölj skapar långsiktigt god kassaflödesgenerering

Den befintliga portföljen och förvärvsportföljen utgör en stark bas för kassaflödesgenerering

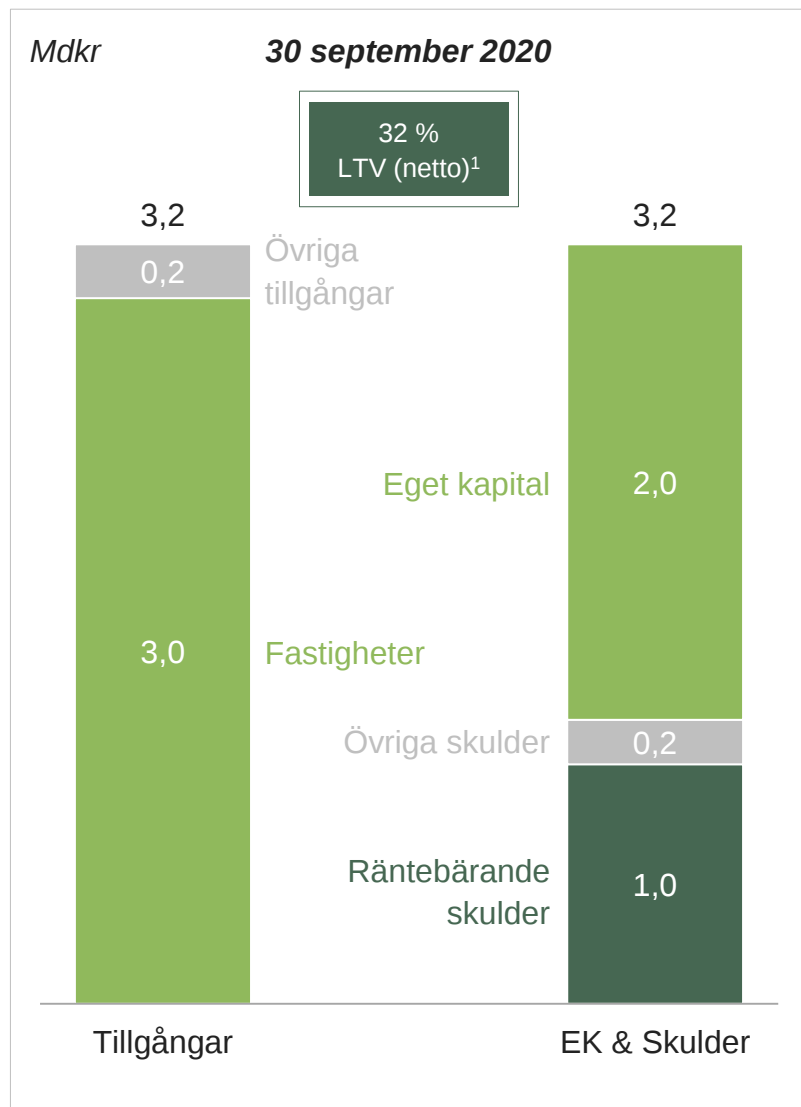


I tillägg till den väldefinierade pipelinen så arbetar Annehem kontinuerligt med att identifiera ytterligare förvärvsmöjligheter

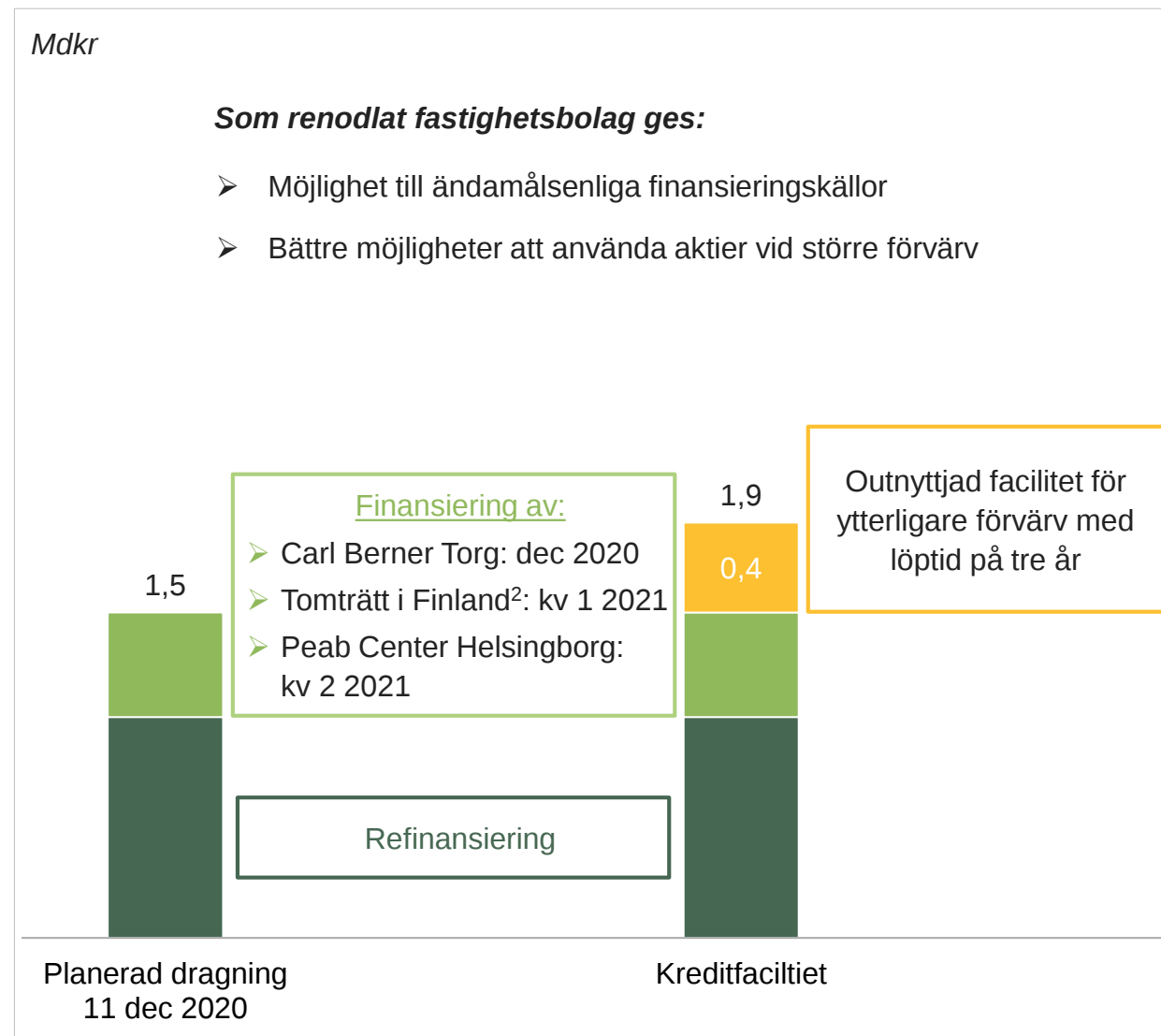
1) Baseras på aktuell intjäningsförmåga för tillträtt bestånd per 30 sep 2020 och beräknade hyresintäkter för Carl Berner Torg, som bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 sep 2020. Kontrakterade hyresintäkter är beräknade på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) och inkluderar övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt. Driftnetto är beräknat utifrån budgeterade drifts- och underhållskostnader för ett normalår och fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 30 sep 2020. 2) Avser verkligt värde per 30 sep 2020 för fastigheter som bolaget ägde per 30 sep 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för Carl Berner Torg som bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 sep 2020. 3) Baseras på beräknade årliga hyresintäkter för förvärvade men ej tillträdde fastigheter 4) Driftnetto för förvärvade men ej tillträdde fastigheter har beräknats baserat på ingångna hyreskontrakt och beräknade hyresintäkter samt antaganden om driftskostnader per kvadratmeter. 5) Avser verkligt värde per 30 september 2020 för fastigheter som bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för Carl Berner Torg som bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020 samt för förvärvade men ej tillträdde fastigheter. 6) Hyresvärde definieras som hyresintäkter enligt relevant avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för uthyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället och hyresintäkter definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter. Siffran är en bedömning och är därför ungefärlig. För den totala summan avses kontrakterade hyresintäkter för fastigheter som bolaget ägde per 30 september 2020 och beräknade hyresintäkter för Carl Berner Torg som bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020 samt för förvärvade men ej tillträdde fastigheter. 7) Avser för avsiktsförklarade fastigheter bolagets bedömning per 30 sep 2020, av det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet per dagen för färdigställande. För den totala summan avses verkligt värde per 30 september 2020 för fastigheter som bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för Carl Berner Torg som bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020 samt för förvärvade men ej tillträdde fastigheter.
Källa: Bolagsinformation.

Finansiell profil som möjliggör tillväxtstrategi

Tillskjutande av 2 Mdkr i eget kapital ger stabil bas



Finansiering säkrad på tre år för att möjliggöra tillväxt



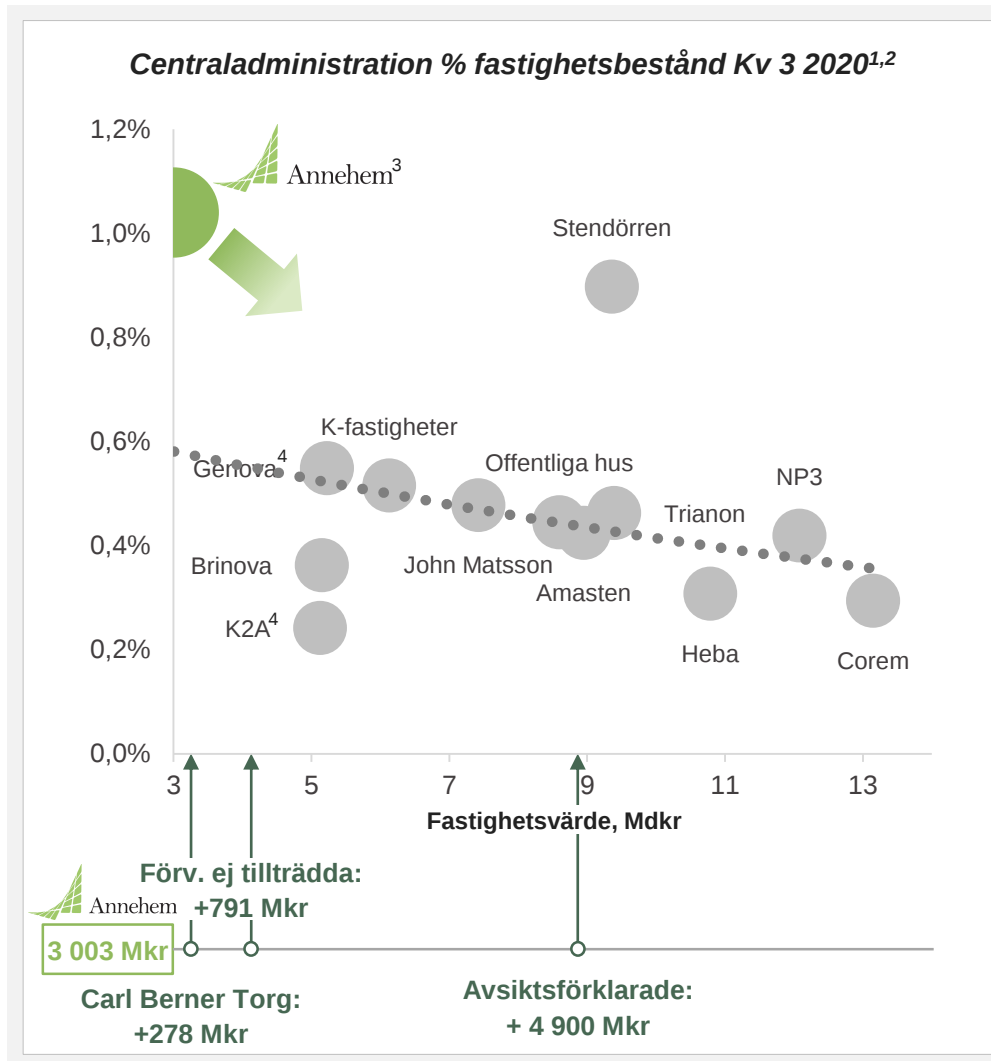
1) Nettobelåningsgrad beräknad som räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheter. 2) Avser tomträttsavtal för bolagets fastigheter i Finland. Annehem Fastigheter erlägger nu en tomträttsavgäld, vilken presenteras som en räntekostnad i bolagets räkenskaper. Nyttjanderätten för tomträtten redovisas nu som en tillgång och värdet av denna motsvaras av en leasingskuld. Källa: Bolagsinformation.

Tillväxtplan som möjliggör tydliga operativa skalfördelar

Tillväxt i befintliga geografier möjliggör effektivare drift



Investeringar gjorda i organisation för att leverera på tillväxtplan



1) Rapporterade centraladministrationskostnader för jan–sep 2020 annualiserade till helårssiffror dividerat med fastighetsbestånd i sep 2020. Skillnader i redovisningsprinciper mellan bolagen kan medföra skillnader i klassificering som kan resultera i att siffrorna inte är helt jämförbara. 2) Baserat på noterade svenska fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd mellan 5 och 15 Mdkr. 3) Beräknat enligt centraladministrationskostnader från aktuell intjäningsförmåga per 30 september 2020 som andel av verkligt värde av förvaltningsfastigheter per 30 september 2020. 4) Exkluderar centraladministrationskostnader för projektutveckling.
Källa: Bolagens kvartalsrapporter, bolagsinformation.

Styrkor och konkurrensfördelar

1

Högkvalitativa, moderna, flexibla och miljöanpassade fastigheter

2

Fastighetsportfölj fokuserad på nordiska tillväxtområden

3

Stor tillväxtpotential genom fastighetsförvärv med hög visibilitet och tydlig utvecklingsstrategi

4

Erfaren koncernledning och styrelse

5

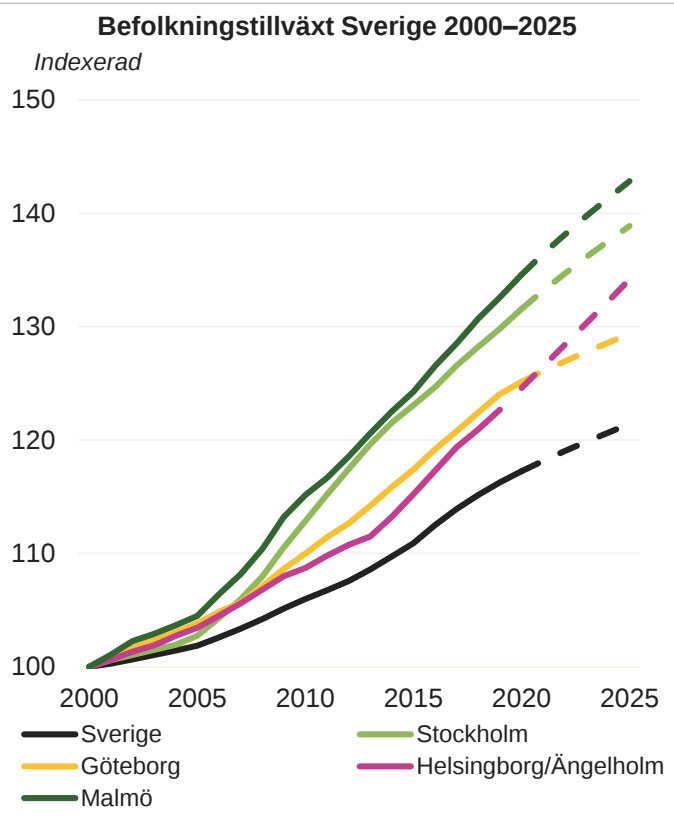
Finansiell profil som möjliggör tydlig tillväxtstrategi

6

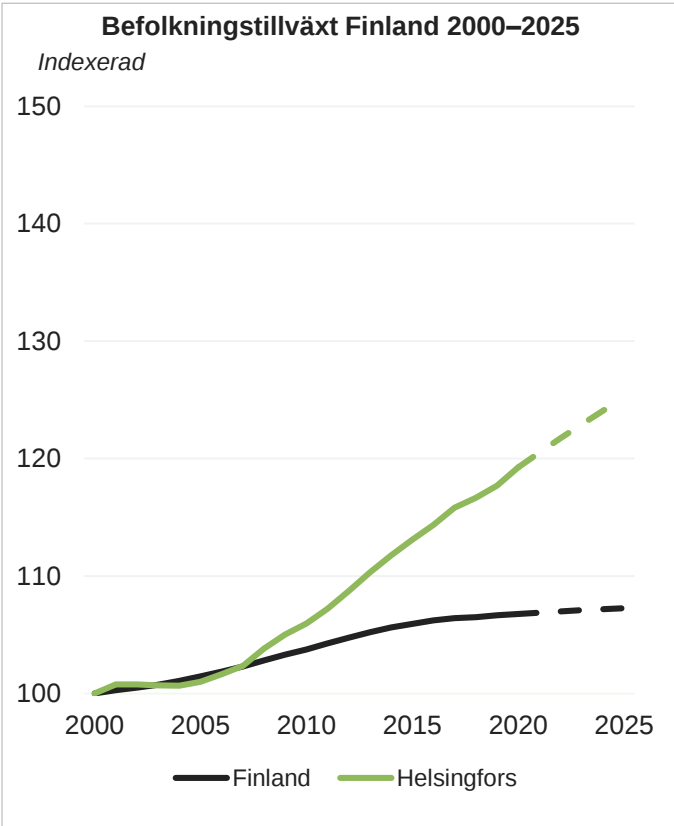
Exponering mot attraktiv fastighetsmarknad och robust makroekonomisk miljö

Befolkningstillväxten i de utvalda storstadsregionerna är högre än snittet i respektive land

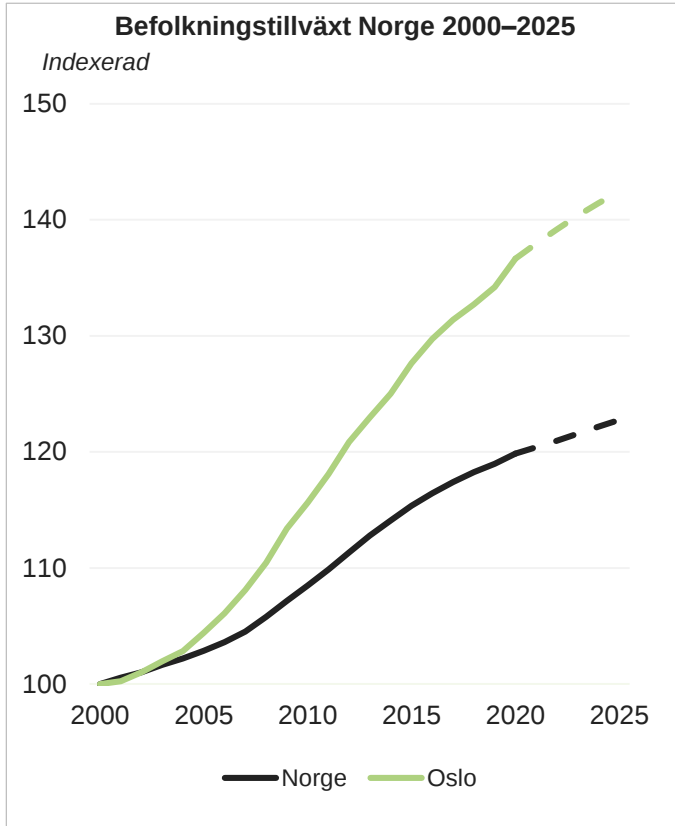
Befolkningstillväxt Sverige 



Befolkningstillväxt Finland 



Befolkningstillväxt Norge 



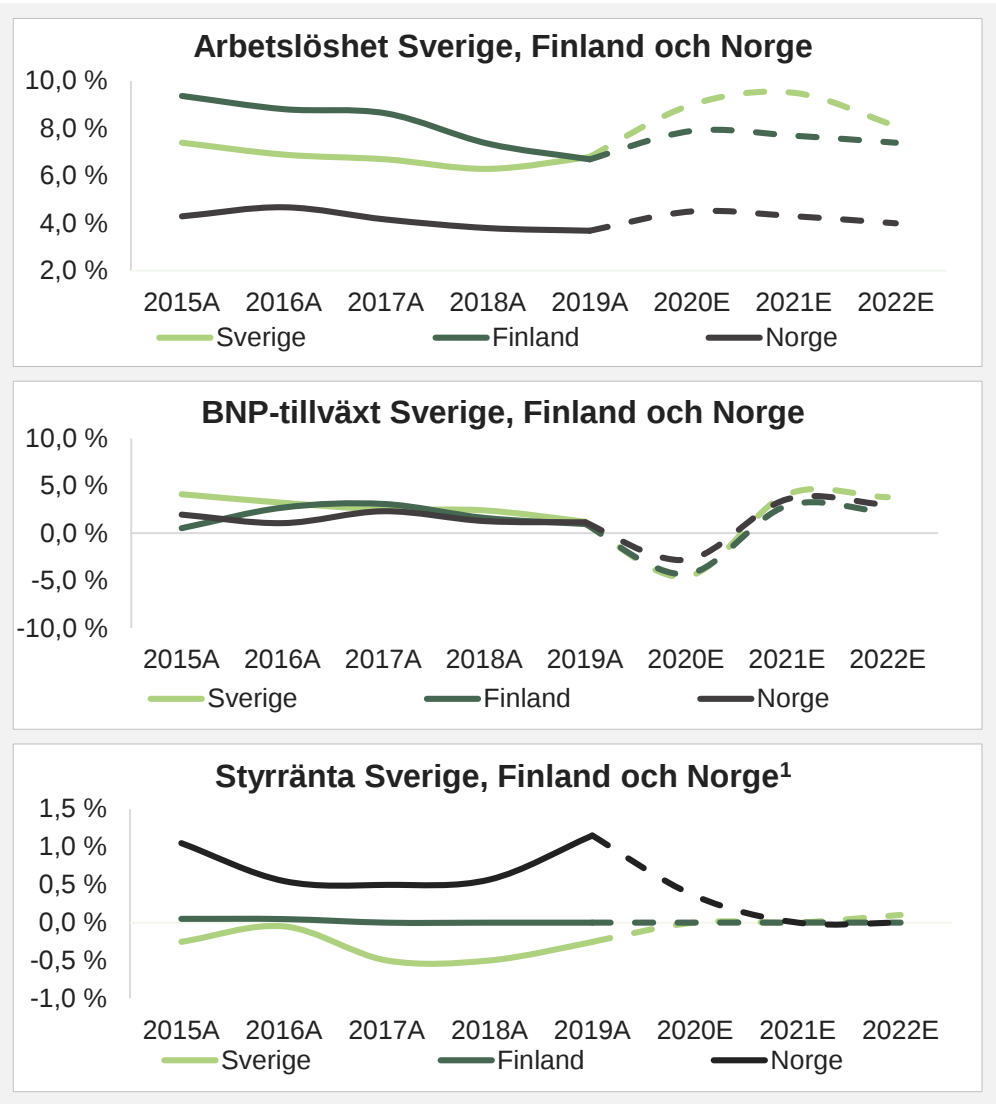
Urbanisering är en global megatrend



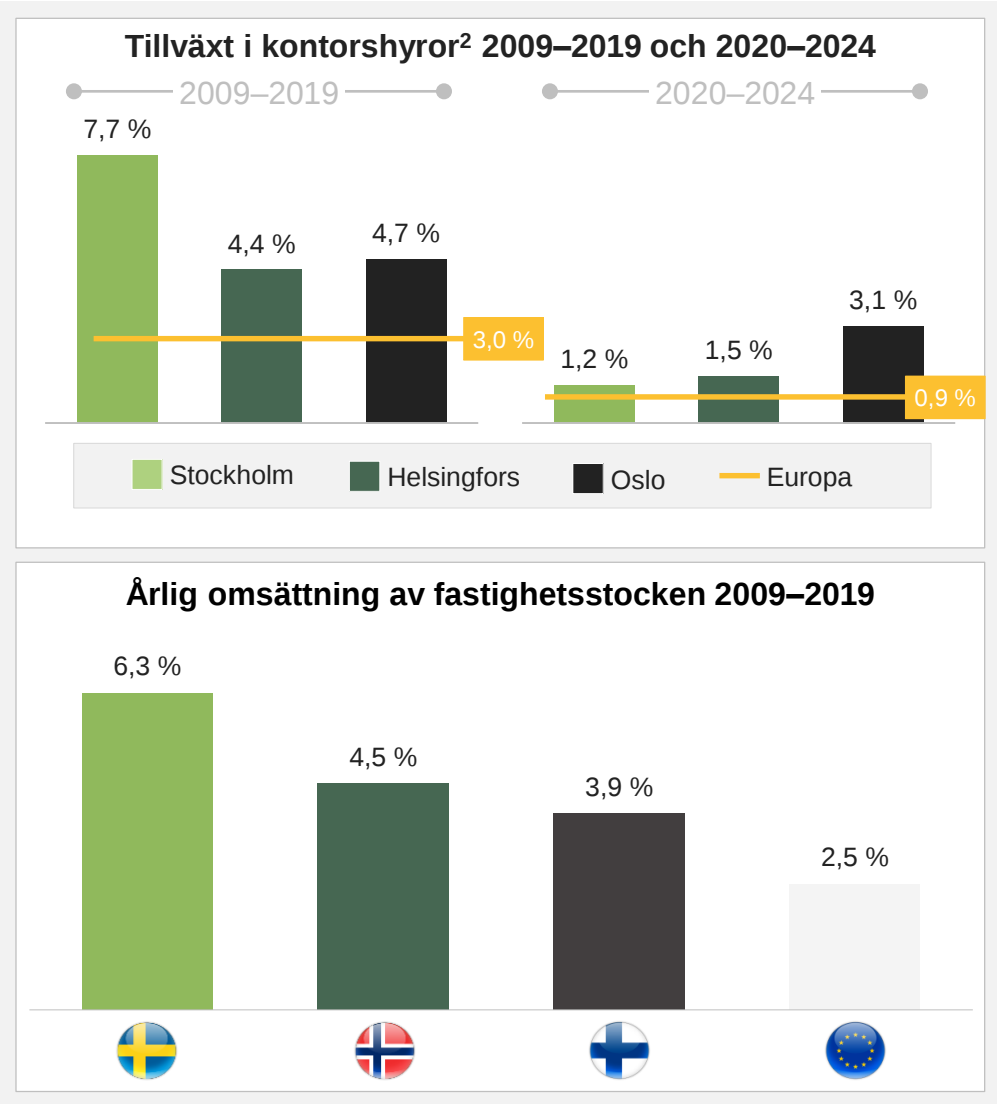
Källa: SCB, SSB, Stat.fi, FN.

Exponering mot attraktiv fastighetsmarknad och robust makroekonomisk miljö

Supporterande makroekonomiska faktorer väntas förbli positiva



Attraktiva förhållanden på fastighetsmarknaden



1) Genomsnittlig ränta över året. För Sverige används reporäntan, för Finland används ECBs refinansieringsränta, och för Norge används styringsrenten. 2) Genomsnittlig årlig tillväxttakt.
Källa: ECB, Europeiska kommissionen, Finansdepartementet, IMF, JLL, Konjunkturinstitutet, Norges Bank, Pangea, SCB, SSB, Statistikcentralen.

A modern multi-story office building at dusk. The building has a dark facade with large glass windows that are illuminated from within, showing office interiors. The top of the building features a series of warm, glowing lights. A semi-transparent white rectangular overlay covers the central portion of the image, and the word "Paus" is written in a large, dark green, serif font across it.

Paus



4. Finansiell översikt och finansiella mål

Ytterst begränsad observerad påverkan av Covid-19 (1/2)

Begränsad påverkan på hyresgäster och kontrakt

- Hyresreduceringar om mindre än 250 Tkr under Kv 1–3 2020
- Ingen hyresgäst har gått i konkurs som en konsekvens av Covid-19
- Hjälpt hyresgäster genom att ändra från kvartalsvisa till månadsvisa betalningar
- 5 procent av hyresintäkterna Kv 1–3 2020 från de branscher som har drabbats hårdast ekonomiskt: hotell, restaurang och butik

Huvudsakliga budskap

- Hyresreduceringar understiger 250 Tkr
- Begränsad exponering mot branscher som har drabbats hårdast ekonomiskt

Fastighetspriser och transaktionsmarknad

- Begränsad observerad effekt på värderingar av kommersiella-, bostads- och samhällsfastigheter i Annehem Fastigheters regioner
- De externa värderingarna av bolagets fastigheter har ej blivit nedjusterade
 - Värderarna gör en grundlig genomgång och tar många faktorer i beaktan, vilket gynnar bolagets moderna och flexibla fastigheter
 - Alla fastigheter har externt värderats efter juni 2020¹
- Bolaget ser goda möjligheter till ytterligare förvärv och utvärderar kontinuerligt marknaden för att identifiera potentiella förvärv

Huvudsakligt budskap

- Externa värderingarna av bolagets fastigheter har ej justerats ned

1) Avser bolagets förvaltningsfastigheter per 30 september 2020, Carl Berner Torg som tillträdde 1 december 2020 har ännu inte värderats av extern värderingsfirma.
Källa: Bolagsinformation.

Ytterst begränsad observerad påverkan av Covid-19 (2/2)

Finansiering

- Nytt finansieringspaket framförhandlat och färdigställt med ett konsortium av tre banker: Nordea, SEB och Swedbank
- Facilitetsbeloppet uppgår till 1,9 Mdkr
 - Det överstiger den nivå som bolaget initialt är i behov av
 - Den outnyttjade faciliteten kommer att användas för tillväxt
- Lånefaciliteten har en treårig löptid

Huvudsakliga budskap

- Nytt finansieringspaket färdigställt
- Finansiering säkerställd för högre nivåer än vad som initialt krävs

Operationell effektivitet

- Bibehållen effektivitet med börsförberedelser och den operationella verksamheten
- Bolaget har lyckats identifiera och rekrytera kompetent personal

Huvudsakligt budskap

- Bibehållen operationell effektivitet

Kontraktstruktur och hyresgäster

Kontraktsförfallostruktur per 30 sep 2020¹

4,7 år¹

WAULT

Förfallotidpunkt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %	Antal hyreskontrakt
< 1år	1	1 %	8
1-2 år	13	7 %	110
2-3 år	23	12 %	36
3-4 år	14	7 %	22
4-5 år	38	20 %	49
>5 år	102	54 %	51
Totalt	190	100 %	276

Carl Berner Torg förvärvades och tillträdde efter 30 sep 2020 och är **fullt uthyrd på 15 år** (hyresvärde 13 Mkr)

De tio största hyresgästerna per 30 sep 2020¹

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr ²	Andel av hyresvärde, %	Antal hyreskontrakt
Peab	83	42 %	28
ISS	13	6 %	5
Actic	7	3 %	1
Coop Väst	7	3 %	1
Ängelholms kommun	6	3 %	8
NCC	4	2 %	1
Migrationsverket	3	2 %	4
B Braun	3	2 %	1
Saab	3	2 %	3
SSH Communications	3	1 %	5
Totalt tio största	132	66 %	57
Totalt	200	100 %	276

Coop Øst AS (efter 30 sep 2020)³ 13 - 1

1) För fastigheter som bolaget ägde per 30 september 2020. 2) "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter enligt relevant avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället. "Hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter. 3) Avser hyresgäst för Carl Berner Torg som förvärvades och tillträdde efter 30 september 2020. Denna fastighet är fullt uthyrd till Coop Øst AS (Norge) fram till år 2035, vilket innebär en genomsnittligt viktad återstående kontraktstid om 15,0 år. Källa: Bolagsinformation.

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, tillträtt bestånd 30 september 2020

Mkr	30 september 2020
Justerat hyresvärde	200,3
Vakans	-9,8
Hyresintäkter	190,5
Fastighetskostnader	-70,0
Fastighetsskatt	-7,0
Driftnetto	113,5
Centraladministration	-31,0
Finansnetto	-39,0
Förvaltningsresultat	43,5

Kommentarer

Justerat hyresvärde

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inkl. tillägg och rabatter) samt övriga intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 30 sep 2020, samt bedömd marknadshyra för outhyrda ytor

Vakans

- Vakansgraden (beaktande hyresgarantier) uppgår per 30 sep 2020 till 5 procent

Fastighetskostnader

- Budgeterade drifts- och underhållskostnader för ett normalår

Centraladministration

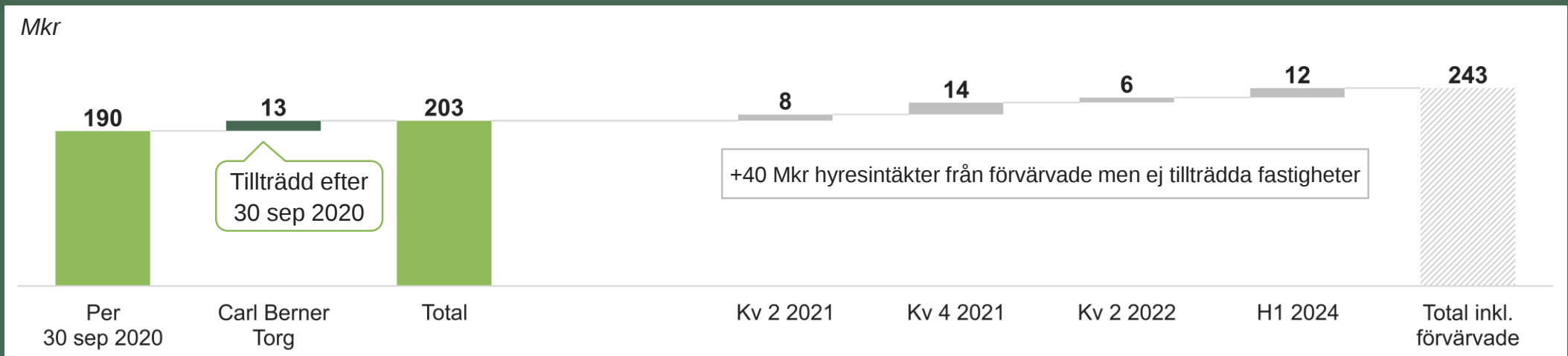
- Beräknat utifrån bolagets organisation per 30 sep 2020

Finansnetto¹

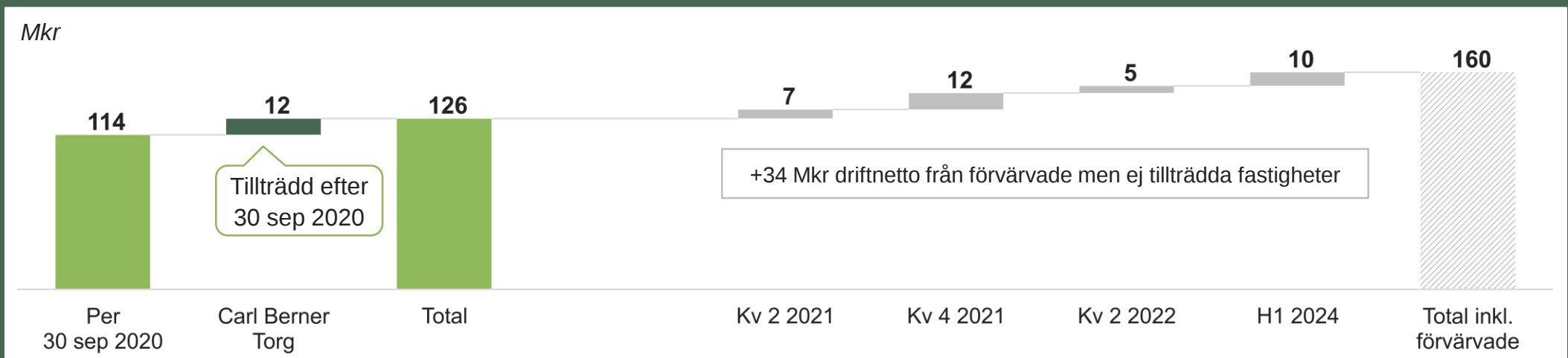
- Räntekostnader har beräknats genom att applicera finansieringsvillkoren från det nya kreditavtalet på skuldsättningen per 30 sep 2020
 - Villkoren innefattar kostnad för nyttjade krediter, sedvanliga uppläggningsavgifter samt facilitetsavgift för outnyttjade krediter vars andel i detta fall motsvarar en betydande del av totala kreditfaciliteten baserat på skuldsättningen den 30 sep 2020. Finansnettot inkluderar även en leasekostnad för en tomträtt i Finland, som bolaget har en köption på och planerar att förvärva under Kv 1 2021 och som då delvis kommer att motsvaras av räntekostnaden för lånet som avses att användas för att finansiera förvärvet inom ramen för kreditavtalet

Tillväxtstrategin leder till långsiktigt god intjäningsförmåga

Kontrakterad årshyra¹



Driftnetto²



1) Baseras på aktuell intjäningsförmåga för tillträtt bestånd per 30 september 2020 och inkluderar kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt. 2) Driftsnetto för tillträtt bestånd baseras på aktuell intjäningsförmåga enligt fotnot 1. Driftnetto för förvärvade men ej tillträdde fastigheter har beräknats baserat på ingångna hyreskontrakt och beräknade hyresintäkter samt antaganden om driftskostnader per kvadratmeter.
Källa: Bolagsinformation.

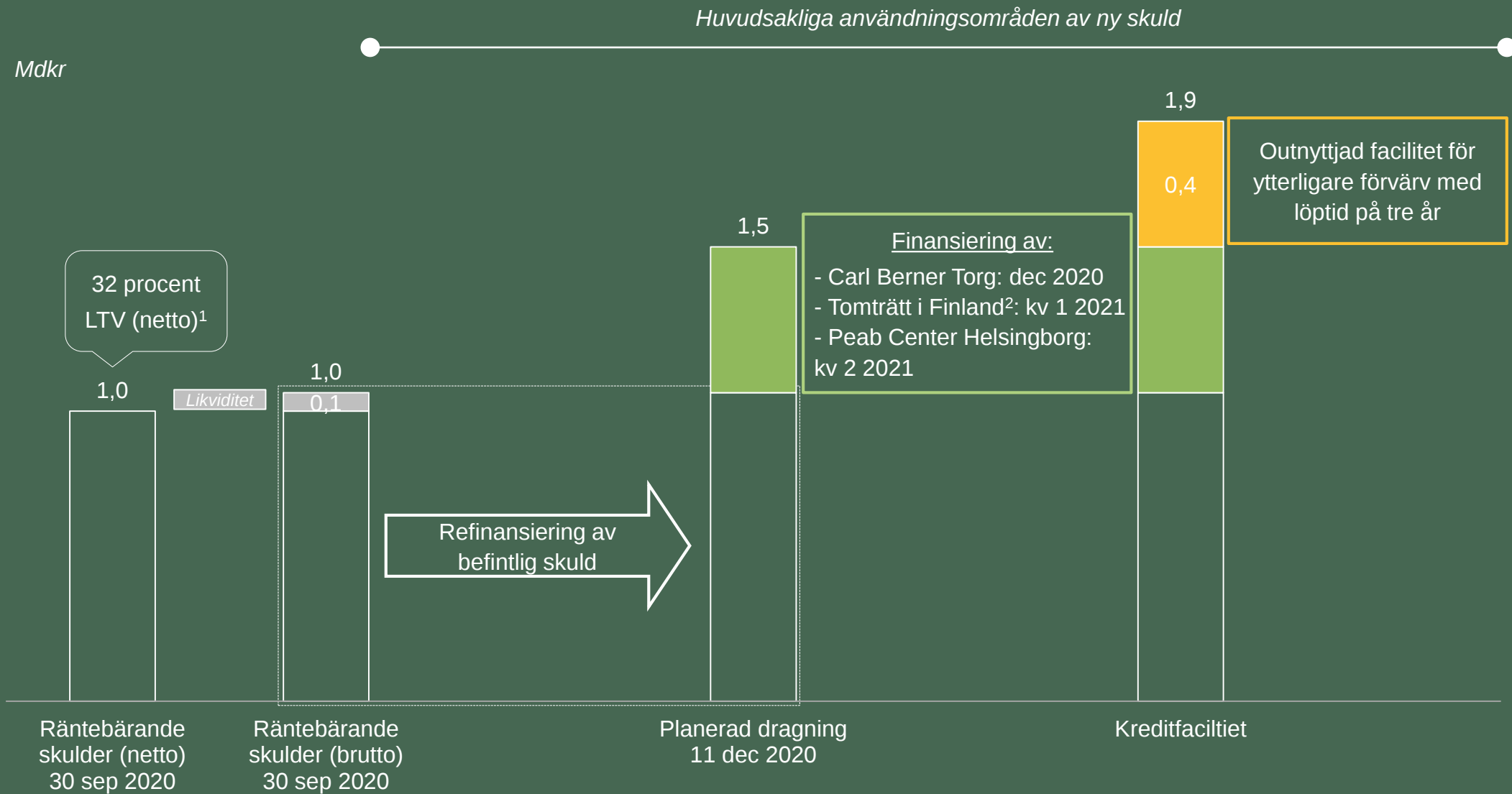
Förvärvade fastigheter med tillträde efter 30 september 2020

Tillträde	Status	Fastighet	Fastighetstyp	Fastighetsvärde ¹ , Mkr	Beräknade årliga hyresintäkter, Mkr	Driftnetto, Mkr ³
Förvärvad och tillträdd efter 30 september 2020						
Kv 4 2020	Tillträtt	Carl Berner Torg, Oslo	Livsmedelsbutik	278 ²	13	12
Summa förvärvad och tillträdd efter 30 september 2020				278	13	12
Förvärvade men ej tillträdde fastigheter, tillträde 2021–2024						
Kv 2 2021	Förvärvat	Peab Center Helsingborg	Kontor	131	8	7
Kv 4 2021	Förvärvat	Ledvolten, Ulriksdal	Kontor	275	14	12
Kv 2 2022	Förvärvat	Carl Florman, Malmö	Bostad	135	6	5
H1 2024	Förvärvat	Partille Port, Göteborg	Bostad	250	12	10
Summa förvärvade men ej tillträdde fastigheter				791	40	34
Avsiktsförklarade fastigheter, tillträde fr.o.m. 2023						
Avsiktsförklarade fastigheter, tillträde fr.o.m. 2023			Fastighetstyp	Värde vid färdigställande (Mkr) ⁵	Hyresvärde ⁶ , Mkr	Driftnetto, Mkr
Fr.o.m. 2023	Avsiktsförklarade ⁴		Kontor	4 900	245	-

1) Avser överenskommet underliggande fastighetsvärde. 2) Konverterat 293 MNOK med en växelkurs om 0,95 norska kronor/kr. 3) Driftnetto för förvärvade men ej tillträdde fastigheter har beräknats baserat på ingångna hyreskontrakt och beräknade hyresintäkter samt antaganden om driftskostnader per kvadratmeter. 4) Annehem Fastigheter har identifierat att Peab har ett flertal kvarvarande byggrätter avseende framtida fastigheter. Annehem Fastigheter har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av fastigheterna på marknadsmässiga villkor. Avsiktsförklaringarna är inte bindande och Annehem Fastigheter är inte skyldigt att förvärva, och Peab är inte skyldigt att sälja, någon av fastigheterna. 5) Fastighetsvärdet baseras på Annehem Fastigheters bedömning per 30 september 2020, av det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet per dagen för färdigställande. 6) "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter enligt relevant avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället och "Hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Källa: Bolagsinformation.

Finansiering säkerställd för tillväxt



1) Nettobelåningsgrad beräknad som räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheter. 2) Avser tomträttsavtal för bolagets fastigheter i Finland. Annehem Fastigheter erlägger nu en tomträttsavgäld, vilken presenteras som en räntekostnad i bolagets räkenskaper. Nyttjanderätten för tomträtten redovisas nu som en tillgång och värdet av denna motsvaras av en leasingskuld.
Källa: Bolagsinformation.

Skuldstruktur och nytt kreditavtal

Nettoskuldsättning per 30 september 2020

Långfristiga räntebärande skulder	725 Mkr
-----------------------------------	---------

Kortfristiga räntebärande skulder	293 Mkr
-----------------------------------	---------

Likvida medel	- 61 Mkr
---------------	----------

Total	958 Mkr
--------------	----------------

LTV (i förhållande till fastighetsvärde)	32 %
--	------

Kortfristiga fordringar	- 152 Mkr
-------------------------	-----------

Nettoskuldsättning	806 Mkr
---------------------------	----------------

Översiktliga villkor för nytt kreditavtal

Kreditfacilitet	1,9 Mdkr
------------------------	----------

Planerad dragning 11 dec 2020	1,5 Mdkr
--------------------------------------	----------

Löptid	3 år
---------------	------

Kostnad utnyttjat belopp	Marginal med IBOR-golv
---------------------------------	------------------------

Kostnad outnyttjat belopp	Facilitetsavgift
----------------------------------	------------------

Räntesäkring	Minst 60 procent
---------------------	------------------

Facilitetsbelopp

Tranche A	SEK 1 213m
-----------	------------

Tranche B	EUR 51m
-----------	---------

Tranche C	NOK 176m
-----------	----------

Minskad valutarisk genom finansiering i valutor som matchar hyresintäkter

Långgivare

Nordea

SEB

Swedbank

Finansiella mål | Tillväxt, lönsamhet- och avkastningsmål

Tillväxt: fastighetsbestånd

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

≥20 %
Upp till 7 Mdkr

Tillväxt: förvaltningsresultat

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

12–18 mån: 2x
Därefter: 20 %

Avkastning på eget kapital

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

≥10 %

Finansiella mål | Riskbegränsningar och utdelningspolicy

Soliditet

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent

$\geq 30 \%$

LTV

Nettobelåningsgraden ska ej överstiga 60 procent över tid

$\leq 60 \%$

ICR

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 2,2 gånger

$\geq 2,2x$

Utdelning

Vinsterna ska i huvudsak återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålen

Tillväxt i fokus

*Ett **välkapitaliserat** bolag med
moderna fastigheter och en organisation
anpassad för en **tydlig tillväxtplan**
i snabbväxande regioner*



A photograph of a modern, multi-story office building at night. The building has a glass facade and is illuminated from within, showing office interiors. The top of the building features a dark, rectangular structure with several warm-toned lights. A semi-transparent white rectangular overlay covers the middle portion of the image, and the word "Frågestund" is written in a large, dark green, serif font across it. On the right side of the building, several logos are visible: ISS, PEAR, Crayon, OPTISCAN, and Rudus.

Frågestund



5. Appendix

Sammanslagen resultaträkning

SEKm	Jan–dec 2017	Jan–dec 2018	Jan–dec 2019	Jan–sep 2019	Jan–sep 2020
Hysesintäkter	89	87	97	67	108
Övriga fastighetsintäkter	12	11	13	8	19
Totala intäkter	101	98	110	75	127
Fastighetskostnader	-45	-45	-50	-33	-42
Driftsnetto	55	53	60	42	85
Centraladministration	-9	-8	-10	-7	-30 ¹
Övriga rörelseintäkter	1	1	2	2	3
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-3
Ränteintäkter	0	0	1	1	1
Räntekostnader	-10	-11	-21	-14	-36
Förvaltningsresultat	38	35	32	23	20
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	0	-	0
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	19	34	98	-8	16
Resultat före skatt	57	69	130	15	37
Inkomstskatt	-14	-13	-27	-1	-9
Årets resultat	43	57	103	14	28

1) Inkluderar noteringskostnader uppgående till 7,7 Mkr.
Källa: Bolagsinformation.

Sammanslagen balansräkning | Tillgångar

SEKm	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2019	30 sep 2019	30 sep 2020
Anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	-	-	-	-	1
Förvaltningsfastigheter	872	939	2 437	1 533	3 003
Maskiner och inventarier	1	2	3	3	5
Summa anläggningstillgångar	873	941	2 440	1 536	3 009
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	10	15	11	10	1
Kundfordringar på närstående	3	5	1	2	2
Kortfristiga fordringar	2	2	2	3	6
Aktuella skattefordringar	-	-	-	-	1
Fordringar på närstående	14	15	68	15	152
Likvida medel	27	36	40	56	61
Summa omsättningstillgångar	56	73	124	86	222
Summa tillgångar	929	1 013	2 564	1 622	3 231

Källa: Bolagsinformation.

Sammanslagen balansräkning | Eget kapital och skulder

SEKm	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2019	30 sep 2019	30 sep 2020
Eget kapital					
Aktiekapital	-	-	0	-	0
Pågående nyemission	-	-	-	-	0
Övrigt tillskjutet kapital	278	287	750	397	1 788
Omräkningsreserv	1	3	4	7	5
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	43	99	202	114	230
Summa eget kapital	321	389	956	518	2 023
Skulder					
Långfristiga skulder					
Skulder till närstående, långfristiga	71	58	59	69	-
Långfristiga räntebärande skulder	343	358	354	685	725
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	0	0
Uppskjutna skatteskulder	12	25	62	32	70
Summa långfristiga skulder	426	441	475	786	796
Kortfristiga skulder					
Skulder till närstående, räntebärande	138	142	727	290	28
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	313	-	266
Skulder till närstående, leverantörsskulder	16	15	51	2	23
Leverantörsskulder och andra skulder	7	6	5	4	31
Aktuella skatteskulder	-	-	-	-	16
Övriga kortfristiga skulder	21	21	38	23	50
Summa kortfristiga skulder	182	183	1 134	319	412
Summa skulder	608	624	1 608	1 105	1 208
Summa eget kapital och skulder	929	1 013	2 564	1 622	3 231

Källa: Bolagsinformation.

Sammanslagen kassaflödesanalys

SEKm	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2019	30 sep 2019	30 sep 2020
Förvaltningsresultat	38	35	32	24	20
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	0	0	1	0	1
Betald inkomstskatt	-4	-4	4	-1	-1
<u>Förändringar i rörelsekapital</u>					
Rörelsefordringar	1	-8	-46	8	-80
Rörelseskulder	-5	-2	52	-12	10
Kassaflöde från löpande verksamheten	30	22	42	19	-50
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-8	-15	-61	-27	-110
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-1 339	-549	-422
Investeringar i maskiner och inventarier	-1	-1	-2	-2	-1
Investeringar i immateriella tillgångar	-	-	-	-	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9	-16	-1 402	-578	-534
Finansieringsverksamheten					
Ägartillskott	-	-	-	-	2 000
Pågående nyemission	-	-	-	-	0
Upptagande av lån	8	13	895	463	345
Återbetalning av lån	-7	-24	-2	0	-779
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1	-11	893	463	1 566
Periodens kassaflöde	23	-6	-467	-97	983
Likvida medel vid årets början	7	27	36	36	40
Kursdifferens i likvida medel	1	1	2	0	1
Transaktioner med aktieägare	-3	13	469	117	-963
Likvida medel vid årets slut	27	36	40	56	61

Källa: Bolagsinformation.

Affärsidé

Annehem Fastigheter ska 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 vi långsiktiga relationer och värden

Vision

Annehem Fastigheter ska alltid vara det naturliga valet för kunder och medarbetare, på de platser vi väljer att verka

Mission

Annehem Fastigheter skapar attraktiva mötesplatser och bostäder. Vår uppfattning är att arbetsplatsen, mötesplatsen och bostaden är verktyg för att skapa tillväxt och attraktivitet. En positiv utveckling för våra kunder skapar i sin tur tillväxt och attraktivitet i de städer som vi verkar