



**UPPTAGANDE TILL HANDEL AV
B-AKTIER I ANNEHEM FASTIGHETER
AB (PUBL) PÅ NASDAQ STOCKHOLM**



Nordea

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av beslutet på Peab AB:s (publ) ("Peab") extra bolagsstämma som hölls den 12 november 2020 om att dela ut aktierna i Annehem Fastigheter AB (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag) ("Annehem" eller "Bolaget") till Peabs aktieägare samt Annehem Fastigheters styrelses ansökan om notering av Annehem Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm. Med "Annehem Fastigheter", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Annehem Fastigheter AB (publ), den koncern vari Annehem Fastigheter är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Se avsnittet "Definitioner" för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt. Med "Nordea" avses Nordea Bank Abp, filial i Sverige.

De siffror som redovisas i detta Prospekt har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Dessutom är vissa procentsatser som anges i Prospektet framräknade utifrån underliggande siffror som inte är avrundade, varför de kan komma att avvika något från procentsatser som följer av beräkningar som baseras på avrundade siffror. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("kr") om inget annat anges och "Mkr" indikerar miljoner kronor.

Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Detta Prospekt regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av detta Prospekt ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Detta Prospekt har upprättats i en svenskspråkig och en engelskspråkig version. I händelse av att versionerna inte överensstämmer ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

INFORMATION TILL INVESTERARE I USA

Utdelningen av Annehem Fastigheters aktier har inte och kommer inte att registreras enligt vad var tid gällande U.S. Securities Act från 1933, i dess nuvarande lydelse ("Securities Act"). Annehem Fastigheters aktier har varken godkänts eller underkänts av U.S. Securities and Exchange Commission ("SEC"), någon delstatlig värdepappersmyndighet i USA eller någon amerikansk delstatsmyndighet. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om fördelarna med utdelningen av Annehem Fastigheters aktier eller om riktigheten och tillförlitligheten av detta dokument. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Annehem Fastigheter kommer att förlita sig på ett undantag som tillhandahålls i regel 12g3-2(b) enligt vad var tid gällande U.S. Securities Exchange Act från 1934, i dess nuvarande lydelse, och kommer därför inte behöva registrera sina aktier hos SEC. Enligt regel 12g3-2(b) kommer Annehem Fastigheter att offentliggöra vissa dokument på sin hemsida. Dessa dokument kommer framför allt att bestå av engelskspråkiga versioner av Bolagets årsredovisning, pressmeddelanden och viss annan information som har offentliggjorts i Sverige. Däremot kommer Annehem Fastigheter inte vara skyldigt att till SEC ge in årsredovisningar i enlighet med Form 20-F eller att tillhandahålla rapporter i enlighet med Form 6-K.

Annehem Fastigheters aktier bör i allmänhet inte betraktas som värdepapper som är föremål för begränsningar ("restricted securities") i enlighet med Rule 144(a)(3) under Securities Act. Personer som erhåller värdepapper till följd av separationen av Annehem Fastigheter från Peab (andra än närstående) kan återsälja dem utan begränsningar enligt Securities Act. En aktieägare som erhåller värdepapper som är närstående till Annehem Fastigheter per dagen och vid tidpunkten för när separationen av Annehem Fastigheter från Peab verkställs eller som blir närstående därefter kommer att vara föremål för vissa amerikanska överlåtelsebegränsningar avseende de aktier som erhålls inom ramen för separationen.

Nordea är inte registrerad som mäklare eller handlare i USA och kommer inte i egenskap av finansiell rådgivare att hantera någon direkt kommunikation med investerare som befinner sig i USA (vare sig om investerare kontaktar Nordea eller i annat fall) i samband med utdelningen av samtliga aktier i Annehem Fastigheter och noteringen av Annehem Fastigheters B-aktier.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Detta Prospekt innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. 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 som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i detta Prospekt som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer 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. Potentiella investerare ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena häri, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Verksamhetsbeskrivning" och "Operationell och finansiell översikt", vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Varken Bolaget eller Nordea lämnar några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs häri eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att framtida händelser som nämns i detta Prospekt inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i detta Prospekt och vilka härrör från tredje mans undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden, exempelvis till följd av: förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, i synnerhet de ekonomiska förhållandena på de marknader där Bolaget bedriver verksamhet, brist på attraktiva produkter att sälja, förändringar som påverkar räntenivåer, förändringar som påverkar valutakurser, förändringar i konkurrensnivåer, regulatoriska förändringar samt inträffande av olyckor eller systematiska leveransbrister.

Efter dagen för detta Prospekt tar varken Bolaget eller Nordea något ansvar för att uppdatera något framtidsinriktat uttalande eller för att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av lag eller Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Annehem Fastigheters verksamhet och den marknad som Annehem Fastigheter är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland JLL, Newsec och Svefa.

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Information som anskaffats från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

INNEHÅLL

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	8
Bakgrund och motiv	18
Information om utdelning av aktierna i Annehem Fastigheter	19
Marknadsöversikt	20
Verksamhetsbeskrivning	27
Utvald finansiell information	39
Operationell och finansiell översikt	46
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	51
Värderingsintyg	53
Aktuell intjäningsförmåga	60
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	61
Bolagsstyrning	66
Aktiekapital och ägarförhållanden	69
Bolagsordning	71
Legala frågor och kompletterande information	73
Skattefrågor i Sverige	76
Definitionslista	78
Historisk finansiell information	79
Adresser	A-1

VIKTIGA DATUM

Sista dag för handel i Peabs B-aktie med rätt till utdelning till B-aktier av Annehem Fastigheter	7 december 2020
Peabs B-aktie handlas exklusive rätt till utdelning av B-aktier i av Annehem Fastigheter	8 december 2020
Avstämningsdag för erhållande av B-aktier i Annehem Fastigheter	9 december 2020
Beräknad första dag för handel med Annehem Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm	11 december 2020

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké för perioden januari – december 2020	25 februari 2021
Årsredovisning 2020	31 mars 2021
Delårsrapport för perioden januari – mars 2021, Q1	28 april 2021
Årsstämma 2021	19 maj 2021
Delårsrapport för perioden januari – juni 2021, Q2	22 juli 2021

ÖVRIG INFORMATION

Kortnamn (ticker) B-aktien	ANNE B
ISIN-kod B-aktien	SE0015221684
LEI-kod	5493001IZXU12M8NYV95

VISSA DEFINITIONER

Annehem Fastigheter, Bolaget eller Koncernen
Annehem Fastigheter AB (publ), den koncern vari Annehem Fastigheter är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

Euroclear Sweden
Euroclear Sweden AB.

Nasdaq Stockholm
Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB.

Nordea
Nordea Bank Abp, filial i Sverige.

Peab
Peab AB (publ), den koncern vari Peab AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i Peabkoncernen, beroende på sammanhanget.

Peabkoncernen
Peab AB (publ) och dess dotterbolag.

Kr
Svensk krona.

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

Inledning och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
Emittenten	Annehem Fastigheter AB (publ) org.nr 559220-9083, Drottning Kristinas Esplanad 10, 170 67 Solna, Sverige. Telefonnummer: 010 - 456 18 00. LEI-kod: 5493001IZXU12M8NYV95 Kortnamn (ticker): ANNE B ISIN-kod: SE0015221684
Behörig myndighet	Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress: Brunnsgränd 3, 111 38 Stockholm. Finansinspektionens postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. E-post: finansinspektionen@fi.se Telefon: 08-408 980 00 Finansinspektionens hemsida är www.fi.se . Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 2 december 2020.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepappren?																																					
Emittentens säte och bolagsform	Emittenten av värdepappren är Annehem Fastigheter AB (publ) org.nr 559220-9083. Bolaget har sitt säte i Ängelholm. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, bildat och inkorporerat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Verksamheten bedrivs i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform styrs av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 5493001IZXU12M8NYV95.																																				
Emittentens huvudsakliga verksamhet	<p>Annehem Fastigheter är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag inriktat på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i de nordiska tillväxtregionerna Stockholm, Skåne, Göteborg samt Helsingfors och Oslo. Bolaget bedömer att dessa geografiska marknader är särskilt attraktiva med tanke på den stora efterfrågan på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i regionerna. Efterfrågan stöds av den urbanisering och befolkningstillväxt samt hållbarhetstrend som pågår i Norden.</p> <p>Fastighetsbeståndet i Annehem Fastigheter består per dagen för Prospektet av 22 förvaltningsfastigheter med ett värde om 3 281 Mkr¹⁾ och en uthyrbar yta om 184 tkvm²⁾.</p> <p>¹⁾ Avser verkligt värde per 30 september 2020 för fastigheter som Bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för fastigheten som Bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020.</p> <p>²⁾ Inkluderar parkeringsplatser.</p>																																				
Emittentens större aktieägare	<p>Per dagen för detta Prospekt är Annehem Fastigheter ett helägt dotterbolag till Peab. Tabellen nedan visar Peabs aktieägare som har ett direkt eller indirekt innehav som överstiger fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Peab per 30 september 2020. Om avstämningsdagen för utdelningen av Annehem Fastigheter hade varit den 30 september 2020 hade de största aktieägarna i Annehem Fastigheter initialt varit de som visas i tabellen nedan. Ägarstrukturen för Annehem Fastigheter kommer initialt att vara densamma som för Peab på avstämningsdagen för den föreslagna utdelningen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Antal A-aktier</th> <th>Antal B-aktier</th> <th>Totalt antal aktier</th> <th>Andel av kapitalet, %</th> <th>Andel av rösterna, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ekhaga Utveckling AB</td> <td>25 563 264</td> <td>36 057 059</td> <td>61 620 323</td> <td>20,8</td> <td>48,2</td> </tr> <tr> <td>AB Axel Granlund</td> <td>1 500 000</td> <td>18 000 000</td> <td>19 500 000</td> <td>6,6</td> <td>5,5</td> </tr> <tr> <td>Mats Paulsson med familj</td> <td>3 861 354</td> <td>8 109 175</td> <td>11 970 529</td> <td>4,0</td> <td>7,7</td> </tr> <tr> <td>Övriga aktieägare</td> <td>3 395 339</td> <td>199 563 539</td> <td>202 958 878</td> <td>68,6</td> <td>38,6</td> </tr> <tr> <td>Totalt</td> <td>34 319 957</td> <td>261 729 773</td> <td>296 049 730</td> <td>100,0</td> <td>100,0</td> </tr> </tbody> </table>	Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %	Ekhaga Utveckling AB	25 563 264	36 057 059	61 620 323	20,8	48,2	AB Axel Granlund	1 500 000	18 000 000	19 500 000	6,6	5,5	Mats Paulsson med familj	3 861 354	8 109 175	11 970 529	4,0	7,7	Övriga aktieägare	3 395 339	199 563 539	202 958 878	68,6	38,6	Totalt	34 319 957	261 729 773	296 049 730	100,0	100,0
Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %																																
Ekhaga Utveckling AB	25 563 264	36 057 059	61 620 323	20,8	48,2																																
AB Axel Granlund	1 500 000	18 000 000	19 500 000	6,6	5,5																																
Mats Paulsson med familj	3 861 354	8 109 175	11 970 529	4,0	7,7																																
Övriga aktieägare	3 395 339	199 563 539	202 958 878	68,6	38,6																																
Totalt	34 319 957	261 729 773	296 049 730	100,0	100,0																																
Viktigaste administrerande direktörer	<p>Bolagets styrelse består av Göran Grosskopf (ordförande), Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén och Lars Ljungälv.</p> <p>Bolagets ledning består av Jörgen Lundgren (verkställande direktör), Jan Egenäs och Adela Colakovic¹⁾.</p> <p>¹⁾ Från och med 1 mars 2021 tillträder Viveka Frankendal tjänsten som COO och fastighetschef. Viveka Frankendal kommer att ingå i Bolagets koncernledning.</p>																																				
Revisor	KPMG AB med huvudansvarig revisor Peter Dahllöf.																																				

Finansiell nyckelinformation för emittenten						
Sammanfattning av finansiell nyckelinformation	Sammanslagen resultaträkning					
	Mkr, om inte annat anges	1 jan 2019 – 31 dec 2019¹⁾	1 jan 2018 – 31 dec 2018¹⁾	1 jan 2017 – 31 dec 2017¹⁾	1 jan 2020 – 30 sep 2020²⁾	1 jan 2019 – 30 sep 2019²⁾
	Totala intäkter	109,7	97,8	100,5	127,3	74,8
	Förvaltningsresultat	31,5	34,8	37,8	20,3	23,5
	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	102,7	56,6	42,7	27,6	14,5
	Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr ³⁾	1,74	0,96	0,72	0,47	0,25
	¹⁾ Hämtat från Koncernens reviderade sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2018 och 2019. ²⁾ Hämtat från Koncernens oreviderade sammanslagna finansiella rapporter för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2020 med jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades 30 september 2019. ³⁾ Vid beräkningen av periodens resultat per aktie har antalet aktier baserats på det antal aktier som Annehem Fastigheter har per dagen för Prospektet.					
	Sammanslagen balansräkning					
	Mkr	1 jan 2019 – 31 dec 2019¹⁾	1 jan 2018 – 31 dec 2018¹⁾	1 jan 2017 – 31 dec 2017¹⁾	1 jan 2020 – 30 sep 2020²⁾	1 jan 2019 – 30 sep 2019²⁾
	Summa tillgångar	2 563,7	1 013,4	928,8	3 230,9	1 622,3
	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	955,5	389,3	321,2	2 022,8	517,5
	¹⁾ Hämtat från Koncernens reviderade sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2018 och 2019. ²⁾ Hämtat från Koncernens oreviderade sammanslagna finansiella rapporter för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2020 med jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades 30 september 2019.					
	Sammanslagen kassaflödesanalys					
	Mkr	1 jan 2019 – 31 dec 2019¹⁾	1 jan 2018 – 31 dec 2018¹⁾	1 jan 2017 – 31 dec 2017¹⁾	1 jan 2020 – 30 sep 2020²⁾	1 jan 2019 – 30 sep 2019²⁾
	Kassaflöde från löpande verksamhet	41,9	21,5	30,3	-49,5	18,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 401,4	-15,7	-8,9	-533,9	-577,7	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	893,1	-11,4	1,2	1 566,0	462,6	
¹⁾ Hämtat från Koncernens reviderade sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2018 och 2019. ²⁾ Hämtat från Koncernens oreviderade sammanslagna finansiella rapporter för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2020 med jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades 30 september 2019.						

Specifika nyckelrisker för emittenten	
Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten	<ul style="list-style-type: none"> • Annehem Fastigheter är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av Bolagets fastigheter. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters finansiella ställning och resultat. • Minskade eller uteblivna hyresintäkter, avslutade eller ej förnyade hyresavtal och en ökad hyrevakans kan ha en negativ påverkan på Annehem Fastigheter. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat. • Annehem Fastigheter är beroende av nyckelpersoner och ett fåtal ledande befattningshavare. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras, exempelvis om en nyckelperson eller ledande befattningshavare lämnar Annehem Fastigheter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat. • Annehem Fastigheter är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning. • Förändrade beteendemönster kan komma att påverka efterfrågan på Bolagets fastigheter. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat. • Coronapandemin kan komma att påverka Annehem Fastigheter negativt och det är svårt att förutse effekterna av coronapandemin. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat. • Annehem Fastigheter verkar i en hårt konkurrensutsatt bransch och en ökad konkurrens kan komma att påverka Annehem Fastigheter negativt. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters finansiella ställning och resultat. • Bolaget är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning. • Politiska beslut och lagstiftning kan komma att ändras och påverka Annehem Fastigheter negativt. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning. • Förändringar i räntenivåer kan komma att påverka Bolaget negativt. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters kassaflöden och ge upphov till fluktuationer i Annehem Fastigheters resultat. • Annehem Fastigheter kan komma att bli föremål för rättsliga eller administrativa förfaranden som oavsett utgång kan påverka Annehem Fastigheter negativt. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning. • Det finns en risk att de förväntade fördelarna med utdelningen av Annehem Fastigheter inte realiserar. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning. • Annehem Fastigheter är mindre och mer specialiserat efter utdelningen vilket innebär att möjligheten till utjämnande effekter saknas. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning. • Annehem Fastigheter är exponerat för risker hänförliga till genomförande av förvärv och avyttringar samt andra transaktionsrelaterade risker och det finns en risk att Annehem Fastigheter inte kan uppfylla sin tillväxtstrategi. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters resultat och innebära att Bolaget inte kan uppfylla sin strategi.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper	
Värdepapper som är föremål för upptagande av handel	B-aktier i Annehem Fastigheter. ISIN-kod: SE0015221684. Värdepappren är denominerade i svenska kronor. Aktiernas kvotvärde är cirka 0,00848 kr.
Antalet emitterade värdepapper	Per dagen för detta Prospekt finns 6 863 991 A-aktier och 52 128 557 B-aktier i Annehem Fastigheter.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Varje B-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till tio röster och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).
Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
Utdelning och utdelningspolicy	I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehem Fastigheters tillväxtmål.
Var kommer värdepapperen att handlas?	
Upptagande till handel	Annehem Fastigheters B-aktier kommer att handlas på Nasdaq Stockholm, under förutsättning att vissa sedvanliga villkor, som Nasdaq bolagskommitté har beslutat om, uppfylls. Kortnamnet för B-aktierna kommer att vara ANNE B.
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?	
Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	<ul style="list-style-type: none"> En aktiv, likvid och fungerande marknad för handel med Annehem Fastigheters B-aktier kanske inte utvecklas, kursen för B-aktierna kan bli volatil och potentiella investerare kan förlora en del av eller hela sin investering. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras kan det medföra svårigheter att sälja B-aktier vid den tidpunkt som aktieägare önskar eller till ett pris som skulle kunna erhållas om en gynnsammare likviditet rådde.

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN OCH UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?	
Allmänna villkor	Prospektet avser inte något erbjudande. Aktierna i Annehem Fastigheter delas ut i proportion till varje aktieägars innehav i Peab på den avstämningsdag som fastställs av Peabs styrelse.
Uppgifter om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm	Styrelsen för Annehem Fastigheter har ansökt om upptagande till handel av Annehem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 25 november 2020 beslutat att godkänna Annehem Fastigheters ansökan om upptagande av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att vissa sedvanliga villkor uppfylls. Första dag för handel förväntas bli den 11 december 2020.
Emissionskostnader	De totala kostnaderna för den föreslagna uppdelningen av Peabkoncernen uppskattas uppgå till cirka 50 Mkr. Annehem Fastigheter har per 30 september 2020 redovisat 7,7 Mkr i kostnader och det beräknas att Annehem Fastigheter efter 30 september 2020 kommer att belastas med ytterligare 12,3 Mkr. Annehem Fastigheters kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för revisorer, advokater, tryckning av Prospektet, kostnader relaterade till presentationer av bolagsledningen, etc. Resterande kostnader bedömer Bolaget kommer att belasta Peab.
Varför upprättas detta prospekt?	
Bakgrund och motiv	<p>Den 27 augusti 2020 offentliggjorde Peabs styrelse sin avsikt att föreslå extra bolagsstämman att besluta om en utdelning av samtliga Peabs aktier i Annehem Fastigheter till Peabs aktieägare samt att notera Annehem Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm. Den 12 november 2020 beslutade Peabs extra bolagsstämma i enlighet med styrelsens förslag. Första dag för handel i Annehem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm förväntas vara den 11 december 2020.</p> <p>Styrelserna för Peab och Annehem Fastigheter bedömer att en uppdelning av verksamheten och att i enlighet med Lex Asea dela ut och separat notera Annehem Fastigheter, ger förutsättningar för respektive bolag att fokusera på sin kärnverksamhet och att det därmed är det bästa alternativet för en långsiktig värdetillväxt. Peab kan då fokusera sin verksamhet på att bygga och utveckla fastigheter, medan Annehem Fastigheter kan fokusera på att äga och förvalta färdigställda fastigheter.</p>
Intressekonflikter	<p>I samband med upptagandet av B-aktierna till handel på Nasdaq Stockholm tillhandahåller Nordea finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget, för vilka Nordea kommer att erhålla en sedvanlig ersättning. Nordea är vid dagen för detta Prospekt långgivare till Annehem Fastigheter.</p> <p>Advokatfirman Vinge KB har agerat legal rådgivare i samband med upptagandet till handel av B-aktierna på Nasdaq Stockholm. Advokatfirman Vinge KB kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.</p>

RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens verksamhet, bransch och marknader, samt omfattar vidare operationella risker, legala risker, regulatoriska risker, risker kopplade till bolagsstyrning, skatterisker, finansiella risker, utdelningen av aktierna och riskfaktorer hänförliga till värdepapperen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. 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. De kan även medföra att aktierna i Bolaget minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att aktieägare i Bolaget förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital.

RISKER RELATERADE TILL ANNEHEM FASTIGHETERS VERKSAMHET

Annehem Fastigheter är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av Bolagets fastigheter

Annehem Fastigheter är föremål för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av dess fastigheter. Annehem Fastigheters förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och realiserade samt orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Enligt Annehem Fastigheters värderingspolicy ska externa värderingsintyg inhämtas minst en gång per år. Det verkliga värdet för Bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per 30 september 2020 till 3 003,1 Mkr samtidigt som Annehem Fastigheters totala redovisade tillgångar uppgick till 3 230,9 Mkr. Det innebär att cirka 93 procent av Annehem Fastigheters totala redovisade tillgångar bestod av förvaltningsfastigheter.

Fastighetsspecifika faktorer som kan leda till en värdeminskning för Bolagets fastigheter är bland annat lägre hyresnivåer, högre vakansnivåer och högre fastighetsutgifter (se riskfaktorer "– Minskade eller uteblivna hyresintäkter, avslutade eller ej förnyade hyresavtal och en ökad hyrevakans kan ha en negativ påverkan på Annehem Fastigheter" och "– Annehem Fastigheter är exponerat för ökade fastighets- och driftskostnader"). Vidare kan marknadsspecifika faktorer som högre räntenivåer och högre avkastningskrav leda till en värdeminskning av Bolagets fastigheter (se riskfaktor "Risker relaterade till Annehem Fastigheters bransch och marknad – Annehem Fastigheter är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer") samt så kan coronapandemin leda till osäkerheter som kan leda

till en värdeminskning på Bolagets fastigheter (se riskfaktor "Risker relaterade till Annehem Fastigheters finansiella ställning – Coronapandemin kan komma att påverka Annehem Fastigheter negativt och det är svårt att förutse effekterna av coronapandemin").

Därutöver bygger fastighetsvärderingar på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om bland annat hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer i Sverige, Norge och Finland. Det finns därför en risk att Annehem Fastigheters värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på dess fastigheter eller avspeglar de belopp som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Bolagets fastighetsbestånd kan i efterhand komma att visa sig inte vara lämpliga. Vidare kan det inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga. Det finns således en risk att det verkliga värdet på Bolagets fastigheter som redovisas i balansräkningen inte är korrekt eller att det kan komma att minska i framtiden.

Stora minskningar i fastighetsvärden kan påverka Annehem Fastigheters möjligheter att bibehålla finansiering samt erhålla ny finansiering på tillfredsställande villkor, särskilt då nästan samtliga av Annehem Fastigheters redovisade tillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter. Vidare kan en värdeminskning

resultera i att Bolaget bryter mot vissa så kallade kovenanter i Annehem Fastigheters kreditavtal vilket i sin tur kan leda till att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut och därigenom påverka Annehem Fastigheters finansiella ställning. Detta kan tvinga Bolaget att söka finansiering från annat håll, exempelvis genom nyemissioner eller genom avyttring av Bolagets fastigheter till oförmånliga priser. Således skulle en värdeminskning på, eller felaktiga värderingar av, Bolagets fastigheter kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Minskade eller uteblivna hyresintäkter, avslutade eller ej förnyade hyresavtal och en ökad hyrevakans kan ha en negativ påverkan på Annehem Fastigheter

Hyresintäkter utgör Annehem Fastigheters huvudsakliga intäktskälla och uppgick under perioden januari – september 2020 till 108,4 Mkr. Dessa hyresintäkter ska täcka fastighetskostnaderna bestående av bland annat driftskostnader och underhållskostnader. För det fall hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal kan det leda till minskade eller helt uteblivna hyresintäkter och således ha väsentlig negativ påverkan på Bolagets resultat.

En återkommande orsak till uteblivna hyresintäkter är ökad vakansgrad. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler är svåra att hyra ut direkt eller inom rimlig tid. Därutöver kan en långvarig konjunkturnedgång leda till ökad vakansgrad, som i sin tur kan leda till minskade, eller helt uteblivna, hyresintäkter. Risken för fluktuationer i vakansgrad ökar med förekomsten av enskilt stora hyresgäster. Hyresvärdet hänförligt till Peab-anknutna hyreskontrakt uppgick per 30 september 2020 till 83 Mkr vilket motsvarar cirka 42 procent av totalt hyresvärde per 30 september 2020 och de tio största hyresgästerna motsvarade cirka 66 procent av det totala hyresvärdet per 30 september 2020. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden per 30 september 2020 uppgick till 7,2 år för de tio största hyresgästerna avseende hyresvärde och 4,7 år totalt. Därutöver har Annehem Fastigheter flertalet avtal med en löptid om längre än fem år. Det innebär en ökad risk för en högre vakansgrad om dessa hyresgäster inte förnyar sina respektive hyresavtal eller om Annehem Fastigheter inte lyckas hyra ut dessa fastigheter. Det finns således en risk att Annehem Fastigheter påverkas negativt om en eller flera av dessa inte förnyar eller fullgör sina respektive hyresavtal. Annehem Fastigheter hade per 30 september 2020 erhållit hyresgarantier från Peab avseende tre fastigheter för vakanta ytor. Hyresgarantierna gäller i 36 månader från vissa givna tidpunkter. Det finns en risk att Annehem Fastigheter inte lyckas hyra ut fastigheter innan eventuella hyresgarantier löper ut vilket således skulle kunna ha en negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat. Annehem Fastigheter har även bland annat ingått hyresavtal avseende fastigheter som är under uppförande. Om uppförandet försenas kan detta berättiga den framtida hyresgästen att häva sitt hyresavtal vilket skulle kunna öka vakansgraden och således ha en negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat.

Om de större hyresgästerna möter finansiella svårigheter eller på annat sätt inte kan uppfylla sina förpliktelser enligt avtal skulle det kunna medföra betydande konsekvenser i form av lägre hyresintäkter än beräknat för Annehem Fastigheter.

För det fall Annehem Fastigheter inte lyckas uppnå, eller upprätthålla, planerad uthyrningsgrad i förvaltningsfastigheter eller om Annehem Fastigheters vakanser ökar i större utsträckning och Bolaget misslyckas med att ersätta sådana vakanser skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat.

Annehem Fastigheter är beroende av nyckelpersoner och ett fåtal ledande befattningshavare

Annehem Fastigheters verksamhet utgörs av en liten organisation med ett begränsat antal nyckelpersoner och ett begränsat antal ledande befattningshavare som utgör koncernledningen. Dessa fåtal individer har mångårig erfarenhet av bland annat fastighetsförvaltning, fastighetsförvärv och finansiering. Annehem Fastigheters koncernledning, tillika ledande befattningshavare, utgjordes per 30 september 2020 och per dagen för Prospektet av tre personer samtidigt som antalet anställda i Annehem Fastigheter per 30 september 2020 var 15 personer.¹⁾ Det finns således en risk att Annehem Fastigheter blir väsentligt negativt påverkat om ett flertal anställda eller någon i koncernledningen eller en nyckelperson lämnar Annehem Fastigheter. Därutöver är Annehem Fastigheters framgång även beroende av Bolagets förmåga att attrahera, behålla och motivera lämplig personal. Detta är beroende av flera faktorer, däribland rekryteringsförfaranden, kultur och ledarskap, lön och annan ersättning, förmåner samt arbetsplatsens placering. Därutöver kompletteras Annehem Fastigheters kapacitet med inköpta tjänster från bland annat konsulter, i syfte att ge Bolaget flexibilitet och kapacitet.

Om ett flertal anställda lämnar Annehem Fastigheter, oavsett anledning, eller om Annehem Fastigheter inte lyckas attrahera, behålla och motivera nya medarbetare vid behov, finns det en risk att Annehem Fastigheter inte kan bedriva sin verksamhet som planerat. Denna risk accentueras särskilt i förhållande till Annehem Fastigheters ledande befattningshavare. För det fall någon av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat.

Administrativa processer samt bristfälliga och/eller ej fungerade IT- och ekonomisystem kan ha en negativ påverkan på Annehem Fastigheter

Annehem Fastigheter har, som ett led i arbetet med separationen från Peab, etablerat en ny ekonomiavdelning. Ett flertal anställda som tidigare har varit anställda av Peab har anställts av Annehem Fastigheter men organisationen har kompletterats med nyrekryteringar. Annehem Fastigheters ekonomiavdelning ansvarar för ett flertal processer innefattande bland annat hyresavisering till hyresgäster, finansiell rapportering och likviditetshantering. Annehem Fastigheter har därutöver uppdragit åt externa tjänsteleverantörer att utföra lönehantering samt ansvara för IT-drift. Bristfälliga rutiner eller bristande insatser från Annehem Fastigheters anställda eller externa leverantörer kan leda till störningar i verksamheten och felaktig eller försenad rapportering av bland annat kovenanter i finansieringsavtal som skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat.

Annehem Fastigheter har, som ett led i arbetet med separationen från Peab, även upprättat en egen IT-infrastruktur samt installerat nya ekonomi- och konsolideringssystem. Dessa system används bland annat för att avisera hyra till Bolagets

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

hyresgäster samt för löpande bokföring och att upprätta finansiella rapporter i form av månads-, kvartals- och årsbokslut. För det fall dessa system visar sig fungera felaktigt, eller om dessa inte fungerar alls, skulle det bland annat kunna innebära ökade kostnader för avhjälpande, risk för avbrott och brister i uppföljning och intern kontroll, varför det skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat. Utöver det faktum att Annehem Fastigheters IT- och ekonomisystem kan fungera bristfälligt eller sluta fungera i sin helhet finns det en risk att dessa system i förtid konstateras förlagade. För det fall att så sker finns det en risk att Annehem Fastigheter kommer att behöva ersätta dessa system i förtid. Utbyte av IT- och ekonomisystem kan komma att vara både kostnads- och tidskrävande och därutöver finns det en risk att nya system inte fungerar såsom planerat. Det finns således en risk att Annehem Fastigheters verksamhet och resultat påverkas väsentligt negativt om dessa system i förtid konstateras vara förlagade.

Felaktig eller bristfällig behandling av känsliga uppgifter kan ha en negativ påverkan på Annehem Fastigheter

Annehem Fastigheter behandlar och lagrar information samt uppgifter av olika slag i både elektronisk och fysisk form, däribland uppgifter om hyresgäster och, i den mån sådan förekommer, insiderinformation. Annehem Fastigheter behandlar bland annat personuppgifter hänförliga till anställda, konsulter och hyresgäster. När Annehem Fastigheter behandlar sådana uppgifter är det av stor vikt att behandlingen sker i enlighet med bland annat svensk lag och EU:s regelverk, såsom dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 ("GDPR"). Det finns exempelvis stränga krav på att upplysa människor om vilka personuppgifter som Annehem Fastigheter behandlar och att denna behandling äger rum på ett sätt som överensstämmer med det ändamål för vilket personuppgifterna samlades in. För det fall att Annehem Fastigheter behandlar dessa personuppgifter bristfälligt finns det en risk att Annehem Fastigheter behöver betala sanktionsavgifter för överträdelse av till exempel GDPR som orsakas av sådana händelser. Därutöver finns det en risk att Annehem Fastigheter brister i sin hantering av konfidentiella eller känsliga uppgifter eller att sådana uppgifter offentliggörs eller blir tillgängliga för andra till följd av exempelvis dataintrång eller så kallade utpressningsvirus eller utpressningsprogram (eng. *ransomware*). För det fall att Annehem Fastigheter brister i hanteringen av personuppgifter, är föremål för lagöverträdelse, inte uppfyller bestämmelser i ingångna avtal eller om konfidentiella eller känsliga uppgifter offentliggörs eller blir tillgängliga för andra kan det komma att påverka Annehem Fastigheters renommé och resultat väsentligt negativt.

Bolaget är föremål för risker relaterade till underhåll, reparationer, skador och defekter på fastigheter

Fastigheter kräver reparationer och underhåll i varierande omfattning under hyreskontraktens löptid, eller efter befintliga hyreskontrakt löpt ut. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd. Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan dock öka, till exempel på grund av ändrade energieffektivitetsregler eller skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Därutöver finns det en risk att underhållskostnaderna ökar mer än Bolaget förväntar sig till följd av exempelvis kostnadsökning av tjänster och produkter för underhåll samt att Bolaget kan behöva investera mer i fastighetsunderhåll än vad det har förutsett

och/eller budgeterat för. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid, eller underhållsnivån är otillräcklig, kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Bolaget kan även behöva sänka hyresnivåerna för sådana fastigheter.

Att verka i fastighetsbranschen innebär även tekniska risker. Annehem Fastigheter arbetar med en underhållsplan för att hantera planerat underhåll vilket Bolaget anser minskar risken för akut felavhjälpande underhåll men Bolaget är ändå exponerat för tekniska risker. Med teknisk risk avses risker förknippade med den tekniska driften av fastigheter, till exempel underlåtet att genomföra obligatoriska ventilationskontroller (även kallat OVK) och hissbesiktningar, felaktig avrinning eller ej fungerande kyl- och värmeanläggning. För det fall att Annehem Fastigheters kostnader ökar på grund av materialiserade tekniska risker kan de leda till minskade hyresintäkter, förlorade tillväxtpotentialer och/eller en kostnadsökning för Bolaget vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat.

Annehem Fastigheter är exponerat för ökade fastighets- och driftskostnader

Annehem Fastigheter ansvarar för drift- och underhållskostnader för merparten av dess fastigheter. Annehem Fastigheters driftskostnader består huvudsakligen av kostnader för el, värme och fastighetsskötsel och för perioden januari – september 2020 uppgick Annehem Fastigheters driftskostnader till 27,9 Mkr. Annehem Fastigheter har ingen eller begränsad kontroll över dessa kostnader och i den utsträckning som ökning av kostnader inte direkt eller indirekt är kompenserade i enlighet med villkoren i respektive hyresavtal, eller kompenseras genom omförhandling av hyresavtal, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters finansiella ställning och resultat.

Annehem Fastigheter är exponerat mot risker i relationer till den externa förvaltningen av dess fastigheter

För Bolagets fastigheter i Sverige sker förvaltningen i huvudsak av Bolagets anställda. Bolaget har en anställd som är förvaltningsansvarig i Region Huvudstad, men förvaltningen i Oslo och Helsingfors sker av externa parter tills dess att en kritisk massa av fastigheter har byggts upp i respektive stad. De externa tjänsteleverantörerna anlitas för fastighetsförvaltningstjänster såsom drift och skötsel. Annehem Fastigheter hade externa förvaltare för fastigheter med ett verkligt värde uppgående till 913,1 Mkr per 30 september 2020, varefter en fastighet i Oslo med ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 293 MNOK har förvärvats. Trots Annehem Fastigheters noggranna bevakning finns det en risk att Bolagets externa fastighetsförvaltare inte kan fullgöra sina förpliktelser på ett tillfredsställande sätt eller att dessa externa fastighetsförvaltare inte uppfyller Annehem Fastigheters krav på kvalitet och kundservice, vilket kan leda till försenade, minskade eller uteblivna hyresintäkter eller andra negativa konsekvenser som kan påverka Annehem Fastigheters förtroende.

Annehem Fastigheter är exponerat för risker hänförliga till genomförande av förvärv och avyttringar samt andra transaktionsrelaterade risker och det finns en risk att Annehem Fastigheter inte kan uppfylla sin tillväxtstrategi

Annehem Fastigheter är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag med en tydlig strategi för hur beståndet ska växa och utvecklas. En del av denna strategi är fastighetsförvärv och Annehem Fastigheter kan från tid till annan komma att förvärva eller avyttra förvaltningsfastigheter. Bolaget har till exempel förvärvat, men ej tillträtt, fyra fastigheter från Peab som kommer

att färdigställas mellan 2021 och 2024. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för dessa fastigheter är 791 Mkr. Därutöver har Annehem Fastigheter identifierat ett flertal byggrätter ägda av Peab avseende framtida fastigheter som bedöms passa väl in i Bolagets fastighetsbestånd och strategi och som planeras att färdigställas efter 2021. Annehem Fastigheter har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av dessa fastigheter på marknadsmässiga villkor¹⁾. Fastigheterna utgör vid färdigställande totalt 86 tkvm och har ett av Annehem Fastigheter samlat bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 4 900 Mkr²⁾.

Förvärv exponerar Annehem Fastigheter gentemot ett flertal risker. Exempelvis förväntar sig Bolaget att i samband med ett förvärv göra vissa antaganden och ställningstaganden baserade på sin due diligence av fastigheterna som ska förvärfas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och driftskostnader. Dessa antaganden och ställningstaganden involverar risker och osäkerhetsfaktorer som kan leda till att de visar sig vara felaktiga och att Bolaget därför inte kan uppnå alla, eller några, förväntade fördelar med förvärvet. Vid fastighetsförvärv är riskerna bland annat kopplade till framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister, miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Därutöver tillkommer risker för exempelvis höjda skatter, tvister, högre skuldsättning och högre räntekostnader. Sådana risker kan resultera i förseningar eller ökade eller oväntade kostnader förknippade med transaktionen. Därtill kan förväntade skalfördelar och kostnadsbesparingar, helt eller delvis, utebli eller uppnås senare än beräknat vilket kan resultera i högre kostnader än planerat.

I förvärvsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Det finns en risk för att dessa garantier inte helt, eller i tillräckligt hög grad, täcker alla brister som kan uppkomma. Vidare föreligger risk för att en garanti från säljarens sida inte kan verkställas på grund av att säljaren är på obestånd. Det finns således en risk att eventuella garantier från en säljare till Annehem Fastigheter inte kan infrias.

Vidare finns det en risk att Annehem Fastigheter inte kan efterleva sin tilltänkta strategi som delvis består av fastighetsförvärv om Annehem Fastigheters system, åtgärder eller kontroller som krävs för att stötta Annehem Fastigheters tillväxt inte är tillräckliga, och de kan kräva fortsatt utveckling. Annehem Fastigheter har även för avsikt att på sikt ytterligare diversifiera sitt fastighetsbestånd genom förvärv av samhälls- och bostadsfastigheter och om Annehem Fastigheter inte genomför förvärv av samhälls- eller bostadsfastigheter så kommer Bolagets fastighetsbestånd att i huvudsak bestå av kommersiella fastigheter. Förvärv av samhälls- och bostadsfastigheter kan även komma att ställa andra krav på fastighetsförvaltningen vilket kan innebära utmaningar för Annehem Fastigheter. Därutöver är Annehem Fastigheter beroende av att identifiera lämpliga förvärvsobjekt och erhålla nödvändig finansiering, vilket kan innebära att Annehem Fastigheter inte alls kan förvärva fastigheter. Det finns även

en risk att konkurrens föranleder lägre avkastningskrav vilket innebär att Annehem Fastigheter inte kan genomföra förvärv till tillfredsställande eller godtagbara avkastningsnivåer, se riskfaktor "Risker relaterade till Annehem Fastigheters bransch och marknad – Annehem Fastigheter verkar i en hårt konkurrensutsatt bransch och en ökad konkurrens kan komma att påverka Annehem Fastigheter negativt" för mer information om risker relaterade till konkurrens. Annehem Fastigheter har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av fastigheter på marknadsmässiga villkor.³⁾ Fastigheterna utgör vid färdigställande totalt 86 tkvm och har ett av Annehem Fastigheter samlat bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 4 900⁴⁾ Mkr. Dessa avsiktsförklaringar är inte bindande och det finns således en risk att Annehem Fastigheter inte kommer att kunna genomföra dessa förvärv. Om Annehem Fastigheters tilltänkta strategi inte uppfylls finns det en risk att Annehem Fastigheter inte lyckas uppfylla sin tilltänkta strategi eller diversifiera sammansättningen av sin fastighetsportfölj.

Då Annehem Fastigheter löpande utvärderar möjligheten att förvärva fastigheter är ovanstående risker återkommande och Annehem Fastigheter exponeras därigenom för risken för oförutsedda öknings av transaktionskostnader eller inställda förvärv. Utöver riskerna förknippade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket tid och resurser samt vara förknippade med betydande förvärvskostnader.

Om Annehem Fastigheter inte lyckas identifiera lämpliga förvärvsobjekt eller erhålla nödvändig finansiering för sådana förvärv, eller om negativa risker med förvärv förverkligas, skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters resultat och innebära att Bolaget inte kan uppfylla sin strategi.

Annehem Fastigheter och dess fastighetsbestånd är exponerat gentemot ett fåtal geografiska marknader vilket innebär att riskerna avseende dessa marknader koncentreras

Fastighetsbeståndet i Annehem Fastigheter består per dagen för Prospektet av 22 förvaltningsfastigheter med ett värde om 3 281 Mkr⁵⁾ och en uthyrbar yta om 184 tkvm⁶⁾. Därutöver har Bolaget förvärvat men ej tillträtt fyra fastigheter som kommer att tillträdas mellan 2021 och 2024. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för dessa fastigheter är 791 Mkr och den uthyrbara ytan 16 tkvm. Bolagets fastigheter är indelade i två geografiska områden, Region Huvudstad som omfattar fastigheter i Stockholm, Helsingfors och Oslo samt Region Syd som omfattar fastigheter i Skåne och Göteborg. Detta innebär att Annehem Fastigheters portfölj är koncentrerad till, och att Annehem Fastigheter är exponerat gentemot, ett begränsat antal geografiska marknader. Bolagets fastighetsbestånd och portföljsammansättning innebär att samtliga risker som anges i detta Prospekt koncentreras till de marknader där Annehem Fastigheter är verksam, vilket innebär att Annehem Fastigheter är särskilt exponerat mot exempelvis negativa värdeförändringar på fastigheter och makroekonomiska tendenser i dessa regioner (se riskfaktorerna " – Annehem Fastigheter är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av Bolagets fastigheter" och "Risker relaterade till Annehem

¹⁾ 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.

²⁾ Fastighetsvärdet baseras på Annehem Fastigheters bedömning per 30 september 2020 av det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet per dagen för färdigställande.

³⁾ 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.

⁴⁾ Fastighetsvärdet baseras på Annehem Fastigheters bedömning per 30 september 2020 av det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet per dagen för färdigställande.

⁵⁾ Avser verkligt värde per 30 september 2020 för fastigheter som Bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för fastigheten som Bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020.

⁶⁾ Inkluderar parkeringsplatser.

Fastigheters bransch och marknad – Annehem Fastigheter är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer”).

Annehem Fastigheter kan komma att bli föremål för ålägganden enligt miljölagar och regler även om Annehem Fastigheter inte ägde fastigheten vid den relevanta tidpunkten

Annehem Fastigheters verksamhet medför miljörisker och Bolaget omfattas av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Bolaget vid bristande efterlevnad. Även om Annehem Fastigheter kommer att utföra inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk för att miljöbestämmelserna inte efterlevdes av tidigare fastighetsägare, eller Annehem Fastigheter, eller att tidigare fastighetsägare eller verksamhetsutövare orsakat föroreningar.

Enligt gällande miljölagstiftning i Sverige, vari Annehem Fastigheter äger fastigheter med ett verkligt värde uppgående till 2 090 Mkr per 30 september 2020, har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet även ansvar för sanering. I Annehem Fastigheters företagsparker har Perfluoroktansulfonat/Perfluoroktansulfonsyra (även känt som "PFOS") upptäckts i marken, men det finns även en risk att andra rester kan förekomma då företagsparkerna tidigare har använts för militärverksamhet. Vissa delar av marken som har innehållit PFOS har grävts bort och vissa delar av marken har sanerats. För det fall att en verksamhetsutövare inte kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att Annehem Fastigheter, under vissa omständigheter, kan åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller krav enligt relevant miljölagstiftning. Ett sådant återställande kan omfatta sanering av förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Annehem Fastigheters kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att forsla bort eller återställa mark, enligt tillämplig miljölagstiftning kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Bolagets verksamhet, förtroende och finansiella ställning negativt. Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till ökade kostnader för Bolaget med avseende på sanering av fastigheter som Annehem Fastigheter för närvarande äger, eller kan komma att förvärva.

Annehem Fastigheter är föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor, samt lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat energi- och elförbrukning. Dessa regelverk kan komma att ändras och ytterligare regelverk kan tillkomma. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att Annehem Fastigheter tvingas betala avgifter, böter eller blir föremål för verkställighetsåtgärder.

Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader. Upptäckten av en förorening eller restförorening i samband med uthyrning av fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en del av Annehem Fastigheters fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra betydande kostnader och få en väsentlig negativ inverkan på Annehem Fastigheters resultat och verksamhet.

Miljötillståndet avseende verksamheten på Ljungbyhed Park är från 1996. Tillståndet kan generellt anses som gammalt och en tillsynsmyndighet kan begära och kräva att det fastighetsägande

bolaget ansöker om ett uppdaterat tillstånd. Om sådan ansökan krävs eller om det nuvarande tillståndet begärs omprövat är det troligt att strängare villkor för verksamheten införs. Vidare finns ett bullerklagomål från 2019 avseende verksamheten på Ljungbyhed Park. Ärendet är pågående per dagen för Prospektet. Klagomålet kan innebära att Bolaget framöver måste vidta bullerbegränsade åtgärder och att kostnader hänförliga till dessa åtgärder kan tillkomma vilket kan komma att påverka Annehem Fastigheters resultat och verksamhet negativt.

Annehem Fastigheters varumärke, förtroende och renommé kan skadas vilket kan påverka Annehem Fastigheter negativt

Annehem Fastigheter är beroende av förtroende för sin verksamhet, särskilt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Till exempel kan tekniska problem, underhållsproblem, ogynnsam medierapportering eller misslyckanden hänförliga till Bolagets hållbarhetsprofil skada Annehem Fastigheters varumärke, förtroende och renommé vilket till exempel kan medföra svårigheter att behålla befintliga hyresgäster eller attrahera nya hyresgäster. För att säkerställa att Bolaget kontinuerligt har ett starkt varumärke, högt förtroende och ett gott renommé genomför Bolaget löpande kundundersökningar. Det finns även en risk att det tar längre tid än förutsett att etablera varumärket Annehem Fastigheter som ett fristående bolag från Peab eller att kostnaderna för att etablera Annehem Fastigheter som ett eget varumärke blir högre än beräknat. För det fall Annehem Fastigheters varumärke, förtroende och renommé skadas kan det leda till uteblivna hyresintäkter, förlorade tillväxtpotentialer samt påverka Bolagets möjligheter att uppta lån på förmånliga villkor eller överhuvudtaget, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på dess verksamhet och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL ANNEHEM FASTIGHETERS BRANSCH OCH MARKNAD

Annehem Fastigheter är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Annehem Fastigheters befintliga fastighetsportfölj består till största delen av kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Ängelholm/Helsingborg-området samt i Helsingfors och Oslo vilket är geografiska marknader som Bolaget anser, baserat på historisk data, är särskilt attraktiva. Annehem Fastigheter är följaktligen exponerat mot framförallt den regionalekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader och det finns en risk att dessa geografiska marknader inte utvecklas såsom Bolaget förutsett eller såsom marknaderna historiskt har utvecklats vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning. Det finns även en risk att Annehem Fastigheter har missbedömt historisk data angående sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning. Det verkliga värdet på Annehem Fastigheters förvaltningsfastigheter i Region Huvudstad uppgick till 2 107,1 Mkr och till 896,0 i Region Syd per 30 september 2020. Till exempel påverkar den lokala ekonomiska tillväxten sysselsättningsgraden samt löneutvecklingen och därigenom

efterfrågan på bland annat kontor och bostäder. En minskad efterfrågan på en av Annehem Fastigheters hyresmarknader kan medföra svårigheter att lokalisera hyresgäster, sänkta hyresnivåer och i förlängningen minskade intäkter för Annehem Fastigheter. Annehem Fastigheter är särskilt exponerat mot detta då Bolaget har ett begränsat antal fastigheter och då den geografiska lokaliseringen av dessa fastigheter är begränsad.

Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer varför de i förlängningen påverkar Annehem Fastigheters förvaltningsresultat då räntekostnader under 2019 utgör en av Bolagets största enskilda kostnader. Exempelvis uppgick räntekostnader för perioden januari – september 2020 till 36,0 Mkr. Förändringar, och förväntningar på förändringar, av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och, följaktligen, det verkliga värdet på Annehem Fastigheters förvaltningsfastigheter, vilket i sin tur kan medföra flera negativa följd effekter (se riskfaktor "Risker relaterade till Annehem Fastigheters verksamhet – Annehem Fastigheter är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av Bolagets fastigheter"). Om någon av de ovanstående riskerna skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat.

Förändrade beteendemönster kan komma att påverka efterfrågan på Bolagets fastigheter

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 (se riskfaktor "Risker relaterade till Annehem Fastigheters finansiella ställning – Coronapandemin kan komma att påverka Annehem Fastigheter negativt och det är svårt att förutse effekterna av coronapandemin"). Under coronapandemin har flera företag exempelvis beslutat att dess anställda i större utsträckning ska jobba hemma för att minska smittspridningen av coronaviruset. För det fall företag beslutar att anställda framgent i större utsträckning ska arbeta hemifrån skulle det kunna ha en negativ inverkan på efterfrågan på kontor och således påverka bland annat hyresnivåer, vakansgrader och fastighetsvärderingar negativt. Det finns även andra beteendemönster som kan komma att ändras, bland annat att företag ökar efterfrågan på flexibla kontor utan fasta arbetsplatser samt att en ökad e-handel och andra förändringar i konsumtionsmönster kan minska efterfrågan på bland annat fysiska butiker. I samband med förändringar i beteendemönster finns det en risk att Annehem Fastigheter inte alls, eller i tillräcklig utsträckning, lyckas anpassa sina fastigheter efter sådana förändrade beteendemönster. För det fall någon av de ovanstående riskerna skulle materialiseras skulle det således kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning.

Annehem Fastigheter verkar i en hårt konkurrensutsatt bransch och en ökad konkurrens kan komma att påverka Annehem Fastigheter negativt

Annehem Fastigheter är verksam inom fastighetsbranschen, som präglas av betydande konkurrens. Annehem Fastigheters befintliga fastighetsportfölj består till största delen av kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Ängelholm/Helsingborg-området samt i Helsingfors och Oslo. Bolaget möter olika konkurrenter inom respektive fastighetskategori och region, vilka kan vara internationella fastighetsfonder samt börsnoterade- och privatägda fastighetsbolag. Annehem Fastigheters koncernledning bedömer

att de huvudsakliga börsnoterade aktörerna är Castellum, Fabege, FastPartner, Klöver, Kungleden, Nyfosa, Platzer och Wihlborgs. Annehem Fastigheters konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva attraktiva fastigheter i strategiska lägen, attrahera och behålla hyresgäster, förutse förändringar och trender i branschen samt snabbt anpassa sig till exempelvis nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Bolaget om hyresgäster, bland annat genom fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Bolagets renommé.

Därutöver kan konkurrenterna ha bättre finansiella resurser än Bolaget och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på fastighetsmarknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha högre tolerans för lägre avkastningskrav. Vidare kan Bolaget komma att behöva ädra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. För det fall Annehem Fastigheter inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och i förlängningen påverka Annehem Fastigheters finansiella ställning och resultat väsentligen negativt.

Klimatförändringar kan komma att göra Bolagets fastigheter svårare att hyra ut och påverka Bolagets fastigheter negativt

Bolagets verksamhet och resultat kan komma att påverkas av klimatförändringar såsom högre eller lägre temperaturer och ökade regnmängder. För det fall att klimatförändringar leder till kallare och/eller längre kalla årstider kan Annehem Fastigheter till exempel påverkas negativt om Bolagets fastigheter blir svårare att hyra ut om det saknas möjlighet att värma upp delar av fastigheten. Därutöver kan fastigheter som inte har kylanläggningar bli svårare att hyra ut vid varmare och/eller längre varmare årstider. Om Bolagets fastigheter visar sig svårare att hyra ut till följd av klimatförändringar skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på fastigheternas verkliga värde och således ha en negativ inverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning. Därtill kan klimatförändringar föranleda en ökad energiförbrukning, vilket skulle kunna öka Annehem Fastigheters driftskostnader och således ha en väsentlig negativ inverkan på Annehem Fastigheters resultat. Därtill kan klimatförändringar föranleda ökade regnmängder, vilket ökar risken för vatteninträngning i Bolagets fastigheter och Bolaget kan behöva allokera både tid och kapital för att förebygga vatteninträngning i dess fastigheter. Således finns det en risk att klimatförändringar kan ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat.

RISKER RELATERADE TILL ANNEHEM FASTIGHETERS FINANSIELLA STÄLLNING

Coronapandemin kan komma att påverka Annehem Fastigheter negativt och det är svårt att förutse effekterna av coronapandemin

Utbrottet av coronaviruset (SARS-CoV-2) som orsakar sjukdomen Covid-19 klassificerades av världshälsoorganisationen WHO den 30 januari 2020 som ett internationellt hot mot människors hälsa. Coronapandemin har inneburit, och fortsätter att innebära, en omfattande påverkan på de områden och marknader där Annehem Fastigheter är verksam. I vilken omfattning som coronapandemin kommer att påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat kommer dock att bero på ett flertal

faktorer som Bolaget per dagen för Prospektet inte kan identifiera eller bedöma med precision eller säkerhet. Faktorer som kan påverka Bolaget är bland annat coronapandemins långvarighet, omfattning och negativa effekter på ekonomiska, politiska och marknadsförhållanden (se även riskfaktor "Risker relaterade till Annehem Fastigheters bransch och marknad – Annehem Fastigheter är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer").

Annehem Fastigheter har hittills påverkats huvudsakligen av coronapandemins direkta och indirekta påverkan på Bolagets hyresgäster. I takt med att Annehem Fastigheters hyresgäster utsätts för effekter av coronapandemin så kan Bolaget komma att påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader samt att hyresgäster inte alls betalar hyra (se riskfaktorn "Risker relaterade till Annehem Fastigheters verksamhet – Minskade eller uteblivna hyresintäkter, avslutade eller ej förnyade hyresavtal och en ökad hyrevakans kan ha en negativ påverkan på Annehem Fastigheter"). För att motverka coronapandemins negativa effekter har den svenska regeringen vidtagit åtgärder genom att bland annat erbjuda stöd för sänkta hyror i utsatta branscher, varigenom hyresvärdar som ger rabatt på hyran till hyresgäster i utsatta branscher har kunnat ansöka om ekonomiskt stöd. Bolaget bedömer att det är hyresgäster inom hotell, restaurang och butiker som framförallt påverkats av coronapandemin. Under de tre första kvartalen av 2020 har hyresreduceringar uppgått till mindre än 250 000 kr och ingen hyresgäst har gått i konkurs till följd av coronapandemin. För att hjälpa sina kunder har Bolaget i vissa fall ändrat från kvartalsvisa till månadsvisa betalningar. Per 30 september 2020 betalade 56 procent av hyresgästerna¹⁾ kvartalsvis i förskott, medan 44 procent betalade månadsvis i förskott.

Annehem Fastigheter påverkas även av coronapandemin genom dess direkta, och/eller indirekta, påverkan på makroekonomin samt beteendemönster i samhället (se riskfaktorerna "Risker relaterade till Annehem Fastigheters bransch och marknad – Annehem Fastigheter är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer" och "Risker relaterade till Annehem Fastigheters bransch och marknad – Förändrade beteendemönster kan komma att påverka efterfrågan på Bolagets fastigheter"). Till exempel kan fastighetsmarknaden påverkas av en långvarig konjunkturnedgång. Skulle utbudet av fastigheter öka, eller förbli detsamma, och efterfrågan minska, föreligger en risk för att priset på fastigheter sjunker, vilket kan påverka värdet på Bolagets fastighetsbestånd (se riskfaktor "Risker relaterade till Annehem Fastigheters bransch och marknad – Förändrade beteendemönster kan komma att påverka efterfrågan på Bolagets fastigheter").

Coronapandemin och de globala samt regionala ekonomiska förändringarna som sker på grund av den samt förändringar till följd av eventuella framtida virusutbrott, kan även innebära en ökad riskexponering i förhållande till andra riskfaktorer som identifieras och preciseras i detta Prospekt. Dessa kan i sin tur ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning.

Bolaget är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker

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

för att Annehem Fastigheter inte kan fullgöra sina förpliktelser när dessa förfaller. Likviditetsrisk har en nära koppling till finansieringsrisk.

Annehem Fastigheters kreditavtal med kreditinstitut innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Om Bolaget eller andra bolag inom Annehem Fastigheter bryter mot sina åtaganden eller finansiella förpliktelser i ett kreditavtal skulle det kunna leda till att krediten sägs upp till omedelbar betalning och att säkerheter tas i anspråk. Finansieringen som finns tillgänglig via Annehem Fastigheters kreditavtal per dagen för Prospektet uppgår till 1,9²⁾ Mdkr och enligt detta kreditavtal har Annehem Fastigheter bland annat åtagit sig att Bolagets soliditet inte får understiga en bestämd nivå. Om en kredit sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i vissa kreditavtal medföra att även andra förpliktelser kan sägas upp till omedelbar betalning. Vidare kan en nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Annehem Fastigheters tillgång till finansiering begränsas och att Annehem Fastigheters möjligheter att refinansiera sina krediter försvinner. Om Annehem Fastigheter i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, inte har tillräcklig likviditet för att fullgöra sina förpliktelser eller möjlighet att refinansiera sina krediter eller endast kan refinansiera sina krediter till väsentligt ökade kostnader eller på för Annehem Fastigheter oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning.

Förändringar i räntenivåer kan komma att påverka Bolaget negativt

Med ränterisk avses risken för att förändringar i räntorna påverkar Koncernens räntekostnader. Utöver storleken på de räntebärande skulderna, påverkas räntekostnaderna främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebindningstider. Ränteriskerna kan leda till negativ påverkan av marknadsvärdet på Bolagets fastigheter samt ha en negativ påverkan på Annehem Fastigheters kassaflöden och ge upphov till fluktuationer i Annehem Fastigheters resultat. Till exempel skulle en förändring av räntan på Bolagets utestående lån per dagen för Prospektet om +/- en procentenhet påverka Bolagets kapitalkostnad med +/- 10,2 Mkr.

Vissa av Bolagets avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen över Bolaget

I vissa av Annehem Fastigheters avtal, främst Annehem Fastigheters kreditavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Bolaget eller annat bolag i Annehem Fastigheter. En sådan bestämmelse kan exempelvis ge kreditinstitut möjlighet att säga upp avtal för det fall någon eller några, andra än Peabs nuvarande största aktieägare, som efter utdelningen av Annehem Fastigheter även kommer att vara Bolagets 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. Annehem Fastigheters befintliga kreditavtal innehåller sådana bestämmelser som skulle kunna aktualiseras om en eller flera personer, andra än Peabs nuvarande största aktieägare, som efter utdelningen av Annehem Fastigheter även kommer att vara Bolagets största aktieägare, samt vissa till denna närstående,

¹⁾ Bostäder för studenter exkluderade.

²⁾ Beräknat med en växelkurs om 0,95 norska kronor/kr och 10,30 euro/kr.

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

RISKER RELATERADE TILL LEGALA FRÅGOR, REGULATORISKA FRÅGOR OCH BOLAGSSTYRNING

Politiska beslut och lagstiftning kan komma att ändras och påverka Annehem Fastigheter negativt

Fastighetsverksamhet och i förlängningen Annehem Fastigheter påverkas av politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut rörande exempelvis skatter och ränteavdrag. Annehem Fastigheter kan även påverkas av förändrade tolkningar av befintliga regelverk eller av att Bolagets tolkning av befintliga regelverk är felaktig. Regelverk är delvis föränderliga, både till följd av politiska beslut och den rättsliga tolkningen av dem. Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget, som skickades på remiss under sommaren 2017 och nu bereds av den svenska regeringen, avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänför sig till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärdet på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till skatt som ska betalas på samtliga Koncernens framtida avyttringar av fastighetsägande företag i Sverige.

I likhet med lagförslaget om beskattning av fastighetsinvesteringar kan andra lagar och regler förändras, eller så kan Annehem Fastigheters tolkning av befintliga regelverk visa sig vara felaktig, och om detta skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning.

Annehem Fastigheter kan komma att bli föremål för rättsliga eller administrativa förfaranden som oavsett utgång kan påverka Annehem Fastigheter negativt

Bolaget riskerar att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Annehem Fastigheter är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda förfaranden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) som skulle kunna ha eller som nyligen har haft betydande effekter på Annehem Fastigheters finansiella ställning eller lönsamhet. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, administrativa och andra förfaranden eller anspråk. För det fall en tvist uppstår är hanteringen av sådana tvister och framställda krav tidskrävande för Annehem Fastigheter och dess bolagsledning samt i vissa fall kostnadskrävande. Om krav skulle framföras mot Annehem Fastigheter, oavsett om detta skulle leda till att väsentligt legalt ansvar fastställs, skulle kraven

kunna leda till finansiell förlust eller skada Bolagets renommé vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Annehem Fastigheters skattesituation kan försämrans

Annehem Fastigheter bedriver genom ett antal dotterbolag verksamhet i Sverige, Finland och Norge. Hanteringen av skattefrågor inom Koncernen är baserad på tolkningar av gällande skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter i de berörda länderna samt ställningstaganden från berörda skattemyndigheter. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Annehem Fastigheter och dess dotterbolag är från tid till annan föremål för skatterevisorer och granskningar. Det finns en risk att skatterevisorer eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till tidigare genomförda förvärv av bolag, koncerninterna transaktioner, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för ingående mervärdesskatt. Ett dotterbolag i Finland har av misstag utelämnat skattepliktiga inkomster hänförliga till entreprenadarbete i den finska inkomstdeklarationen för inkomståret 2016 och en begäran om rättelse har nyligen inlämnats till finska skattemyndigheten. Till följd av rättelsen kommer sannolikt ytterligare skatt påföras om cirka 1,1 MEUR, exklusive eventuellt skattetillägg och kostnadsränta. Dotterbolaget har inkluderat cirka 1,1 MEUR som skatteskuld i balansräkningen samt redovisat beloppet som kostnad i resultaträkningen för räkenskapsåret 2019, vilket i Bolagets sammanslagna finansiella rapporter tagits upp som en skatteskuld om 1,1 MEUR per 30 september 2020.

Om Annehem Fastigheters tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Annehem Fastigheters tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig negativ inverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och resultat.

RISKER RELATERADE TILL UTDELNING AV AKTIERNA I BOLAGET

Det finns en risk att de förväntade fördelarna med utdelningen av Annehem Fastigheter inte realiserar

Det avsedda syftet med separationen av Annehem Fastigheter från Peab är att ge förutsättningar för respektive bolag att fokusera på sin kärnverksamhet och att det därmed är det bästa alternativet för en långsiktig värdetillväxt. Annehem Fastigheter bedöms som separat bolag ha större möjligheter att tillvarata potentialen i den befintliga fastighetsportföljen, samt agera på attraktiva tillväxt- och affärsmöjligheter som Bolaget identifierar på fastighetsmarknaden. Det finns dock en risk att de förväntade fördelarna med utdelningen inte kommer att uppnås om de antaganden som beslutet att genomföra utdelningen bygger på visar sig vara felaktiga eller om de förväntade fördelarna eller de underliggande drivkrafterna har överskattats. Till exempel kan Annehem Fastigheter som fristående bolag kanske inte erhålla extern finansiering eller andra finansiella tjänster på lika förmånliga villkor som är tillgängliga för Annehem Fastigheter i Peabkoncernen före separationen. I den utsträckning som Annehem Fastigheter som fristående bolag ådrar sig ytterligare

kostnader eller genererar lägre intäkter skulle dess finansiella ställning och resultat kunna påverkas negativt och de förväntade fördelarna från utdelningen skulle kanske inte realiseras.

Annehem Fastigheters är mindre och mer specialiserat efter utdelningen vilket innebär att möjligheten till utjämnande effekter saknas

Tillgångsmassan i Annehem Fastigheter som fristående bolag kommer att vara mindre än den sammanlagda tillgångsmassan i Peabkoncernen innan utdelningen. Det innebär att varje risk som finns i Peabkoncernen innan utdelningen av Annehem Fastigheter och som efter utdelningen kommer att finnas i Annehem Fastigheter kommer att ha större betydelse för Annehem Fastigheter som ett fristående bolag. Det kan gälla till exempel förutsättningarna att hantera oförutsedda anspråk och kostnader av väsentlig betydelse. Till detta kommer att den mer specialiserade verksamheten som kommer att bedrivas i Annehem Fastigheter kommer att sakna de möjligheter att utjämna effekterna av vissa verksamhetsrisker som Peabkoncernen har i dess nuvarande form. Dessa risker kan för det fall att de materialiseras få en negativ effekt på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning.

Annehem Fastigheters historiska finansiella information i Prospektet ger inte nödvändigtvis samma bild som om Annehem Fastigheter historiskt hade utgjort en separat koncern

Annehem Fastigheters sammanslagna finansiella information ger inte nödvändigtvis en korrekt och fullständig bild av vad Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning skulle varit om Annehem Fastigheter hade verkat som ett fristående bolag och den sammanslagna finansiella informationen ska inte heller läggas till grund för slutsatser om Annehem Fastigheters framtida finansiella ställning och resultat. Annehem Fastigheter har inte historiskt utgjort en separat koncern, utan istället har resultatet för den verksamhet som varit hänförlig till Annehem Fastigheters nuvarande verksamhet konsoliderats inom ramen för Peabs finansiella ställning, resultat och kassaflöde. Således har kostnader hänförliga till att vara ett självständigt börsnoterat bolag såsom vissa administrativa kostnader inte fullt ut belastat Annehem Fastigheters resultat. Det finns således en risk att Annehem Fastigheters finansiella information som presenteras i detta Prospekt inte nödvändigtvis ger samma bild som om Annehem Fastigheter historiskt hade utgjort en separat koncern.

RISKER RELATERADE TILL ANNEHEM FASTIGHETERS B-AKTIER

En aktiv, likvid och fungerande marknad för handel med Annehem Fastigheters B-aktier kanske inte utvecklas, kursen för B-aktierna kan bli volatil och potentiella investerare kan förlora en del av eller hela sin investering

Före noteringen på Nasdaq Stockholm finns det inte någon marknad för Annehem Fastigheters B-aktier. Följaktligen finns det en risk att en aktiv och likvid marknad för handel i Annehem Fastigheters B-aktier inte kommer att utvecklas efter noteringen på Nasdaq Stockholm. Låg likviditet i Annehem Fastigheters B-aktier skulle kunna medföra svårigheter att sälja B-aktier vid den tidpunkt som aktieägaren önskar eller till ett pris som skulle kunna erhållas om en gynnsammare likviditet rådde. Det finns även en risk att en aktiv och likvid marknad, om en sådan utvecklas, inte kommer att bestå efter noteringen på Nasdaq Stockholm.

Annehem Fastigheters möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Bolagets framtida intjäning, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, investeringsbehov och andra faktorer

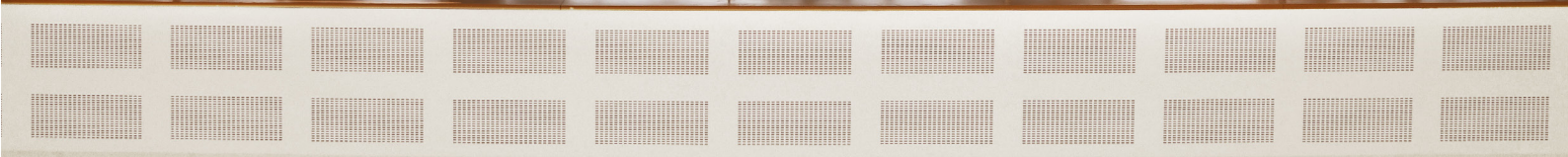
Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Annehem Fastigheter kan komma att inte ha tillräckligt utdelningsbara medel och Annehem Fastigheters aktieägare kan komma att besluta att inte utbetala utdelning i framtiden. Enligt Annehem Fastigheters utdelningspolicy så ska vinsterna i huvudsak återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehem Fastigheters tillväxtmål.

Valutakursdifferenser kan ha en väsentligt negativ inverkan på värdet på aktieinnehav eller betalda utdelningar

Annehem Fastigheters B-aktier kommer endast att noteras i svenska kronor och eventuella utdelningar kommer att betalas i svenska kronor. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om svenska kronan minskar i värde mot den aktuella valutan.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner

Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som en huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i vissa andra länder kan dock omfattas av begränsningar som hindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller på andra sätt försvårar eller begränsar deras deltagande. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att teckna nya aktier om aktierna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt Securities Act, eller om inget undantag från registreringskraven i Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna och de nya aktierna som erbjuds inte har registrerats hos eller godkänts av de behöriga myndigheterna i dessa jurisdiktioner. Annehem Fastigheter har ingen skyldighet att inlämna något registreringsdokument enligt Securities Act eller söka liknande godkännanden enligt lagarna i någon annan jurisdiktion utanför Sverige såvitt avser teckningsrätter och aktier, och att göra detta i framtiden kan bli opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Annehem Fastigheter aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida företrädesemissioner skulle deras ägande i Bolaget kunna spädas ut eller minska.



BAKGRUND OCH MOTIV

Den 27 augusti 2020 offentliggjorde Peabs styrelse sin avsikt att föreslå extra bolagsstämman att besluta om en utdelning av samtliga Peabs aktier i Annehem Fastigheter till Peabs aktieägare samt att notera Annehem Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm. Den 12 november 2020 beslutade Peabs extra bolagsstämma i enlighet med styrelsens förslag. Första dag för handel i Annehem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm förväntas vara den 11 december 2020.

Styrelserna för Peab och Annehem Fastigheter bedömer att en uppdelning av verksamheten och att i enlighet med Lex Asea dela ut och separat notera Annehem Fastigheters B-aktier, ger förutsättningar för respektive bolag att fokusera på sin kärnverksamhet och att det därmed är det bästa alternativet för en långsiktig värdetillväxt. Peab kan då fokusera sin verksamhet på att bygga och utveckla fastigheter, medan Annehem Fastigheter kan fokusera på att äga och förvalta färdigställda fastigheter.

Annehem Fastigheter bedöms som separat bolag ha större möjligheter att tillvarata potentialen i den befintliga fastighetsportföljen, samt agera på attraktiva tillväxt- och affärsmöjligheter som Bolaget identifierar på fastighetsmarknaden. Genom att bedriva en fokuserad förvaltningsverksamhet finns förutsättningar för att öka specialiseringen och effektiviseringen samt optimera kundnytta och position i värdekedjan. Fördelarna med att vara ett separat börsnoterat fastighetsbolag innefattar även möjligheten att använda ändamålsenliga finansieringskällor, möjligheten att använda aktier vid större förvärv samt mer riktad publicitet. Mer riktad publicitet innebär att nuvarande och kommande kunder och leverantörer kommer att få en bättre förståelse för Annehem Fastigheters verksamhet vilket även skapar bättre förutsättningar för mer spontana förfrågningar om potentiella fastighetstransaktioner. Därutöver ger särnoteringen möjlighet för såväl nya som nuvarande investerare att investera direkt i Bolaget.

Den befintliga fastighetsportföljen i Annehem Fastigheter består främst av moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella fastigheter av hög kvalitet i nordiska tillväxtområden. Bolaget innehar per dagen för Prospektet 22 förvaltningsfastigheter med ett värde om 3 281 Mkr¹). Annehem Fastigheter har en tydlig tillväxtplan och har som del av denna förvärvat två kommersiella fastigheter och två bostadsfastigheter som kommer att tillträdas mellan 2021 och 2024, med ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 791 Mkr. Därutöver har Bolaget ingått avsiktsförklaringar med Peab om att förvärva ett flertal framtida fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab²). I Bolagets strategi ingår även ytterligare diversifiering genom förvärv av samhälls- och bostadsfastigheter från Peab eller andra aktörer.

Styrelsen för Annehem Fastigheter är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Ängelholm, 2 december 2020

Annehem Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

¹ Avser verkligt värde per 30 september 2020 för fastigheter som Bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för fastigheten som Bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020.

² 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.

INFORMATION OM UTDELNING AV AKTIERNA I ANNEHEM FASTIGHETER

BESLUT OM UTDELNING

Den extra bolagsstämman i Peab den 12 november 2020 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att dela ut samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Annehem Fastigheter till aktieägarna i Peab. Aktierna i Annehem Fastigheter delas ut till Peabs aktieägare i proportion till varje aktieägars innehav i Peab på den av styrelsen för Peabs fastställda avstämningsdag för utdelningen.

Utöver att vara registrerad som aktieägare på avstämningsdagen för utdelningen (direktregistrerad eller genom förvaltare) behöver inga åtgärder vidtas för att erhålla aktier i Annehem Fastigheter. Utdelningen avses ske i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna, vilket innebär att någon omedelbar beskattning inte uppkommer för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Se vidare avsnittet "Skattefrågor i Sverige" nedan.

För det fall en aktieägars aktierätter inte är jämnt delbart med fem (5) kommer aktieägens överskjutande aktierätter att säljas för respektive aktieägars räkning under en period om fem handelsdagar från och med första dagen för handel. Försäljning kommer att genomföras courtagefritt genom Nordeas försorg. Likviden från försäljningen kommer att utbetalas till berörda aktieägare via Euroclear Sweden AB senast sju handelsdagar från och med första dagen för handeln.

UTDELNINGRELATION

Enligt styrelsens förslag ska en (1) aktie i Peab medföra rätt till en (1) aktierätt av samma slag i Annehem Fastigheter, varvid fem (5) aktierätter ger rätt till en (1) aktie av samma slag i Annehem Fastigheter. Varje A-aktie i Annehem Fastigheter berättigar till tio röster på bolagsstämma och varje B-aktie i Annehem Fastigheter berättigar till en röst på bolagsstämma. Se även avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden".

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag för rätt till att erhålla aktier i Annehem Fastigheter är den 9 december 2020. Sista dag för handel i Peabs aktier inklusive rätt till utdelning av aktier i Annehem Fastigheter är den 7 december 2020. Aktierna i Peab handlas exklusive rätt till utdelning av aktier i Annehem Fastigheter från och med den 8 december 2020.

ERHÅLLANDE AV AKTIER I ANNEHEM FASTIGHETER

De som på avstämningsdagen för utdelningen av Annehem Fastigheter är införda i den av Euroclear Sweden förda aktieboken över aktieägare i Peab erhåller utan åtgärd aktier i Annehem Fastigheter. Aktierna i Annehem Fastigheter kommer att finnas tillgängliga på utdelningsberättigade aktieägars VP-konton (eller VP-konto som tillhör den som på annat sätt är berättigad till utdelning) senast två bankdagar efter avstämningsdagen. Därefter kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi med uppgift om det antal aktier som finns registrerade på mottagarens VP-konto.

FÖRVALTARREGISTRERADE INNEHAV

De aktieägare som på avstämningsdagen för utdelningen av aktierna i Annehem Fastigheter har sitt innehav i Peab förvaltarregistrerat (till exempel hos en bank eller annan förvaltare) erhåller inga redovisningsuppgifter från Euroclear Sweden. Avisering och utbokning av aktierna i Annehem Fastigheter till förvaltarregistrerade aktieägars konto kommer istället att ske i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

NOTERING AV B-AKTIERNA I ANNEHEM FASTIGHETER

Styrelsen för Annehem Fastigheter har ansökt om upptagande till handel av Annehem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 25 november 2020 beslutat att godkänna Annehem Fastigheters ansökan om upptagande av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att vissa sedvanliga villkor uppfylls. Första dag för handel förväntas bli den 11 december 2020. Bolagets kortnamn på Nasdaq Stockholm, s.k. ticker, kommer att vara ANNE B. ISIN-koden för Annehem Fastigheters B-aktie är SE0015221684.

RÄTT TILL UTDELNING

Aktierna i Annehem Fastigheter medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att utdelningen av aktierna i Annehem Fastigheter har verkställts. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämma. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden eller, i det fall aktierna är förvaltarregistrerade, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till sådan utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. För vidare information om Annehem Fastigheters utdelningspolicy, se "Verksamhetsbeskrivning – Finansiella mål". För information om skatt på utdelning, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

TRANSAKTIONSKOSTNADER

De totala kostnaderna för den föreslagna uppdelningen av Peabkoncernen uppskattas uppgå till cirka 50 Mkr. Annehem Fastigheter har per 30 september 2020 redovisat 7,7 Mkr i kostnader och det beräknas att Annehem Fastigheter efter 30 september 2020 kommer att belastas med ytterligare 12,3 Mkr. Annehem Fastigheters kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för revisorer, advokater, tryckning av Prospektet, kostnader relaterade till presentationer av bolagsledningen, etc. Resterande kostnader bedömer Bolaget kommer att belasta Peab.

MARKNADSÖVERSIKT

INLEDNING

Nedan följer en beskrivning av de marknader där Annehem Fastigheter är verksamt på. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi, demografi och fastighetsmarknad i sin helhet såväl som marknaderna Finland och Norge där Bolaget är verksamt i.

Informationen som presenteras är huvudsakligen baserad på statistisk information som utges av myndigheter i Sverige, Finland och Norge samt ett antal marknadsrapporter utgivna av JLL, Newsec och Svefa.

De uppgifter avseende marknadstillväxt, marknadsstorlek samt Bolagets marknadsposition i förhållande till konkurrenterna som anges i Prospektet är Bolagets samlade bedömning. De källor som Bolaget baserat sin bedömning på anges löpande i informationen. Utöver detta har Bolaget gjort ett flertal antaganden avseende sin bransch och sin konkurrensposition i branschen. Dessa antaganden är baserade på Bolagets erfarenhet och egna undersökningar avseende marknadsförhållandena. Bolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt

reflekterar dess marknadsposition i branschen. Ingen av Bolagets interna undersökningar eller information har verifierats av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets. Marknads- och verksamhetsinformation kan innehålla uppskattningar vad avser framtida marknadsutveckling och annan framåtriktad information. Framåtriktad information innebär ingen garanti avseende framtida resultat eller utveckling, och faktiskt utfall kan komma att avvika väsentligt från de uttalanden som görs i den framåtriktade informationen. Med anledning av den pågående coronapandemin och dess påverkan på marknaden föreligger det särskilt hög osäkerhet i sådan typ av framåtblickande information.

Information som anskaffats från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Nedan återfinns en förteckning över källorna som används i marknadsavsnittet.

Förkortning	Källa
Bostadsförmedlingen	Bostadsförmedlingen, <i>Statistik – Summering av året 2019, 2020</i> , bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2019/
Boverket, Bostadsmarknadsenkäten	Boverket, <i>Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020</i> , www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/
Boverket, Regionala byggbehovsberäkningar 2018–2027	Boverket, <i>Regionala byggbehovsberäkningar 2018–2027, 2020</i> , www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/
Boverket, Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn	Boverket, <i>Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn, 2020</i> , www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer--aktuell-status/vaxthusgaser/
ECB, Key ECB interest rates	ECB, <i>Key ECB interest rates, 2020</i> , www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html
ECB, Monetary policy decisions	ECB, <i>Monetary policy decisions, 2020</i> , www.ecb.europa.eu/press/govcdec/mopo/html/index.en.html
EY	EY, <i>The attractiveness of world-class business districts, 2017</i> , parisladefense.com/en/download/epadesa/fileadmin/user_upload/ACTUS/PDF/EY-ULI_World_Class_Business_Districts_Attractiveness_November_2017.pdf
Finansdepartementet	Finansdepartementet, <i>Finansdepartementets prognoser för den ekonomiska utvecklingen, 2020</i> , www.regeringen.se/sveriges-regering/finansdepartementet/status-budget/prognoser/
Finansinspektionen	Finansinspektionen, <i>Stabiliteten i det finansiella systemet 29 maj 2018, 2018</i> , www.fi.se/contentassets/9489995893e64c0db054cb67b51dea59/stab_18-1.pdf
FN	FN, <i>Urbanisation prospect, 2019</i> , www.un.org/development/desa/publications/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html
Hyresgästföreningen	Hyresgästföreningen, <i>Ett land fullt av bostadskoer, 2014</i> , www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/2014/ett-land-fullt-av-bostadskoer-2014.pdf
JLL	JLL, <i>JLL Nordic Outlook Autumn 2020, 2020</i> , www.jllsweden.se/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/jll-nordic-outlook-autumn-2020.pdf
Konjunkturinstitutet, 2016–2019	Konjunkturinstitutet, <i>Prognoser i Konjunkturläget, 2020</i> , www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget.html
Konjunkturinstitutet, december 2019	Konjunkturinstitutet, <i>Konjunkturläget december 2019, 2019</i> , www.konj.se/download/18.4a42c8be16f1a7f992c34cf/1576744727462/KLDec2019.pdf
Konjunkturinstitutet, april 2020	Konjunkturinstitutet, <i>Konjunkturläget april 2020, 2020</i> , www.konj.se/download/18.1375afe0171534f7028141f/1597058162618/KLApr2020.pdf
Konjunkturinstitutet, september 2020	Konjunkturinstitutet, <i>Konjunkturläget september 2020, 2020</i> , www.konj.se/download/18.796b4c14174b4a2794356d67/1601456921206/KLsep2020_ny.pdf
KTH	KTH, Karlsson & Källbrink, <i>Miljöcertifiering av kommersiella fastigheter, 2016</i> , kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:957017/FULLTEXT01.pdf
Newsec	Newsec, <i>Newsec Property Outlook Autumn 2020, 2020</i>
Norges Bank	Norges Bank, <i>The policy rate, 2020</i> , www.norges-bank.no/en/topics/Monetary-policy/Policy-rate/
Rosenberg	Rosenberg, Matt, <i>Basics of the Central Business District, 2019</i> , https://www.thoughtco.com/history-of-cbd-1435772

Förkortning	Källa
SCB, Befolkningsstatistik första halvåret 2020	SCB, <i>Befolkningsstatistik första halvåret 2020</i> , 2020, www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/statistiknyhet/befolkningsstatistik-forsta-halvaret-2020/
SCB, Statistikdatabasen	SCB, <i>Statistikdatabasen</i> , 2020, www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/
SCB, Sveriges framtida befolkning 2020–2070	SCB, <i>Sveriges framtida befolkning 2020–2070</i> , 2020, www.scb.se/contentassets/9c8e50dfe0484fda8fed2be33e374f46/be0401_2020i70_sm_be18sm2001.pdf
SSB, Consumer price index	SSB, <i>Consumer price index</i> , 2020, www.ssb.no/en/kpi
SSB, Economic trends	SSB, <i>Economic trends</i> , 2020, www.ssb.no/en/kt
SSB, Key figures for the population	SSB, <i>Key figures for the population</i> , 2020, www.ssb.no/en/befolkning/nokkeltall
SSB, Population	SSB, <i>Population</i> , 2020, www.ssb.no/en/befolkning
SSB, StatBank	SSB, <i>StatBank Norway</i> , 2020, www.ssb.no/en/statbank
Statistikcentralen, Annual National Accounts	Statistikcentralen, <i>Annual National Accounts</i> , 2020, www.stat.fi/til/vtp/2019/vtp_2019_2020-09-18_tie_001_en.html
Statistikcentralen, Konsumentprisindex	Statistikcentralen, <i>Konsumentprisindex</i> , 2020, www.stat.fi/til/khi/2020/08/khi_2020_08_2020-09-14_tie_001_sv.html
Statistikcentralen, Förhandsuppgifter om befolkningen	Statistikcentralen, <i>Förhandsuppgifter om befolkningen</i> , 2020, www.stat.fi/til/vamuu/2020/09/vamuu_2020_09_2020-10-22_tie_001_sv.html
Statistikcentralen, StatFin	Statistikcentralen, <i>Statistikcentralens PxWeb databaser</i> , 2020, pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/sv/StatFin/
Svefa, Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter	Svefa, <i>Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter</i> , 2019, www.svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svensk-fastighetsmarknad-fokus-24-orter-vt-2019.pdf
Svefa, Svensk Fastighetsmarknad 2020	Svefa, <i>Svensk Fastighetsmarknad</i> , 2020, www.svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svefa-svensk-fastighetsmarknad-2020.pdf
Svenskt Näringsliv	Svenskt Näringsliv, <i>Företagsklimatet i Sverige</i> , 2020, www.foretagsklimat.se/survey?factor=summary_evaluation
Sveriges Riksbank, Reporänta, in- och utlåningsränta	Sveriges Riksbank, <i>Reporänta, in- och utlåningsränta</i> , 2020, www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsranta/
Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport	Sveriges Riksbank, <i>Penningpolitisk rapport</i> , 2020, www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/2020/penningpolitisk-rapport-september-2020

SVENSK EKONOMI

Nedan följer en beskrivning av den svenska ekonomin och dess utveckling.

Konjunkturläget i Sverige

Under 2019 mattades Sveriges ekonomi av något efter flera år av högkonjunktur. Detta är framförallt drivet av en svagare efterfrågan från omvärlden till följd av osäkerhet kring Brexit och handelskonflikten mellan USA och Kina. Under högkonjunkturen ökade investeringarna i svenskt näringsliv snabbt, varför en avmattning i investeringar är naturligt vid ett minskat behov av nyinvesteringar. Under 2019 var resursutnyttjandet högre än normalt, men förväntas bli lägre under 2020 och 2021. Sveriges offentliga finanser är dock starka och det finns utrymme att mildra en eventuell lågkonjunktur genom att tillämpa en expansiv finanspolitik. Under 2019 uppgick Sveriges BNP-tillväxt till 1,3 procent, vilket jämfört med 2018 var cirka en procentenhet lägre.¹⁾ Tillväxten för 2020 förväntas vara lägre än föregående år till följd av coronapandemin, som kommer att ha en avsevärd negativ effekt på både svensk och global ekonomi. Under det andra kvartalet 2020 föll Sveriges BNP med 8,3 procent. Utvecklingen i den globala ekonomin påverkar framförallt svenska exportföretag som även hämmas av problem med internationella leveranskedjor. Trots denna utveckling finns det stort utrymme att öka stödinsatserna för att mildra konjunkturedgången och förbättra förutsättningarna för den kommande konjunkturåterhämtningen. Sveriges BNP förväntas återhämta sig under 2021 och fortsätta sedan att växa.²⁾

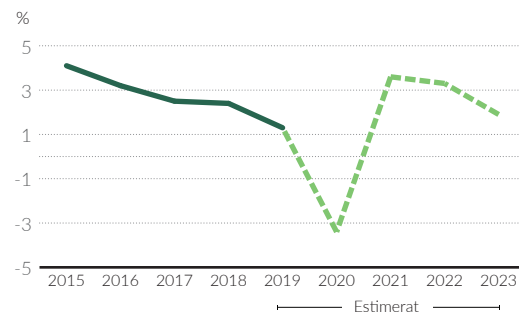
¹⁾ Konjunkturinstitutet, april 2020.

²⁾ Konjunkturinstitutet, september 2020.

³⁾ Konjunkturinstitutet, april 2020.

⁴⁾ Finansdepartementet.

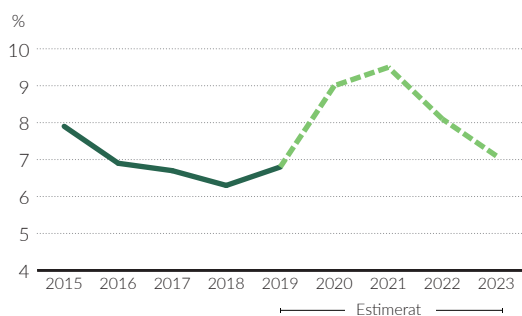
BNP-TILLVÄXT I SVERIGE



Källa: Konjunkturinstitutet, 2016–2019, Konjunkturinstitutet, september 2020

Arbetslösheten i Sverige har minskat något de senaste åren, men 2019 ökade den. Ökningen är en utveckling som förväntas fortsätta fram till 2021. Samtidigt innebär den relativt svaga ökningen av sysselsättningen att sysselsättningsgraden minskar något, vilket medför att arbetslösa successivt ökar som andel av arbetskraften. Omfattande permitteringar till följd av coronapandemin leder till att arbetslösheten temporärt förväntas öka kraftigt under 2021. Dock är Konjunkturinstitutets bedömning att utan korttidspermitteringar hade arbetslösheten kunnat bli avsevärt högre.³⁾ Finansdepartementet bedömer att arbetslösheten växer till 9,5 procent 2021 för att sedan vända nedåt till någorlunda normala nivåer på 7,0 procent.⁴⁾

ARBETSLÖSHET I SVERIGE



Källa: Finansdepartementet

Inflation och ränteutveckling i Sverige

Under sommaren 2019 sjönk KPIF-inflationen till under 1,5 procent. Inte sedan 2016 har inflationen varit så låg. En bidragande faktor till nedgången har varit lägre energipriser, och inflation exklusive energi har under 2019 legat närmare målet på 2,0 procent.¹⁾ Under andra halvåret 2019 steg inflationen, och Konjunkturinstitutets bedömning är att inflationen för 2020 faller till 0,6 procent, för att sedan under 2021 öka till 1,3 procent.²⁾

I december 2019 fattade Riksbanken beslut om att höja reporäntan från -0,25 procent till 0,00 procent.³⁾ Riksbanken har varit tydlig i sin kommunikation att den inte förutser en sänkning av reporäntan till under noll procent, trots svaga inflationsutsikter och den förestående lågkonjunkturen. Istället väntas räntan vara kvar på noll procent under de närmaste åren.⁴⁾ Konjunkturinstitutets bedömning är att det vore lämpligt att sänka reporäntan, även om det i dagens klimat inte är Riksbankens viktigaste verktyg för att ge stöd åt det finansiella systemet. Vidare är Konjunkturinstitutets bedömning att en höjning inte sker förrän 2024.⁵⁾ Bolagets bedömning är att ränteklimatet ger gynnsamma förutsättningar i fastighetsmarknaden.

FINSK EKONOMI

Finlands BNP har under perioden 2014–2019 växt med i genomsnitt 1,8 procent per år. Enligt data från Statistikcentralen hade BNP-tillväxten för 2016 (2,8 procent) och 2017 (3,3 procent) relativt stor påverkan på den genomsnittliga BNP-tillväxten över perioden. 2019 sjönk den årliga BNP-tillväxten från 1,5 procent 2018 till 1,1 procent.⁶⁾

Arbetslösheten i Finland har minskat kontinuerligt de senaste åren från 9,4 procent 2015 till 6,7 procent 2019. Arbetslösheten har i genomsnitt minskat med 0,7 procentenheter per år under tidsperioden.⁷⁾

Mellan 2015–2019 ökade den årliga KPI-tillväxten kontinuerligt med 2019 som undantag, då den årliga KPI-tillväxten uppgick till 1,0 procent jämfört med 1,1 procent året innan. I augusti 2020 uppgick ökningen på årsnivå till 0,2 procent. Stegningen av konsumentpriserna från året innan

dämpades mest på grund av att hotellrum, bränslen och utrikesflyg blev billigare samt lägre genomsnittlig ränta på bostadslån.⁸⁾

Europeiska centralbanken har hållit styrräntan konstant på noll procent sedan 2016, efter att ha sänkt den från 0,05 procent 2015.⁹⁾ Senast den 16 juli 2020 beslöt Europeiska centralbanken att hålla styrräntan oförändrad.¹⁰⁾

NORSK EKONOMI

Norges BNP har under perioden 2014–2019 växt med i genomsnitt 1,6 procent per år. SSB prognosticerar att den genomsnittliga tillväxten kommer att uppgå till 1,9 procent under perioden 2019–2023, och BNP förväntas sjunka med 1,9 procent under 2020 jämfört med 2019.¹¹⁾

Arbetslösheten i Norge har minskat något de senaste åren och mellan 2015 och 2019 sjönk den i genomsnitt med 0,2 procent per år. Dock förväntas arbetslösheten öka under 2020 och fortsätta att under de kommande åren ligga på högre nivåer än tidigare. Enligt SSB förväntas arbetslösheten stiga från 3,7 procent 2019 till 4,9 procent 2020, för att sedan minska något under de efterföljande åren.¹²⁾

Förändringen av KPI på årsnivå den 10 september 2020 var 1,7 procent. Mellan 2015 och 2020 har KPI i genomsnitt ökat med över 2,5 procent per år.¹³⁾ Under 2018 påbörjade Norges Bank en höjning av styrräntan, och den gick från 0,5 procent 2018 till en högstanivå på 1,5 procent som nåddes i slutet av 2019.¹⁴⁾ Under 2020 har Norges Bank sänkt styrräntan vid ett flertal tillfällen för att stimulera den norska ekonomin. Sedan juni 2020 är styrräntan noll procent.¹⁵⁾

URBANISERING OCH BEFOLKNINGSTILLVÄXT

Urbaniseringstrenden är tydlig, såväl globalt som i Norden. Den underliggande drivkraften bakom urbaniseringen är att stora delar av ett lands resurser och kapital finns i storstäderna. Idag bor mer än hälften av jordens befolkning i städer, och denna andel förväntas stiga till 70 procent år 2050. Trenden är som allra starkast i utvecklingsländer, där urbaniseringen sker betydligt snabbare jämfört med länder i västvärlden, men den fortgår även i Norden.¹⁶⁾ Storstadsregionerna i Sverige, Finland och Norge förväntas ha en kraftfull befolkningsökning under de kommande åren i relation till länderna som helhet.^{17) 18) 19)}

I takt med befolkningsstillväxten och inflyttningen till städerna de kommande åren förväntas både efterfrågan på bostäder och bostadsbyggandet öka. Enligt Boverkets nationella byggbehovsprognos från 2020 beräknas det att omkring 640 000 nya bostäder kommer att behöva byggas i Sverige fram till och med 2027. Detta innebär en 10–15 procents ökning i bostadsbeståndet. I takt med befolkningsökningen i Stockholm förväntas även antalet kontorssysselsatta öka vilket ökar efterfrågan och kravet på utbyggnation av dessa.²⁰⁾

1) Konjunkturinstitutet, december 2019.

2) Konjunkturinstitutet, september 2020.

3) Sveriges Riksbank, Reporänta, in- och utlåningsränta.

4) Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport.

5) Konjunkturinstitutet, september 2020.

6) Statistikcentralen, Annual National Accounts.

7) Statistikcentralen, Annual National Accounts.

8) Statistikcentralen, Konsumentprisindex.

9) ECB, Key ECB interest rates.

10) ECB, Monetary policy decisions.

11) SSB, Economic trends.

12) SSB, Economic trends.

13) SSB, Consumer price index.

14) Norges Bank.

15) Norges Bank.

16) FN.

17) SCB, Statistikdatabasen.

18) SSB, StatBank.

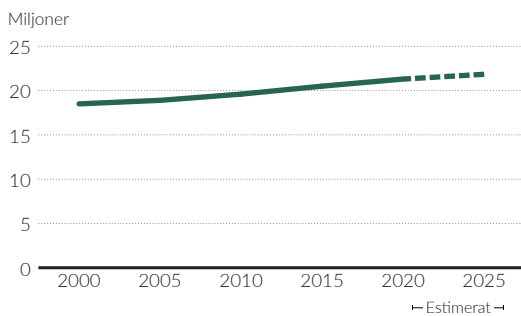
19) Statistikcentralen, StatFin.

20) Boverket, Regionala byggbehovsberäkningar 2018–2027.

Generell befolkningstillväxt i Sverige, Finland och Norge

Vid årsskiftet 2019–2020 uppgick Sverige, Finland och Norges befolkningsmängd till 21 181 093 människor.¹⁾²⁾³⁾ Den svenska befolkningsökningen under det första halvåret 2020 är den lägsta sedan 2005, och förklaras till stor del av lägre invandring samt ökningen av dödsfall under coronapandemin. I kombination med detta har antalet födda och utvandrade minskat marginellt jämfört med första halvåret 2019, vilket halverat både invandrings- och födelseöverskottet.⁴⁾ I Finland ökade befolkningen med 7 041⁵⁾ människor mellan januari och augusti 2020. Orsaken till ökningen kommer från inflyttningsöverskottet från utlandet som uppgick till 12 145, medan antalet födda var 5 077 färre än antalet döda.⁶⁾ Befolkningsökningen i Norge nådde sin topp år 2011 och har sedan dess sjunkit, framförallt till följd av minskat inflyttningsöverskott.⁷⁾ Under det andra kvartalet 2020 växte Norges befolkning med 2 452 människor.⁸⁾ Mellan åren 2000 till 2019 växte Sverige, Finland och Norges befolkning med 14,2 procent, vilket motsvarar en genomsnittlig tillväxttakt på 0,7 procent. Under tidsperioden 2020–2025 förväntas Sverige, Finland och Norges befolkning växa med en genomsnittlig tillväxttakt på 0,5 procent.⁹⁾¹⁰⁾¹¹⁾

SVERIGE, FINLAND OCH NORGES BEFOLKNINGSTILLVÄXT 2000–2025



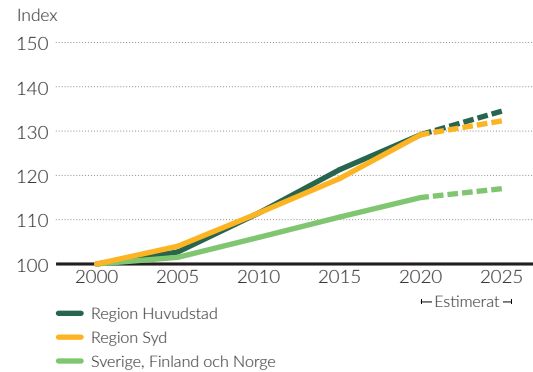
Källa: SCB, Statistikdatabasen, SSB, StatBank, Statistikcentralen, StatFin

Befolkningstillväxt och företagsklimat i Bolagets geografiska områden

Annehem Fastigheter delar in sina geografiska verksamhetsområden i Region Huvudstad¹²⁾ och Region Syd¹³⁾. Befolkningen i Region Huvudstad samt Region Syd växte under tidsperioden 2000–2019 med 27,3 procent respektive 26,4 procent vilket motsvarar en genomsnittlig tillväxttakt på 1,3 procent respektive 1,2 procent. Under samma tidsperiod växte Sverige, Finland och Norge med 14,2 procent vilken motsvarar en genomsnittlig tillväxttakt på 0,7 procent. Således har befolkningsmängden i dessa geografiska områden vuxit snabbare än i Sverige, Finland och Norge som helhet. Under tidsperioden 2020–2025 förväntas Region Huvudstad samt Region Syd växa med en genomsnittlig tillväxttakt på 1,0 procent respektive 0,9 procent, vilket är högre än Sverige, Finland och Norges förväntade 0,5 procent.^{14) 15) 16)} Bolaget bedömer

att den högre befolkningstillväxten gör dessa geografiska verksamhetsområden attraktiva att bedriva fastighetsförvaltning i.

ANNEHEM FASTIGHETERS FOKUSOMRÅDEN JÄMFÖRT MED SVERIGE, FINLAND OCH NORGE 2000–2025



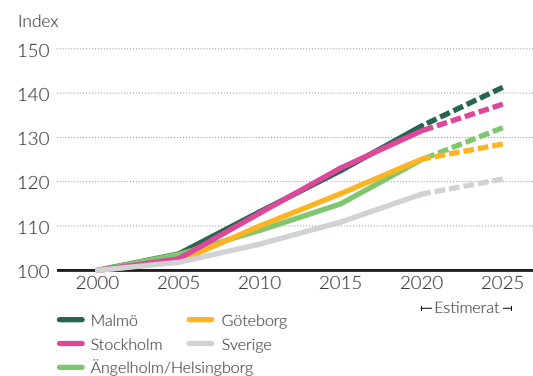
Källa: SCB, Statistikdatabasen, SSB, StatBank, Statistikcentralen, StatFin

	Genomsnittlig tillväxt '00-'19	Genomsnittlig tillväxt '20-'25
Sverige, Finland och Norge	0,7 %	0,5 %
Region Huvudstad	1,3 %	1,0 %
Region Syd	1,2 %	0,9 %

SCB, Statistikdatabasen, SSB, StatBank, Statistikcentralen, StatFin

Även om befolkningstillväxten studeras på en mer granulär nivå visar det att Annehem Fastigheter är verksamt i de städer som växer snabbare än landet som helhet. Befolkningsmängden i Stockholm, Göteborg, Malmö samt Ängelholm/Helsingborg-området växte under tidsperioden 2000–2019 med 30, 24, 33 respektive 23 procent, medan Sveriges som helhet växte med 16 procent.¹⁷⁾

BEFOLKNINGSTILLVÄXT SVERIGE 2000–2025



Källa: SCB, Statistikdatabasen

¹⁾ SCB, Statistikdatabasen.

²⁾ SSB, StatBank.

³⁾ Statistikcentralen, StatFin.

⁴⁾ SCB, Befolkningsstatistik första halvåret 2020.

⁵⁾ Innehåller korrigering av folkmängden.

⁶⁾ Statistikcentralen, Förhandsuppgifter om befolkningen.

⁷⁾ SSB, Key figures for the population.

⁸⁾ SSB, Population.

⁹⁾ SCB, Statistikdatabasen.

¹⁰⁾ SSB, Statbank.

¹¹⁾ Statistikcentralen, StatFin.

¹²⁾ Stockholm, Helsingfors och Oslo.

¹³⁾ Göteborg, Malmö och Ängelholm/Helsingborg.

¹⁴⁾ SCB, Statistikdatabasen.

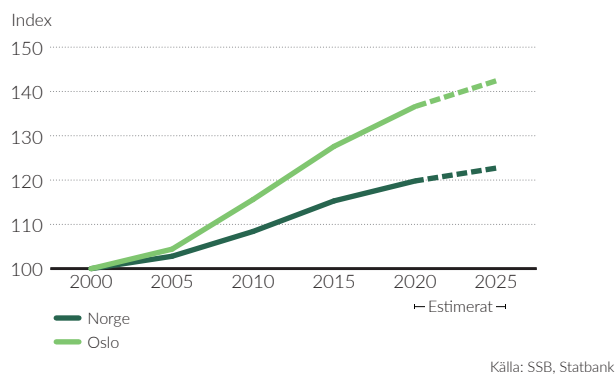
¹⁵⁾ Statistikcentralen StatFin.

¹⁶⁾ SSB, StatBank.

¹⁷⁾ SCB, Statistikdatabasen.

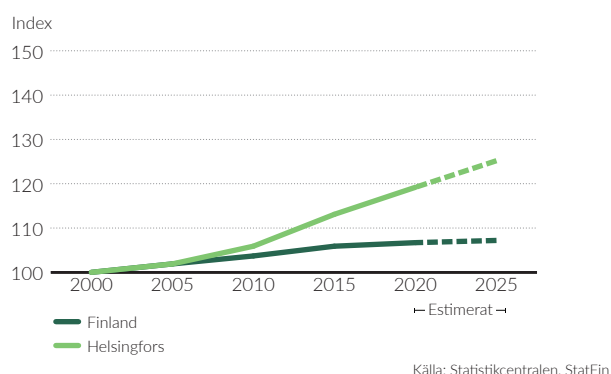
Oslo växte med 34 procent under tidsperioden 2000–2019, medan Norge som helhet växte med 19 procent. Enligt befolkningsprognos från SSB förväntas Oslo växa med 0,8 procent per år och Norge som helhet med 0,5 procent per år under perioden 2000 till 2025.¹⁾

BEFOLKNINGSTILLVÄXT NORGE 2000–2025



Helsingfors växte med 19 procent under tidsperioden 2000–2019, medan Finland i sin helhet växte med sju procent. Enligt prognos för befolkningstillväxt från finska Statistikcentralen förväntas Helsingfors växa med 1,0 procent per år och Finland som helhet med 0,1 procent per år under perioden 2000 till 2025.²⁾

BEFOLKNINGSTILLVÄXT FINLAND 2000–2025



Företagsklimatet i Annehem Fastigheters geografiska områden

Centrala affärsdistrikt, även kallat Central Business Districts ("CBD"), har historiskt sett kännetecknats av stadens centrala torg. I takt med att CBD:er har vuxit har närliggande affärsdistrikt utanför stadskärnan tagit form, ofta med lättillgängliga transportleder som kollektivtrafik eller motorväg³⁾.

Annehem Fastigheter bedömer att Bolagets fastighetsbestånd till stor del är koncentrerat till attraktiva affärsdistrikt i Sverige, Finland och Norge. I Sverige har Bolaget fastigheter bland annat i Solna utanför Stockholm, Hyllie utanför Malmö och Partille utanför Göteborg. Enligt företagare bedöms områden likt dessa som särskilt attraktiva. Enligt Svenskt Näringsliv bedöms det sammanfattade omdömet⁴⁾ av företagsklimatet i Solna 26 procent bättre än i Stockholm, och i Partille bedöms det som 34 procent bättre än i Göteborg.⁵⁾

Fastighetsbeståndet i Helsingfors och Oslo ligger, enligt Bolagets bedömning, också i attraktiva affärsområden.

När företagare får välja faktorer som är särskilt viktiga vid val av affärsdistrikt anges möjlighet att attrahera kompetent personal som den viktigaste. I affärsdistrikt där Bolaget är verksamt finns det goda transportmöjligheter mellan affärsdistrikten och närliggande storstäder, vilket gör dem till naturliga arbetsplatser. Utöver detta anger 35 procent av företagen att konkurrensmässiga hyror är väldigt viktigt, och 14 procent att möjlighet till anpassning av kontor är väldigt viktigt.⁶⁾ Annehem Fastigheter bedömer att fastigheternas geografiska lägen gör det möjligt att kunna erbjuda attraktiva hyresnivåer och att flexibiliteten i fastigheterna gör kund Anpassning möjligt.

¹⁾ SSB, Statbank.

²⁾ Statistikcentralen, StatFin.

³⁾ Rosenberg.

⁴⁾ Genomsnitt 2015–2020.

⁵⁾ Svenskt Näringsliv.

⁶⁾ EY.

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Trots rådande ekonomiska utsikter har den svenska fastighetsmarknaden varit fortsatt robust under 2020. Transaktionsvolymen de första sex månaderna av 2020 summerade till 81 miljarder kronor, vilket var i linje med det historiska genomsnittet. Detta var bara fem miljarder kronor lägre än volymen under första halvåret 2019, vilket blev det starkaste uppmätta året någonsin. Ett antal större transaktioner initierades under det första och andra kvartalet 2020 och har genomförts under coronapandemin. Dessutom förblev det internationella intresset för den svenska fastighetsmarknaden betydande. Förväntningarna för transaktionsvolymen under 2020 förblir starka och estimeras uppgå till 170 miljarder kronor, vilket skulle göra 2020 till det tredje starkaste året någonsin mätt i transaktionsvolym. Ytterligare högre noteringar av transaktionsvolym väntas inträffa under kommande år.¹⁾

Kommersiella fastigheter

Generellt innebär en högre andel tjänsteföretag att efterfrågan på kontorslokaler ökar, vilket driver hyrorna till att öka.²⁾ Hyresnivåer och direktavkastning inom Stockholm, Göteborg, Helsingborg och Malmö presenteras i efterföljande tabeller.

Kontorsfastigheter, AA-läge¹⁾

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Stockholm	5 500–8 200	3,35–4,00
Göteborg	2 000–3 500	3,75–4,75
Helsingborg	–	–
Malmö	2 500–3 000	4,25–4,75

¹⁾ Svefa, Svensk Fastighetsmarknad 2020

Kontorsfastigheter, A-läge¹⁾

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Stockholm	3 600–6 800	3,50–4,75 %
Göteborg	1 800–3 000	4,00–5,00 %
Helsingborg	2 000–2 750	4,75–5,50 %
Malmö	2 000–2 850	4,50–5,50 %

¹⁾ Svefa, Svensk Fastighetsmarknad 2020

Kontorsfastigheter, B-läge¹⁾

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Stockholm	2 500–4 200	4,00–5,75 %
Göteborg	1 300–2 400	4,75–5,75 %
Helsingborg	1 250–1 750	5,50–7,00 %
Malmö	1 500–2 300	5,50–6,50 %

¹⁾ Svefa, Svensk Fastighetsmarknad 2020

Kontorsfastigheter, C-läge¹⁾

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Stockholm	1 250–3 000	4,50–7,00 %
Göteborg	1 000–1 800	5,50–7,25 %
Helsingborg	1 000–1 250	7,50–9,00 %
Malmö	1 000–1 350	7,00–8,00 %

¹⁾ Svefa, Svensk Fastighetsmarknad 2020

Hyresnivåerna för kontorsfastigheter i Stockholm förväntas under tidsperioden 2020–2023 öka med 1,2 procent per år.³⁾

I många av Sveriges större städer har kontorsfastigheter i närliggande mer attraktiva geografiska lägen en lägre vakansgrad. Detta beror delvis på att nyproduktionen av kontorslokaler i dessa områden har varit begränsad under de senaste åren. Per 2020 uppgår den ekonomiska vakansgraden för kontorsfastigheter i Stockholm till cirka 6,7 procent, medan motsvarande fastigheter i affärsdistrikt i anslutning till Stockholm har en ekonomisk vakansgrad om cirka 5,6 procent. I exempelvis Solna där Annehem Fastigheter har ett fokuserat bestånd, uppgår den ekonomiska vakansgraden till 6,0 procent vilket är lägre än i Stockholm som helhet.⁴⁾

Den begränsade tillgången av högkvalitativa, centralt belägna kommersiella fastigheter i kombination med god tillgång till lånefinansiering och låga räntor har bidragit till lägre direktavkastningskrav på kommersiella fastigheter i Sverige. Riskpremien mellan den 10-åriga statsobligationsräntan i Sverige och direktavkastningskravet på kommersiella fastigheter har dock uppvisat en ökning från 130 punkter 2004 till 290 punkter 2018.⁵⁾ Direktavkastningen i närliggande områden till Stockholm är högre än i Stockholms innerstad. I Stockholms innerstad uppgår direktavkastningen till 3,3–3,8 procent, medan direktavkastningen i närliggande affärsdistrikt överstiger 4,0 procent.⁶⁾

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter utgörs framförallt av fastigheter som används för utbildning, vård och omsorg, rättsvårdande myndigheter samt kontor för offentlig förvaltning. I dessa skattefinansierade verksamheter är långa hyreskontrakt i regel en förutsättning för att verksamheten ska kunna hålla en hög kvalitet. Den yngre och äldre befolkningen förväntas växa vilket gör skola, vård och omsorg till särskilt attraktiva segment. För många offentliga aktörer lämpar det sig även bättre att hyra lokaler snarare än att äga dem. Bristen på lokaler är idag en stor utmaning för många kommuner i och med det ökande behovet av samhällsservice.⁷⁾ Sveriges Kommuner och Regioner gjorde 2019 bedömningen att det kommer att behöva byggas cirka 1 000 nya skolor inom 2–3 år, vilket innebär en ökning i det totala beståndet om cirka 10 procent. Coronapandemin har visat på sårbarheten i samhället och behovet av investeringar i vård och omsorg. Utvecklingen av samhällsnyttig infrastruktur väntas därför intensifieras under kommande år.⁸⁾

¹⁾ Newsec.

²⁾ Svefa, Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter.

³⁾ JLL.

⁴⁾ JLL.

⁵⁾ Finansinspektionen.

⁶⁾ JLL.

⁷⁾ Svefa, Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter.

⁸⁾ Svefa, Svensk Fastighetsmarknad 2020.

Bostadsfastigheter

Befolkningsstillväxten har gjort den rådande efterfrågan på bostäder i Sverige stor och den genomsnittliga kötiden för en bostad i Sverige uppgick till cirka tre år under 2014.¹⁾ I Stockholm är kötiderna betydligt längre och uppgick enligt Bostadsförmedlingen till i genomsnitt drygt tio år under 2019.²⁾ Enligt en undersökning från Boverket 2020 uppgav 74 procent av de 286 kommuner som besvarade frågan att det råder ett underskott av bostäder.³⁾ I augusti 2020 uppdaterade Boverket byggbehovsprognosen, i vilken behovet av nya bostäder fram till 2027 uppgår till drygt 640 000 stycken.⁴⁾

Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av stabila och ökande hyror. Mellan 2016 och 2019 har hyresökningarna varit relativt jämnt fördelade mellan mindre och större kommuner. Hyrorna i storstadskommuner har ökat med cirka åtta procent under perioden och om cirka sex procent för resterande kommuner.⁵⁾

DEN FINSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Den finska fastighetsmarknaden uppmätte ett rekord under det första kvartalet 2020 med en transaktionsvolym på 2,6 miljarder euro. Dock följde ett svagt andra kvartal med 0,6 miljarder euro, vilket blev den lägsta transaktionsvolymen under de senaste fem åren.⁶⁾ Volymen förväntas öka under det andra halvåret, framförallt till följd av låga räntor och volatila aktiemarknader. Den totala volymen för 2020 förväntas uppgå till mellan fem och sex miljarder euro, vilket är i linje med det historiska genomsnittet. Under första halvåret 2020 har kontorsfastigheter varit det starkaste segmentet och utgjort 37 procent av transaktionsvolymen. Den finska fastighetsmarknaden bedöms enligt Newsec som attraktiv då den karaktäriseras av stabila kunder, långa hyreskontrakt och låga vakansgrader.⁷⁾ Mellan 2020 och 2023 förväntas kontorshyror i Helsingfors öka med 1,5 procent per år. Direktavkastningen på kontorsfastigheter i Helsingfors uppgår till mellan 3,5 procent och 5,8 procent.⁸⁾

DEN NORSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Utsikterna för den norska fastighetsmarknaden ser fortsatt goda ut under 2020 trots coronapandemin. Aktörer på fastighetsmarknaden som har stabila kunder med långa kontrakt är de som framgent förväntas prestera bäst. Transaktionsvolymen under första halvåret 2020 uppgick till 36,6 miljarder norska kronor, vilket är lägre än samma period under 2019 då volymen uppgick till 43,3 miljarder norska kronor. Skillnaden förklaras framförallt av att köpare och säljare har till följd av osäkerheten i marknaden haft svårt att hitta en prisnivå som båda parter går med på. Under andra halvåret 2020 förväntas transaktionsaktiviteten öka.⁹⁾ Hyresnivåerna för kontorsfastigheter i Oslo förväntas mellan 2020 och 2023 öka med 3,1 procent per år. Den ekonomiska vakansgraden för dessa fastigheter uppgår till 5,0 procent, men förväntas den kommande tiden öka. Direktavkastningen för kontorsfastigheter i Oslo uppgår till mellan 3,8 och 5,3 procent.¹⁰⁾

HÅLLBARHET

En ökad efterfrågan på jordens resurser leder till högre press på ekosystemet. Effekterna från detta inkluderar stigande nivåer av miljöföroreningar, ökade utsläpp av växthusgaser och ett i längden ohållbart utnyttjande av naturresurser. Under 2017 släppte den svenska bygg- och fastighetssektorn ut omkring 12,2 miljoner ton koldioxidekvivalenter. Sektorn bidrar dessutom till utsläpp utomlands genom importvaror. Dessa utsläpp låg på omkring 5,9 miljoner ton. Totalt sett motsvarar koldioxidutsläppen från sektorn omkring 20 procent av Sveriges totala koldioxidutsläpp.¹¹⁾ Aktörer inom bygg- och fastighetssektorn har därmed stora möjligheter att påverka koldioxidutsläppen i Sverige.

Ökad medvetenhet kring hållbarhet och hur naturens resurser förbrukas har gjort att miljöfrågor blivit allt viktigare. Detta har medfört att både fastighetsägare och slutkonsumenter ställer högre krav på att byggnader byggs och förvaltas med ett långsiktigt perspektiv och med fokus på minskad miljöpåverkan.¹²⁾

KONKURRENTER

Annehem Fastigheters befintliga fastighetsportfölj består till största delen av kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Ängelholm/Helsingborg-området samt i Helsingfors och Oslo. Bolaget möter olika konkurrenter inom respektive fastighetskategori och region, vilka kan vara internationella fastighetsfonder samt börsnoterade- och privatägda fastighetsbolag. Annehem Fastigheters koncernledning bedömer att de huvudsakliga börsnoterade aktörerna är Castellum, Fabege, FastPartner, Klövern, Kungsleden, Nyfosa, Platzer och Wihlborgs.

¹⁾ Hyresgästföreningen.

²⁾ Bostadsförmedlingen.

³⁾ Boverket, Bostadsmarknadsenkäten.

⁴⁾ Boverket, Regionala byggbehovsberäkningar 2018–2027.

⁵⁾ SCB, Statistikdatabasen.

⁶⁾ Newsec.

⁷⁾ Newsec.

⁸⁾ JLL.

⁹⁾ Newsec.

¹⁰⁾ JLL.

¹¹⁾ Boverket, Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn.

¹²⁾ KTH.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

INLEDNING

Annehem Fastigheter är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag inriktat på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i de nordiska tillväxtregionerna Stockholm, Skåne, Göteborg samt Helsingfors och Oslo. Bolaget bedömer att dessa geografiska marknader är särskilt attraktiva med tanke på den stora efterfrågan på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i regionerna. Efterfrågan stöds av den urbanisering och befolkningstillväxt samt hållbarhetstrend som pågår i Norden.

Fastighetsbeståndet i Annehem Fastigheter består per dagen för Prospektet av 22 förvaltningsfastigheter med ett värde om 3 281 Mkr¹⁾ och en uthyrbar yta om 184 tkvm²⁾. Fastighetsportföljen är indelad i segmenten Region Huvudstad (Stockholm, Helsingfors och Oslo) samt Region Syd (Göteborg, Malmö och Ängelholm/Helsingborg). Region Huvudstad utgör per dagen för Prospektet 73 procent av det totala fastighetsvärdet och Region Syd utgör 27 procent. Beståndet består till största delen av moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella fastigheter av hög kvalitet.

Annehem Fastigheter har förvärvat fyra fastigheter som uppförs av Peab och som kommer att tillträdas mellan 2021 och 2024. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för dessa fastigheter är 791 Mkr och den uthyrbara ytan är 16 tkvm.

Bolaget har även ingått avsiktsförklaringar med Peab om att förvärva ett flertal framtida fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab (se avsnitt "Fastighetsbestånd" för mer information om det befintliga beståndet och förvärvsportföljen).³⁾

Annehem Fastigheter som renodlat fastighetsbolag med en erfaren koncernledning har goda förutsättningar för att tillvarata potentialen i den befintliga fastighetsportföljen samt växa beståndet. Därigenom kan Bolaget skapa långsiktigt aktieägarvärde.

HISTORIK OCH VIKTIGA HÄNDELSER

Annehem Fastigheter har sitt ursprung i Peab. Peab grundades 1959 av Erik och Mats Paulsson, och är idag verksamt inom affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Peab har en lång erfarenhet av att bygga högkvalitativa fastigheter och har i vissa fall valt att behålla fastigheter efter färdigställande. Under de senaste åren har därmed ett helägt fastighetsbestånd ackumulerats och ingått i affärsområdet Projektutveckling och enheten Fastighetsutveckling. Detta färdigställda fastighetsbestånd, innehållande främst moderna och högkvalitativa fastigheter, har legat till grund för bildandet av Annehem Fastigheter.

Bolaget har under året förvärvat och tillträtt två fastigheter av Peab, som per 30 september 2020 hade ett verkligt värde om 345 Mkr respektive 210 Mkr. Fastigheterna är belägna i Solna respektive Malmö. Bolaget förvärvade och tillträdde även en

fastighet i Oslo i fjärde kvartalet 2020 med ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 278 Mkr⁴⁾.

Därutöver har Annehem Fastigheter förvärvat två bostadsfastigheter och två kommersiella fastigheter av Peab som kommer att tillträdas efter noteringen. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för dessa fyra fastigheter är 791 Mkr.

Den 27 augusti 2020 offentliggjorde Peabs styrelse sin avsikt att föreslå extra bolagsstämman att dela ut samtliga Peabs aktier i Annehem Fastigheter till Peabs aktieägare samt att notera Annehem Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm. Den 12 november beslutade sedan Peabs extra bolagsstämma om utdelning av samtliga Peabs aktier i Annehem Fastigheter.

AFFÄRSIDÉ, VISION OCH MISSION

Annehem Fastigheters 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 Bolaget långsiktiga relationer och värden.

Annehem Fastigheters vision

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

Annehem Fastigheters mission

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

STYRKOR OCH KONKURRENSFÖRDELAR

Annehem Fastigheters främsta styrkor och konkurrensfördelar bedöms vara:

Högkvalitativa, moderna, flexibla och miljöanpassade fastigheter

Det befintliga beståndet består främst av moderna, flexibla och miljöanpassade fastigheter av hög kvalitet. Den andel av portföljen som har uppförts under de senaste fem åren utgör 84 procent av fastighetsportföljens värde.⁵⁾ Majoriteten av dessa är kontorsfastigheter som är byggda med en flexibel planlösning. Att fastigheterna är flexibla och kan utformas för olika ändamål gör de väl lämpade för den pågående trenden och omställningen mot aktivitetsbaserade kontorsmiljöer. Möjligheten att kunna anpassa fastigheterna efter kundernas behov innebär att Bolaget

¹⁾ Avser verkligt värde per 30 september 2020 för fastigheter som Bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för fastigheten som Bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020.

²⁾ Inkluderar parkeringsplatser.

³⁾ 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.

⁴⁾ Beräknat med en växelkurs om 0,95 norska kronor/kr.

⁵⁾ Avser verkligt värde per 30 september 2020 för fastigheter som Bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för fastigheten som Bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020.

kan växa med hyresgästernas verksamhetsutveckling och därmed uppfylla ambitionen att bygga långsiktiga relationer med kunderna.

De attraktiva egenskaperna i fastigheterna har bidragit till en låg ekonomisk vakansgrad¹⁾ om fem procent per 30 september 2020 och har skapat förutsättningar för en långsiktig intäktsförmåga. Fastigheterna är uthyrda på långa avtal till kvalitativa kunder, som kommuner och stora företag. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden på kontrakten är 4,7 år. Fastigheterna är uppförda av Peab, som har en lång historik av byggnationer präglade av kvalitet och hållbarhetsfokus. Att fastigheterna är energieffektiva innebär att driftkostnaderna kan hållas relativt låga, vilket uppskattas av kunderna.

Ett bevis på styrkan i Annhem Fastigheters kundbas och flexibla lokaler är den begränsade påverkan som Bolaget hittills har haft av coronapandemin. Under de tre första kvartalen av 2020 har hyresreduceringar uppgått till mindre än 250 000 kr. Bolagets exponering mot de branscher som Bolaget anser har drabbats hårdast; hotell, restaurang och butiker, uppgick endast till cirka fem procent av hyresintäkterna under de tre första kvartalen av 2020 (se avsnitt "Hyresgäster och kunder – Effekter av coronapandemin").

Fastighetsportfölj fokuserad på nordiska tillväxtområden

Bolagets fastigheter är koncentrerade till lägen med goda kommunikationer i de nordiska tillväxtområdena Stockholm, Skåne, Göteborg samt Helsingfors och Oslo. Bolaget anser att de prioriterade geografiska marknaderna är särskilt attraktiva med tanke på den stora efterfrågan på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i regionerna. Befolkningstillväxten i de regioner som Bolaget verkar i är högre än snittet för respektive land. Därutöver stöds tillväxten av den urbanisering och hållbarhetstrend som pågår i Norden (se avsnitt "Marknadsöversikt – Urbanisering och befolkningstillväxt" samt "Marknadsöversikt – Hållbarhet").

Utöver att fastigheterna är belägna i attraktiva regioner, så är de strategiskt placerade i affärsdistrikt med goda kommunikationsmöjligheter utanför de mest centrala delarna av städerna. Det har flera klara fördelar. De prioriterade områdena uppfyller tre av de faktorer som företagare, enligt EY²⁾, prioriterar högst avseende attraktiva affärsdistrikt: möjlighet att attrahera kompetent personal, konkurrenskraftig hyra och anpassningsbara lokaler (se avsnitt "Marknadsöversikt – Befolkningstillväxt och företagsklimat i Bolagets geografiska områden – Företagsklimatet i Annhem Fastigheters geografiska områden"). Kontorsfastigheternas placering innebär att företag kan hyra lokaler betydligt billigare än i de allra mest centrala delarna, men samtidigt attrahera kompetent personal och ha nära till sina intressenter. Möjligheten att optimera och omdisponera kontorsytan i de flexibla fastigheterna för att möta hyresgästernas behov medför att de blir relevanta för en bred grupp av företag. Kombinationen av att kontorsytan kan omdisponeras och de smidiga transportmöjligheterna mellan bostad och kontor resulterar i attraktiva mötesplatser och flexibla arbetsförhållanden. Dessutom innebär koncentrationen av fastigheterna i dessa distrikt att effektiv förvaltning kan bedrivas. Ett exempel på Bolagets strategiska placering med goda förbindelser är beståndet i Stockholm, där

förvaltningsfastigheterna är lokaliserade i den nya stadsdelen Ulriksdal, Solna, utanför innerstadsområdet.

Annhem Fastigheter bedömer att efterfrågan på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i de prioriterade nordiska tillväxtområdena kommer att vara fortsatt stark de närmsta åren, vilket ger goda förutsättningar för att upprätthålla en fortsatt låg vakansgrad.

Stor tillväxtpotential genom fastighetsförvärv med hög visibilitet och tydlig utvecklingsstrategi

Annhem Fastigheter är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag med en tydlig strategi för hur beståndet ska växa och utvecklas. Utöver att växa portföljen genom fastighetsförvärv har Bolaget en plan för att öka värdet av det befintliga beståndet genom fokusering och förädling. Genom att investera i olika fastighetstyper i de olika geografiska områdena som Bolaget redan har bestånd i erhålls en diversifiering, samtidigt som förvaltningen kan effektiviseras. Detta resulterar i skalfördelar.

Bolaget förvärvade och tillträdde en kommersiell fastighet under fjärde kvartalet 2020 och har förvärvat två kommersiella fastigheter och två bostadsfastigheter av Peab som kommer att färdigställas mellan 2021 och 2024. Därutöver har Annhem Fastigheter ingått avsiktsförklaringar om förvärv till marknadsmässiga villkor av framtida fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab.³⁾ Annhem Fastigheter har även för avsikt att på sikt ytterligare diversifiera sin portfölj genom förvärv av samhälls- och bostadsfastigheter.

I tillägg till fastighetsförvärv ser Bolaget goda möjligheter att tillvarata potentialen i det befintliga fastighetsbeståndet. Genom att bedriva en fokuserad förvaltningsverksamhet finns förutsättningar att öka effektiviseringen. Bolaget har en strategi att förädla beståndet genom att vid behov anpassa lokalerna efter kundernas behov och att fortsatt stärka miljöprofilen (se avsnitt "Strategi – Tillvarata potentialen i fastighetsbeståndet genom fokuserad förvaltningsverksamhet" för mer information om strategin för förädling av fastighetsbeståndet).

Finansiell profil som möjliggör tydlig tillväxtstrategi

Annhem Fastigheters befintliga och kommande fastigheter ger förutsättningar för långsiktig kassaflödesgenerering och intjäningsförmåga. Den befintliga portföljen består främst av nyligen uppförda kontorsfastigheter i attraktiva nordiska tillväxtområden, vilka ger god direktavkastning och intäktpotential. I takt med att Bolaget förvärvat fler fastigheter i de nordiska tillväxtområden där befintligt bestånd är koncentrerat ökar skalfördelarna i dess förvaltning, vilket ökar lönsamheten.

Annhem Fastigheter är ett tillväxtdrivet bolag med en tydlig strategi för fastighetsförvärv. Särnoteringen av Annhem Fastigheter leder till flera konkreta fördelar och bedöms vara viktig för att stödja Bolagets tillväxtstrategi. Som renodlat fastighetsbolag ges möjlighet till ändamålsenliga finansieringskällor, såsom fastighetsfinansiering med pantsättning i beståndet samt kapitalanskaffning via emissioner. Bolagets finansiella position ger utrymme för nyupplåning vid förvärv. Därutöver ger särnoteringen bättre möjligheter att använda aktier vid större förvärv samt skapar till följd av mer riktad publicitet bättre förutsättningar för spontana förfrågningar om potentiella fastighetstransaktioner.

¹⁾ Inkluderar hyresgarantier.

²⁾ EY "The attractiveness of world-class business districts".

³⁾ 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.

Exponering mot attraktiv fastighetsmarknad och robust makroekonomisk miljö

Gynnsamma makroekonomiska faktorer gör att Bolaget bedömer att förhållandena på fastighetsmarknaden ser fortsatt attraktiva ut. Annhem Fastigheter bedömer att det finns en hög efterfrågan på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i de geografiska regioner där Bolaget är verksamt. Efterfrågan drivs av många faktorer, såsom urbanisering, befolkningstillväxt och förväntningar om fortsatt historiskt låga räntor, vilket ger förutsättningar för en långsiktigt likvid andrahandsmarknad.

Erfaren koncernledning och styrelse

Koncernledningen i Annhem Fastigheter har starka meriter samt bred och beprövad erfarenhet från fastighetssektorn. Koncernledningen är väl anpassad för att driva ett nytt bolag med en tillväxtstrategi och att arbeta enligt en flexibel och decentraliserad organisationsstruktur som möjliggör effektiv drift och förvaltning. Styrelsen består av erfarna styrelseledamöter och kommer att vara ett viktigt stöd under Bolagets tillväxtresa.

STRATEGI

Huvudinriktningarna i Annhem Fastigheters strategi är:

Tillväxt i fastighetsbeståndet med fokus på nordiska tillväxtområden

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

Bolaget förvärvade och tillträdde en kommersiell fastighet under fjärde kvartalet 2020 med ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 278 Mkr¹⁾. Bolaget har även förvärvat två kommersiella fastigheter som kommer att tillträdas under 2021 och två bostadsfastigheter som kommer att tillträdas under 2022 respektive 2024. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för dessa fyra fastigheter uppgår till 791 Mkr. Därutöver har Annhem Fastigheter identifierat ett flertal byggrätter ägda av Peab avseende framtida fastigheter som bedöms passa väl in i Bolagets fastighetsbestånd och strategi och som planeras att färdigställas efter 2021. Fastigheterna väntas primärt bestå av kontorsytor för såväl privat som för offentlig sektor (direkt eller indirekt skattefinansierad verksamhet) som potentiella hyresgäster. Annhem Fastigheter har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av dessa fastigheter på marknadsmässiga villkor.²⁾ Fastigheterna utgör vid färdigställande totalt 86 tkvm och har ett av Annhem Fastigheter samlat bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 4 900 Mkr.³⁾

Annhem Fastigheter har för avsikt att på sikt ytterligare diversifiera sin portfölj genom förvärv av samhälls- och bostadsfastigheter i de nordiska tillväxtområdena som Bolaget fokuserar på. Att bredda exponeringen mot andra fastighetstyper ökar antalet potentiella förvärvsmöjligheter, och kan bidra till ökad effektivisering där förvaltningsverksamhet redan är etablerad. Annhem Fastigheter anser att en ökad andel samhälls- och bostadsfastigheter är ett bra komplement eftersom det diversifierar riskexponeringen i fastighetsportföljen. I syfte att identifiera nya potentiella förvärvsobjekt så utvärderar och följer Bolaget kontinuerligt marknaderna för bostads- och samhällsfastigheter. Annhem Fastigheters marknadsnära organisation och inriktning på

utvalda nordiska tillväxtområden ger förutsättningar för att kontinuerligt följa marknadsutvecklingen och därigenom ha en god lokalkännedom. Genom goda relationer och täta dialoger med andra aktörer på marknaden, samarbetspartners och kunder fördjupas kunskapen om marknaden. Det ger goda möjligheter att tidigt kunna identifiera attraktiva fastighetsobjekt som passar in i fastighetsportföljen.

Tillvarata potentialen i fastighetsbeståndet genom fokuserad förvaltningsverksamhet

Bolaget ser goda möjligheter att tillvarata potentialen i sitt befintliga högkvalitativa fastighetsbestånd. Genom att bedriva en fokuserad förvaltningsverksamhet finns förutsättningar för effektiviseringen och att därigenom skapa skalfördelar. Annhem Fastigheter ser utvecklingspotential i Bolagets två företagsparker samt den omkringliggande markytan, uppgående till cirka 5 900 tkvm. I företagsparken Ljunbyhed Park ser Bolaget en potential att utveckla verksamheten kopplad till flygverksamhet och även annan verksamhet kopplad till bland annat förarutbildning eller genom att attrahera skattefinansierad verksamhet i relation till byggrätter vilket skulle utöka Bolagets exponering mot samhällsfastigheter. I Valhall Park ser Bolaget potential att täcka vakanser med skolor eller annan skattefinansierad verksamhet vilket skulle utöka Bolagets exponering mot samhällsfastigheter. Bolaget har även en strategi att förädla beståndet genom att vid behov anpassa lokalerna efter kundernas behov och att fortsatt stärka miljöprofilen (se avsnitt "–Fortsatt aktivt arbete med att bibehålla och ytterligare stärka hög miljöprofil" för mer information om strategin för förädling av fastighetsbeståndet).

Fortsatt aktivt arbete med att bibehålla och ytterligare stärka hög miljöprofil

Annhem Fastigheter ser hållbarhet som en naturlig del av verksamheten och har höga ambitioner för att möta dagens och framtidens miljö- och hållbarhetskrav på arbetsprocesser, fastighetsförvaltning och transaktionsverksamhet. Bolaget ser potential för värdeskapande genom att arbeta med ett bibehållet fokus på hållbarhet och aktiva åtgärder för att utveckla fastigheternas miljöprofil.

Bolaget har utvecklat en miljö- och hållbarhetsstrategi för såväl befintligt bestånd som för fastigheter som kommer att förvärfas. Planen innebär bland annat att Annhem Fastigheter aktivt arbetar med att miljöcertifiera de fastigheter som ännu inte är certifierade. Fastigheter som förvärfas i framtiden kommer att miljöcertifieras med målsättningen att uppnå en så hög miljöklassning som möjligt. Miljöprofilen stärks även genom att Annhem Fastigheter aktivt arbetar med optimering av befintliga anläggningar i syfte att minimera andel köpt energi (se avsnitt "Miljö- och hållbarhetsarbete" för mer information om Bolagets miljö- och hållbarhetsstrategi).

FINANSIELLA MÅL

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden. Dessa framåtriktade uttalanden är ingen garanti för framtida finansiella resultat och Bolagets faktiska resultat kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks eller antyds i dessa framåtriktade uttalanden till följd av många faktorer inklusive, men inte begränsat till, de som beskrivs under avsnitten "Riskfaktorer" och "Operationell och finansiell översikt". Vidare har

¹⁾ Beräknat med en växelkurs om 0,95 norska kronor/kr.

²⁾ 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.

³⁾ Fastighetsvärdet baseras på Annhem Fastigheters bedömning per 30 september 2020, av det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet per dagen för färdigställande.

Bolaget till följd av den pågående coronapandemin identifierat en potentiellt ökad exponering mot vissa befintliga risker som beskrivs vidare under avsnitt "Riskfaktorer – Risker relaterade till Annehem Fastigheters finansiella ställning – Coronapandemin kan komma att påverka Annehem Fastigheter negativt och det är svårt att förutse effekterna av coronapandemin" vilket kan påverka Bolagets förmåga att uppnå de finansiella målen. Alla finansiella mål som diskuteras i detta avsnitt är riktvärden och varken är eller bör ses som prognoser eller uppskattningar av Bolagets framtida resultat.

Annehem Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Annehem Fastigheters styrelse har fastställt följande finansiella mål, finansiella riskbegränsningar och utdelningspolicy:

Tillväxt- och lönsamhetsmål:

- Genomsnittlig årlig tillväxt i fastighetsbestånd om minst 20 procent, upp till ett totalt fastighetsbestånd med ett verkligt värde om sju miljarder kronor.
- Förvaltningsresultatet per aktie ska inom 12 till 18 månader fördubblas och därefter öka med i genomsnitt 20 procent per år över tid.
- Avkastning på eget kapital om minst 10 procent per år över tid.

Finansiella riskbegränsningar:

- Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.
- Nettobelåningsgraden ska ej överstiga 60 procent över tid.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 2,2 gånger.

Utdelningspolicy:

- I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehem Fastigheters tillväxtmål.

Översikt av förvaltningsfastigheter¹⁾

Fastighetsregion	Värde ^{II)} , Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm ^{III)}	Antal P-platser	Hyresvärde, Mkr ^{V)}	Kontrakterad ek. uthyrningsgrad, %	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid, år
Region Huvudstad							
– Stockholm	1 194	2	16	475	52	100 %	5,8
– Helsingfors	913	3	17	475	60	100 % ^{VI)}	6,0
– Oslo ^{VII)}	–	–	–	–	–	–	–
Region Syd							
– Göteborg	173	1	6	–	11	99 %	6,6
– Malmö	228	2	6	–	16	100 % ^{VI)}	5,7
– Ängelholm/Helsingborg ^{VIII)}	495	13	125	–	61	84 %	2,0
Summa av förvaltningsfastigheter 30 sep 2020	3 003	21	170	950	200	95 %	4,7
Oslo – tillträdd efter 30 sep 2020	278 ^{IX)}	1	4	–	13	100 %	15,0

^{I)} Baseras på värden per 30 september 2020.

^{II)} Avser verkligt värde per 30 september 2020 för fastigheter som Bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för fastigheten som Bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020.

^{III)} Exkluderar parkeringsplatser.

^{IV)} "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.

^{V)} Bolaget förvärvade och tillträdde en fastighet i Oslo efter 30 september 2020.

^{VI)} Inkluderar hyresgaranti som har ställts ut av Peab för vakanta ytor och gäller 36 månader från förvärvstidpunkten. För Helsingfors avses fastigheterna Ultimes I&II från 1 juli 2020 och för Malmö avses fastigheten Peab Center Malmö från 1 mars 2020.

^{VII)} Regionen Ängelholm/Helsingborg inkluderar Ljungbyhed.

^{VIII)} Beräknat med en växelkurs om 0,95 norska kronor/kr.

¹⁾ Avser 21 fastigheter som Bolaget ägde per 30 september 2020 och en fastighet som Bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020.

²⁾ 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.

³⁾ Avser verkligt värde per 30 september 2020 för fastigheter som Bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för fastigheten som Bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020.

⁴⁾ Inkluderar parkeringsplatser.

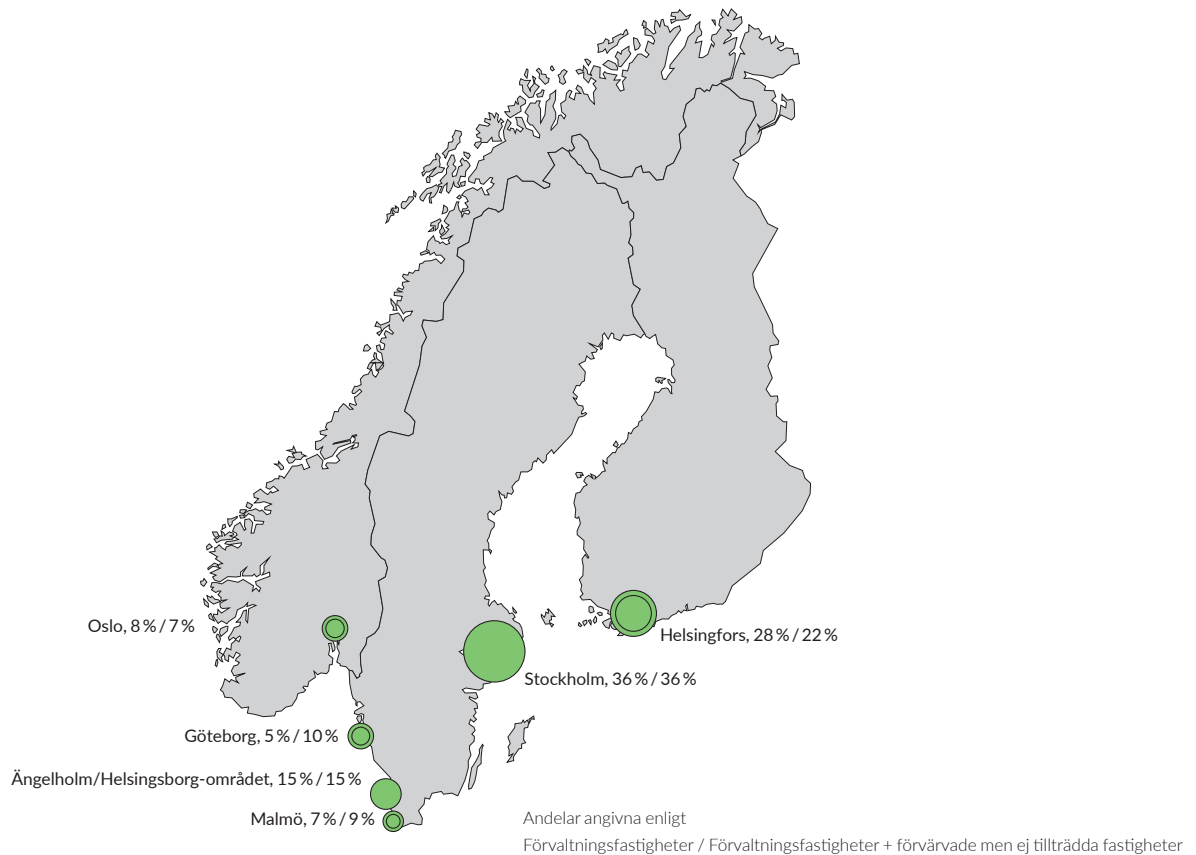
⁵⁾ "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter enligt relevant avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället och "Hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

FASTIGHETSBESTÅND

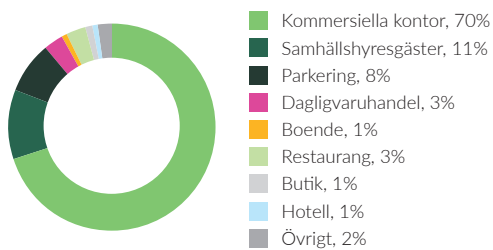
Annehem Fastigheters bestånd inkluderar främst högkvalitativa, moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella fastigheter i nordiska tillväxtområden. I Bolagets strategi ingår ytterligare diversifiering genom förvärv av samhälls- och bostadsfastigheter.

Annehem Fastigheters fastighetsportfölj består av 22 förvaltningsfastigheter per dagen för Prospektet¹⁾. Därutöver har Bolaget förvärvat två kommersiella fastigheter och två bostadsfastigheter som kommer att tillträdas mellan 2021 och 2024 (se avsnitt "– Förvärvade men ej tillträdde fastigheter" för mer information). Bolaget har även ingått avsiktsförklaringar²⁾ med Peab om att förvärva ett flertal framtida fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab (se avsnitt "– Avsiktsförklarade fastigheter" för mer information).

Per dagen för Prospektet uppgår värdet av förvaltningsfastigheterna till 3 281 Mkr³⁾, vilket inkluderar den fastighet i Oslo som Bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020. Per 30 september 2020 uppgick det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna till 3 003 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan till 180 tkvm⁴⁾. Det totala hyresvärdet per 30 september 2020 uppgick till 200 Mkr, varav 112 Mkr utgjordes av Region Huvudstad och 88 Mkr av Region Syd⁵⁾. Den kontrakterade ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per samma period till 95 procent. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden för fastighetsportföljen uppgick per 30 september 2020 till 4,7 år. För Region Huvudstad var motsvarande siffra 5,9 år och för Region Syd 3,2 år. Bolagets bedömning är att fastighetsbeståndets genomsnittligt viktade återstående kontraktstid är god och ger förutsättningar att fortsätta utveckla verksamheten.

FASTIGHETSBESTÅND PER REGION¹⁾

¹⁾ Avser fastigheternas verkliga värde per 30 september 2020 för fastigheter som Bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för fastigheten som Bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020 samt för de förvärvade men ej tillträdna fastigheterna.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER FASTIGHETSTYP PER 30 SEPTEMBER 2020, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER¹⁾

Not: Exkluderar fastigheten i Oslo som förvärvades och tillträdades efter 30 september 2020. Fastigheten är fullt uthyrd för butiksverksamhet i form av dagligvaruhandel.

¹⁾ Baseras på värden per 30 september 2020 för förvaltningsfastigheter som Bolaget ägde per 30 september 2020.



Förvärvade men ej tillträdna fastigheter

Annehem Fastigheter har en tydlig tillväxtplan och har som del av denna förvärvat fyra fastigheter av Peab. Två av fastigheterna är kommersiella och kommer att tillträdas under 2021 två är bostadsfastigheter som kommer att tillträdas under 2022 respektive 2024. Det totala underliggande fastighetsvärdet för dessa uppgår till 791 Mkr och den uthyrbara ytan uppgår till 16 tkvm.

Bolaget har ingått aktieöverlåtelseavtal om förvärv av de kommersiella fastigheterna. Dessa två kommersiella fastigheter är belägna i Solna, Stockholm respektive Helsingborg och kommer att tillträdas under 2021. Fastigheten i Solna är ett kontorshus om fem våningar med en kontrakterad ekonomisk uthyrningsgrad om 100 procent, där 90 procent utgörs av ett medicintekniskt företag med en kontraktstid om tio år, och resterande 10 procent utgörs av kontor för Annehem Fastigheter. Helsingborgsfastigheten utgörs av kontor, lager och gym och har en ekonomisk uthyrningsgrad om 83 procent samt har en hyresgaranti från Peab för vakanta ytor som gäller i 36 månader från förvärvstidpunkten. Det innebär att den kontrakterade ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100 procent. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för de två kommersiella fastigheterna är 406 Mkr och den uthyrningsbara ytan 8 tkvm.

Bolaget har även ingått aktieöverlåtelseavtal om förvärv av de två bostadsfastigheterna. Dessa fastigheter är belägna i Partille i Göteborg och i Malmö. Fastigheterna kommer att tillträdas under 2024 respektive 2022 och utgör totalt 8 tkvm. De högkvalitativa och miljöanpassade (Svanenmärkta) hyresbostäderna är lokaliserade i attraktiva områden för såväl hyresgäster som för Bolaget. Bostadsfastigheterna är belägna i områden med god efterfrågan och i närheten av Bolagets befintliga fastigheter, vilket möjliggör att befintlig förvaltningsorganisation kan användas. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för de två bostadsfastigheterna är 385 Mkr.



Översikt av förvärvade men ej tillträdna fastigheter

Fastighetsregion	Tillträde	Överenskommet underliggande fastighetsvärde, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr ¹⁾	Kontrakterad ek. uthyrningsgrad, %	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid, år
Region Huvudstad							
- Stockholm	Kv 4 2021	275	1	4	14	100 % ¹⁰⁾	10 ¹⁰⁾
- Helsingfors	-	-	-	-	-	-	-
- Oslo	-	-	-	-	-	-	-
Region Syd							
- Göteborg	H1 2024	250	1	5	12	E/T	E/T
- Malmö	Kv 2 2022	135	1	3	6	E/T	E/T
- Ängelholm/Helsingborg ¹¹⁾	Kv 2 2021	131	1	4	8	100 % ¹²⁾	10
Summa av förvärvade men ej tillträdna fastigheter		791	4	16	40	100 %	10

¹⁾ "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter enligt relevant avtal med tillägg för bedömd marknadsyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället och "Hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

¹⁰⁾ Regionen Ängelholm/Helsingborg inkluderar Ljungbyhed.

¹¹⁾ Fastigheten är till 90 procent uthyrd till ett medicintekniskt företag, och resterande 10 procent är uthyrt till Annehem Fastigheter.

¹²⁾ Avser kontraktstiden för det medicintekniska företaget.

¹³⁾ Inkluderar hyresgaranti som har ställts ut av Peab för vakanta ytor och gäller 36 månader från det beräknade tillträdet.

Avsiktsförklarade fastigheter

Annhem Fastigheter har identifierat att Peab har ett flertal kvarvarande byggrätter avseende framtida fastigheter som skulle passa väl in i Bolagets fastighetsbestånd och strategi och som Peab planerar att färdigställa efter 2021. Fastigheterna väntas primärt bestå av kontorsytor för såväl privat som för offentlig sektor (direkt eller indirekt skattefinansierad verksamhet) som potentiella hyresgäster. Annhem Fastigheter har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av fastigheterna på marknadsmässiga villkor. Avsiktsförklaringarna är inte bindande

och Annhem Fastigheter är inte skyldigt att förvärva, och Peab är inte skyldigt att sälja, någon av fastigheterna.¹⁾ Byggrätterna är belägna i nära anslutning till Bolagets befintliga bestånd. Förvärv av de framtida fastigheterna hade därför både stärkt den geografiska positioneringen och möjliggjort en effektivare fastighetsförvaltning vilket hade bidragit till skalfördelar. De avsiktsförklarade fastigheterna utgör totalt 86 tkvm och har ett av Annhem Fastigheter samlat bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 4 900 Mkr.²⁾

Översikt av avsiktsförklarade fastigheter

Fastighetsregion	Tillträde	Bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande ¹⁾ , Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr ²⁾
Region Huvudstad					
- Stockholm	2023–efter 2024	2 700	3	40	115
- Helsingfors	2023–efter 2024	1 300	3	27	79
- Oslo		–	–	–	–
Region Syd					
- Göteborg		–	–	–	–
- Malmö	2023–efter 2024	900	4	20	51
- Ängelholm/Helsingborg ³⁾					
Summa av avsiktsförklarade fastigheter		4 900	10	86	245

Not: 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.

¹⁾ Fastighetsvärdet baseras på Annhem Fastigheters bedömning per 30 september 2020, av det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet per dagen för färdigställande.

²⁾ "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter enligt relevant avtal med tillägg för bedömd marknadsyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället och "Hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

³⁾ Regionen Ängelholm/Helsingborg inkluderar Ljungbyhed.

Region Huvudstad

Annhem Fastigheters fastighetsbestånd i Region Huvudstad finns i Stockholm, Helsingfors och Oslo.

Stockholm

Fastigheterna i Stockholmsregionen är koncentrerade till Ulriksdal, en ny stadsdel i Solna. Ulriksdal är beläget i en attraktiv

miljö med närhet till såväl grönska som till stadens puls. Området innehåller redan kontor, bostäder, gym, butiker, förskola och restauranger. Inom de närmsta åren beräknas området att ha cirka 15 000 arbetsplatser och cirka 2 500 bostäder.

En av Annhem Fastigheters fastigheter är Peabs Stockholmskontor, där inflyttning skedde i slutet av 2019. Därutöver äger Bolaget en fastighet som är kombinerat



¹⁾ 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.

²⁾ Fastighetsvärdet baseras på Annhem Fastigheters bedömning per 30 september 2020, av det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet per dagen för färdigställande.

kontor och gym med 475 tillförande parkeringsplatser. Denna fastighet färdigställdes under sommaren 2020 och är fullt uthyrd. Annhem Fastigheter har förvärvat ett kontorshus av Peab som kommer att tillträdas under 2021. Fastigheten har en kontrakterad ekonomisk uthyrningsgrad om 100 procent, där 90 procent utgörs av ett medicintekniskt företag med kontraktstid om tio år, och resterande 10 procent utgörs av kontor för Annhem Fastigheter. Bolaget har även ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv på marknadsmässiga villkor av tre fastigheter i Ulriksdal som planeras att färdigställas efter 2021¹⁾ (se avsnitt "–Avsiktsförklarade fastigheter" för mer information).



Helsingfors

Annhem Fastigheters bestånd av förvaltningsfastigheter i Helsingfors inkluderar ett företagscenter bestående av tre högkvalitativa och moderna fastigheter med 475 tillhörande parkeringsplatser. För att stärka den geografiska positionen har Bolaget ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv på marknadsmässiga villkor av tre fastigheter i Helsingfors som planeras att färdigställas efter 2021²⁾ (se avsnitt "–Avsiktsförklarade fastigheter" för mer information).



Oslo

Annhem Fastigheter förvärvade och tillträdde i fjärde kvartalet 2020 en tredimensionell (3D) fastighet i Oslo av Peab. Fastigheten är fullt uthyrd till Coop Øst AS fram till år 2035. Fastigheten är belägen i Grünerløkka i centrala Oslo med goda kommunikationsmöjligheter genom närhet till spårvagn, buss samt tunnelbana.



Region Syd

Region Syd består av fastigheter i Skåne och Göteborg. Fastighetsportföljen i Skåne består av den nyligen färdigställda fastigheten Peab Center Malmö i Hyllie strax söder om Malmö samt en fastighet belägen strax öster om Malmö. I Partille utanför Göteborg finns en tredimensionell (3D) fastighet som till största delen är uthyrd för butiksverksamhet i form av en livsmedelsbutik.

Fastighetsbeståndet i denna region inkluderar också de två företagsparkerna Valhall Park i Ängelholm och Ljungbyhed Park i Ljungbyhed som består av totalt 13 fastigheter. Dessa två fastighetsparker är inkluderade i området Ängelholm/Helsingborg. Företagsparkerna har transformerats till center för bland annat kontorsverksamhet och konferens, samt i Ljungbyhed även flygrelaterade utbildningar. Företagsparkerna har kvalitativa hyresgäster. Annhem Fastigheter äger en markyta runt parkerna om sammanlagt cirka 5 900 tkvm. Utvecklingspotentialen för denna mark är stor givet att det ligger i ett strategiskt bra läge. I ett fokuserat fastighetsbolag finns goda förutsättningar för att utnyttja den fulla potentialen av denna yta.

I tillägg till förvaltningsfastigheterna har Annhem Fastigheter förvärvat tre fastigheter i regionen som kommer att färdigställas efter noteringen. Den ena fastigheten är belägen i Helsingborg och utgörs av kontor, lager och gym med en ekonomisk uthyrningsgrad om 83 procent samt har en hyresgaranti från Peab för vakanta ytor som gäller i 36 månader från det beräknade tillträdet. Det innebär att den kontrakterade uthyrningsgraden uppgår till 100 procent. Fastigheten är för närvarande under uppförande och kommer att tillträdas under 2021. De andra två fastigheterna är högkvalitativa och miljöanpassade (Svanenmärkta) hyresbostäder i Malmö och

¹⁾ 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.

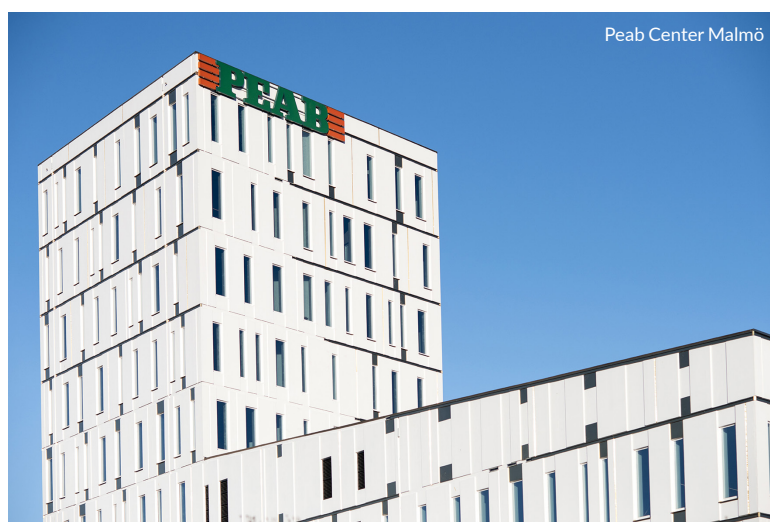
²⁾ Förutom avseende vissa sedvanliga bestämmelser är avsiktsförklaringarna inte bindande och Annhem Fastigheter är inte skyldigt att förvärva, och Peab är inte skyldigt att sälja, någon av fastigheterna.

Partille (Göteborg) som förvärvades i oktober i år och har tillträde under 2022 respektive 2024 (se avsnitt "Förvärvade men ej tillträdna fastigheter" för mer information).

Därutöver har Annehem Fastigheter identifierat ett flertal byggrätter i Hyllie som ägs av Peab där fastigheterna planeras att färdigställas efter 2021. Annehem Fastigheter har ingått avsiktsförklaringar om förvärv av fastigheterna på marknadsmässiga villkor¹⁾ (se avsnitt "Avsiktsförklarade fastigheter" för mer information).

HYRESGÄSTER OCH KUNDER

Annehem Fastigheter har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Bolaget hade 276 kommersiella hyresavtal per 30 september 2020. Kontraktsförfallstrukturen för dessa hyresavtal påvisar att en majoritet av Bolagets kontrakterade årshyra förfaller om mer än fem år.



Annehem Fastigheters kontraktsförfallstruktur per 30 september 2020

Förfalloår	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %	Antal kontrakt
< 1 år	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

¹⁾ 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.



Peab är Annehem Fastigheters största hyresgäst. Hyreskontrakt relaterade till Peab utgjorde per 30 september 2020 42 procent av hyresvärdet. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden på dessa kontrakt uppgick till 8,7 år. Utöver Peab finns det ingen enskild hyresgäst som utgjorde mer än sex procent av hyresvärdet. De tio största kunderna (exkl. Peab-anknutna hyreskontrakt) utgjorde 24 procent.

Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden per 30 september 2020 uppgick till 7,2 år för de tio största hyresgästerna avseende hyresvärde och 4,7 år totalt. Fastigheten i Oslo som förvärvades och tillträdades efter 30 september 2020 är fullt uthyrd till Coop Øst AS fram till år 2035 och har ett hyresvärde uppgående till 13 Mkr.

ÖVERSIKT AV DE TIO STÖRSTA KUNDERNA PER 30 SEPTEMBER 2020

De tio största hyresgästerna avseende hyresvärde per 30 september 2020

Hyresgäst	Hyresvärde ⁰⁾ , Mkr	Andel av totalt hyresvärde, %	Antal hyreskontrakt
Peab-anknutna hyreskontrakt	83	42 %	28
ISS Palvelut Oy	13	6 %	5
Actic Sverige AB	7	3 %	1
Coop Väst AB	7	3 %	1
Ängelholms kommun	6	3 %	8
NCC Property Dev AB	4	2 %	1
Migrationsverket	3	2 %	4
B Braun	3	2 %	1
Saab AB	3	2 %	3
SSH Communications	3	1 %	5
Totalt tio största hyresgästerna	132	66 %	57
Totalt	200	100 %	276

Not: Fastigheten i Oslo som förvärvades och tillträdades efter 30 sep 2020 är fullt uthyrd till Coop Øst AS fram till år 2035 och har ett hyresvärde uppgående till 13 Mkr.

⁰⁾ "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter enligt relevant avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrd yta tolv månader framåt vid rapporttillfället och "Hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Effekter av coronapandemin

Under de tre första kvartalen av 2020 har hyresreduceringar uppgått till mindre än 250 000 kr och ingen kund har gått i konkurs till följd av coronapandemin. För att hjälpa sina kunder har Bolaget i vissa fall ändrat från kvartalsvisa till månadsvisa betalningar. Per 30 september 2020 betalade 56 procent av hyresgästerna¹⁾ kvartalsvis i förskott, medan 44 procent betalade månadsvis i förskott.

Annehem Fastigheter bedömer att det har låg exponering mot de branscher som Bolaget anser har drabbats hårdast av coronapandemin: hotell, restaurang och butik. Andelen av hyresintäkterna från dessa tre branscher uppgick under de tre första kvartalen av 2020 till fem procent.

Bolaget bedömer inte att coronapandemin hittills har påverkat effektiviteten i organisationen eller rekryteringen av personal. Trots coronapandemin har Bolaget identifierat ett flertal intressanta förvärvsmöjligheter.

MILJÖ- OCH HÅLLBARHETSARBETE

Annehem Fastigheter har höga ambitioner om att möta dagens och framtidens miljö- och hållbarhetskrav på arbetsprocesser, fastighetsförvaltning och transaktionsverksamhet. För Bolaget är det viktigt att miljö- och hållbarhetsaspekter tas i beaktande vid alla beslut och att det genomsyrar organisationen.

Annehem Fastigheter arbetar aktivt med att miljöcertifiera samtliga av de sex fastigheter som uppförts sedan 2016 men som ännu inte är certifierade. Per 30 september 2020 var fem av dessa fastigheter certifierade. Målet är att certifiera den fastighet som ännu inte är certifierad inom 18 månader. Även fastigheter som förvärvas i framtiden kommer att inkluderas i en certifieringsprocess med målsättningen att uppnå högsta möjliga nivå.

¹⁾ Bostäder för studenter exkluderade.

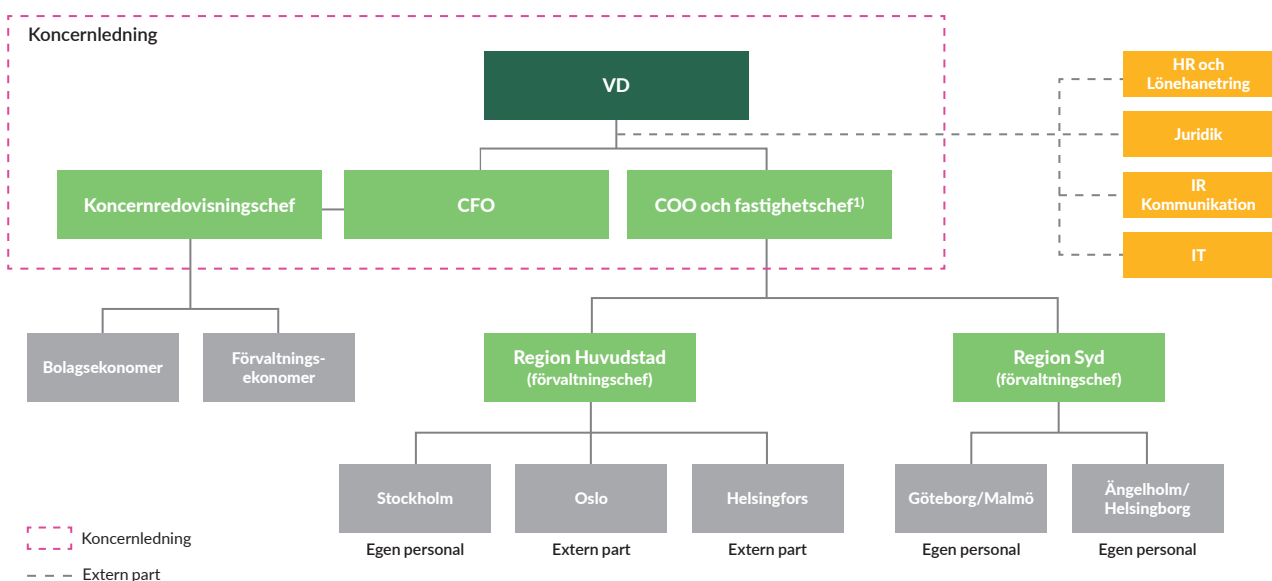
Som en del av Bolagets miljö- och hållbarhetsstrategi ingår också kontinuerlig utvärdering och optimering av befintliga anläggningar i syfte att minimera andel köpt energi. Annehem Fastigheter påverkar miljön genom sin energianvändning, huvudsakligen för värme, kyla och el. Bolaget arbetar regelbundet med att identifiera och implementera åtgärder för att minska sin energianvändning, och därmed också energikostnaderna. Detta arbete görs genom att optimera driften av fastigheterna. Annehem Fastigheters ambition är även att från ett hyresgästperspektiv möta miljökrav genom att hitta lösningar där hyresgästen både begränsar sin miljöpåverkan och minskar sina kostnader.

ORGANISATION

Annehem Fastigheter har en organisation som är väl anpassad för att driva verksamheten i linje med den tilltänkta strategin. Målet är att bedriva en effektiv, fokuserad och entreprenöriell verksamhet för att kunna uppnå operationell effektivitet och värdetillväxt. Organisationsstrukturen bygger på en decentraliserad modell som kombineras med en koncernledning, bestående av verkställande direktör, CFO och koncernredovisningschef, som arbetar med en tydlig strategi och vision. Från och med 1 mars 2021 tillträder Viveka Frankendal tjänsten som COO och fastighetschef. Viveka Frankendal kommer att ingå i Bolagets koncernledning. Koncernledningen har goda meriter och lång erfarenhet från fastighetsmarknaden och är väl lämpad att driva en ny organisation med en uttalad tillväxtstrategi. Nedan återfinns en översikt över Annehem Fastigheters organisation.

Organisationen utvecklas för att passa Annehem Fastigheters förutsättningar och strategi. Förvaltare och förvaltningsekonomer har anställts från Peab genom en verksamhetsövergång per 1 juni 2020 och bolagsekonomer, med gedigen erfarenhet från verksamheten då den bedrevs

ANNEHEM FASTIGHETER AB



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

inom Peab, rekryterades från Peab med startdag 1 juli 2020. Det gjordes för att snabbt få upp en effektiv administrativ infrastruktur. Därutöver bistår externa parter med hjälp avseende frågor kring juridik och kommunikation. Bolaget har en robust IT-infrastruktur byggd på en Cloud first-strategi som levereras av extern part.

Förvaltning

Annehem Fastigheters säte är beläget i Ängelholm, medan ledningsfunktioner är samlade i Solna. För fastigheterna i Sverige sker förvaltningen i huvudsak med interna resurser. För fastigheterna i Helsingfors och Oslo finns en

förvaltningsansvarig i Region Huvudstad, men förvaltningen sker av externa parter tills dess att Bolaget har en kritisk massa av fastigheter under förvaltning. Förvaltningen fokuserar på en tät dialog mellan kund och ansvarig förvaltare. Förvaltningschefen i Region Huvudstad respektive Region Syd rapporterar från och med 1 mars 2021 till Bolagets COO och fastighetschef, Viveka Frankendal. Genom att skapa ett högt värde för kunden kan omsättningshastigheten på hyreskontrakten förbli låg och därmed bidra till långsiktigt låga vakanser och färre hyresgäst Anpassningar.



UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Den utvalda historiska finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats, om inte något annat anges, från I) Koncernens reviderade sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2018 och 2019 vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom de har antagits av EU ("IFRS"), och har reviderats av Bolagets oberoende revisorer, KPMG AB, som anges i deras tillhörande revisorsrapport II) Koncernens oreviderade sammanslagna finansiella rapporter för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2020, samt jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades 30 september 2019, vilka har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och översiktligt granskats för perioden 1 januari – 30 september 2020 av Bolagets oberoende revisorer, KPMG AB, som anges i deras tillhörande granskningsrapport. IFRS behandlar inte särskilt upprättandet av sammanslagna finansiella rapporter. Termen "sammanslagna finansiella rapporter" avser den finansiella information som upprättats genom att slå samman finansiell information för enheter under gemensamt bestämmande inflytande som inte motsvarar definitionen av en koncern enligt IFRS 10. Ett viktigt krav för upprättandet av dessa sammanslagna finansiella rapporter är att alla enheter står under gemensam kontroll genom Peabs ägarskap. För mer information, se "Not 1" på sidan F-4 respektive F-12 och framåt i avsnittet "Historisk finansiell information".

Följande information bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt", Koncernens reviderade sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2017, 2018 och 2019 inklusive noter samt tillhörande revisorsrapport och de oreviderade sammanslagna finansiella rapporterna för niomånadersperioden januari – september 2020 och tillhörande granskningsrapport samt jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades 30 september 2019, vilka är inkluderade i avsnittet "Historisk finansiell information".

SAMMANSLAGEN RESULTATRÄKNING

Mkr	1 jan 2020 – 30 sep 2020 ¹⁾	1 jan 2019 – 30 sep 2019 ¹⁾	1 jan 2019 – 31 dec 2019 ²⁾	1 jan 2018 – 31 dec 2018 ²⁾	1 jan 2017 – 31 dec 2017 ²⁾
Hysesintäkter	108,4	67,2	96,5	86,7	88,7
Övriga fastighetsintäkter	18,9	7,6	13,2	11,1	11,9
Totala intäkter	127,3	74,8	109,7	97,8	100,5
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-27,9	-21,2	-29,2	-25,3	-23,1
Underhållskostnader	-7,0	-7,4	-12,7	-13,8	-15,7
Fastighetskatt	-4,6	-1,1	-2,7	-0,9	-0,9
Fastighetsadministration	-2,4	-2,8	-4,9	-4,9	-5,4
Driftnetto	85,4	42,4	60,2	52,9	55,4
Centraladministration	-29,7 ³⁾	-6,8	-10,2	-7,5	-8,7
Övriga rörelseintäkter	3,1	1,5	2,1	0,6	1,3
Övriga rörelsekostnader	-3,0	-	-	-	-
Ränteintäkter	0,5	0,5	0,5	0,1	0,1
Räntekostnader	-36,0	-14,1	-21,0	-11,2	-10,2
Förvaltningsresultat	20,3	23,5	31,5	34,8	37,8
Värdetförändring fastigheter, realiserade	-	-	0,1	-	-
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	16,4	-8,2	98,1	34,4	18,7
Periodens resultat före skatt	36,7	15,3	129,7	69,3	56,5
Aktuell skatt	-0,6	-0,7	3,6	-3,6	-4,0
Uppskjuten skattekostnad	-8,5	-0,1	-30,6	-9,1	-9,8
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	27,6	14,5	102,7	56,6	42,7
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning ⁴⁾	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,47	0,25	1,74	0,96	0,72

¹⁾ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella finansiella rapporter för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2020 med jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades 30 september 2019.

²⁾ Hämtat från Koncernens reviderade sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2018 och 2019.

³⁾ Inkluderar noteringskostnader uppgående till 7,7 Mkr.

⁴⁾ Antalet aktier baseras på aktier som Annehem Fastigheter har per dagen för Prospektet.

SAMMANSLAGEN BALANSRÄKNING

Mkr	30 sep 2020 ¹⁾	30 sep 2019 ¹⁾	31 dec 2019 ²⁾	31 dec 2018 ²⁾	31 dec 2017 ²⁾
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	0,9	-	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	3 003,1	1 533,2	2 437,2	938,8	872,0
Maskiner och inventarier	4,6	3,1	2,9	1,8	1,1
Summa anläggningstillgångar	3 008,5	1 536,2	2 440,2	940,6	873,1
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	1,0	10,0	11,4	15,1	10,3
Kundfordringar närstående	1,7	1,8	1,1	5,1	2,6
Kortfristiga fordringar	6,0	3,0	2,4	2,1	1,6
Aktuella skattefordringar	1,5	-	-	-	-
Övriga fordringar på närstående	151,6	15,3	68,3	14,7	14,2
Likvida medel	60,7	55,9	40,3	35,7	27
Summa omsättningstillgångar	222,4	86,1	123,6	72,8	55,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 230,9	1 622,3	2 563,7	1 013,4	928,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	0,1	-	0,1	-	-
Pågående nyemission	0,4	-	-	-	-
Övrigt tillskjutet kapital	1 787,8	396,9	749,6	287	277,5
Reserver	4,9	6,6	3,7	3,1	1,0
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	229,6	114,0	202,0	99,3	42,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 022,8	517,5	955,5	389,3	321,2
Skulder					
Långfristiga skulder					
Skulder till närstående, långfristiga	-	68,6	59,3	58,4	70,9
Långfristiga räntebärande skulder	725,4	685,3	353,5	357,9	343,2
Övriga långfristiga skulder	0,1	0,1	-	-	-
Uppskjutna skatteskulder	70,4	31,7	61,6	24,5	11,6
Summa långfristiga skulder	795,8	785,7	474,5	440,9	425,7
Kortfristiga skulder					
Skulder till närstående, räntebärande	27,6	290,0	727,1	141,9	138,3
Kortfristiga räntebärande skulder	265,6	-	313,1	-	-
Skulder till närstående, leverantörsskulder	22,6	2,3	50,6	14,5	16,3
Leverantörsskulder och andra skulder	30,6	4,1	5,3	6,0	6,5
Aktuella skatteskulder	15,7	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	50,2	22,7	37,5	20,8	20,8
Summa kortfristiga skulder	412,3	319,2	1 133,8	183,2	181,9
Summa skulder	1 208,1	1 104,8	1 608,3	624,1	607,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 230,9	1 622,3	2 563,7	1 013,4	928,8

¹⁾ Hämtat från Koncernens oreviewade sammanslagna finansiella rapporter för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2020 med jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades 30 september 2019.

²⁾ Hämtat från Koncernens reviderade sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2018 och 2019.

SAMMANSLAGEN KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	1 jan 2020 – 30 sep 2020 ¹⁾	1 jan 2019 – 30 sep 2019 ¹⁾	1 jan 2019 – 31 dec 2019 ²⁾	1 jan 2018 – 31 dec 2018 ²⁾	1 jan 2017 – 31 dec 2017 ²⁾
Förvaltningsresultat ³⁾	20,3	23,5	31,5	34,8	37,8
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>					
Avskrivningar ⁴⁾	0,6	0,4	0,5	0,4	0,4
Betald inkomstskatt	-0,6	-0,7	3,7	-3,6	-4
Förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar	-79,5	7,5	-45,9	-7,7	0,5
Rörelseskulder	9,8	-12,2	52,1	-2,4	-4,5
Kassaflöde från löpande verksamhet	-49,5	18,5	41,9	21,5	30,3
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-110,4	-27,3	-61,1	-14,5	-8,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-422,0	-548,9	-1 338,8	-	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,7	-1,6	-1,6	-1,1	-0,7
Investeringar i immateriella rättigheter	-0,9	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-533,9	-577,7	-1 401,5	-15,7	-8,9
Finansieringsverksamheten					
Ägartillskott	2 000,0	-	-	-	-
Pågående nyemission	0,4	-	-	-	-
Upptagande av lån	344,5	462,8	895,4	12,7	8,4
Återbetalning av lån	-779,0	-0,2	-2,3	-24,1	-7,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 566,0	462,6	893,1	-11,4	1,2
Periodens kassaflöde	982,6	-96,7	-466,5	-5,5	22,6
Likvida medel vid årets början	40,3	35,7	35,7	27	6,8
Kursdifferens i likvida medel	0,8	0,4	1,8	1,2	0,6
Transaktioner med aktieägare	-962,8	116,5	469,3	13,1	-3,1
Likvida medel vid årets slut	60,7	55,9	40,3	35,7	27

¹⁾ Hämtat från Koncernens oreviderade sammanslagna finansiella rapporter för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2020 med jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades 30 september 2019.

²⁾ Hämtat från Koncernens reviderade sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2018 och 2019.

³⁾ Räntenetto ingår i förvaltningsresultatet och består i princip endast av ränteutbetalningar.

⁴⁾ Poster som inte ingår i kassaflödet avser avskrivningar på maskiner och inventarier, vilka är ej kassaflödespåverkande.

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	1 jan 2020 – 30 sep 2020	1 jan 2019 – 30 sep 2019	1 jan 2019 – 31 dec 2019	1 jan 2018 – 31 dec 2018	1 jan 2017 – 31 dec 2017
Hyresintäkter					
Region Huvudstad	65,0	28,8	46,8	33,7	29,3
Region Syd	45,3	38,4	52,0	55,2	61,4
Driftnetto					
Region Huvudstad	55,1	21,1	33,7	25,2	22,0
Region Syd	28,9	21,3	26,4	27,6	33,4
Förvaltningsresultat					
Region Huvudstad	34,4	14,2	22,2	19,9	17,5
Region Syd	3,2	9,3	9,3	14,9	20,4
Mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
Verkligt värde					
Region Huvudstad	2 107,1	892,2	1 704,5	454,0	410,5
Region Syd	896,0	640,9	732,8	484,8	461,5

NYCKELTAL OCH DATA¹⁾

Vissa av de utvalda nyckeltal som presenteras nedan är så kallade icke-IFRS-baserade nyckeltal, vilka nödvändigtvis inte är jämförbara med nyckeltal benämnda på liknande sätt från andra bolags finansiella rapporter. Annhem Fastigheter anser att dessa finansiella mått ger en bättre förståelse för trenderna avseende det finansiella resultatet och att sådana mått som inte definierats enligt IFRS är användbar information för investerare. Ett finansiellt mått som inte definierats i enlighet med IFRS är ett mått som mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell ställning eller kassaflöden men som exkluderar eller inkluderar belopp som inte skulle justeras på samma sätt i det

närmast jämförbara IFRS-måttet. Dessa finansiella mått ska inte betraktas isolerat från eller som ett substitut till de resultatmått som tas fram i enlighet med IFRS. Sådana mått, som definierats av Annhem Fastigheter, är dessutom kanske inte jämförbara med andra mått med liknande namn som används av andra företag. Se avsnittet "– Avstämningstabeller" för härledning av icke-IFRS-baserade nyckeltal och avsnittet "– Finansiella och icke-finansiella definitioner" för definitioner och motivering till användande av icke-IFRS-baserade nyckeltal.

Mkr, om inte annat anges	1 jan 2020 – 30 sep 2020	1 jan 2019 – 30 sep 2019	1 jan 2019 – 31 dec 2019	1 jan 2018 – 31 dec 2018	1 jan 2017 – 31 dec 2017
Hysesintäkter ¹⁾	108,4	60,1	96,5	86,7	88,7
Driftnetto ¹⁾	85,4	42,4	60,2	52,9	55,4
Förvaltningsresultat exkl. börsnoteringskostnader ¹⁾	28,0	23,5	31,5	34,9	37,8
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare ²⁾	27,6	14,5	102,7	56,6	42,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr ²⁾³⁾⁵⁾	0,47	0,25	1,74	0,96	0,72
Nettobelåningsgrad, % ¹⁾	31,9	64,4	58,0	55,7	60,3
Soliditet, % ¹⁾	62,6	31,9	37,3	38,4	34,6
Räntetäckningsgrad, exkl. börsnoteringskostnader, ggr ¹⁾	1,8	2,7	2,5	4,2	4,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ⁴⁾	94,6	82,2	82,7	84,7	86,3
Överskottsgrad, % ⁴⁾	78,8	63,1	62,4	61,0	62,5
Förvaltningsfastigheter ³⁾	3 003,1	1 533,2	2 437,2	938,8	872,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹⁾	0,34	0,40	0,53	0,59	0,64
Förvaltningsresultat exkl börsnoteringskostnader per aktie, kr ¹⁾	0,47	0,40	0,53	0,59	0,64
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	1,4	2,8	10,8	14,5	13,3
Långsiktigt substansvärde ¹⁾	2 093,2	549,2	1 017,1	413,8	332,8

¹⁾ Nyckeltalet är inte definierat enligt IFRS. För definition, och om tillämpligt, avstämningstabell, vänligen se avsnitten "– Avstämningstabeller" och "– Finansiella och icke-finansiella definitioner".

²⁾ Vid beräkningen av periodens resultat per aktie har antal aktier baserats på det antal aktier som Annhem Fastigheter kommer att ha vid utdelningen av Annhem Fastigheter.

³⁾ Nyckeltalet är definierat enligt IFRS.

⁴⁾ Nyckeltalet är operationellt och inte ett alternativt nyckeltal.

⁵⁾ Antalet aktier baseras på aktier som Annhem Fastigheter har per dagen för Prospektet.

¹⁾ För definitioner, se avsnittet "– Finansiella definitioner och icke-finansiella definitioner" nedan.

AVSTÄMNINGSTABELLER

	Mkr, om inte annat anges	1 jan 2020 – 30 sep 2020	1 jan 2019 – 30 sep 2019	1 jan 2019 – 31 dec 2019	1 jan 2018 – 31 dec 2018	1 jan 2017 – 31 dec 2017
Förvaltningsresultat, exkl. börsnoteringskostnader						
A	Periodens resultat före skatt	36,7	15,3	129,7	69,3	56,5
B	Värdetförändring fastigheter, orealiserade	16,4	-8,2	98,2	34,4	18,7
C	Börsnoteringskostnader	7,7	-	-	-	-
A-B+C	Förvaltningsresultat, exkl. börsnoteringskostnader	28,0	23,5	31,5	34,9	37,8
Nettobelåningsgrad						
A	Räntebärande skulder	1 018,6	1 043,9	1 453,1	558,2	552,4
B	Likvida medel	60,7	55,9	40,4	35,7	27,0
C	Förvaltningsfastigheter	3 003,1	1 533,2	2 437,2	938,8	872,0
(A-B)/C	Nettobelåningsgrad, %	31,9	64,4	58,0	55,7	60,3
Soliditet						
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 022,8	517,5	955,5	389,3	321,2
B	Summa tillgångar	3 230,9	1 622,3	2 563,7	1 013,4	928,8
A/B	Soliditet, %	62,6	31,9	37,3	38,4	34,6
Räntetäckningsgrad, exkl. börsnoteringskostnader						
A	Förvaltningsresultat	20,3	23,5	31,5	34,8	37,8
B	Börsnoteringskostnader	7,7	-	-	-	-
C	Ränteintäkter	0,5	0,5	0,5	0,1	0,1
D	Räntekostnader	-36,0	-14,1	-21,0	-11,2	-10,2
(A+B+C-D)/D	Räntetäckningsgrad, exkl. börsnoteringskostnader, ggr	1,8	2,7	2,5	4,2	4,7
Ekonomisk uthyrningsgrad						
A	Vakanshyra	9,8	21,2	28,2	14,9	15,1
B	Bruttohyra	180,9	118,9	163,1	97,3	109,9
1-(A/B)	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	82,2	82,7	84,7	86,3
Överskottsgrad						
A	Driftnetto	85,4	42,4	60,2	52,9	55,4
B	Hysesintäkter	108,4	67,2	96,5	86,7	88,7
A/B	Överskottsgrad, %	78,8	63,1	62,4	61,0	62,5
Förvaltningsresultat per aktie						
A	Förvaltningsresultat	20,3	23,5	31,5	34,8	37,8
B	Antal aktier	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
A/B*1 000 000	Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,34	0,40	0,53	0,59	0,64
Förvaltningsresultat exkl börsnoteringskostnader per aktie						
A	Förvaltningsresultat	20,3	23,5	31,5	34,8	37,8
B	Börsnoteringskostnader	7,7	-	-	-	-
C	Antal aktier ¹⁾	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
(A+B)/C	Förvaltningsresultat exkl börsnoteringskostnader per aktie, kr	0,47	0,40	0,53	0,59	0,64
Avkastning på eget kapital						
A	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	27,6	14,5	102,7	56,6	42,7
B	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 022,8	517,5	955,5	389,3	321,2
A/B	Avkastning på eget kapital, %	1,4	2,8	10,8	14,5	13,3
Långsiktigt substansvärde						
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 022,8	517,5	955,5	389,3	321,2
B	Uppskjutna skatteskulder	70,4	31,7	61,6	24,5	11,6
A+B	Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 093,2	549,2	1 017,1	413,8	332,8

¹⁾ Antalet aktier baseras på aktier som Annehem Fastigheter har per dagen för Prospektet.

FINANSIELLA OCH ICKE-FINANSIELLA DEFINITIONER

NYCKELTAL	DEFINITION	MOTIVERING FÖR ANVÄNDARE
Driftnetto	Driftnettet innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter ¹⁾ och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftkostnader och underhållskostnader.	Måttet används för att visa utvecklingen av verksamheten.
Förvaltningsresultat, exkl. börsnoteringskostnader	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet exklusive börsnoteringskostnader med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmättet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.	Måttet används för att belysa Koncernens resultat för att bedriva fastighetsverksamhet.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde.	Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Måttet visar hur stor andel av Bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.
Räntetäckningsgrad, exkl. börsnoteringskostnader	Förvaltningsresultat exklusive börsnoteringskostnader med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar i relation till finansiella intäkter och kostnader.	Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Vakanshyra ²⁾ i förhållande till bruttohyra ³⁾ på helårsbasis.	Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter ⁴⁾ .	Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som Bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid.
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och redovisad uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Avkastning på eget kapital	Resultat för en rullande tolv månadersperiod i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden.	Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.

¹⁾ "Hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

²⁾ "Vakanshyra" definieras som beräknad hyra för vakanta ytor.

³⁾ "Bruttohyra" definieras som hyresintäkter på årsbasis exklusive tillägg och rabatter.

⁴⁾ "Hyresintäkter" definieras som hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information" och Koncernens reviderade sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2018 och 2019 och koncernens oreviderade sammanslagna finansiella rapporter för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2020 samt jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades 30 september 2019, vilka är inkluderade i avsnittet "Historisk finansiell information". Nedanstående genomgång innehåller framåtriktad information som är föremål för olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolagets faktiska resultat kan komma att avvika väsentligt från vad som förutsägs i den framåtriktade informationen till följd av många olika faktorer, inklusive men inte begränsat till vad som anges i detta Prospekt, inklusive de som anges i avsnittet "Riskfaktorer" och på annan plats i detta Prospekt. Koncernens reviderade sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2018 och 2019 har upprättats i enlighet med IFRS såsom de har antagits av EU och Koncernens oreviderade sammanslagna finansiella rapporter för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2020 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och har översiktligt granskats av Bolagets oberoende revisorer, KPMG AB.

ÖVERSIKT

Annehem Fastigheter är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag inriktat på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i de nordiska tillväxtregionerna Stockholm, Skåne, Göteborg samt Helsingfors och Oslo. Bolaget bedömer att dessa geografiska marknader är särskilt attraktiva med tanke på den stora efterfrågan på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i regionerna. Efterfrågan stöds av den urbanisering och befolkningstillväxt samt hållbarhetstrend som pågår i Norden.

Fastighetsbeståndet i Annehem Fastigheter består per dagen för Prospektet av 22 förvaltningsfastigheter med ett värde om 3 281 Mkr¹⁾ och en uthyrbar yta om 184 tkvm²⁾. Fastighetsportföljen är indelad i segmenten Region Huvudstad (Stockholm, Helsingfors och Oslo) samt Region Syd (Göteborg, Malmö och Ängelholm/Helsingborg). Region Huvudstad utgör per dagen för Prospektet 73 procent av det totala fastighetsvärdet och Region Syd utgör 27 procent. Beståndet består till största delen av moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella fastigheter av hög kvalitet.

Annehem Fastigheter har förvärvat fyra fastigheter som uppförs av Peab och som kommer att tillträddas mellan 2021 och 2024. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för dessa fastigheter är 791 Mkr och den uthyrbara ytan är 16 tkvm. Bolaget har även ingått avsiktsförklaringar med Peab om att förvärva ett flertal framtida fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab (se avsnitt "Verksamhetsbeskrivning – Fastighetsbestånd" för mer information om det befintliga beståndet och förvärvsportföljen).³⁾

Annehem Fastigheter som renodlat fastighetsbolag med en erfaren koncernledning har goda förutsättningar för att tillvarata potentialen i den befintliga fastighetsportföljen samt växa beståndet. Därigenom kan Bolaget skapa långsiktigt aktieägarvärde.

VIKTIGA FAKTORER SOM PÅVERKAR ANNEHEM FASTIGHETERS INTJÄNINGSFÖRMÅGA, FINANSIELLA STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Några av de faktorer som påverkar Annehem Fastigheters intjäningsförmåga, finansiella ställning och kassaflöde är:

- makroekonomiska faktorer och den regionalekonomiska utvecklingen,
- hyresnivå, uthyrningsgrad och hyresutveckling,
- fastighetskostnader,
- centraladministration,
- fastigheternas värde, investeringar i, och värdeförändring av, fastigheter, och
- finansiering och räntenettots utveckling.

Makroekonomiska faktorer och den regionalekonomiska utvecklingen

Fastighetsbranschen och fastighetsvärden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk tillväxt och konjunktur, befolkningstillväxt och sysselsättning på nationell och regional nivå, räntenivå, inflation, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning. Därutöver påverkas

¹⁾ Avser verkligt värde per 30 september 2020 för fastigheter som Bolaget ägde per 30 september 2020 och överenskommet underliggande fastighetsvärde för fastigheten som Bolaget förvärvade och tillträdde efter 30 september 2020.

²⁾ Inkluderar parkeringsplatser.

³⁾ 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.

värdet på Bolagets fastigheter av avkastningskravet på fastigheter i allmänhet och på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i synnerhet.

I december 2019 höjde Sveriges Riksbank ("Riksbanken") reporäntan till 0,00 procent från tidigare -0,25 procent och lämnade därmed en fem år lång period av minusränta. Konjunkturinstitutet bedömer att reporäntan inom en överskådlig framtid kommer att ligga kvar på 0,00 procent och att en höjning inte kommer att ske förrän 2023. Riksbanken har varit tydlig i sin kommunikation att den inte förutser en sänkning av reporäntan till under 0,00. Detta är fallet trots svaga inflationsutsikter och den förestående lågkonjunkturen. Konjunkturinstitutets bedömning är att det vore lämpligt att sänka reporäntan, även om det i dagens klimat inte är Riksbankens viktigaste verktyg för att ge stöd åt det finansiella systemet.¹⁾ Bolaget bedömer att den fortsatt låga räntan i kombination med en relativt god tillgång till finansiering kommer fortsatt att ge en bra förutsättning för tillväxt på fastighetsmarknaden. Förväntningar om inflationen påverkar räntenivån och har därmed en påverkan på Annehem Fastigheters räntenetto. Räntekostnaden för räntebärande skulder är en betydande kostnadspost för Annehem Fastigheter. På längre sikt får förändringar i räntenivån en väsentlig påverkan på Annehem Fastigheters resultat och kassaflöde.

Även en ökande urbanisering och befolkningstillväxt ställer allt högre krav på och behov av investeringar i de nordiska tillväxtregionerna såsom Stockholm, Skåne, Göteborg samt Helsingfors och Oslo vilka är marknader som Bolaget fokuserar på. Med stöd av den ökande urbaniseringen och den pågående hållbarhetstrenden samt den stora efterfrågan av kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter bedömer Bolaget att dessa geografiska marknader är särskilt attraktiva och Bolagets fastigheter är strategiskt belägna i områden med goda kommunikationsmöjligheter utanför de mest centrala delarna av städerna.

Hyresnivå, uthyrningsgrad och hyresutveckling

Bolagets fastigheter är moderna, flexibla, miljöanpassade och av hög kvalitet vilket innebär att fastigheterna kan utformas för olika ändamål vilket har bidragit till en hög uthyrningsgrad. Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas även generellt av den allmänna konjunkturutvecklingen, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur och sysselsättning. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåerna sjunker respektive ökar påverkas Annehem Fastigheters resultat negativt respektive positivt. Annehem Fastigheters höga ekonomiska uthyrningsgrad om 94,6 procent per 30 september 2020 är också hänförlig till att fastigheterna är uthyrda på långa avtal till kvalitativa kunder såsom stora företag vilket enligt Bolagets uppfattning minskar risken för att hyresgästerna inte kan betala sina hyror. Nedan visas Bolagets ekonomiska uthyrningsgrad över tid.

Mkr	1 jan 2020 – 30 sep 2020	1 jan 2019 – 30 sep 2019	1 jan 2018 – 31 dec 2019	1 jan 2018 – 31 dec 2018	1 jan 2017 – 31 dec 2017
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	82,2	82,7	84,7	86,3

Fastighetskostnader

Bolagets fastighetskostnader består av kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Den största av dessa kostnader har historiskt, och förväntas framgent, utgöras av driftskostnader. Driftskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för el, värme och fastighetsskötsel. Att Annehem Fastigheters fastigheter är energieffektiva och moderna innebär att driftskostnader kan hållas låga, vilket ökar attraktiviteten för kunderna. Driftskostnader är i huvudsak taxebundna och variationer i priser på dessa tjänster, bland annat vid effekter från onormalt väder och energipriser, påverkar Annehem Fastigheters resultat.

Underhållskostnader består av dels planenligt underhåll, dels akut felavhjälpande underhåll. För att kontinuerligt övervaka underhåll och underhållskostnader har Annehem Fastigheter uppdragit till en extern konsult att ta fram underhållsplaner för respektive fastighet med syftet att strukturera planenligt underhåll för att minimera akut felavhjälpande underhåll eftersom akut felavhjälpande underhåll generellt är förknippat med högre kostnader än om motsvarande underhåll hade gjorts planenligt. Det planenliga underhållet omfattar åtgärder som primärt genomförs i syfte att långsiktigt bibehålla byggnadens ursprungliga standard. Dessa utgifter för underhållskostnader kostnadsförs som underhåll i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten där ingen ytterligare funktionalitet tillförs. Utbyte där ytterligare funktionalitet tillförs aktiveras. Bolagets underhållskostnader för perioden januari – september 2020 består primärt av kostnader för både in och utvändiga reparationer och underhåll av byggnader, samt markytor främst i Bolagets företagsparker.

Centraladministration

Kostnader för centraladministration utgör kostnader för funktioner på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltning, såsom kostnader för koncernledning, transaktioner, marknadsföring, HR, redovisning och revision, finansiell rapportering, IT och regelefterlevnad. Annehem Fastigheter bedömer att Bolaget kommer kunna fortsätta att expandera verksamheten utan att väsentligen öka kostnaderna för centraladministration i motsvarande takt.

Fastigheternas värde, investeringar i, och värdeförändring av, fastigheter

Annehem Fastigheter är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag inriktat på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter. Bolagets befintliga fastighetsbestånd består av moderna, flexibla, miljöanpassade kommersiella fastigheter av hög kvalitet i de nordiska tillväxtområdena Stockholm, Skåne, Göteborg samt Helsingfors och Oslo. Fastigheternas värde påverkas av flera faktorer som både är utom och inom Annehem Fastigheters kontroll. Vissa av faktorerna som ligger utom Bolagets kontroll är till exempel den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, nyproduktion av bostäder, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångsslag, vilka samtliga påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på Annehem Fastigheters bestånd. Faktorer som är inom Annehem Fastigheters kontroll och som har en värdepåverkan

¹⁾ Konjunkturinstitutet, april 2020.

på fastigheterna består bland annat av förmågan att förvalta fastigheterna på ett sådant sätt att fastigheternas driftöverskott ökar och/eller risken i den löpande förvaltningen minskar.

Orealiserade värdeförändringar för fastigheter redovisas i Bolagets resultaträkning och har utvecklats enligt nedan tabell.

Mkr	1 jan 2020 – 30 sep 2020	1 jan 2019 – 30 sep 2019	1 jan 2019 – 31 dec 2019	1 jan 2018 – 31 dec 2018	1 jan 2017 – 31 dec 2017
Värdeförändring fastigheter, realiserade	16,4	-8,2	98,1	34,4	18,7

Finansiering och räntenettots utveckling

Framtida förväntningar av marknadsränta och räntemarginaler samt Bolagets förmåga att erhålla finansiering till attraktiva villkor kommer att påverka Annhem Fastigheters resultat. En del av Annhem Fastigheters strategi är att förvärva fastigheter och en del av dessa förvärv kommer att finansieras med lån. Som ett resultat förväntas Bolagets totala skuldsättning och räntekostnader öka i framtiden, även om skuldsättningsgraden inte förväntas öka. Annhem Fastigheter anser att fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med en välavvägd fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa Annhem Fastigheters behov av långfristig finansiering och tillgång till erforderlig likviditet för att finansiera utveckling av fastighetsbeståndet har Annhem Fastigheter ingått ett kreditavtal som beskrivs i avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Kapitalstruktur efter 30 september 2020". Räntekostnaden är en betydande kostnad för Annhem Fastigheter och uppgick för perioden januari – september 2020 till 36 Mkr. Förändring av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar Bolagets finansiella kostnader och dess finansnetto. Hur snabbt, och med hur mycket, förändringar i dessa båda komponenter påverkar finansnettot beror i huvudsak på vald kapital- och räntebindningstid och den räntebärande skuldens storlek.

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODEN 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2020 OCH 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2019

Totala intäkter

Totala intäkter ökade med 52,5 Mkr, från 74,8 Mkr till 127,3 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 70,2 %. Ökningen berodde i huvudsak på det ökade fastighetsbeståndet samt minskade vakansgrader. Av totala intäkter för perioden 1 januari – 30 september 2020 avsåg 108,4 Mkr hyresintäkter och 18,9 Mkr övriga fastighetsintäkter.

Driftskostnader

Driftskostnader ökade med 6,7 Mkr, från -21,2 Mkr till -27,9 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 31,6 %. Ökningen berodde i huvudsak på ökade kostnader för drift av de tillkommande fastigheterna. Driftskostnader består i huvudsak av kostnader för el, värme och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader

Underhållskostnader minskade med 0,4 Mkr, från -7,4 Mkr till -7,0 Mkr, motsvarande en minskning om cirka 5,4 %. Underhållskostnader består i huvudsak av kostnader för både in- och utvändiga reparationer och underhåll av byggnader, samt markytor främst i Bolagets företagsparker.

Centraladministration

Kostnader för centraladministration ökade med 22,9 Mkr, från -6,8 Mkr till -29,7 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 336,8 %. Ökningen berodde i huvudsak på uppbyggnaden av Annhem Fastigheters separata organisation. Centraladministrationskostnader består i huvudsak av personalkostnader, konsultkostnader samt driftskostnader för system.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat minskade med 3,2 Mkr, från 23,5 Mkr till 20,3 Mkr, motsvarande en minskning om cirka 13,6 %.

Värdeförändring fastigheter, realiserade

Värdeförändringar fastigheter, realiserade ökade med 24,6 Mkr, från -8,2 Mkr till 16,4 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 300,0 %. Ökningen berodde i huvudsak på positiv värdeutveckling i fastigheterna Ljungbyhed Park och Peab Center Solna.

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

Periodens resultat efter skatt ökade med 13,1 Mkr, från 14,5 Mkr till 27,6 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 90,3 %. Ökningen berodde i huvudsak på ökade hyresintäkter samt positiv värdeutveckling av fastighetsbeståndet.

Kassaflöden

Annhem Fastigheters kassaflöde från den löpande verksamheten minskade med 68 Mkr, från 18,5 Mkr under perioden som avslutades 30 september 2019 till -49,5 Mkr under perioden som avslutades 30 september 2020. Minskningen berodde i huvudsak på högre kundfordringar per 30 september 2020. Annhem Fastigheters kassaflöde från investeringsverksamheten ökade med 43,8 Mkr, från -577,7 Mkr under perioden som avslutades 30 september 2019 till -533,9 Mkr under perioden som avslutades 30 september 2020. Annhem Fastigheters kassaflöde för perioden bestod huvudsakligen av investeringar i förvaltningsfastigheter. Annhem Fastigheters kassaflöde från finansieringsverksamheten ökade med 1 103,4 Mkr, från 462,6 Mkr under perioden som avslutades 30 september till 1 566,0 Mkr under perioden som avslutades 30 september 2020. Ökningen berodde i huvudsak på erhållna aktieägartillskott som beskrivs i avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Kapitalstruktur efter 30 september 2020".

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Annhem Fastigheters egna kapital ökade med 1 505,3 Mkr, från 517,5 Mkr till 2 022,8 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 290,9 %. Ökningen berodde i huvudsak på aktieägartillskott från Peab uppgående till 2 000,0 Mkr. Soliditeten ökade med 31 procentenheter, från 31,9 procent till 62,9 procent.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅRET 2019 OCH 2018

Totala intäkter

Totala intäkter ökade med 11,9 Mkr, från 97,8 Mkr till 109,7 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 12,2 %. Av totala intäkter 2019 avsåg 96,5 Mkr hyresintäkter och 13,2 Mkr övriga fastighetsintäkter. Fastigheter som förvärvades under året bidrog till utvecklingen.

Driftskostnader

Driftskostnader ökade med 3,9 Mkr, från -25,3 Mkr till -29,2 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 15,4 %. Ökningen berodde i huvudsak på ett ökat fastighetsbestånd. Driftskostnader bestod i huvudsak av uppvärmning, el, vatten och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader

Underhållskostnader minskade med 1,1 Mkr, från -13,8 Mkr till -12,7 Mkr, motsvarande en minskning om cirka 8,0 %. Underhållskostnader bestod i huvudsak av löpande underhåll av Bolagets företagsparker.

Centraladministration

Kostnader för centraladministration ökade med 2,7 Mkr, från -7,5 Mkr till -10,2 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 36 %. Ökningen berodde i huvudsak på ökade kostnader för managementtjänster utförda från Peab.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat minskade med 3,3 Mkr, från 34,8 Mkr till 31,5 Mkr, motsvarande en minskning om cirka 9,5 %.

Värdeförändring fastigheter, orealiserade

Värdeförändringar fastigheter, orealiserade ökade med 63,7 Mkr, från 34,4 Mkr till 98,1 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 185,2 %. Ökningen berodde i huvudsak på positiva värdeförändringar i fastigheterna Ljungbyhed Park, Ultimes I och Peab Center Solna.

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

Periodens resultat efter skatt ökade med 46,1 Mkr, från 56,6 Mkr till 102,7 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 81,5 %. Ökningen berodde i huvudsak på positiv värdeutveckling av fastighetsbeståndet.

Kassaflöden

Annhem Fastigheters kassaflöde från den löpande verksamheten ökade med 20,4 Mkr, från 21,5 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 till 41,9 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019. Annhem Fastigheters kassaflöde från investeringsverksamheten minskade med 1 385,8 Mkr, från -15,7 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 till -1 401,5 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019. Kassaflödet från investeringsverksamheten under 2019 förklaras huvudsakligen av förvärven av fastigheter i Solna, Partille och Helsingfors. Annhem Fastigheters kassaflöde från finansieringsverksamheten ökade med 904,5 Mkr, från -11,4 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 till 893,1 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019. Kassaflödet från finansieringsverksamheten under 2019 hänförs till ovannämnda fastighetsförvärv.

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Annhem Fastigheters egna kapital ökade med 566,2 Mkr, från 389,3 Mkr per 31 december 2018 till 955,5 Mkr per 31 december 2019, motsvarande en ökning om cirka 145,4 %. Ökningen berodde i huvudsak på årets resultat. Soliditeten minskade med 1,1 procentenhet, från 38,4 procent till 37,3 procent.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅRET 2018 OCH 2017**Totala intäkter**

Totala intäkter minskade med 2,7 Mkr, från 100,5 Mkr till 97,8 Mkr, motsvarande en minskning om cirka 2,69 %. Av totala intäkter 2018 avsåg 86,7 Mkr hyresintäkter och 11,1 Mkr övriga fastighetsintäkter. Minskningen av totala intäkter är huvudsakligen hänförlig till vakanser.

Driftskostnader

Driftskostnader ökade med 2,2 Mkr, från -23,1 Mkr till -25,3 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 9,5 %. Driftskostnader bestod i huvudsak av uppvärmning, el, vatten och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader

Underhållskostnader minskade med 1,9 Mkr, från -15,7 Mkr till -13,8 Mkr, motsvarande en minskning om cirka 12,1 %. Underhållskostnader bestod i huvudsak av löpande underhåll av Bolagets företagsparker.

Centraladministration

Kostnader för centraladministration minskade med 1,2 Mkr, från -8,7 Mkr till -7,5 Mkr, motsvarande en minskning om cirka 13,8 %. Centrala administrationskostnader bestod i huvudsak av så kallade management fees fakturerade från Peab till Annhem Fastigheter.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat minskade med 3 Mkr, från 37,8 Mkr till 34,8 Mkr, motsvarande en minskning om cirka 7,9 %.

Värdeförändring fastigheter, orealiserade

Värdeförändringar fastigheter, orealiserade ökade med 15,7 Mkr, från 18,7 Mkr till 34,4 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 84,0 %. Ökningen berodde i huvudsak på positiv utveckling av fastighetsvärdena i Ultimes I, Valhall Park och Ljungbyhed Park.

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

Periodens resultat efter skatt ökade med 13,9 Mkr, från 42,7 Mkr till 56,6 Mkr, motsvarande en ökning om cirka 32,6 %. Ökningen berodde i huvudsak på ökade hyresintäkter samt positiv värdeutveckling på fastighetsbeståndet.

Kassaflöden

Annhem Fastigheters kassaflöde från den löpande verksamheten minskade med 8,8 Mkr, från 30,3 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 till 21,5 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018. Annhem Fastigheters kassaflöde från investeringsverksamheten ökade med 6,8 Mkr, från -8,9 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 till -15,7 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018. Annhem Fastigheters kassaflöde från finansieringsverksamheten minskade med 12,6 Mkr, från 1,2 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 till -11,4 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018.

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Annhem Fastigheters egna kapital ökade med 68,1 Mkr, från 321,2 Mkr till 389,3, motsvarande en ökning om cirka 21,2 %. Ökningen berodde i huvudsak på årets resultat. Soliditeten ökade med 3,8 procentenheter, från 34,6 procent till 38,4 procent.

SEGMENTSRAPPORTERING

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

INVESTERINGAR**Historiska väsentliga investeringar**

Annhem Fastigheters kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -8,9 Mkr för 2017, -15,7 Mkr för 2018 och -1 401,4 Mkr för 2019. För 2017 har väsentliga investeringar huvudsakligen gjorts i, vid det årets ingång, befintligt bestånd, det vill säga i Valhall Park, Ljungbyhed Park, Peab Construction Syd, Ultimes Ky och Ultimes Parkering. För 2018 har väsentliga investeringar i likhet med räkenskapsåret 2017 gjorts i befintligt bestånd. För 2019 har väsentliga investeringar huvudsakligen bestått av förvärv av tre fastigheter, Partille Port, Peab Center Solna och Ultimes II.

Annhem Fastigheters kassaflöde från investeringsverksamheten för perioden 1 januari 2020 - 30 september 2020 uppgick till - 533,9 Mkr. För denna period har väsentliga investeringarna huvudsakligen bestått av förvärven av Stenekullen 2 och Sadelplatsen 4 samt investeringar i befintliga byggnader. Från och med 1 oktober till och med per dagen för Prospektet har Annhem Fastigheters väsentliga investeringar uppgått till cirka 292 Mkr. För denna period har väsentliga investeringar huvudsakligen bestått av förvärvet av Carl Berner Torg (se avsnitt " - Betydande förändringar sedan 30 september 2020" för mer information om förvärvet av Carl Berner Torg).

Pågående väsentliga investeringar

Bolaget har efter 30 september förvärvat fyra fastigheter genom förvärv av bolag. Två av fastigheterna är kommersiella fastigheter och kommer att tillträdas under 2021 samt två är bostadsfastigheter som kommer att tillträdas under 2022 respektive 2024. De två kommersiella fastigheterna är belägna i Solna, Stockholm respektive Helsingborg. De två

bostadsfastigheterna är belägna i Partille, Göteborg och i Malmö. Finansieringen av dessa förvärv kommer att göras med eget kapital samt med medel inom ramen för nuvarande eller framtida kreditavtal. Dessa fastigheter är därmed inte belånade.

MILJÖFAKTORER

Annhem Fastigheters och dess olika dotterbolag är föremål för olika miljölagstiftning som bland annat gäller verksamhetsutövare. För det fall att en verksamhetsutövare inte kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att fastighetsägaren kan åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller krav enligt relevant miljölagstiftning. Ett sådant återställande kan omfatta sanering av förorening i mark, vattenområden eller grundvatten.

VÄSENTLIGA TRENDER

Utöver det som beskrivs i avsnitten "Riskfaktorer", "Verksamhetsbeskrivning", och " - Betydande förändringar sedan 30 september 2020", finns det per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter för det innevarande räkenskapsåret.

BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR SEDAN 30 SEPTEMBER 2020

- Bolaget har under fjärde kvartalet 2020 mot revers förvärvat och tillträtt fastigheten Carl Berner Torg i Oslo med ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 293 MNOK.
- Bolaget har efter den 30 september 2020 ingått avtal om förvärv av fyra fastigheter med ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 791 Mkr.
- Bolaget har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av fastigheter på marknadsmissiga villkor.¹⁾ Fastigheterna utgör vid färdigställande totalt 86 tkvm och har ett av Annhem Fastigheter samlat bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 4 900 Mkr. Dessa avsiktsförklaringar är inte bindande och det finns således en risk att Annhem Fastigheter inte kommer att kunna genomföra dessa förvärv.
- Annhem Fastigheter har ingått ett kreditavtal med ett flertal nordiska banker. För mer information om kreditavtalet, se avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information - Kapitalstruktur efter 30 september 2020".

Utöver vad som anges ovan har det inte inträffat några betydande förändringar av Annhem Fastigheters finansiella ställning eller finansiella resultat sedan den 30 september 2020.

¹⁾ 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.

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per 30 september 2020. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets finansiella information, med tillhörande noter, som återfinns på annan plats i detta Prospekt. För information om Bolagets finansiering efter 30 september 2020, se avsnitt "– Kapitalstruktur efter 30 september 2020".

KAPITALISERING

Mkr	Per 30 september 2020
Kortfristiga skulder	
Mot borgen ¹⁾	27,6
Mot säkerhet ²⁾	265,6
Blancokrediter	–
Summa kortfristiga skulder	293,2
Långfristiga skulder	
Mot borgen ³⁾	316,7
Mot säkerhet ⁴⁾	408,7
Blancokrediter	–
Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	725,4
Eget kapital	
Aktiekapital	0,1
Reservfond	–
Andra reserver	2 022,7
Summa eget kapital	2 022,8

¹⁾ Mot borgen avser borgensåtagande såsom egen skuld enligt avtal för ett kreditbelopp.

²⁾ Säkerhet utgörs av pantbrev i fastigheter.

³⁾ Mot borgen avser borgensåtagande såsom egen skuld enligt avtal för ett kreditbelopp.

⁴⁾ Säkerhet utgörs av pantbrev i fastigheter.

NETTOSKULDSÄTTNING

Annehem Fastigheters nettoskuldsättning per 30 september 2020 presenteras i tabellen nedan. Tabellen omfattar endast räntebärande skulder. Bolaget har per 30 september 2020 inga indirekta skulder. Bolaget har per 30 september 2020 inga eventalförpliktelser. För information om Bolagets finansiering efter 30 september 2020, se avsnitt "– Kapitalstruktur efter 30 september 2020".

Mkr	Per 30 september 2020
(A) Kassa	–
(B) Likvida medel	60,7
(C) Lätt realiserbara värdepapper	–
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	60,7
(E) Kortfristiga fordringar	151,6
(F) Kortfristiga banklån	–
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	265,6
(H) Andra kortfristiga skulder	27,6
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	293,2
(J) Netto kortfristiga skuldsättningar (I)-(E)-(D)	80,9
(K) Långfristiga banklån	725,4
(L) Emitterade obligationer	–
(M) Andra långfristiga lån	–
(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)	725,4
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	806,3

RÖRELSEKAPITAL OCH KAPITALBEHOV

Det är Bolagets bedömning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden från och med dagen för Prospektet. I detta behov har beaktats fastigheter som har förvärvats men inte tillträtts per dagen för Prospektet och som kommer att tillträdas under den närmaste tolv månadersperioden från och med dagen för Prospektet. Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

KAPITALSTRUKTUR EFTER 30 SEPTEMBER 2020

Bolaget och dess dotterbolag Annehem Holding 3 AB ("Annehem 3") har ingått ett kreditavtal med SEB, Nordea och Swedbank. Kreditavtalet omfattar ett belopp om totalt cirka 1,9 Mdkr¹⁾ uppdelat på tre så kallade trancher i kr, euro och norska kronor, varav tranchen i kr kan påkallas vid tre olika tillfällen. Därutöver har Peab under 2020 lämnat aktieägartillskott till Annehem Fastigheter om 2 Mdkr i syfte att skapa en lämplig kapitalstruktur i Annehem Fastigheter. Inga obligationer som Peab tidigare utgivit kommer att övergå till Annehem Fastigheter. Därtill finns fortsatt vissa mellanhavanden mellan Annehem Fastigheter och Peab, vilket återspeglas i Annehem Fastigheters balansräkning per 30 september 2020. Annehem Fastigheter och vissa bolag i Koncernen har ställt säkerheter och borgen för lånen under kreditavtalet. Säkerheterna består huvudsakligen av pant i vissa internlån, aktier i Annehem 3 och samtliga dess dotterbolag samt pantbrev i fastigheter ägda av Annehem 3s dotterbolag uppgående till summor motsvarande lånebeloppet vilka ställts för Bolagets och dess dotterbolags förpliktelser gentemot bankerna.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga utfästelser, åtaganden, finansiella åtaganden (däribland åtaganden om räntetäckningsgrad, LTV och soliditet), informationsåtaganden och uppsägningsgrunder för kredittagarna respektive Bolaget såsom borgensman. Kreditavtalet innehåller begränsningar för Bolagets dotterbolag att uppta skuld, ställa säkerhet, avyttra tillgångar, förvärva aktier samt förändra verksamheten. Vissa begränsningar avser också Bolaget. Kreditavtalet innehåller vissa så kallade cross-default bestämmelser, som innebär att samtliga utestående lån samt övriga förpliktelser förfaller till betalning

om Bolaget eller ett dotterbolag inte fullgör sina förpliktelser eller på annat sätt bryter mot åtaganden eller utfästelser under kreditavtalet. I tillägg till detta innehåller kreditavtalet ägarförändringsklausuler och efterställningsåtaganden. Kreditavtalet löper i tre år från och med avtalets ingående.

Bolaget avser den 11 december 2020 att påkalla ett belopp uppgående till cirka 1,5 Mdkr under det nya kreditavtalet. Detta belopp avses primärt att användas för att refinansiera viss befintlig extern och koncernintern skuld, såsom skulden för förvärvet av Carl Berner Torg. Medlen som frigörs vid återbetalning av koncerninterna lån avses att användas av Koncernen för att finansiera övriga förvärv under första halvåret av 2021. Lånen under kreditavtalet löper med rörligt ränta med IBOR-golv, som baseras på IBOR plus en bestämd marginal för lån som har påkallats. Minst 60 procent av påkallat lånebelopp under det nya kreditavtalet ska räntesäkras. Därtill är Bolaget skyldigt att betala en uppläggningsavgift. För den delen av lånet som inte har påkallats betalar Bolaget en facilitetsavgift. Lånet är amorteringsfritt under en viss period och därefter beror amorteringsgraden på Bolagets LTV.

¹⁾ Kreditavtalet omfattar ett belopp uppgående till 1 213 Mkr, 51 MEUR och 176 MNOK.

VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Prospektet ("**Värderingsintygen**"), har utfärdats på Bolagets begäran av de oberoende sakkunniga värderarna GEM Valuation Oy, Mikonkatu 6 C, 00100 Helsingfors, Nordier Property Advisors AB, Regeringsgatan 25, 111 53 Stockholm, Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB, Vasagatan 15-17, 111 20 Stockholm, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, Järnvägsgatan 15, 216 14 Limhamn och Forum Fastighetsekonomi AB, Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg (tillsammans de "**Oberoende Värderarna**") under perioden 30 september 2020-10 november 2020.

Värderingsintygen från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintygen omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per 30 september 2020 och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 2 901 Mkr. I Bolagets balansräkning inkluderar, i enlighet med IFRS, Förvaltningsfastigheter följande vars värde inte inkluderas i Värderingsintygen: dels värdet av två tomträtter med ett värde uppgående till cirka 93 Mkr, dels investeringar om cirka 9 Mkr. De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att Värderingsintygen infogas i Prospektet. Information som anskaffats från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. För materiella förändringar i fastighetsbeståndet efter den 30 september 2020 hänvisas till avsnittet " Operationell och finansiell översikt - Betydande förändringar efter 30 september 2020". Utöver dessa har inga materiella förändringar i Bolagets fastighetsbestånd ägt rum efter att Värderingsintygen utfärdades under perioden 30 september 2020 - 10 november 2020 med respektive Värderingsintygs värdetidpunkt. Värderingsintygens värderingstidpunkter är mellan juni 2020 till och med oktober 2020. Den information som inkluderats i Prospektet och som baserats på Värderingsintygen kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlas under avsnittet "Riskfaktorer". Värderingen av investeringar i fastigheter och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera antal faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Bolagets kontroll, och Bolaget kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid ett avyttrande.

GEM

VÄRDERINGSUTTALANDE 30.9.2020



Detta är en översättning av värderingsuttalande utställt av GEM.

GEM Valuation Oy ("GEM"), ett finskt bolag med organisationsnummer 2917036-1 har instruerats av Jan Egenäs, på uppdrag av Annehem Fastigheter AB ("Klienten"), att genomföra en värdering avseende en tillgång bestående av tre separata angränsande fastigheter i Helsingfors, Finland som listas nedan.

Adress	Registreringsnummer	Fastighetstyp	Uthyrbar yta / parkeringsplatser
Karvaamokuja 2a, 00380 Helsingfors	91-46-25-18	office building	9,295 sq m
Karvaamokuja 2b, 00380 Helsingfors	91-46-25-19	office building	7,550 sq m
Karvaamokuja 2e, 00380 Helsingfors	91-46-25-20	parking hall	107 pls

Samtliga fastigheter inspekterades utvändigt och invändigt 2020-01-20 och sedan dess har tre värderingsrapporter genomförts baserat på olika situationer och antaganden:

1. Rapport 2020-01-27 (värderingstidpunkt 2019-12-31) för Peab Toimitilat – avseende internt beslutsfattande och möjliga försäljningsändamål.
2. Rapport 2020-08-20 (värderingstidpunkt 2020-06-30) för Annehem Fastigheter AB – avseende finansieringsändamål.
3. Rapport 2020-10-09 (värderingstidpunkt 2020-06-30) för Annehem Fastigheter AB – avseende finansieringsändamål.

Enligt den mottagna informationen har Klienten förvärvat de tidigare tomträtterna efter värderingstidpunkten (2020-06-30) men innan den senaste tidpunkten för värderingsrapportering (2020-10-09), vilket har använts som ett antagande för att behandla tomträtterna som fristående i den senaste värderingsrapporten 2020-10-09 med värderingstidpunkten 2020-06-30.

Värderingar har skett i enlighet med bestämmelserna som följer av Finlands Centralhandelskammars Fastighetsvärderingsnämnd, God värderingsstandard (finska bestämmelser) och Internationella Värderingsstandarder (IVS). Värderingarna uppfyller kraven som följer av en AKA värdering (finskt värderingscertifieringssystem).

Syftet med värderingen i samtliga ovan nämnda värderingar har varit att definiera Marknadsvärdet för varje enskild fastighet samt som en entitet (ett försäljningsobjekt).

Definitionen av Marknadsvärde i enlighet med IVS 2020 är följande:

"Marknadsvärde är det bedömda beloppet för vilket en tillgång eller skuld bör utbytas vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion som sker på armlängds avstånd, efter korrekt marknadsföring och där parterna var för sig har agerat kunnigt, klokt och utan tvång."

Värderingsrapporterna har utarbetats av kvalificerade oberoende GEM-värderare vilka har den erfarenhet som krävs.

GEM

VÄRDERINGSUTTALANDE 30.9.2020



Värderingarna baseras på information om fastigheten och dess omgivning erhållen från Klienten, Peab Toimitilat, offentliga register samt andra informationskällor. Hyresdata har tagits emot i hyresförteckningsformat, faktiska hyresavtal var inte tillgängliga. Rimliga åtgärder har vidtagits av värderare för att bekräfta den mottagna informationen.

Marknadsvärdena i varje värdering har bedömts med stöd av avkastningsvärdemetoden som huvudsakligt värderingstillvägagångssätt och dess diskonterade kassaflödesmetod (10-års modell) som huvudsaklig värderingsmetod.

Värderingarna inkluderar en viss omfattning av uppskattningar och GEM-värderare kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar av ett flertal faktorer.

På grund av utbrottet av det nya coronaviruset (COVID-19) kan vi, per värderingstidpunkten, inte lita på tidigare marknadsbevis för att fullt ut underbygga värderingsutlåtandena. Våra värderingar grundas därför på "väsentlig osäkerhet".

På begäran bekräftar vi härmed att värderingarna som beskrivs i detta uttalande har upprättats av de fastighetsvärderare vilkas signaturer återfinns nedan.

Värderingsrapporterna lämnade i augusti och oktober 2020 resulterade i följande marknadsvärden vid värderingstidpunkten 2020-06-30:

Gemensamt värde av Karvaamokuja 2a, 2b och 2e, Helsingfors, baserat på ett tomträttsantagande: Sjuttiosju miljoner femhundra tusen euro (77 500 000 €)

Gemensamt värde av Karvaamokuja 2a, 2b och 2e, Helsingfors, baserat på ett friståendeantagande: Åttiosju miljoner euro (87 000 000 €)

Helsingfors 2020-09-30

GEM Valuation Oy

Ilpo Korpi

Värderare

LKV

Seppo Koponen

VD, Partner

M.Sc., Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)



Verifikation av utförd fastighetsvärdering

På uppdrag av Annehem Fastigheter AB har undertecknade bolag utfört marknadsvärdebedömningar omfattande fastigheterna Solna Sadelplatsen 3, Solna Sadelplatsen 4, Ängelholm Barkåkra 50:3 (del av) samt Klippan Sjöleden 1:5 m fl per värdetidpunkten augusti 2020.

Som underlag för värdebedömningarna har Annehem Fastigheter AB tillhandahållit aktuella hyresgästförteckningar och kontraktsuppgifter per juli 2020. Inom ramen för föreliggande värdering har underlaget stämts av mot uppgifter som tillhandahållits och inhämtats vid tidigare värderingstillfällen samt mot aktuell marknadskänedom inom undertecknade värderingsföretag. Ifråga om fastigheten Ängelholm Barkåkra 50:3 har särskild information kring pågående investeringar och underlag för avstyckning av avyttrad del av fastigheten tillhandahållits.

Besiktning av fastigheterna i Solna genomfördes i juli 2020. Övriga värderingsobjekt har besiktigats vid tidigare värderingstillfällen under den senaste treårsperioden.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys, innebärande att värderingsobjektets värden baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämfört restvärde under en kalkylperiod om 5-10 år. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar undertecknade värderingsföretags tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Obebyggda objekt och potentiella byggerier i portföljen har värderats utifrån ortsprismaterial och läge i planprocessen.

På begäran verifierar vi härmed de värdebedömningar som utförts av undertecknade fastighetsvärderare. Värdebedömningarna resulterar i uppskattade marknadsvärden per värdetidpunkten augusti 2020 enligt följande sammanställning:

Solna Sadelplatsen 3	850 000 000 kr
Solna Sadelplatsen 4	345 000 000 kr
Ängelholm Barkåkra 50:3 (del av)	332 000 000 kr
Klippan Sjöleden 1:5 m fl	150 000 000 kr
Summa:	1 677 000 000 kr

Limhamn / Stockholm den 15 oktober 2020

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Peter Samuelsson
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB

Bengt Wedin
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



MALMÖBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB
BOX 60 325 SE 210 08 LIMHAMN

TELEFON 040-17 09 49

malmö@bryggan.se

www.bryggan.se

ORG.NR 550546-9326

STOCKHOLMSBRYGGAN

TELEFON 08-545 25 900

GÖTEBORGSBRYGGAN

TELEFON 031-45 35 000

NORRBRYGGAN

TELEFON 023-425 000

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Annehem Fastigheter AB, genom Jan Egenäs, har Nordier Property Advisors AB bedömt marknadsvärdet för två värderingsobjekt ur bolagets fastighetsbestånd. Värdebidpunkt är augusti 2020.

De två värderingsobjekten utgörs sammanlagt av en fastighet samt en fastighet upplåten med tomträtt. Fastigheterna är belägna i Malmö och utgörs av kontorsfastigheter.

Värderingsobjekten har fastighetsbeteckningar enligt nedan.

- Tomträtten till fastigheten Malmö Kamaxeln 2
- Malmö Stenekullen 2

Den totala uthyrbara arean för de två värderingsobjekten uppgår till 5 887 m². Värdebedömningen i detta värderingsintyg utgörs av summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden.

Uppdraget är utfört av en auktoriserad fastighetsvärderare. Ansvarig värderare för uppdraget är Tomas Nyström MRICS. Nordier intygar att värderingsmannen har rätt kvalifikationer samt en tillräckligt god marknadskännedom för det aktuella typslaget och marknaden för att kunna utföra en kvalificerad värdering av det aktuella objektet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst-/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I denna marknadsvärdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet.

Värderingsrapporten är upprättad i enlighet med de krav som ställs i p. 130 som framgår av ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer (2013/319). Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi rimligen kan känna till, informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar. Samtliga förvaltningsobjekt i detta uppdrag har inspekterats inom en treårsperiod av Nordiers värderingsavdelning.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten augusti 2020, har bedömts till

236 000 000 KRONOR (TVÅHUNDRATRETTIOSEXMILJONER KRONOR)

- De i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskraven (som underlag för restvärdet och kalkylräntan) är om 5,0 och 7,25 %. Detta motsvarar en initial genomsnittlig direktavkastning om 5,33 %.
- Det bedömda marknadsvärdet för förvaltningsobjekten är om ca 16 800 och 44 600 kr/kvm.

Stockholm, 2020-10-12

Nordier Property Advisors AB



Tomas Nyström MRICS
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Nordier
Property
Advisors

SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av Annehem Fastigheter AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av fastigheten Partille Partille 11:60. Fastigheten är en butiksfastighet (3D). Den uthyrningsbara lokalarean uppgår till 6.180 kvm. Värdebidpunkt är 2020-10-02.

Underlag

Fastigheten har besiktigats av undertecknad tillsammans med fastighetsteknikern. Hyres- och driftkostnadsdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Officiella uppgifter om fastigheten har hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner mm har inhämtas från respektive myndighet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdebidlägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl.

I kassaflödeskalkylen har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2020-10-01 och kalkylperiod 10 år.
- Inflationen (KPI-förändring) är 0,8% under 2020, 1,0% under 2021 och 2,0% under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100% av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 5,50% och kalkylräntan till 7,46%.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastighetens marknadsvärde vid värdebidpunkten 2020-10-02 har bedömts till **171.000.000 kronor** (Etthundrasjuttioen miljoner kronor).

Göteborg 2020-11-10

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Hans Voksepp
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för Koncernen för tolv månader beaktande av Koncernens fastighetsbestånd per 30 september 2020. Aktuell intjäningsförmåga är enligt Bolagets bedömning inte en uppskattning av dess förväntade resultat utan är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. Den aktuella intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. I Koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad. För avstämningstabeller och definitioner vänligen se avsnitten "Utvald finansiell information – Avstämningstabeller" samt "Utvald finansiell information – Finansiella och icke-finansiella definitioner". För information om Bolagets finansiering efter 30 september 2020, se avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Kapitalstruktur efter 30 september 2020". Informationen om aktuell intjäning har inte granskats av Bolagets revisor.

Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 30 september 2020

Mkr	
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

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 30 september 2020. Drifts- och underhållskostnader utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 30 september 2020. Kostnader för centraladministration har

beräknats utifrån Annehem Fastigheters organisation per 30 september 2020. Räntekostnader har beräknats genom att på Bolagets skuldsättning per 30 september 2020 applicera finansieringsvillkoren enligt kreditavtalet som har ingåtts efter 30 september 2020, utöver kostnad för nyttjade krediter innefattar villkoren även sedvanliga uppläggningsavgifter och en facilitetsavgift för outnyttjade krediter, vars andel i detta fall motsvarar en betydande del av den totala kreditfaciliteten baserat på skuldsättningen den 30 september 2020.

Finansnettot inkluderar även en leasekostnad för en tomträtt i Finland, som Bolaget har en köpoption på och planerar att förvärva under första kvartalet 2021 och som då delvis kommer att motsvaras av räntekostnaden för lånet som avses att användas för att finansiera förvärvet inom ramen för kreditavtalet. För mer information om kreditavtalet, se avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Kapitalstruktur efter 30 september 2020".

Avtal om förvärv med tillträde efter 30 september 2020

Bolaget genomför fortlöpande förvärv av fastigheter. Nedan presenteras de fastigheter som Bolaget förvärvat och som kommer att tillträdas efter 30 september 2020.

#	Tillträde	Status	Fastighet	Fastighetstyp	Fastighetsvärde, Mkr	Beräknade årliga hyresintäkter, Mkr	Driftnetto, Mkr ¹⁾
1	Kv 4 2020	Tillträtt	Carl Berner Torg	Kommersiell	278 ³⁾	12,8	12,1 ⁴⁾
2	Kv 2 2021 ²⁾	Förvärvat	Peab Center Helsingborg	Kommersiell	131	7,6	6,7
3	Kv 4 2021 ²⁾	Förvärvat	Ledvolten	Kommersiell	275	14,5	12,0
4	Kv 2 2022 ²⁾	Förvärvat	Carl Florman	Bostad	135	6,3	5,3
5	H1 2024 ²⁾	Förvärvat	Partille Port	Bostad	250	11,6	10,0

¹⁾ Driftsnetto har beräknats baserat på ingångna hyreskontrakt och beräknade hyresintäkter samt antaganden om driftskostnader per kvadratmeter.

²⁾ Avser när preliminärt tillträde ska ske enligt respektive förvärvsavtal.

³⁾ Beräknat med en växelkurs om 0,95 norska kronor/kr.

⁴⁾ Inkluderar hyresgaranti som löper från och med 1 januari 2021 och som har ställts ut av Peab som garanterar kontrakterad månadshyra fram till och med hyresgästen erlägger hyra, dock högst upp till cirka 13,5 MNOK.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSE

Annehem Fastigheters styrelse består av sex ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Tabellen nedan

visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller de större aktieägarna.

Namn	Befattning	Ledamot i Annehem Fastigheter sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Göran Grosskopf	Styrelseordförande	2004 ¹⁾	Ja	Nej
Pia Andersson	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej
Karin Ebbinghaus	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja
Jesper Göransson	Styrelseledamot	2020	Nej	Nej
Anders Hylén	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja
Lars Ljungälv	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja

¹⁾ Avser när Göran Grosskopf blev ledamot i Peab.

STYRELSE



GÖRAN GROSSKOPF

Född 1945.

Styrelseordförande sedan 2020.

Utbildning: Professor, Jur dr och Ekonomi
dr h.c.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande för BrainHeart Energy AB, Mats Paulssons stiftelse, Peab AB och Stefan Paulsson Invest AB. Styrelseledamot för ColoPlus AB, Ekhaga Utveckling AB, Maven Wireless Sweden AB, Medicon Village Fastighets AB, Permak AB och Possio AB. Styrelsesuppleant för Andreasson Medical Consulting AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande för ColoPlus AB, Ekhaga Utveckling AB, IKEA Foundation, Ingka Holding BV, Medicon Village Fastighets AB och Permak AB. Styrelseledamot för BrainHeart Energy AB och Perituskliniken AB.

Aktieäggande i Bolaget¹⁾: Göran Grosskopf innehar 164 700 A-aktier och 92 000 B-aktier i Bolaget.



PIA ANDERSSON

Född 1961.

Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot för Centur Projektutveckling Holding AB, Medicon Village Fastighets AB, PA – Konsult i Båstad AB och Varvsstaden Projekt Holding AB. Styrelseledamot och verkställande direktör för Varvsstaden AB, Varvsstaden Gjuteriet 111 AB, Varvsstaden Magasinet 211 AB, Varvsstaden Snickeriet 241 AB och Varvsstaden Svets- & Pannverkstaden 259 AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseledamot för Centrumhuset i Bara AB, Catena Sunnanå AB, Catena Sunnanå Två AB, Catena Tostarp AB, Catena Tostarp Två AB, Fastighets AB ML 4, Fotbollsstadion i Malmö Fastighets AB, Hyllie Point 3 AB, Hyllie Point 4 AB, Nya Bara Utvecklings AB, PeBri Projektutveckling AB, Point Hyllie Holding AB, Torghusen i Bara AB och Tubsockan i Bara AB. Styrelseledamot och verkställande direktör för Annhem Hylliecentrum AB, Annhem MAH AB, Annhem Stenekull 2 Fastigheter AB, Peab Fastighetsutveckling Syd AB, INSPI Sweden AB, Peab FU Fartygsmekano AB, Peab FU Jupiter 11 AB, Peab FU Vintrie 1 AB, Peab Värby Fastighets AB, Skeppshytten 201 AB och Skånehus AB.

Aktieäggande i Bolaget: Pia Andersson innehar 6 135 B-aktier i Bolaget och närstående till Pia Andersson innehar 772 270 A-aktier och 1 615 700 B-aktier i Bolaget.



KARIN EBBINGHAUS

Född 1972.

Styrelseledamot sedan 2020.

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

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande för Engaging Solutions AB. Styrelseledamot för Wictor Family Office AB. Styrelsesuppleant för Lillaröd Holding AB, Stefa Konsult AB, White Paper Advisors Sweden AB och Wiegert & Wiegert AB. Verkställande direktör för ELONROAD AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande för Wictor Family Office AB. Styrelseledamot för Altered Stockholm AB, Biofiber Tech Sweden AB, Maven Wireless Sweden AB, Refurnish the World AB och Speximo AB.

Aktieäggande i Bolaget¹⁾: Karin Ebbinghaus äger för närvarande inga aktier i Bolaget.

¹⁾ Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav under antagandet att separationen av Annhem Fastigheter från Peab hade genomförts med avstämningsdag 30 september 2020 med beaktande av därefter kända förändringar. Styrelseledamöternas respektive innehav i Annhem Fastigheter per första dagen för handel i Annhem Fastigheters aktier kan avvika från informationen.



JESPER GÖRANSSON

Född 1971.

Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Magisterexamen nationalekonomi, Lunds universitet

Övriga nuvarande befattningar:

Verkställande direktör för Peab AB. Styrelseordförande för Peab Anläggning AB, Peab Bostad AB, Peab Fastighetsutveckling AB, Peab Fastighetsutveckling Sverige AB, Peab Finans AB, Peab FU Finland AB, Peab Industri AB, Peab Industri Sverige AB, Peab Lokal AB, Peab Markutveckling AB, Peab Projektutveckling AB och Peab Sverige AB. Styrelseledamot för Fastighets AB Centur och Fastighets AB Tornet.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseledamot för Fastighets AB ML 4, Visio Exploatering AB och Visio Råsunda Garage AB. Styrelsesuppleant för Centrumhuset i Bara AB, Nya Bara Utvecklings AB, Torghusen i Bara AB och Tubsockan i Bara AB.

Aktieäggande i Bolaget¹⁾: Jesper Göransson innehar 216 400 B-aktier i Bolaget.



ANDERS HYLÉN

Född 1963.

Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande för BTK Rekord och Sydpartner AB. Styrelseledamot för Aktiebolaget Hälsingborgsbostäder, Dockan Exploaterings AB, Gaffelseglet Invest AB, Hälsingborgs Byggmästares Fastighets AB, Hälsostaden Ängelholm AB, Hälsostaden Ängelholm Holding AB, Höganäs Lugnet 6 Fastighets AB och Tornet Bostadsproduktion AB. Styrelsesuppleant för HIK Drift AB och Hittarps IK.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande för Ängelholms Flygplats AB. Styrelseledamot för Fabege Isak AB, Fastighets AB Tornet, Navet Analytics AB och Wahlborgs Kalifornien 11 AB. Styrelseledamot och verkställande direktör för Lambel AB. Styrelsesuppleant för Fabege Isak Holding AB.

Aktieäggande i Bolaget¹⁾: Anders Hylén innehar 32 B-aktier i Bolaget.



LARS LJUNGÅLV

Född 1969.

Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Lunds universitet

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande för Bergendahl Fashion AB, Bergendahl Food AB, Bergendahl Food Holding AB, Diatro Development AB, EKO-Gruppen Hässleholm AB, ESCASA AB, Glitter International AB, Granit Funktion & Förvaring AB, Hassleholm Retail and Recreation AB, Smaltona Fastighets AB, Svenska Glitter AB och Zanzlöza Zmycken AB. Styrelseordförande och verkställande direktör för Bergendahl Invest AB. Styrelseledamot för Byggmax Group AB, Donationsstyrelsen Lunds universitet, Ikano Bank AB (publ) och Malmö FF. Styrelsesuppleant och verkställande direktör för Bergendahl & Son AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande för System Engineering Solutions 37 (SES37) AB. Styrelseledamot för Bergendahl & Son AB, Hässleholm Holding AB, Intersport Sverige Holding AB, LU Holding AB, PayEx Sverige AB, Sparbanken Skåne AB (publ), Swedbank PayEx Holding AB och Swedish Logistic Property.

Aktieäggande i Bolaget¹⁾: Lars Ljungålv äger för närvarande inga aktier i Bolaget.

¹⁾ Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav under antagandet att separationen av Annehem Fastigheter från Peab hade genomförts med avstämningsdag 30 september 2020 med beaktande av därefter kända förändringar. Styrelseledamöternas respektive innehav i Annehem Fastigheter per första dagen för handel i Annehem Fastigheters aktier kan avvika från informationen.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE



JÖRGEN LUNDGREN

Född 1967.
Verkställande direktör sedan 2020.

Utbildning: Civilekonomexamen, Mittuniversitetet

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i Hedern Fastigheter Holding AB, Mäklarhuset Invest Sweden AB, Mäklarhuset Real Estate Sweden AB och Mäklarhuset Real Estate Sweden Holding AB. Styrelseledamot för Aros Bostadsutveckling AB, Getberget Utveckling AB och Linlun AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren)¹⁾:

Styrelseledamot och verkställande direktör för Castellum Norr 2 AB och Polskenet Invest AB och Solnaberget Bladet 3 PropCo AB.

Aktieägande i Bolaget²⁾: Jörgen Lundgren äger för närvarande inga aktier i Bolaget.



JAN EGENÄS

Född 1962.
CFO sedan 2020.

Utbildning: Civilekonomexamen, Umeå universitet

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande för Cavandium AB. Styrelseledamot för IPort AB. Styrelseledamot och verkställande direktör för Egenäs Consulting AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande och verkställande direktör för Installnet Svenska AB, SENS EnergiKomfort AB och Sustainable Energy Solutions Sweden AB. Styrelseledamot för Logistic 1 Landvetter AB, Real Holding i Sverige AB (publ), Saab Digital Air Traffic Solutions AB, Tor Viking Kommanditdelägaren AB, Tor Viking Komplementären AB, Wessman drilling solution AB, Wessman Energy Solution AB och Wessman Group AB. Styrelseledamot och verkställande direktör för Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB. Styrelseordförande, styrelsesuppleant och verkställande direktör för SENS Aruba AB, SENS Assets AB, SENS CONSTRUCTION AB, SENS Consulting AB, SENS Energy Management AB, SENS Geoenergy Storage AB, SENS Overseas AB och SENS Overseas District Cooling AB. Styrelsesuppleant för Centrumhuset i Bara AB, Hyllie Point 3 AB, Hyllie Point 4 AB, Nya Bara Utvecklings AB, Point Hyllie Holding AB, Torghuset i Bara AB och Tubsockan i Bara AB.

Aktieägande i Bolaget²⁾: Jan Egenäs äger för närvarande inga aktier i Bolaget.



ADELA COLAKOVIC

Född 1988.
Koncernredovisningschef sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Södertörns högskola

Övriga nuvarande befattningar: –

Tidigare befattningar (senaste fem åren): –

Aktieägande i Bolaget²⁾: Adela Colakovic äger för närvarande inga aktier i Bolaget.



VIVEKA FRANKENDAL

Född 1967.
Fastighetschef och COO från och med 1 mars 2021.

Utbildning: Civilingenjör, Lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan

Övriga nuvarande befattningar: –

Tidigare befattningar (senaste fem åren): –

Aktieägande i Bolaget²⁾: –

¹⁾ Jörgen Lundgrens tidigare befattningar de senaste fem åren inkluderar även styrelseordförande för Castellum City Förvaltnings AB, Castellum Luleå Holding AB, Castellum 2 Struktur AB, Diös Badhuset Fastighets AB, Diös Biet Fastighets AB, Diös Bryggeriet Fastighets AB, Diös Cupido Fastighets AB, Diös Esplanaden Fastighets AB, Diös Forellen Fastighets AB, Diös Hermelinen Fastighets AB, Diös Järnvägsstationen Fastighets AB, Diös Kraften Fastighets AB, Diös Magne Fastighets AB, Diös Östermalm Fastighets AB, Fastighets AB Hagaporten 3, Fastighets AB Vandringsmannen, Fastighets AB Örebacka, Fastighetsaktiebolaget Kolmätargränd, HH Struktur AB, Intea Onkel Adam AB, Intea Tingshuset AB, Intea Åkeriet AB, Nattvikens Förvaltning AB, Norrporten i Gävle AB, Norrporten i Helsingborg AB, Norrporten i Jönköping AB, Norrporten i Luleå AB, Norrporten i Stockholm AB, Norrporten i Sundsvall AB, Norrporten Sundsvallsfastigheter AB, Norrporten i Umeå AB, Norrporten i Växjö AB, Norrporten i Örebro AB, Norrporten 2 i Växjö AB, Norrporten 3 i Östersund AB, Norrporten 4 Struktur AB, Norrporten 7 Struktur AB, Norrporten 8 Struktur AB, Stadshuset i Sundsvall AB, Stadsdel Norr Fastigheter 1 AB, Stadsdel Norr Fastigheter 2 AB, Stadsdel Norr Fastigheter 3 AB, Stenvalvet 243 Växjö AB, Specialfastigheter Lejonet 11 AB, Porten 4 i Östersund AB, Vandringsmannen Holding AB, Örebacka Förvaltnings AB och Örebacka Invest AB, styrelseledamot för Castellum 2 Struktur AB, Centrumhuset i Bara AB, Hyllie Point 3 AB, Hyllie Point 4 AB, Jorpet AB, Örebacka Förvaltnings AB, Kaxydor AB, Mäklarhuset Invest Sweden AB, Mäklarhuset Real Estate Sweden AB, Mäklarhuset Real Estate Sweden Holding AB, Nya Bara Utveckling AB, Point Hyllie Holding AB, Polskenet Holding AB, Stadsdel Norr Fastigheter 1 AB, Torghuset i Bara AB och Tubsockan i Bara AB samt styrelsesuppleant för Castellum 2 Struktur AB, Mählers Smide AB, Polskenet 3 AB, Örebacka Förvaltnings AB och Stadsdel Norr Fastigheter 1 AB.

²⁾ Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav under antagandet att separationen av Annehem Fastigheter från Peab hade genomförts med avstämningsdag 30 september 2020 med beaktande av därefter kända förändringar. Styrelseledamöternas respektive innehav i Annehem Fastigheter per första dagen för handel i Annehem Fastigheters aktier kan avvika från informationen.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress: Drottning Kristinas Esplanad 10, 170 67 Solna.

REVISOR

Bolagets revisor är sedan 2019 KPMG AB, som på årsstämman 2020 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2021. Peter Dahllöf (född 1972) är huvudansvarig revisor. Peter Dahllöf är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). KPMG AB:s kontorsadress är Vasagatan 16, Box 382, 101 27 Stockholm. KPMG AB har varit revisor i Peabkoncernen under hela den period som den historiska finansiella informationen i detta Prospekt omfattar samt har reviderat Annehem Fastigheters sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017.

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNING

Annehem Fastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq Stockholm grundades bolagsstyrningen i Bolaget på svensk lag samt interna regler och föreskrifter. När Bolaget har noterats på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget också att följa Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas fullt ut från noteringen. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen").

Bolaget kommer att tillämpa Koden från det att B-aktierna noteras på Nasdaq Stockholm. Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport, som kommer att upprättas för första gången för räkenskapsåret 2021. I den första bolagsstyrningsrapporten behöver Bolaget emellertid inte förklara avvikelser till följd av bristande uppfyllelse av regler vars tillämpning inte aktualiserats under den tidsperiod som bolagsstyrningsrapporten omfattar. Förutom att ledamöterna i valberedningen kommer att offentliggöras senare än sex månader före årsstämman 2021 förväntar sig Bolaget per dagen för Prospektet inte att rapportera någon avvikelse från Koden i bolagsstyrningsrapporten.

BOLAGSSTÄMMA

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.

VALBEREDNING

Bolag som följer Koden ska ha en valberedning. Enligt Koden ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Koden bestå av minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Minst en ledamot i valberedningen ska därutöver vara oberoende i förhållande till den röstmässigt största ägaren eller den grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning.

Bolaget ska ha en valberedning bestående av en ledamot utsedd av envar av de tre till rösttalet största aktieägarna eller ägargrupperna, jämte styrelseordföranden. Valberedningen ska konstitueras baserat på aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per 30 september varje år och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits Bolaget vid denna tidpunkt och styrelseordföranden som också kommer att kalla till valberedningens första möte. Inför Bolagets årsstämma 2021 ska dock Bolagets valberedning baseras på Bolagets ägarstatistik från Euroclear Sweden AB per 31 januari 2021.

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 styrelsearvodet 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.

STYRELSEN

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen 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, fortlopande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst nio ledamöter utan suppleanter.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör och en instruktion för finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlopande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av sex ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer".

Revisionsutskott

Annhem Fastigheter har ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Karin Ebbinghaus, Göran Grosskopf och Lars Ljungälv med Göran Grosskopf 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, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor.

Ersättningsutskott

Styrelsen i Annhem Fastigheter fullgör i sin helhet ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Styrelsens arbetsuppgifter relaterande till detta består av att styrelsen ska besluta i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, inklusive lämna förslag till årsstämman om riktlinjer för lön och annan ersättning till styrelseledamöter, VD, vice VD, och övriga ledande befattningshavare. Därutöver ska styrelsen följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för lön och annan ersättning till VD, vice VD och styrelseledamöter som årsstämman ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Finansutskott

Annhem Fastigheter har ett finansutskott bestående av två ledamöter: Pia Andersson och Jesper Göransson med Jesper Göransson som ordförande. Bolagets VD är föredragande i finansutskottet.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlopande 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.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På extra bolagsstämma den 28 september 2020 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 300 000 kronor och till övriga ledamöter med 150 000 kronor. För vissa styrelseledamöter ska dock arvode utgå pro rata för tiden från att Bolagets B-aktier noteras på Nasdaq Stockholm intill slutet av årsstämman 2021 och för vissa styrelseledamöter ska arvode pro rateras från tiden de valdes till styrelseledamöter intill slutet av årsstämman 2021.

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

Under räkenskapsåret 2019 har Annehem Fastigheter, inklusive dess dotterbolag, inte utbetalat någon ersättning, inklusive arvode, till Annehem Fastigheters styrelseledamöter.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Årsstämman som ska hållas efter noteringen av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm kommer att fatta beslut om riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare.

Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen.

Under räkenskapsåret 2019 har Annehem Fastigheter, inklusive dess dotterbolag, inte utbetalat någon ersättning, inklusive grundlön, till Annehem Fastigheters ledande befattningshavare. I samband med förberedelserna inför utdelningen av Annehem Fastigheter hade Bolagets CFO dock under perioden november 2019 – mars 2020 ett konsultavtal med Bolaget. Konsultavtalet har avslutats i samband med att Bolagets CFO blev anställd av Bolaget. Annehem Fastigheter har dock belastats med en s.k. management fees som har betalats till Peab för 2019 och 2020. För 2019 uppgick detta belopp till cirka 10,7 Mkr och för perioden januari – september 2020 uppgick detta belopp till cirka 6,3 Mkr.

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 Verkställande direktör gäller för den anställde en uppsägningstid om sex månader och arbetsgivaren en uppsägningstid om tolv månader. För övriga ledande befattningshavare gäller antingen en uppsägningstid vid egen uppsägning om sex månader och från Bolagets sida nio månader, eller en uppsägningstid enligt tillämpligt kollektivavtal, innebärande en ömsesidig uppsägningstid om en månad per dagen för Prospektet. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för Bolagets intern kontroll. Processer för hantering av verksamheten ska fastställas inom verksamhetsledningssystem. Verkställande direktör ansvarar för processtrukturen inom Bolaget.

Bolagets intern 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 Annehem Fastigheters behov och är baserat på nuvarande branschpraxis inom den bransch som Bolaget verkar. Bolagets målsättning är att säkerställa att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker, att Bolagets och Koncernens finansiella rapporter upprättas enligt lag och tillämplig redovisningssed, att Bolagets tillgångar skyddas, samt att andra tillämpliga krav, regelverk och rekommendationer efterlevs. Bolagets system för intern kontroll är även avsett att övervaka att Bolagets och Koncernens policyer, principer och instruktioner efterlevs. Bolagets intern 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 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.

REVISION

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter. Bolagets revisor är KPMG AB, med Peter Dahlöf som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Under 2019 har Bolaget inte betalat någon ersättning till Bolagets revisor.



AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

ALLMÄN INFORMATION

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 500 000 kronor och inte överstiga 2 000 000 kronor, och antalet aktier får inte understiga 58 992 548 och inte överstiga 235 970 192. Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat totalt 58 992 548 aktier, varav 6 863 991 är A-aktier och 52 128 557 är B-aktier. Aktierna är denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om cirka 0,00848 kronor.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

De erbjudna aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inget offentligt uppköpererbjudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Rösträtt

Varje B-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till tio röster och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av två slag, serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B, ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier som de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt, ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av den subsidiära företrädesrätten kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier som de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett aktieslag, ska samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av nya aktier ska aktier av serie A och serie B ges ut

av respektive aktieslag i förhållande till det antal aktier av dessa slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av ett visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag.

Omvandling av A-aktier till B-aktier

Aktie av serie A ska på begäran av dess ägare omvandlas till aktie av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier som ska omvandlas, ska göras hos Bolaget.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

INFORMATION OM UPPKÖPSERBUDANDEN OCH INLÖSEN AV MINORITETSAKTIER

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpererbjudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad ("**Målbolaget**"), och som genom förvärv av aktier i Målbolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpererbjudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag ("**Majoritetsaktieägaren**") har dock rätt att lösa in resterande aktier i Målbolaget. Ägare till de resterande aktierna ("**Minoritetsaktieägarna**") har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av Majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av Minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen (SFS 2005:551).

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. ISIN-koden för B-aktierna är SE0015221684.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan Bolagets nybildning den 2 oktober 2019.

Beslutstidpunkt	Händelse	Förändring i antal aktier			Förändring av aktiekapital (kr)	Totalt antal aktier			Totalt aktiekapital (kr)
		Stamaktier	A-aktier	B-aktier		Stamaktier	A-aktier	B-aktier	
2019-10-02	Nybildning	1 000	-	-	100 000	1 000	-	-	100 000
2020-09-28	Nyemission	4 000	-	-	400 000	5 000	-	-	500 000
2020-09-28	Sammanläggning	-4 998	-	-	-	2	-	-	500 000
2020-09-28	Omvandling av aktier	-2	1	1	-	-	1	1	500 000
2020-11-06	Aktiesplit	-	6 863 990	52 128 556	-	-	6 863 991	52 128 557	500 000

KONVERTIBLER, TECKNINGSOPTIONER, ETC.

Per dagen för Prospektet finns det inte några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

ÄGARSTRUKTUR

Per dagen för detta Prospekt är Annehem Fastigheter ett helägt dotterbolag till Peab. Tabellen nedan visar Peabs aktieägare som har ett direkt eller indirekt innehav som överstiger fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Peab per 30 september 2020. Om avstämningsdagen för utdelningen av Annehem Fastigheter hade varit den 30 september 2020 hade de största aktieägarna i Annehem Fastigheter initialt varit de som visas i tabellen nedan. Ägarstrukturen för Annehem Fastigheter kommer initialt att vara densamma som för Peab på avstämningsdagen för den föreslagna utdelningen.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
Ekhaga Utveckling AB	25 563 264	36 057 059	61 620 323	20,8	48,2
AB Axel Granlund	1 500 000	18 000 000	19 500 000	6,6	5,5
Mats Paulsson med familj	3 861 354	8 109 175	11 970 529	4,0	7,7
Övriga aktieägare	3 395 339	199 563 539	202 958 878	68,6	38,6
Totalt	34 319 957	261 729 773	296 049 730	100,0	100,0

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Annehem Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559220-9083 antagen på extra bolagsstämma den 6 november 2020.

1 § Firma

Bolagets företagsnamn är Annehem Fastigheter AB (publ).

2 § Säte

Styrelsen har sitt säte i Ängelholms kommun.

3 § Bolagets verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 § Aktiekapital och aktier

Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 500 000 kronor och till högst 2 000 000 kronor. Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 58 992 548 och till högst 235 970 192.

Aktier av två slag får ges ut serie A och serie B. Aktie av serie A ska medföra tio (10) röster och aktie av serie B en (1) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Aktie av serie A ska på begäran av dess ägare omvandlas till aktie av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier som ska omvandlas, ska göras hos bolaget. Bolaget ska utan dröjsmål anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering sker.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av två slag, serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B, ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier som de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt, ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av den subsidiära företrädesrätten kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier som de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett aktieslag, ska samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheterna att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av nya aktier ska aktier av serie A och serie B ges ut av respektive aktieslag i förhållande till det antal aktier av dessa slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av ett visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5 § Styrelse

Styrelsen ska, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) styrelseledamöter utan suppleanter.

6 § Revisor

Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer samt högst två (2) revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

7 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse skett.

8 § Deltagande på bolagsstämma

En aktieägare får delta i bolagsstämma endast om aktieägaren anmäler detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen för stämman. En aktieägare får ha med sig biträden vid bolagsstämma endast om aktieägaren anmäler antalet biträden (högst två) till bolaget på det sätt som anges i föregående stycke.

9 § Ärenden på årsstämma

Vid årsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid bolagsstämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordningen;
4. val av en eller två justeringspersoner att justera protokollet;
5. prövning av om bolagsstämman blivit behörigen sammankallad;

6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. beslut om:
 - a. fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
8. fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt antalet revisorer och revisorssuppleanter;
9. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna;
10. val av styrelseledamöter;
11. val av revisorer och, i förekommande fall, revisorssuppleanter;
12. annat ärende, som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

10 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

11 § Ort för bolagsstämma

Bolagsstämma ska hållas i Ängelholm, Solna eller Stockholm.

12 § Avstämningsbolag

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

PROSPEKTETS GODKÄNNANDE

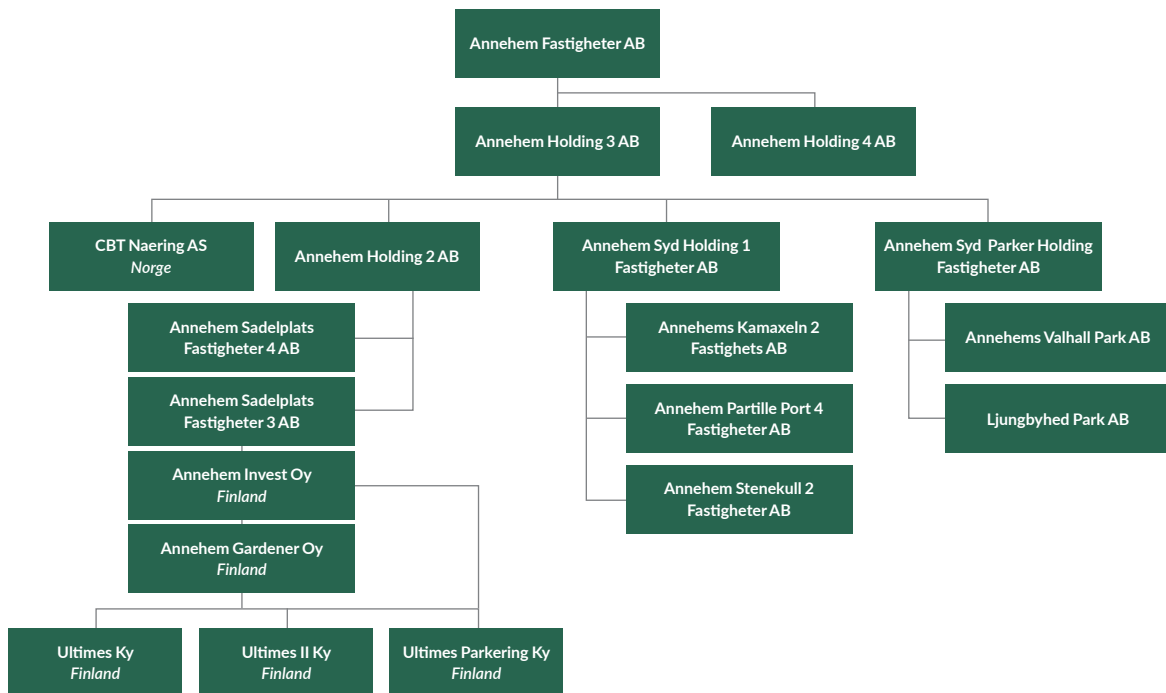
Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 2 december 2020. Giltighetsperioden för Prospektet löper ut den 2 december 2021. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

LEGAL KONCERNSTRUKTUR

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Moderbolaget Annehem Fastigheter AB (publ) (organisationsnummer 559220-9083) är ett svenskt publikt aktiebolag och bildades 25 september 2019 och registrerades vid Bolagsverket 2 oktober 2019. Bolagets LEI-kod är 5493001IZXU12M8NYV95. Bolaget har sitt säte i Ängelholm.

Nedan återfinns en illustration över Annehem Fastigheters samtliga dotterbolag samt en överblick av ägarstrukturen angående dessa per dagen för Prospektet. Samtliga dotterbolag som anges nedan är direkt eller indirekt helägda av Annehem Fastigheter. För mer information om dotterbolag inom Annehem Fastigheter, se not 13 i avsnittet "Historisk finansiell information – Koncernens räkenskaper för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2017, 2018 och 2019 – Noter". Bolaget är per dagen för Prospektet moderbolag till 18 dotterbolag, inklusive dotterbolag i Sverige, Finland och Norge. Koncernstrukturen framgår av bilden nedan.

Legal koncernstruktur



VÄSENTLIGA AVTAL

Separationen från Peab

Inför utdelningen av Annehem Fastigheter har Bolagets verksamhet separerats från den övriga Peabkoncernen. För att reglera separationen har Peab AB och Annehem Fastigheter ingått ett så kallat separationsavtal, med flertalet underavtal ("Separationsavtalet"). Vidare finns mellan parterna ett behov av fortsatt samarbete vid utveckling kvarteret Sadelplatsen i Ulriksdal inom vilket båda parter äger fastigheter avseende gemensamma funktioner och anläggningar som kommer aktualiseras vid den fortsatta utvecklingen av området. Separationsavtalet reglerar även bland annat framtida tillhandahållande av historisk information, sekretessfrågor samt tillhandahållandet av vissa tjänster i Finland.

Kreditavtal

Se avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Kapitalstruktur efter 30 september 2020" för information om Annehem Fastigheters kreditavtal.

Förvärvs- och överlåtelseavtal

Koncernen har uteslutande förvärvat de av Koncernen innehavda fastigheterna och fastighetsägande bolagen från Peabkoncernen. Förvärvs- och överlåtelseavtalen följer i allmänhet marknadspraxis vad avser garantitid och belopps- och ansvarsbegränsningar.

Annehem Fastigheter har den 21 oktober 2020, genom dotterbolag ingått två aktieöverlåtelseavtal med bolag inom Peab-koncernen genom vilka Annehem Fastigheter indirekt förvärvar kommersiella fastigheter under uppförande i Helsingborg samt Solna. Preliminär tillträdesdag för Helsingborgsfastigheten är den 1 maj 2021 och den 11 november 2021 såvitt avser Solnafastigheten. Underliggande fastighetsvärde uppgår till 131 Mkr avseende Helsingborgsfastigheten och 275 Mkr avseende Solnafastigheten. Förvärvsavtalen följer marknadspraxis vad avser garantiens omfattning, garantitid och belopps- och ansvarsbegränsningar.

Vidare har Annehem Fastigheter den 28 oktober 2020, genom dotterbolag ingått två aktieöverlåtelseavtal med bolag inom Peab-koncernen genom vilka Annehem Fastigheter indirekt förvärvar hyresrättsfastigheter under uppförande i Malmö respektive Partille. Tillträde till fastigheterna sker efter färdigställd entreprenad vilket beräknas ske under Q1–Q2 2022 såvitt avser Malmöfastigheten samt Q4 2023 såvitt avser Partillefastigheten. Underliggande fastighetsvärde uppgår till 135 Mkr avseende Malmöfastigheten och 250 Mkr avseende Partillefastigheten. Förvärvsavtalen följer marknadspraxis vad avser garantiens omfattning, garantitid och belopps- och ansvarsbegränsningar.

Hyresavtal

Per 30 september 2020 har Koncernen ingått cirka 276 hyresavtal avseende främst lokaler för kommersiella ändamål. De hyresavtal som av Koncernen bedöms vara materiella är majoriteten baserade på Fastighetsägarnas standardformulär för hyresavtal vilket är vanligt förekommande på den svenska fastighetsmarknaden. Till nu nämnda standardformulär bifogas som huvudregel en eller flera bilagor med särskilda bestämmelser för hyresförhållandet. I de fall den förhyrda

lokalen genomgår en mer genomförande ny- eller ombyggnation före hyrestidens början bifogas även i regel en projektgenomförandebilaga som reglerar parternas arbete under tiden för iordningställande av lokalen.

Enligt hyresavtalen utgår en fast bashyra med i regel ett indexbaserat tillägg som i årligen justeras i enlighet med förändringar i svenskt konsumentprisindex (KPI). Koncernens hyresavtal har varierande uppsägningstider från nio månader till ett par år. Vid utebliven uppsägning av endera parten förlängs hyresavtalen på oförändrade villkor för en period om tre till fem år.

Konsult- och förvaltningsavtal med Peab

Mot bakgrund av att personal som ansvarat för utvecklingen och förvaltningen av fastigheter, markområden och projekt inom Peabkoncernen, har övergått i anställning inom Koncernen har Annehem Fastigheter ingått ett avtal med berörda bolag inom Peabkoncernen genom vilket Annehem Fastigheter såsom leverantör tillhandahåller konsulttjänster inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling för ett antal namngivna projekt. Avtalet följer marknadspraxis för dylika avtal och kan sägas upp av Annehem Fastigheter med iakttagande av en uppsägningstid om sex månader.

Avtal avseende flygplatsledningsfunktioner

Annehem Fastigheter har genom dotterbolag ingått avtal med Ängelholms Flygplats AB genom vilket Ängelholms Flygplats AB tillhandahåller flygplatsledningsfunktioner såsom flygplatschef, operativ chef, miljöchef m.m. på konsultbasis till Koncernen och dess drift av Ljungbyheds flygplats. Avtalet är löpande med en uppsägningstid om sex månader.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Bolaget är innehavare av domännamnet annehem.se. Bolaget använder varumärket "Annehem Fastigheter" och tillhörande logotyp i sin verksamhet. Inga immateriella rättigheter inom Bolaget är föremål för någon pant eller annan typ av belastning. Bolaget har ingen kännedom om någon överträdelse, inskränkning eller liknande omständighet som skulle kunna påverka någon väsentlig immateriell rättighet, och Bolaget har inte heller mottagit några krav angående intrång i tredje parts rättigheter.

TVISTER

Annehem Fastigheter är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda förfaranden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) som skulle kunna ha eller som nyligen har haft betydande effekter på Annehem Fastigheters finansiella ställning eller lönsamhet. I den fortlöpande verksamheten är Annehem Fastigheter från tid till annan inblandad i tvister och andra förfaranden och Annehem Fastigheter har försäkringsskydd ämnat att täcka sådana krav som kan uppstå därigenom.

FÖRSÄKRING

Koncernens försäkringsskydd omfattar försäkringar för risker förknippade med Koncernens verksamhet som fastighetsägare, vilket inkluderar bland annat företagsförsäkring för egendom, ansvar, rättsskydds-försäkring och hyresförlust samt VD- och

styrelseansvarsförsäkring. Bolaget anser att de försäkringar som finns i Koncernen är i nivå med andra företag i samma bransch samt att de är väl anpassade med hänsyn till de risker som normalt är förenade med Bolagets verksamhet. Det finns dock ingen garanti för att Koncernen inte kommer att drabbas av förluster som inte täcks av försäkringar eller täcks i tillräcklig utsträckning för att inte en oförutsedd kostnad ska uppstå.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

För information om transaktioner med närstående, vänligen se not 1 och 8 i avsnittet "Historisk finansiell information – Oreviderad delårsrapport för den niomånadersperiod som avslutades 30 september 2020 – Noter" respektive not 1 i avsnittet "Historisk finansiell information – Koncernens räkenskaper för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2017, 2018 och 2019 – Noter".

Annehem Fastigheter har mottagit hyresgarantier från Peab för 100 % av de vakanta ytorna i Peab Center Malmö och Ultimes I och II. Hyresgarantier har ställts ut från 1 mars 2020 för Peab Center Malmö samt från 1 juli 2020 för Ultimes I och II. Respektive hyresgaranti gäller i 36 månader från dessa tidpunkter. I det fall vakanserna hyrs ut till andra gäster faller inte garantin ut. För perioden 1 januari – 30 september 2020 uppgick hyresgarantierna till 4,3 Mkr.

Efter 30 september 2020 till och med per dagen för Prospektet har följande transaktioner med närstående som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Annehem Fastigheter genomförts:

- Bolaget har under fjärde kvartalet 2020 från Peabkoncernen förvärvat och tillträtt fastigheten Carl Berner Torg i Oslo med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 293 MNOK.
- Bolaget har ingått avtal om förvärv av fyra fastigheter med ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 791 Mkr.
- Bolaget har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av fastigheter på marknadsmässiga villkor.¹⁾ Fastigheterna utgör vid färdigställande totalt 86 tkvm och har ett av Annehem Fastigheter samlat bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 4 900 Mkr. Dessa avsiktsförklaringar är inte bindande och det finns således en risk att Annehem Fastigheter inte kommer att kunna genomföra dessa förvärv.
- Bolaget har ingått fyra överlåtelseavtal avseende delar av fastigheten Ängelholm Barkåkra 50:3:
 - (i) Ett överlåtelseavtal avseende område samt byggnader vilka idag nyttjad främst för av produktionsanläggning och testbana förhyrda av en bilproducent. Köpare är ett bolag ägt som är delägt av Peabkoncernen. Köpeskillingen uppgår till cirka 22 Mkr. Lantmäteriförrättning är pågående per dagen för Prospektet.²⁾
 - (ii) Ett överlåtelseavtal avseende markområde. Köpare är ett bolag inom Peabkoncernen. Köpeskillingen uppgår till cirka 15 Mkr. Lantmäteriförrättning är pågående per dagen för Prospektet.²⁾
 - (iii) Ett överlåtelseavtal avseende markområde samt hangarsbyggnad. Köpare är ett bolag inom Peabkoncernen. Köpeskillingen uppgår till cirka 5 Mkr. Lantmäteriförrättning initieras efter tillträdesdagen.

(iv) Ett överlåtelseavtal genom vilket en på fastigheten belägen fjärrvärmeanläggning samt fjärrvärmenät överläts till bolag inom Peabkoncernen. Överlåtelsen sker vederlagsfritt. I tillägg till nu nämnda överlåtelse har Annehem Valhall Park AB och övertagande bolag inom Peabkoncernen ingått ett samarbetsavtal avseende moderniseringen av fjärrvärmenätet samt till säkerställande av fjärrvärmeleverans till fastigheten Ängelholm Barkåkra 50:3 efter överlåtelsen.

- Bolaget har ingått ett överlåtelseavtal avseende del av fastigheten Malmö Stenekullen 2. Köpare är ett bolag inom Peabkoncernen och köpeskillingen uppgår till cirka 23 Mkr.

RÅDGIVARES INTRESSEN

I samband med upptagandet av B-aktierna till handel på Nasdaq Stockholm tillhandahåller Nordea finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget, för vilka Nordea kommer att erhålla en sedvanlig ersättning. Nordea är per dagen för Prospektet långivare till Annehem Fastigheter, se avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Kapitalstruktur efter 30 september 2020" för mer information.

Från tid till annan kommer Nordea att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner, till Annehem Fastigheter och till Annehem Fastigheter närstående parter.

Advokatfirman Vinge KB har agerat legal rådgivare i samband med upptagandet till handel av B-aktierna på Nasdaq Stockholm. Advokatfirman Vinge KB kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Kopior av (i) Annehem Fastigheters bolagsordning och registreringsbevis, (ii) årsredovisningarna för Bolaget och dess dotterbolag, såsom tillämpligt, för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017, inklusive revisionsberättelser, samt (iii) värderingsintyg per 30 september 2020 hålls tillgängliga, under Prospektets giltighetstid, för inspektion under kontorstid på Bolagets kontor på Drottning Kristinas Esplanad 10, 170 67 Solna. Dessa handlingar, undantaget årsredovisningarna samt registreringsbeviset, finns även tillgängliga i elektronisk form på Annehem Fastigheters webbplats, www.anehem.se. Förutom den information som uttryckligen införlivats i Prospektet genom hänvisning ingår inte informationen på någon angiven webbplats i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

¹⁾ 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.

²⁾ Försäljningen har beaktats i Bolagets sammanslagna finansiella rapporter per 30 september 2020.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av utdelningen och upptagandet till handel av B-aktierna i Bolaget på Nasdaq Stockholm för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende aktierna i Bolaget från och med det att B-aktierna har upptagits till handel på Nasdaq Stockholm.

Sammanfattningen behandlar inte:

- A-aktierna i Bolaget;
- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet;
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag;
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto;
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt);
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier;
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag;
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige; eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som utdelningen och upptagandet till handel av B-aktierna i Bolaget på Nasdaq Stockholm kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

UTDELNING AV AKTIER I BOLAGET

Utdelningen av aktier i Bolaget avses ske i enlighet med de så kallade Lex Asea-reglerna, vilket innebär att någon omedelbar beskattning inte uppkommer vid utdelningen. Enligt de så kallade Lex Asea-reglerna kommer aktieägarna i Peab som är berättigade att delta i utdelningen att få omkostnadsbeloppet för sina aktier i Peab fördelat mellan dessa aktier och mottagna aktier i Bolaget. Fördelningen av omkostnadsbeloppet baseras på den värdeförändring på aktierna i Peab som uppkommer till följd av utdelningen av aktierna i Bolaget. Peab avser att ansöka om ett allmänt råd från Skatteverket avseende hur omkostnadsbeloppet ska fördelas. Information om fördelningen förväntas finnas tillgänglig på respektive företags hemsida samt på Skatteverkets hemsida, www.skatteverket.se.

INNEHAV AV AKTIER I BOLAGET

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Detsamma gäller för

aktieägare som erhåller överskjutande aktierätter i Bolaget som säljs för dennes räkning. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Anskaffningsutgiften för aktierna i Bolaget bestäms med utgångspunkt i de allmänna råd som Skatteverket förväntas meddela. Anskaffningsutgiften för varje aktierätt i Bolaget bör uppgå till en femtedel av den anskaffningsutgift för en aktie i Bolaget som förväntas fastställas med stöd av Skatteverkets allmänna råd. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels

på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 21,4 procents skatt. Skattesatsen reduceras till 20,6 procent för beskattningsår som påbörjas efter 31 december 2020. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Kupongskattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal. Enligt de så kallade Lex Asea-reglerna är dock utdelningen av aktier i Bolaget befriad från svensk kupongskatt. Däremot kan utdelningen av aktier i Bolaget medföra skattekonsekvenser i utlandet. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av källskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear Sweden eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt skatteavtal kan begära återbetalning

från Skatteverket om källskatt har innehållits med en högre skattesats.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige – och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige – kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier, inklusive aktierätter, i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

DEFINITIONSLISTA

Annehem Fastigheter, Bolaget eller Koncernen	Annehem Fastigheter AB (publ), Koncernen inom vilken Annehem Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
CBD	Centrala affärsdistrikt (eng. Central Business Districts).
EUR	Euro.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Koden	Svensk kod för bolagsstyrning.
Kr	Svenska kronor.
Mdkr	Miljarder svenska kronor.
MEUR	Miljoner Euro.
Mkr	Miljoner svenska kronor.
MNOK	Miljoner norska kronor.
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
Nordea	Nordea Bank Abp, filial i Sverige.
Peab	Peab AB (publ), den koncern vari Peab AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i Peabkoncernen, beroende på sammanhanget.
Peabkoncernen	Peab AB (publ) och dess dotterbolag.
Tkvm	Tusen kvadratmeter.
USD	Amerikanska dollar.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

<i>Oreviderad delårsrapport för den niomånadersperiod som avslutades 30 september 2020</i>	F-1
<i>Koncernens sammanslagna resultaträkning</i>	F-1
<i>Koncernens sammanslagna rapport över totalresultat</i>	F-1
<i>Koncernens sammanslagna balansräkning</i>	F-2
<i>Koncernens sammanslagna rapport över förändringar i eget kapital</i>	F-3
<i>Koncernens sammanslagna kassaflödesanalys</i>	F-3
<i>Noter</i>	F-4
<i>Revisorsrapport avseende historisk finansiell information</i>	F-7
<i>Koncernens räkenskaper för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2017, 2018 och 2019</i>	F-8
<i>Koncernens sammanslagna resultaträkning</i>	F-8
<i>Koncernens sammanslagna rapport över totalresultat</i>	F-8
<i>Koncernens sammanslagna balansräkning</i>	F-9
<i>Koncernens sammanslagna rapport över förändringar i eget kapital</i>	F-10
<i>Koncernens sammanslagna kassaflödesanalys</i>	F-11
<i>Noter</i>	F-12
<i>Revisorsrapport avseende historisk finansiell information</i>	F-31

OREVIDERAD DELÅRSRAPPORT FÖR DEN NIOMÅNADERSPERIOD SOM AVSLUTADES 30 SEPTEMBER 2020

KONCERNENS SAMMANSLAGNA RESULTATRÄKNING

Mkr	jul-sep		jan-sep		Helår 2019
	2020	2019	2020	2019	
Hysesintäkter	39,1	23,0	108,4	67,2	96,5
Övriga fastighetsintäkter	8,7	3,5	18,9	7,6	13,2
Totala intäkter	47,8	26,5	127,3	74,8	109,7
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-8,3	-7,1	-27,9	-21,2	-29,2
Underhållskostnader	-3,6	-3,1	-7,0	-7,4	-12,7
Fastighetsskatt	-2,9	-0,4	-4,6	-1,1	-2,7
Fastighetsadministration	-	-1,3	-2,4	-2,8	-4,9
Driftsnetto	33,0	14,6	85,4	42,4	60,2
Centraladministration	-15,1	-2,6	-29,7	-6,8	-10,2
Övriga rörelseintäkter	0,9	-	3,1	1,5	2,1
Övriga rörelsekostnader	-0,5	-	-3,0	-	-
Ränteintäkter	0,3	-	0,5	0,5	0,5
Räntekostnader	-9,5	-5,1	-36,0	-14,1	-21,0
Förvaltningsresultat	9,0	7,0	20,3	23,5	31,5
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	-	-	0,1
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	12,5	-0,7	16,4	-8,2	98,1
Periodens resultat före skatt	21,6	6,3	36,7	15,3	129,7
Aktuell skatt	-	0,1	-0,6	-0,7	3,6
Uppskjuten skattekostnad	-4,3	-0,6	-8,5	-0,1	-30,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	17,3	5,7	27,6	14,5	102,7
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning ¹⁾	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,29	0,10	0,47	0,25	1,74

¹⁾ Antalet aktier baseras på aktier som Annehem Fastigheter har per dagen för Prospektet.

KONCERNENS SAMMANSLAGNA RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	jul-sep		jan-sep		Helår 2019
	2020	2019	2020	2019	
Periodens resultat	17,3	5,7	27,6	14,5	102,7
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>					
Periodens omräkningsdifferens på utlandsverksamheter	1,2	1,4	4,9	-5,8	3,7
Totalt övrigt totalresultat	1,2	1,4	4,9	-5,8	3,7
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	18,5	7,1	32,5	8,8	106,4

KONCERNENS SAMMANSLAGNA BALANSRÄKNING

Mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	0,9	-	-
Förvaltningsfastigheter	3 003,1	1 533,2	2 437,2
Maskiner och inventarier	4,6	3,1	2,9
Summa anläggningstillgångar	3 008,5	1 536,2	2 440,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1,0	10,0	11,4
Kundfordringar närstående	1,7	1,8	1,1
Kortfristiga fordringar	6,0	3,0	2,4
Aktuella skattefordringar	1,5	-	-
Övriga fordringar på närstående	151,6	15,3	68,3
Likvida medel	60,7	55,9	40,4
Summa omsättningstillgångar	222,4	86,1	123,6
SUMMA TILLGÅNGAR	3 230,9	1 622,3	2 563,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,1	-	0,1
Pågående nyemission	0,4	-	-
Övrigt tillskjutet kapital	1 787,8	396,9	749,6
Reserver	4,9	6,6	3,7
Balanserade vinstmedel inkl årets res.	229,6	114,0	202,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 022,8	517,5	955,5
Långfristiga skulder			
Skulder till närstående, räntebärande	-	68,6	59,3
Långfristiga räntebärande skulder	725,4	685,3	353,5
Övriga långfristiga skulder	0,1	0,1	-
Uppskjutna skatteskulder	70,4	31,7	61,6
Summa långfristiga skulder	795,8	785,7	474,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till närstående, räntebärande	27,6	290,0	727,1
Kortfristiga räntebärande skulder	265,6	-	313,1
Skulder till närstående, leverantörsskulder	22,6	2,3	50,6
Leverantörsskulder och andra skulder	30,6	4,1	5,3
Aktuella skatteskulder	15,7	-	-
Övriga kortfristiga skulder	50,2	22,7	37,5
Summa kortfristiga skulder	412,3	319,2	1 133,8
Summa skulder	1 208,1	1 104,8	1 608,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 230,9	1 622,3	2 563,7

KONCERNENS SAMMANSLAGNA RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Not	jan-sep		Helår 2019
		2020	2019	
Ingående balans eget kapital		955,5	389,3	389,3
Periodens resultat		27,6	14,5	102,7
Övrigt totalresultat för perioden		2,1	3,5	0,6
Periodens totalresultat		29,7	18,0	103,4
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Pågående nyemission		0,4	-	-
Utdelning till Peab		-	-	-13,0
Aktieägartillskott		2 000,0	-	4,9
Övriga transaktioner med aktieägare	5	-962,8	110,2	470,8
Utgående balans eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 022,8	517,5	955,5

KONCERNENS SAMMANSLAGNA KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	jul-sep		jan-sep		Helår 2019
		2020	2019	2020	2019	
Förvaltningsresultat ¹⁾		9,0	7,0	20,3	23,5	31,5
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>						
Avskrivningar ²⁾		0,3	0,1	0,6	0,4	0,5
Betald inkomstskatt		-0,8	-	-0,6	-0,7	3,7
Förändringar i rörelsekapital						
Rörelsefordringar		126,0	12,8	-79,5	7,5	-45,9
Rörelseskulder		40,8	-0,2	9,8	-12,2	52,1
Kassaflöde från löpande verksamhet		175,3	19,8	-49,5	18,5	41,9
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter		-56,5	-1,8	-110,4	-27,3	-61,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-	-422,0	-548,9	-1 338,8
Investeringar i maskiner och inventarier		-0,1	-0,8	-0,7	-1,6	-1,6
Investeringar i immateriella rättigheter		-	-	-0,9	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56,6	-2,6	-533,9	-577,7	-1 401,5
Finansieringsverksamheten						
Ägartillskott		700,0	-	2 000,0	-	-
Pågående nyemission		0,4	-	0,4	-	-
Upptagande av lån		20,0	3,5	344,5	462,8	895,4
Återbetalning av lån		-735,0	-17,7	-779,0	-0,2	-2,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14,6	-14,2	1 566,0	462,6	893,1
Periodens kassaflöde		104,1	3,0	982,6	-96,7	-466,5
Likvida medel vid periodens början		53,7	51,2	40,3	35,7	35,7
Kursdifferens i likvida medel		0,6	0,9	0,8	0,4	1,8
Transaktioner med aktieägare	5	-97,7	0,9	-962,8	116,5	469,3
Likvida medel vid årets slut		60,7	55,9	60,7	55,9	40,3

¹⁾ Räntenetto ingår i förvaltningsresultatet och består i princip endast av ränteutbetalningar.

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

NOTER

NOT 1

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS standards samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC. Denna delårsrapport i sammandrag för Koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med de sammanslagna finansiella rapporterna i Prospektet.

Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Transaktioner med aktieägare och närstående

Kapitaltillskott, utdelning, koncernbidrag och andra transaktioner så som aktieöverlåtelser mellan Peab AB och Annhem Fastigheter AB har redovisats som "Övriga transaktioner med aktieägare" i eget kapital i dessa Sammanslagna finansiella rapporter. Transaktioner med företag inom Peabkoncernen i den normala affärsverksamheten har presenterats som transaktioner med närstående.

NOT 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Annhem Fastigheters fastighetsbestånd 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 värderingspolicyn. 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 direkt-avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Annhem Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent.

Skattemässiga bedömningar

Underskottsavdrag har inte aktiverats då det inte är sannolikt att Koncernen kommer att kunna utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Klassificering av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Annhem Fastigheters bolagsförvärv under 2020 och även dessförinnan omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 3

SEGMENT

Annhem Fastigheters verksamhet består av två rörelsesegment, det vill säga verksamheten består av två affärsverksamheter som genererar intäkter och kostnader. Rörelsesegmentet är organisatoriskt uppdelat enligt följande:

1. Region Huvudstad, inkluderar Stockholm, Helsingfors och Oslo (kommer tillträdas under Q4-20)
2. Region Syd, inkluderar Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm och Göteborg

Mkr	jan-sep 2020			
	Huvudstad	Syd	Stab	Totalt
Hysesintäkter	65,0	45,3	-1,9	108,4
Driftnetto	55,1	28,9	1,4	85,4
Förvaltningsresultat	34,4	3,2	-17,3	20,3
Resultat före skatt	24,4	29,6	-17,3	36,7
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	2 107,1	896,0	-	3 003,1

Stab inkluderar moderbolag och holdingbolag inom Koncernen, som ej är operativa bolag. Transaktioner inom Stab innefattar management fee samt andra administrationskostnader.

Mkr	jan-sep 2019			
	Huvudstad	Syd	Stab	Totalt
Hysesintäkter	28,8	38,4	-	67,2
Driftnetto	21,1	21,3	-	42,4
Förvaltningsresultat	14,2	9,3	-	23,5
Resultat före skatt	14,2	1,1	-	15,3
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	892,2	640,9	-	1 533,1

NOT 4

ÖVRIGA FASTIGHETSINTÄKTER

Fördelning övriga fastighetsintäkter

Mkr	jul-sep		jan-sep		Helår
	2020	2019	2020	2019	2019
Fastighetsskatt	2,9	0,4	4,6	1,1	2,7
Övriga fastighetsintäkter	5,8	3,1	14,4	6,6	10,5
Totalt övriga fastighetsintäkter	8,7	3,5	18,9	7,6	13,2

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

NOT 5**KONCERNENS BILDANDE**

Den 27 augusti 2020 offentliggjorde Peabs styrelse sin avsikt att föreslå extra bolagsstämman att besluta om en utdelning av samtliga Peabs aktier i Annehem Fastigheter till Peabs aktieägare samt att notera Annehem Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm. Den 12 november 2020 beslutade Peabs extra bolagsstämma i enlighet med styrelsens förslag. Första dag för handel i Annehem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm förväntas vara den 11 december 2020.

Styrelserna för Peab och Annehem Fastigheter bedömer att en uppdelning av verksamheten och att i enlighet med Lex Asea dela ut och separat notera Annehem Fastigheter, ger förutsättningar för respektive bolag att fokusera på sin kärnverksamhet och att det därmed är det bästa alternativet för en långsiktig värdetillväxt. Peab kan då fokusera sin verksamhet på att bygga och utveckla fastigheter, medan Annehem Fastigheter kan fokusera på att äga och förvalta färdigställda fastigheter.

IFRS behandlar inte särskilt upprättandet av sammanslagna finansiella rapporter. Termen "sammanslagna finansiella rapporter" (Combined Financial Statements) avser den finansiella information som upprättats genom att slå samman finansiell information för enheter under gemensamt bestämmande inflytande som inte motsvarar definitionen av en koncern enligt IFRS 10. Ett viktigt krav för upprättandet av dessa sammanslagna finansiella rapporter är att alla enheter står under samma bestämmande inflytande genom Peabs ägarskap. I den sk Combined Financial Statement kan transaktioner inte elimineras som i en vanlig koncernredovisning varför vissa poster förs mot raden "transaktioner med aktieägare". Transaktioner med aktieägare avser huvudsakligen betalning för förvärv av dotterbolag som per 31 december 2019 ingått i de sammanslagna finansiella rapporterna men som inte legalt ägts av Annehem Fastigheter (-833,9 Mkr), erhållen ersättning för tillgångar som inte ingått i de sammanslagna finansiella rapporterna (+36,6 Mkr) samt överlåtelse av tillgångar utan ersättning (-155,0 Mkr).

Den legala koncernen Annehem Fastigheter AB (publ) som ligger till grund för denna delårsrapport är den koncern som finns per dagen för Prospektet.

Från och med 30 september 2020 är bildandet av Koncernen slutförd och balansräkningen per 30 september 2020 är således konsoliderad från detta datum.

NOT 6**FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET**

Annehem Fastigheter ägde tillgångar i form av färdigställda fastigheter per 30 september 2020 till ett verkligt värde uppgående till 3 003,1 Mkr. Alla fastigheter är ägda till 100 procent av Bolaget. Annehem Fastigheter har också ingått avtal med Peab om förvärv av ytterligare fastigheter efter färdigställande. Två fastigheter kommer att tillträdas under 2021, belägna i Solna och Helsingborg, till ett verkligt värde om totalt 406,0 Mkr. Carl Berner torg är en fastighet i Oslo som Bolaget har förvärvat och tillträtt under fjärde kvartalet 2020. Fastigheten uppgår till ett uppskattat verkligt värde på 293 Mnok, uppgår till 3 640 kvm och är fullt uthyrd på 15 år till Coop Norge.

Förändringar i fastighetsbeståndet under delårsperioden

Tillkommande fastigheter benämning	Ort	From	Yta kvm	Hyresvärde årsbasis, Mkr	Verkligt värde inkl leasing ¹⁾ , Mkr
Peab Center Malmö	Malmö	1 mars 2020	4 937	14,8	210,0
Sadelplatsen 4 ²⁾	Solna, Stockholm	1 maj 2020	13 494	14,9	345,0
Summa			18 431	29,7	555,0

¹⁾ Med leasing avses tomträttsavtal.

²⁾ Fastigheten omfattar huvudsakligen garage (475 platser) samt därutöver kontorslokaler.

Sammanställning värdeutveckling

Förändringar av fastighetsbeståndet Mkr	jan-sep		Helår 2019
	2020	2019	
Vid periodens ingång	2 437,2	938,8	938,8
Förvärvat fastigheter	422,0	575,2	1 339,1
Investeringar i befintliga fastigheter	110,8	27,3	61,2
Avyttrade fastigheter	-	-	-
Realiserad värdeförändring	-	-	-
Orealiserad värdeförändring ¹⁾	33,0	-8,2	98,1
Vid periodens utgång	3 003,1	1 533,1	2 437,2

¹⁾ Orealiserad värdeförändring inkluderar valutakurspåverkan för fastigheter i Finland. Pantbrevskostnad om 24,1 Mkr är exkluderad.

Förvärv och investeringar

Under första kvartalet 2020 förvärvades Peab Center i Malmö med en area om 4 937 kvm och ett hyresvärde om 12,7 Mkr per år. Under andra kvartalet förvärvades Sadelplatsen 4 i Solna, med en area på cirka 13 500 kvm, garage (10 500 kvm) och kontor (2 994 kvm), uppgående till ett hyresvärde om 15,7 Mkr per år. Av investeringar i befintliga fastigheter på totalt 110,4 Mkr under perioden stod Sadelplatsen 4 för 46,7 Mkr.

NOT 7**FINANSIERING****Beskrivning över finansieringssituationen**

Annehem Fastigheter hade per 30 september 2020 räntebärande skulder om 1 018,6 Mkr, vilket gav en belåningsgrad om 32 procent. De räntebärande skulderna bestod av såväl närstående som externa lån och fördelade sig enligt följande:

Närstående (Peab)	27,6 Mkr
Externa	991,0 Mkr

De externa lånen är hänförliga till dels de finska fastigheterna, 674,3 Mkr, dels förvärven av Peab Center Malmö 120,0 Mkr samt Sadelplatsen 4, 196,7 Mkr. Inga derivatinstrument finns upptagna i Koncernen.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	jan-sep		Helår 2019
	2020	2019	
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 453,1	558,2	558,2
Amortering av lån från närstående ¹⁾	-779,0	-	-
Upptagna lån från närstående ¹⁾	20,2	229,8	650,0
Upptagna externa banklån	324,4	255,9	244,9
Räntebärande skulder vid periodens utgång	1 018,6	1 043,9	1 453,1

¹⁾ Avser lån mellan Annhem Fastigheter och Peab.

Nyckeltal avseende låneportfölj

	jan-sep		Helår 2019
	2020	2019	
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	2,0	1,5
Genomsnittlig ränta, %	2,9%	1,8%	2,1%

Tillgänglig likviditet

Mkr	jan-sep		Helår 2019
	2020	2019	
Likviditet			
Likvida medel	60,7	55,9	40,4
Outnyttjade revolverande kredit	-	-	-
Outnyttjade checkkrediter	-	-	-
Summa	60,7	55,9	40,4

Ränte- och låneförfallostruktur

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
inom ett år	926,2	91%	200,8	20%
1-2 år	-	-	725,4	71%
3-4 år	-	-	-	-
4-5 år	-	-	-	-
mer än fem år	92,4	9%	92,4	9%
Totalt per 30 september 2020	1 018,6	100%	1 018,6	100%

Känslighetsanalys

Den genomsnittliga räntan för perioden januari-september 2020, baserat på ett vägt snitt av räntebärande skulder per 1 januari respektive 30 september uppgick till 1,79 procent. Resultateffekten vid förändring av genomsnittlig ränta framgår av tabellen nedan:

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta

	Förändring, %	2020
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/-0,5%	5,1
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/-1,0%	10,2
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/-1,5%	15,3

NOT 8

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Till följd av genomförda förvärv från Peab AB och därtill hörande upplåning i den mån den är intern, har de olika dotterbolagen inom Koncernen debiterats räntekostnader. Därutöver har Bolaget debiterats management fee från Peab AB, för de koncernövergripande tjänster de utfört, där även Annhem Fastigheter tagit del.

Hyresgarantier har ställts ut för 100 procent av de vakanta ytorna i Peab Center Malmö (från 1 mars 2020) samt Ultimes I&II (från 1 juli 2020) av Peab, och gäller i 36 månader från förvärvstidpunkten. I det fall vakanserna hyrs ut till andra gäster faller inte garantin ut. Hyresgarantierna uppgick till 4,3 Mkr per 30 september 2020.

Vidare har Annhem Fastigheter ingått åtaganden om förvärv av fastigheter från Peab.

Transaktioner med närstående

År	jul-sep		jan-sep		Helår
	2020	2019	2020	2019	
Förvärv av fastigheter	-	-	507,8	538,4	1 338,8
Räntekostnad, lån med närstående	-6,7	-6,1	-25,1	-10,3	-11,7
Management fee	-	-2,6	-6,3	-7,9	-10,7

I periodens transaktioner avseende förvärv av fastigheter ingår fastigheten i Malmö – Stenekullen 2 och fastigheten i Stockholm – Sadelplatsen 4, båda förvärvade från Peab.

NOT 9

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

- Bolaget har under fjärde kvartalet 2020 förvärvat och tillträtt fastigheten Carl Berner Torg i Oslo med ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 293 MNOK. Bolaget har efter den 30 september 2020 ingått avtal om förvärv av fyra fastigheter med ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 791 Mkr.
- Bolaget har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av fastigheter på marknadsmässiga villkor. Fastigheterna utgör vid färdigställande totalt 86 tkvm och har ett av Annhem Fastigheter samlat bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 4 900 Mkr. Dessa avsiktsförklaringar är inte bindande och det finns således en risk att Annhem Fastigheter inte kommer att kunna genomföra dessa förvärv.
- Annhem Fastigheter har ingått ett kreditavtal med SEB, Nordea och Swedbank. Kreditavtalet omfattar ett belopp om totalt cirka 1,9¹⁾ Mdkr uppdelat på tre så kallade trancher i kr, euro och norska kronor som kan påkallas vid tre olika tillfällen.

¹⁾ Beräknat med en växelkurs om 0,95 norska kronor/kr och 10,30 euro/kr.

REVISORSRAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION

Till styrelsen i Annehem Fastigheter AB (publ)
Org. nr 559220-9083

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av Koncernens medföljande sammanslagna finansiella delårsrapporter för Annehem Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2020 och för den niomånadersperiod som slutade per detta datum.

De medföljande sammanslagna finansiella delårsrapporterna omfattar balansräkning, resultaträkning, rapport över övrigt totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöden samt tilläggsupplysningar till dessa delårsrapporter ("de sammanslagna finansiella delårsrapporterna").

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera de sammanslagna finansiella delårsrapporterna i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om de sammanslagna finansiella delårsrapporterna grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att de medföljande sammanslagna finansiella delårsrapporterna inte, i allt väsentligt, är upprättade i enlighet med IAS 34.

Stockholm den 2 december 2020

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

KONCERNENS RÄKENSKAPER FÖR RÄKENSKAPSÅREN SOM AVSLUTADES 31 DECEMBER 2017, 2018 OCH 2019

KONCERNENS SAMMANSLAGNA RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2019	2018	2017
Hysesintäkter	3	96,5	86,7	88,7
Övriga fastighetsintäkter	3	13,2	11,1	11,9
Totala intäkter		109,7	97,8	100,5
Fastighetskostnader	4			
Driftskostnader		-29,2	-25,3	-23,1
Underhållskostnader		-12,7	-13,8	-15,7
Fastighetsskatt		-2,7	-0,9	-0,9
Fastighetsadministration		-4,9	-4,9	-5,4
Driftsnetto		60,2	52,9	55,4
Centraladministration	4	-10,2	-7,5	-8,7
Övriga rörelseintäkter	4	2,1	0,6	1,3
Ränteintäkter	11	0,5	0,1	0,1
Räntekostnader	11	-21,0	-11,2	-10,2
Förvaltningsresultat		31,5	34,8	37,8
Värdeförändring fastigheter, realiserade		0,1	-	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserade		98,1	34,4	18,7
Periodens resultat före skatt		129,7	69,3	56,5
Aktuell skatt	6	3,6	-3,6	-4,0
Uppskjuten skatt	6	-30,6	-9,1	-9,8
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		102,7	56,6	42,7
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning ¹⁾		58 992 548	58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr		1,74	0,96	0,72

¹⁾ Antalet aktier baseras på aktier som Annehem Fastigheter har per dagen för Prospektet.

KONCERNENS SAMMANSLAGNA RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2019	2018	2017
Årets resultat	102,7	56,6	42,7
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0,6	2,0	1,0
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	103,4	58,6	43,7

KONCERNENS SAMMANSLAGNA BALANSRÄKNING

Mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017	1 jan 2017
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	7	2 437,2	938,8	872,0	833,5
Maskiner och inventarier	8	2,9	1,8	1,1	0,8
Summa anläggningstillgångar		2 440,2	940,6	873,1	834,3
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar		11,4	15,1	10,3	9,5
Kundfordringar på närstående	5	1,1	5,1	2,6	1,7
Kortfristiga fordringar	9	2,4	2,1	1,6	1,1
Övriga fordringar på närstående	5	68,3	14,7	14,2	16,5
Likvida medel		40,4	35,7	27,0	6,8
Summa omsättningstillgångar		123,6	72,8	55,7	35,7
SUMMA TILLGÅNGAR		2 563,7	1 013,4	928,8	870,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital		0,1	-	-	-
Övrigt tillskjutet kapital		749,6	287,0	277,5	280,5
Reserver		3,7	3,1	1,0	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		202,0	99,3	42,7	-
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	955,5	389,3	321,2	280,5
Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till närstående, räntebärande	5	59,3	58,4	70,9	69,3
Långfristiga räntebärande skulder	11	353,5	357,9	343,2	335,0
Uppskjutna skatteskulder	6	61,6	24,5	11,6	1,6
Summa långfristiga skulder		474,5	440,9	425,7	406,0
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till närstående, räntebärande	5, 11	727,1	141,9	138,3	135,5
Kortfristiga räntebärande skulder	11	313,1	-	-	-
Skulder till närstående, leverantörsskulder	5, 11	50,6	14,5	16,3	18,9
Leverantörsskulder och andra skulder		5,3	6,0	6,5	5,5
Övriga kortfristiga skulder	12	37,5	20,8	20,8	23,6
Summa kortfristiga skulder		1 133,8	183,2	181,9	183,4
Summa skulder		1 608,3	624,1	607,6	589,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 563,7	1 013,4	928,8	870,0

KONCERNENS SAMMANSLAGNA RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2019, Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början, 1 januari		-	287,0	3,1	99,3	389,3
Årets resultat		-	-	-	102,7	102,7
Övrigt totalresultat för året		-	-	0,6	-	0,6
Årets totalresultat		-	-	0,6	102,7	103,4
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Utdelning till Peab		-	-13,0	-	-	-13,0
Aktieägartillskott		-	4,9	-	-	4,9
Övriga transaktioner med aktieägare	5, 10	0,1	470,7	-	-	470,8
Vid årets slut, 31 december		0,1	749,6	3,7	202,0	955,5

2018, Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början, 1 januari		-	277,5	1,0	42,7	321,2
Årets resultat		-	-	-	56,6	56,6
Övrigt totalresultat för året		-	-	2,0	-	2,0
Årets totalresultat		-	-	2,0	56,6	58,6
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Utdelning till Peab		-	-10,9	-	-	-10,9
Aktieägartillskott		-	-	-	-	-
Övriga transaktioner med aktieägare	5	-	20,4	-	-	20,4
Vid årets slut, 31 december		-	287,0	3,1	99,3	389,3

2017, Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början, 1 januari		-	280,5	-	-	280,5
Årets resultat		-	-	-	42,7	42,7
Övrigt totalresultat för året		-	-	1,0	-	1,0
Årets totalresultat		-	-	1,0	42,7	43,7
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Utdelning till Peab		-	-0,2	-	-	-0,2
Aktieägartillskott		-	-	-	-	-
Övriga transaktioner med aktieägare	5	-	-2,9	-	-	-2,9
Vid årets slut, 31 december		-	277,5	1,0	42,7	321,2

KONCERNENS SAMMANSLAGNA KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2019	2018	2017
Förvaltningsresultat ¹⁾		31,5	34,8	37,8
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar ²⁾		0,5	0,4	0,4
Betald inkomstskatt		3,7	-3,6	-4,0
		35,7	31,6	34,2
Förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar		-45,9	-7,7	0,5
Rörelseskulder		52,1	-2,4	-4,5
Kassaflöde från löpande verksamhet		41,9	21,5	30,3
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter		-61,1	-14,5	-8,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 338,8	-	-
Investeringar i maskiner och inventarier		1,6	-1,1	-0,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 401,4	-15,7	-8,9
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	11	895,4	12,7	8,4
Återbetalning av lån	11	-2,3	-24,1	-7,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		893,1	-11,4	1,2
Periodens kassaflöde		-466,4	-5,5	22,6
Likvida medel vid periodens början		35,7	27,0	6,8
Kursdifferens i likvida medel		1,8	1,2	0,6
Transaktioner med aktieägare	5	469,3	13,1	-3,1
Likvida medel vid periodens slut		40,4	35,7	27,0

¹⁾ Räntenetto ingår i förvaltningsresultatet och består i princip endast av ränteutbetalningar.

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

NOTER

NOT 1

ALLMÄN INFORMATION OCH VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER I ANNEHEM FASTIGHETERS SAMMANSLAGNA FINANSIELLA RAPPORTER

Styrelsen för Peab AB lade fram ett förslag till en extra bolagsstämma om utdelning av alla aktier i det nybildade bolaget Annehem Fastigheter AB som äger Peabs helägda, färdigutvecklade kommersiella fastigheter genom en utdelning av aktierna i Annehem Fastigheter. Den extra bolagsstämman ägde rum den 12 november 2020 och beslut fattades att godkänna utdelningsförslaget.

Dessa sammanslagna finansiella rapporter ("finansiella rapporter") omfattar moderbolaget Annehem Fastigheter AB och dess dotterbolag och har upprättats för att redovisa Koncernens historiska finansiella information för räkenskapsåren 2017, 2018 och 2019.

Annehem Fastigheter AB har sitt säte i Ängelholm, Sverige. De sammanslagna finansiella rapporterna godkändes för publicering av Annehem Fastigheters styrelse den 2 december 2020.

Alla tal redovisas i miljoner kronor (mkr), om inte annat anges.

Detta avsnitt ger en översiktlig sammanfattning av de grunder som har använts för upprättandet av de sammanslagna finansiella rapporterna.

Grunder för upprättande av redovisningen

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

IFRS behandlar inte specifikt upprättandet av sammanslagna finansiella rapporter. Termen "sammanslagna finansiella rapporter" avser den finansiella information som tas fram genom att lägga samman finansiell information för enheter som står under samma bestämmande inflytande (s k "common control") men som inte uppfyller kraven på en koncern enligt IFRS 10 Koncernredovisning. De sammanslagna finansiella rapporterna är avsedda att presentera Koncernens historiska finansiella information. Ett viktigt krav för upprättandet av dessa historiska finansiella rapporter är att alla enheter står under samma bestämmande inflytande genom Peab AB:s ägarskap och därmed ingår i Peabkoncernen. Bildandet av Koncernen omfattar transaktioner mellan enheter som står under samma bestämmande inflytande som uppkommit efter rapportperioden men före utfärdandet av dessa finansiella rapporter. Eftersom varken dessa transaktioner eller sammanslagna finansiella rapporter omfattas av någon IFRS-standard bör ledningen i enlighet med IAS 8 (Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel) utveckla och tillämpa en redovisningsprincip som bland annat är relevant och tillförlitlig. En lämplig och etablerad metod som ledningen anser vara relevant och tillförlitlig är att lägga samman de enheter som utgör Koncernen. Eftersom Annehem Fastigheter AB inte tidigare har upprättat varken koncernredovisning eller sammanslagna finansiella rapporter är dessa sammanslagna finansiella rapporter de första finansiella rapporterna enligt IFRS för Annehem Fastigheter AB på vilka IFRS 1 tillämpas (Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas). IFRS 1 föreskriver vilka regler och principer som måste följas när en rapporterende enhet tillämpar IFRS-standarder för

första gången med den 1 januari 2017 som övergångsdagen till IFRS. Enligt IFRS 1 ska redovisningsprinciperna enligt IFRS vara desamma från och med ingången av första jämförelseåret i den 1 januari 2017 och under alla följande perioder. Dessa redovisningsprinciper ska följa samtliga IFRS-standarder effektiva per 31 december 2019 med vissa obligatoriska och frivilliga undantag.

För presentationen av de sammanslagna finansiella rapporterna har Koncernen valt att tillämpa frivilliga undantaget i IFRS 1 att den kumulativa omräkningsdifferensen för samtliga utländska verksamheter betraktas som noll i den ingående balansen för 2017.

De val av redovisningsprinciper som görs av Koncernen är identiska med dem som gjorts av Peabkoncernen, med undantag för IAS 40 Förvaltningsfastigheter och första gången som nya redovisningsstandarder tillämpas IFRS 1 med tillämpningsdatum för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2017 till 31 december 2019; såsom IFRS 9 Finansiella instrument, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 16 Leasingavtal. Peabkoncernen tillämpade IFRS 9 och IFRS 15 framåtriktat från och med den 1 januari 2018 och IFRS 16 framåtriktat från och med den 1 januari 2019. Peabkoncernens jämförelsetal för 2017 har omräknats för införandet av IFRS 15, men inga omräkningar av jämförelsetal har gjorts för IFRS 9 (2017) eller IFRS 16 (2017 och 2018). Peabkoncernen har vid tillämpning av IAS 40 gjort redovisningsprincipvalet att värdera förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar (anskaffningsvärdemetoden) medan Koncernen har valt att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde (verkligt värdemetoden).

Peabkoncernen har redovisat sina fyra affärsområden som rörelsesegment där fastighetsförvaltning har varit inkluderat i rörelsesegmentet Projektutveckling. Koncernen har identifierat Region Huvudstad och Region Syd som sina rapporterbara rörelsesegment.

Med tanke på att det inte bara var separata juridiska personer som överfördes som en del av bildandet av Koncernen utan också delar av juridiska personer togs hänsyn till följande vid upprättandet av de sammanslagna finansiella rapporterna för att fastställa vilka tillgångar, skulder, intäkter och utgifter samt kassaflöden som ingår. Förvaltningsfastigheterna anses ha förvärvats vid det senare av 31 december 2016 och det datum då fastigheten är tillgänglig för uthyrning med en anskaffningskostnad som motsvarar fastighetens verkliga värde. För svenska fastigheter som förvärvats genom förvärv av aktier där fastighetens skattemässiga värde är lägre än dess verkliga värde har den antagna anskaffningskostnaden minskat med 5% av skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess verkliga värde, vilket är en vanlig prismekanism i Sverige för fastigheter. Redovisningsprinciperna nedan har tillämpats konsekvent på samtliga redovisade perioder och för samtliga enheter som ingår i de sammanslagna finansiella rapporterna.

Fördelning av intäkter och kostnader

Grunden för fördelning av intäkter och kostnader för Koncernen har främst varit varje dotterbolags legala finansiella rapporter justerade för att tillämpa IFRS. Varje dotterbolag har debiterats av andra koncernföretag inom Peabkoncernen med intern kostnadsfördelning för fastighetsförvaltning och vissa centrala kostnader såsom fastighetsutveckling, IT- och HR-funktioner. Kostnadsfördelningarna är baserade på faktiska kostnader som Peabkoncernen ådragit sig. Som en följd har de relaterade kostnaderna för bildandet av Koncernen inkluderats i de sammanslagna finansiella rapporterna. Dock har tidigare icke fördelade centrala kostnader i Peabkoncernen, som främst är kostnader som avser Peabs koncernledningsaktiviteter och Projektutvecklingsaffärsrådets ledning, inte allokerats till Koncernen. Vissa mindre väsentliga tillgångar i Annehems Fastigheter ABs dotterbolag hänförliga till icke färdigutvecklade kommersiella fastigheter har avyttrats. I dessa sammanslagna finansiella rapporter har avyttrade tillgångar, tillhörande skulder, tillhörande intäkter och tillhörande kostnader exkluderats.

Arvode och ersättningar till revisorer

Bolagets revisionskostnader har historiskt ingått som en del i Peabs kostnader för revision.

Finansiella kostnader och kapitalstruktur

Finansiella kostnader som belastar Annehem Fastigheters enheter är baserade på faktiska kostnader för lån och ränta som betalas till Peabkoncernens centrala finansfunktion för de enheter som var separata juridiska personer under de historiska perioderna och som nu ingår i Koncernen.

Koncernens historiska kapitalstruktur som den presenteras i dessa sammanslagna finansiella rapporter är inte nödvändigtvis representativ för en separat enhets kapitalstruktur, eftersom extern upplåning har skötts centralt i enlighet med Peabs finanspolicy. Överskott på koncernkonton presenteras som fordringar på Peabkoncernen och underskott på koncernkonton som skulder till Peabkoncernen.

Aktuell skatt

I de sammanslagna finansiella rapporterna redovisas skatt baserat på det skattepliktiga resultatet som genereras av de juridiska enheter som ingår i de sammanslagna finansiella rapporterna. Skatteposter relaterade till mottagna och lämnade koncernbidrag har redovisats som transaktioner med aktieägare efter redovisning av skatteeffekten som aktuell skatt i resultaträkningen och med samma belopp i kassaflödesanalysen som betald inkomstskatt.

Resultat per aktie

I dessa sammanslagna finansiella rapporter har beräkningen av vinst per aktie baserats på det utestående antal aktier Annehem Fastigheter förväntas ha per dagen för Prospektet. Detta anses mer relevant än faktiskt genomsnittligt antalet aktier i Annehem Fastigheter AB. Den beräkning av resultat per aktie för respektive år som presenteras i dessa sammanslagna finansiella rapporter baseras på Koncernens nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med förväntat antal utestående aktier vid börsnoteringen. Se not 10 Eget kapital och resultat per aktie för mer information.

Transaktioner med aktieägare och närstående

Kapitaltillskott, utdelning, koncernbidrag och andra transaktioner så som aktieöverlåtelser mellan olika koncernföretag i

Peabkoncernen och Annehem Fastigheter AB har redovisats som "Övriga transaktioner med aktieägare" i eget kapital och i kassaflödesanalysen i dessa sammanslagna finansiella rapporter. Transaktioner mellan koncernbolag och balanser med företag inom Peabkoncernen i den normala affärsverksamheten har presenterats som transaktioner och balanser med närstående. Se not 5 för mer information.

Händelser efter balansdagen

I fråga om den potentiella effekten från händelser efter balansdagen har Annehem Fastigheter i enlighet med IAS 10 valt principen att i de finansiella rapporterna endast beakta den senast redovisade perioden, nämligen räkenskapsåret 2019. Räkenskapsåren 2018 och 2017 anses därmed som avslutade.

GRUNDLÄGGANDE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR KONCERNEN

Värderingsgrunder

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

Klassificering

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för Koncernen.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Koncernredovisning

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

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

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på

deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter. Annehem Fastigheter redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en realiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Värdeförändringar av villkorade köpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av Koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, region Huvudstad (Stockholm, Oslo¹, Helsingfors) och region Syd (Malmö, Göteborg, Ängelholm).

Rörelsesegment rapporteras i Koncernens externa finansiella rapport på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Annehem Fastigheter är den högste verkställande beslutsfattaren den verkställande direktören, eftersom den verkställande direktören har det primära ansvaret för att allokera resurser och utvärdera resultatet.

Hysesintäkter och 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. Fastighetsintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och fastighetsintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Historiskt för åren 2017–2019 har Bolaget inte haft några anställda och därav inga ersättningar till anställda. Bolaget har betalat management fee för tjänster utförda av Peab.

Pensioner

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

Leasing – leasetagare

Koncernen har som leasetagare endast ett fåtal leasingavtal i form av fyra tomträttsavtal. Annehem Fastigheter har valt att redovisa samtliga leasingavtal med full retrospektiv tillämpning.

Vid ingåendet av ett avtal fastställer Annehem Fastigheter om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. Annehem Fastigheter 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 SEK och utgörs i Koncernen t.ex. av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt

¹ Bolaget förvärvade och tillträdde även en fastighet i Oslo i fjärde kvartalet 2020.

värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden inom central administration.

Tomträtter

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

Koncernen som leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar Koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 7. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter och fastighetsintäkter framgår av stycket avseende intäkter ovan.

Förvaltningsfastigheter

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

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

Vid varje helårsskifte värderas samtliga fastigheter av externa oberoende värderare. Koncernen genomför interna kvartalsvisa 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 enligt vid var tids värderingspolicy.

Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftsnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till antingen fem eller tio år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå.

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. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

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

Finansiella instrument

Redovisning och första värdering

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

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

Klassificering och efterföljande värdering

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

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

Samtliga finansiella skulder inom Annhem Fastigheter, förutom derivat, värderas till upplupet anskaffningsvärde eftersom de inte är innehav för handelsändamål eller har blivit identifierade som värderad till verkligt värde vid första redovisningstillfället. Derivat värderas till verkligt värde via resultatet, om de inte har blivit identifierade som säkringsinstrument. Annhem Fastigheter har inga derivat, och tillämpar inte säkringsredovisning per datumet för dessa finansiella rapporter. Annhem Fastigheter har inga finansiella poster värderade till verkligt värde per datumet för dessa finansiella rapporter.

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

Nedskrivningar – förväntade kreditförluster

Koncernen redovisar förlustreserver för förväntade kreditförluster på alla finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen värderar förlustreserven till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster för återstående löptid, förutom för följande som värderas till 12 månaders förväntade kreditförluster: investeringar i skuldinstrument som har en låg kreditrisk på balansdagen; respektive övriga skuldinstrument och banktillgodohavanden för vilka kreditrisken (d.v.s. risker för att fallissemang inträffar under den finansiella tillgångens

förväntade löptid) inte har ökat väsentligt sedan första redovisningstillfället.

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

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

Koncernen bedömer att kreditrisken på en finansiell tillgång har ökat väsentligt om den är förfallen med mer än 30 dagar.

Koncernen bedömer att en finansiell tillgång är i fallissemang när: det är osannolikt att låntagaren kommer betala hela sina kreditåtaganden till Koncernen, utan att Koncernen har regressrätt som att realisera en säkerhet (om någon sådan hålls); eller den finansiella tillgången är förfallen med mer än 90 dagar.

Koncernen hanterar ett skuldinstrument som att det har låg kreditrisk när dess kreditbetyg motsvarar den globala definitionen av "investment grade", vilket bedömts som Baa3 eller högre för Moody's eller BBB- eller högre för Fitch Ratings och Standard & Poor's.

Förväntade kreditförluster för hela löptiden är en förväntad kreditförlust som uppstår från alla möjliga fallissemang under den förväntade löptiden för ett finansiellt instrument.

12 månaders förväntade kreditförluster utgörs av kreditförlust som uppstår från fallissemang som kan ske inom 12 månader efter balansdagen (eller en kortare period om den förväntade löptiden för instrumentet är kortare än 12 månader).

Den maximala perioden som bedöms vid beräkning av förväntade kreditförluster är den maximala kontraktperioden under vilken Koncernen är exponerad mot kreditrisk.

Förväntade kreditförluster utgörs av en sannolikhetsvägd uppskattning av kreditförluster. Kreditförluster värderas som nuvärdet av alla underskott i kassaflödena (d.v.s. skillnaden mellan bolagets kassaflöde i enlighet med avtalet och kassaflödet som Koncernen förväntar sig att få). Förväntade kreditförluster diskonteras med effektivräntan på den finansiella tillgången.

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

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

Bortskrivning

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

Borttagande från rapporten över finansiell ställning

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

Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren. Per datum för dessa finansiella rapporter har ingen modifiering av finansiella skulder gjorts.

När en finansiell skuld bokas bort redovisas skillnaden mellan det redovisade värdet som har tagits bort och den ersättning som har betalats i resultatet.

NOT 2**UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. För mer information om värdering av förvaltningsfastigheter, se not 7.

Klassificering av förvärv som tillgångsförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning krävs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastigheter och inte innefattar väsentliga

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när Koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentliga tidsvärden avseende framtida betalningar.

Eventualförpliktelse

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

processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Annhem Fastigheters bolagsförvärv under 2020 och även dessförinnan omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

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

NOT 3

RÖRELSESEGMENT

	Region Huvudstad			Region Syd			Stab			Koncern		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Hysesintäkter	44,5	31,5	27,2	52,0	55,2	61,5	-	-	-	96,5	86,7	88,7
Övriga fastighetsintäkter	0,6	-	-	12,6	11,1	11,9	-	-	-	13,2	11,1	11,9
Fastighetskostnader	-11,4	-6,2	-5,3	-38,2	-38,7	-39,9	-	-	-	-49,6	-44,9	-45,2
Driftnetto	33,7	25,3	21,9	26,4	27,6	33,5	-	-	-	60,1	52,9	55,4
Central administration	-0,5	-	-	-9,6	-7,5	-8,7	-0,1	-	-	-10,2	-7,5	-8,7
Övriga rörelseintäkter	0,1	-	-	1,8	0,6	1,0	-	-	-	1,9	0,6	1,0
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	0,2	-	0,3	-	-	-	0,2	-	0,3
Ränteintäkter	0,5	0,1	0,1	-	-	-	-	-	-	0,5	0,1	0,1
Räntekostnader	-11,6	-5,4	-4,6	-9,5	-5,8	-5,6	-	-	-	-21,1	-11,3	-10,2
Förvaltningsresultat	22,2	20,0	17,4	9,3	14,9	20,5	-0,1	-	-	31,5	34,8	37,8
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	44,4	25,6	24,1	53,7	8,8	-5,4	-	-	-	98,1	34,4	18,7
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	-	0,1	-	-	-	-	-	0,1	-	-
Resultat före skatt	66,6	45,6	41,5	63,1	23,7	15,1	-0,1	-	-	129,7	69,3	56,5

Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, region Huvudstad (Stockholm, Oslo, Helsingfors) och region Syd (Malmö, Göteborg, Ängelholm, Ljungbyhed). Stab inkluderar moderbolag och holdingbolag inom Koncernen, som ej är operativa bolag. Transaktioner inom Stab innefattar management fee samt andra administrationskostnader.

Segment Huvudstad innehåller främst moderna kontorsfastigheter samt parkeringshus medan Region Syd innehåller en blandning av både nyligen färdigställda kontorsfastigheter men också två företagsparker i Ängelholm

respektive Ljungbyhed. I dessa parker finns främst kontorsverksamhet men även områden anpassade för flygrelaterade utbildningar, bland annat.

Hysesintäkter relaterar till hyresavtal för uthyrning av Koncernens 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.

För mer information om segment, se not 1.

Uppgifter per land

	Sverige			Finland		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Externa intäkter	70,4	66,3	73,3	39,3	31,5	27,2
Förvaltningsfastigheter	1 539,8	484,8	461,5	897,4	454,0	410,5
varav årets investeringar	1 029,6	14,5	8,2	370,2	-	-
Maskiner och inventarier	2,9	1,8	1,1	-	-	-
varav årets investeringar	1,6	1,1	0,7	-	-	-

Koncernen har under 2019 redovisat intäkter från en kund (koncern) om totalt 59,5 Mkr, varav 12,2 Mkr redovisas i Finland och 47,3 Mkr redovisas i Sverige. Intäkter per land baseras på vart fastigheten är belägen.

Peab är Annhem Fastigheters största hyresgäst och utgjorde, per 31 december 2019, 36 procent av hyresvärdet.

Ytterligare information om förvaltningsfastigheter per rörelsesegment framgår av not 7.

NOT 4

RÖRELSENS KOSTNADER

I övriga externa kostnader ingår kostnader för konsultarvoden och övriga externa tjänster.

Några personalkostnader utgick ej då Koncernen inte hade några anställda under åren 2017–2019, utan tjänsterna för

förvaltning och administration har levererats av Peab som fakturerat management fee till Koncernen.

Inga revisionskostnader finns upptagna i Koncernen för åren 2017–2019 då dessa kostnader legat centralt hos Peab.

Fastighetskostnader	2019			2018			2017		
	Region Huvudstad	Region Syd	Totalt	Region Huvudstad	Region Syd	Totalt	Region Huvudstad	Region Syd	Totalt
Koncernen, Mkr									
Driftskostnader	10,0	19,2	29,2	6,3	19,0	25,3	5,3	17,8	23,1
Underhåll	12,7	–	12,7	–	13,8	13,8	–	15,7	15,7
Fastighetsskatt	1,4	1,3	2,7	–	0,9	0,9	–	0,9	0,9
Direkta fastighetskostnader	24,1	20,5	44,6	6,3	33,7	40,0	5,3	34,4	39,7
Fastighetsadministration	0,4	4,9	5,3	–	4,9	4,9	–	5,4	5,4
Totala fastighetskostnader	24,5	25,4	49,9	6,3	38,6	44,9	5,3	39,8	45,1

Koncernen – uppdelning per kostnadslag, Mkr	2019	2018	2017
Drift- och underhållskostnader	41,9	39,1	38,8
Övriga externa kostnader	9,7	7,1	8,0
Avskrivningar	0,5	0,4	0,4
Summa	52,1	46,6	47,2

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

Underhållskostnader avser löpande underhåll och planerat underhåll.

Avskrivningar är relaterade till maskiner och inventarier.

NOT 5

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Mkr	2019	2018	2017
Transaktioner med Peab;			
<i>Resultaträkning</i>			
Kostnader för fastighets- och centraladministration	-5,1	-2,0	-2,8
Finansiella kostnader	-11,5	-6,1	-5,9
Totalt	-16,6	-8,1	-8,7
<i>Balansräkning</i>			
Kortfristiga fordringar	69,3	19,8	16,8
Totalt	69,3	19,8	16,8
Långfristiga räntebärande skulder	59,3	58,4	70,9
Kortfristiga räntebärande skulder	7,4	-	-
Koncernkonto	719,9	141,9	138,3
Övriga kortfristiga skulder	51,0	14,5	16,3
Totalt	837,6	214,7	225,5
<i>Transaktioner med aktieägare redovisade i eget kapital</i>			
Förvärvat eget kapital ¹⁾	454,8	-	-
Nyemission/aktieägartillskott	5,1	-	-
Lämnad utdelning	-13,0	-10,9	-0,2
Netto koncernbidrag	22,3	-7,2	-10,7
Övrigt	-6,4	27,6	7,8
Totalt	462,8	9,5	-3,1

¹⁾ Eget kapital i bolag som tidigare inte ingått i de sammanslagna finansiella rapporterna.

Annehem Fastigheters fastighetsbestånd utgjorde sammantaget en del av Peab under åren 2017–2019, där de ingående fastigheterna juridiskt tillhört olika delar inom Koncernen. Under dessa har Annehem Fastigheters bolag haft omfattande transaktionsintensitet med Peab, framför allt avseende finansieringsverksamheten genom lån men även kring förvaltningsverksamheten. Resultatet i Annehem Fastigheter har således påverkats av räntekostnader samt s.k management fee för utförda tjänster avseende fastighetsförvaltning och central administration, då Koncernen inte haft några anställda. Prissättningen av de tjänster som Peab har utfört åt Koncernen har följt de principer som gällt inom Peab, vilket motsvarar marknadsmässiga villkor.

Juridiskt bildades moderbolaget Annehem Fastigheter AB i slutet av december 2019, varpå förvärv av de svenska fastigheterna gjordes i början av januari 2020. Då Annehem Fastigheter AB inte var någon juridisk enhet under åren 2017–2019 och inga reella kapitaltillskott från Peab gjorts har det egna kapitalet, för de fastigheter som initialt ingick och de allteftersom har tillförts Koncernen, under denna tid uppdelats på Övrigt tillskjutet kapital och Balanserade vinstmedel. Med Övrigt tillskjutet kapital menas det egna kapitalet som det aktuella koncernföretaget redovisade vid tidpunkten från vilken konsolidering gjorts, justerat med marknadsvärden reducerat med uppskjuten skatt, vilket i ovan tabell benämns som förvärvat eget kapital. För Ljungbyhed samt Valhall Park har därutöver avdrag gjorts för del av fastighet som har avyttrats (Valhall Park) samt anses ligga utanför Bolagets verksamhetsområde (Ljungbyhed).

Senast i samband med notering kommer utestående fordringar och skulder till Peab regleras med undantag för kundfordringar och leverantörsskulder som regleras vid dess normala förfallotidpunkt.

NOT 6

SKATTER

Skatt redovisad i resultaträkningen

Koncernen	2019	2018	2017
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)			
Aktuell skatt	3,6	-3,6	-4,0
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)			
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-30,6	-9,1	-9,8
Total redovisad skattekostnad	-27,0	-12,7	-13,8

Aktuell skatt för 2019 utgörs av skatteeffekt på erhållt koncernbidrag från Peabkoncernen.

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	2019	2018	2017
Resultat före skatt	129,7	69,3	56,5
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	(21,4%) -27,8	(22,0%) -15,2	(22,0%) -12,4
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	0,7	0,9	0,8
Ej avdragsgilla kostnader	-2,0	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,0	-	-0,0
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	1,0	0,2	0,2
Ej redovisad skatt på temporära skillnader ¹⁾	1,2	1,4	-2,4
Redovisad effektiv skatt	-27,0	-12,7	-13,8

¹⁾ Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter utan motsvarande skatteeffekt till följd av reglerna om redovisning av skatt vid tillgångsförvärv.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Koncernen, Mkr	2019	2018	2017	2016
Uppskjuten skatteskuld, netto	61,6	24,5	11,6	1,6
Förändring netto	-37,1	-12,9	-10,0	-

Uppskjuten skatteskuld hänför sig till förvaltningsfastigheter.

Specifikation av förändring av uppskjuten skatteskuld netto

	2019	2018	2017
Förändring via resultaträkning	-30,6	-9,1	-9,8
Omräkningsdifferens via övrigt totalresultat	-0,1	-0,3	-0,1
Transaktioner med aktieägare via eget kapital	-6,5	-3,6	-
Total nettoförändring av uppskjuten skatteskuld	-37,1	-12,9	-10,0

Förändrad skattesats

Fr o m 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4% för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Skattesatsen sänks till 20,6 % för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

Skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen för 2019 uppgår till 6,5 Mkr, 4,1 Mkr för 2018 samt 0 för 2017.

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.

NOT 7**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Specifikation av årets förändring	2019	2018	2017
Verkligt värde vid årets början	938,8	872	833,5
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	1 338,8	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	61,1	14,5	8,2
Orealiserad värdeförändring	98,1	34,4	18,7
Omräkningsdifferens	0,4	17,9	11,6
Verkligt värde vid årets slut	2 437,2	938,8	872

Årets förändringar per segment	Huvudstad			Syd		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Verkligt värde vid årets början	454,0	410,5	374,9	484,8	461,5	458,6
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	1 183,8	-	-	155,0	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	21,8	-	-	39,3	14,5	8,2
Orealiserad värdeförändring	44,4	25,6	24	53,7	8,8	-5,3
Omräkningsdifferens	0,4	17,9	11,6	-	-	-
Verkligt värde vid årets slut	1 704,5	454,0	410,5	732,8	484,8	461,5
Varav företagsparker				530,0	469,1	443,7

Kalkylantaganden per segment

	Huvudstad			Syd			Varav företagsparker inom Syd		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Driftnetto	70,5	21,3	20	56,8	40,9	38,7	45,5	39,8	37,6
Vakansgrad	0-5 %	5%	5%	0-23%	0-24%	0-24%	16-23%	24%	13-16%
Direktavkastning, viktat	4,40%	5,0%	5,0%	6,9%	7,6%	7,7%	7,5%	7,6%	8,1%
Intervall direktavkastning	3,9-5,0%	5,0%	5,0%	5,0-11,2%	6,8-10,9%	6,0-13,0%	6,2-11,2%	6,8-10,9%	6,8-13,0%
Diskonteringsränta	6,0-7,0%	7,2-8,9%	7,2-8,9%	7,2-13,2%	7,5-12,9%	7,3-15,0%	8,2-13,2%	8,8-12,9%	8,8-15,0%
Diskonteringsränta restvärde	6,0-7,0%	7,2-8,9%	7,2-8,9%	7,2-13,2%	7,5-12,9%	7,3-15,0%	8,2-13,2%	8,8-12,9%	8,8-15,0%
Diskonteringsränta, viktad	6,5%	7,3%	7,3%	9,0%	9,6%	10,0%	9,5%	9,6%	10,1%
Diskonteringsränta restvärde, viktad	6,5%	7,3%	7,3%	9,0%	9,6%	10,0%	9,5%	9,6%	10,1%

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde och resultat

Mkr	Förändring	2019
Förändring driftnetto	+/-5%	+122/-121
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,5%	-213/+258
Förändring diskonteringsränta	+/-0,5%	-158/+181
Förändring diskonteringsränta restvärde	+/-0,5%	-158/+181

Skattemässiga restvärden	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
Förvaltningsfastigheter	1 466,4	628,9	619,8

Väsentliga åtaganden	Total Investering	Återstår
Sadelplatsen 4, Solna	283	283
Stenekullen 2, Malmö	209	209
Summa	492	492

Hyreskontrakt

Hyresintäkterna grundas på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där Koncernen är leasegivare.

Kontrakterad årshyra, Mkr	2019	2018	2017
<1 år	65,8	53,2	55,0
1-5 år	65,2	53,9	45,1
>5 år	19,3	1,8	2,7
Totalt	150,3	109,0	57,6

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

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, dvs en transaktionsbaserad metod. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida driftnettoutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig 5 eller 10 år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader. Inflationsantagandet i värderingsmodellen per 31 december 2019 var 1,5-2,0 procent för år 2020 och framåt. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

NOT 8**MASKINER OCH INVENTARIER**

Mkr	2019	2018	2017
Anskaffningar			
Ingående balans	17,5	16,3	15,7
Årets investeringar	1,6	1,1	0,7
Utgående balans	19,1	17,5	16,3
Avskrivningar			
Ingående balans	-15,6	-15,2	-14,9
Årets avskrivningar	-0,5	-0,4	-0,4
Utgående balans	-16,2	-15,6	-15,2
Redovisat värde	2,9	1,8	1,1

NOT 9**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Mkr	2019	2018	2017
Övriga kortfristiga fordringar	0,9	0,8	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,5	1,3	1,2
Totalt	2,4	2,1	1,6

Övriga kortfristiga skulder utgörs huvudsakligen av skattekonto samt momsfordringar.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter utgörs huvudsakligen av fastighetsskatt.

NOT 10**EGET KAPITAL OCH RESULTAT PER AKTIE****Aktiekapital**

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
Ingående antal aktier	-	-	-
Bolagets bildande	1 000	-	-
Utgående antal aktier	1 000	-	-

Resultat per aktie

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	102,7	56,6	42,7
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, kr	1,7	1,0	0,7

Eget kapital

Bolaget bildades den 2 oktober 2019 med ett aktiekapital om 100 Tkr fördelat på 1000 registrerade A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 1000 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Juridiskt bildades moderbolaget Annehem Fastigheter AB i slutet av december 2019, varpå förvärv av de svenska fastigheterna gjordes i början av januari 2020. Då Annehem Fastigheter inte var någon juridisk enhet under åren 2017–2019 och inga reella kapitaltillskott från Peab gjorts har det egna kapitalet, för de fastigheter som initialt ingick och de allteftersom har tillförts Koncernen, under denna tid uppdelats på Övrigt tillskjutet kapital och Balanserade vinstmedel. Med Övrigt tillskjutet kapital menas det egna kapitalet som det aktuella koncernföretaget redovisade vid tidpunkten från vilken konsolidering gjorts, justerat med verkliga värden reducerat med uppskjuten skatt. För Ljungbyhed samt Valhall Park har därutöver avdrag gjorts för del av fastighet som har avyttrats (Valhall Park) samt anses ligga utanför bolagets verksamhetsområde (Ljungbyhed).

Resultat per aktie

I dessa sammanslagna finansiella rapporter har beräkningen av vinst per aktie baserats på det utestående antal aktier Annehem Fastigheter har per dagen för Prospektet. Detta anses mer relevant än faktiskt genomsnittligt antalet aktier i Annehem Fastigheter AB. Den beräkning av resultat per aktie för respektive år som presenteras i dessa sammanslagna finansiella rapporter baseras på Koncernens nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antal aktier i Annehem Fastigheter per dagen för Prospektet.

NOT 11

FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen

Mkr	Not	2019		2018		2017	
		Finansiell tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiell tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiell tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde							
Kundfordringar		11,4	-	15,1	-	10,3	-
Kundfordringar närstående		1,1	-	5,1	-	2,6	-
Kortfristiga fordringar		2,4	-	2,1	-	1,6	-
Övriga fordringar på närstående		68,3	-	14,7	-	14,2	-
Likvida medel		40,4	-	35,7	-	27,0	-
		123,6	-	72,8	-	55,7	-
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde							
Skulder till närstående, räntebärande – långfristiga		-	59,3	-	58,4	-	70,9
Långfristiga räntebärande skulder		-	353,5	-	357,9	-	343,2
Skulder till närstående, räntebärande – kortfristiga		-	7,4	-	-	-	-
Koncernkonto		-	719,7	-	141,9	-	138,3
Kortfristiga räntebärande skulder		-	313,1	-	-	-	-
Skulder till närstående, leverantörsskulder		-	50,6	-	14,5	-	16,3
Leverantörsskulder och andra skulder		-	5,3	-	6,0	-	6,5
Övriga kortfristiga skulder		-	37,5	-	20,8	-	20,8
		-	1 546,5	-	599,5	-	596,0

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, upplåning och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Finansiella risker

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

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk

Ramverk för finansiell riskhantering

Annehem Fastigheters finansiella risker för 2017, 2018 och 2019 har hanterats i enlighet med den riskhanteringsstrategi som tillämpats inom Peab. Riskhanteringen har också administrerats av Peab. Peabs riskhantering styrs i enlighet med gällande finanspolicy, vilken fastställs av Peabs styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Annehem Fastigheter har under 2020 tagit fram en egen finanspolicy som antogs av Annehem Fastigheters styrelse den 14 april 2020. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar, precis som tidigare under Peabs finanspolicy, 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 finanskommitté.

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 3 månader ska upprättas veckovis och en likviditetsprognos för kommande 12 månader ska upprättas månadsvis. Prognosen ska inkludera samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov och tillfälliga rörelsekapitalbehov så snart de är identifierade. Den konsoliderade likviditetsprognosen utgör basen för Annehem Fastigheters upplånings- eller placeringsbehov samt kontroll av Annehem Fastigheters totala likviditetssituation. Likviditetsbehovet i ett längre perspektiv ska beräknas årligen i samband med att den ekonomiska långtidsprognosen uppdateras.

En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa Annehem Fastigheters kortsiktiga betalningsförmåga. I likviditetsreserven räknas in obundna bankmedel, marknadsvärdet på placeringar som kan frigöras inom tre bankdagar samt outnyttjad del av bekräftade kreditlöften med en återstående löptid om minst

3 månader. Överskottslikviditet definieras som all likviditet utöver likviditetsreserven. I det fall det bedöms ekonomiskt fördelaktigt får överskottslikviditet, som alternativ till amortering av räntebärande extern skuld, placeras för att möta ett känt framtida finansieringsbehov. Även medel från upplåning som sker i förskott för senare finansiering får placeras.

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

Annehem Fastigheters kreditavtal med kreditinstitut innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Om Bolaget eller andra bolag inom Annehem Fastigheter bryter mot sina åtaganden eller finansiella förpliktelser i ett kreditavtal skulle det kunna leda till att krediten sägs upp till omedelbar betalning och att säkerheter tas i anspråk. Enligt Annehem Fastigheters kreditavtal har Annehem Fastigheter bland annat åtagit sig att Bolagets soliditet inte får understiga en bestämd nivå. Om en kredit sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i vissa kreditavtal medföra att även andra förpliktelser kan sägas upp till omedelbar betalning. Vidare kan en nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Annehem Fastigheters tillgång till finansiering begränsas och att Annehem Fastigheters möjligheter att refinansiera sina krediter försvinner. Om Annehem Fastigheter i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, inte har tillräcklig likviditet för att fullgöra sina förpliktelser eller möjlighet att refinansiera sina krediter eller endast kan refinansiera sina krediter till väsentligt ökade kostnader eller på för Annehem Fastigheter oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Annehem Fastigheters verksamhet och finansiella ställning.

I vissa av Annehem Fastigheters avtal, främst Annehem Fastigheters kreditavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Bolaget eller annat bolag i Annehem Fastigheter. En sådan bestämmelse kan exempelvis ge kreditinstitut möjlighet att säga upp avtal för det fall någon eller några, andra än Peabs nuvarande största aktieägare, som efter utdelningen av Annehem Fastigheter även kommer att vara Bolagets 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. Annehem Fastigheters befintliga kreditavtal innehåller sådana bestämmelser som skulle kunna aktualiseras om en eller flera personer, andra än Peabs nuvarande största aktieägare, som efter utdelningen av Annehem Fastigheter även kommer att vara Bolagets största aktieägare, samt vissa till denna närstående, som agerar gemensamt får kontroll över en viss procent av aktierna eller av rösterna i Bolaget. Vid sådana förändringar i kontrollen kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Annehem Fastigheter, inträda som bland annat kan komma att påverka Annehem Fastigheters fortsatta finansiering. Om Annehem Fastigheters finansiering påverkas skulle det kunna leda till att Annehem Fastigheter blir tvungen att avyttra fastigheter till oförmånliga priser samt, över tid, ha en negativ påverkan på Annehem Fastigheters intäkter, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

Räntebärande skulder

I det följande framgår information om Bolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Bolagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 1.

Mkr	2019	2018	2017
Koncernkonto	719,8	141,9	138,3
Leasingskulder, långfristiga	90,6	49,7	47,7
Lån från närstående	66,7	58,4	70,9
Lån från kreditinstitut	575,9	308,3	295,5
<i>varav kortfristiga räntebärande skulder</i>	320,4	-	-
Totalt	1 453,1	558,2	552,4

Koncernens räntebärande skulder består dels av externa lån i EUR i de finska bolagen mot OP bank i Finland, och dels av närstående lån mot Peab och skuld på koncernkontot mot Peab. De externa räntebärande skulderna mot OP bank löper med en ränta mellan 0,70%+6m Euribor och 2,5%+4m Euribor, och förfaller mellan 2020–2021. Lånen till närstående löper med 2,5%+3m Stibor samt 0,70%+6m Euribor.

Bolaget har uppfyllt samtliga lånevillkor under de aktuella perioderna.

Tillgänglig likviditet

Mkr	2019	2018	2017
Tillgängliga likvida medel	40	36	27

Bolagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 1 546,5 Mkr och förfallostruktur på skulden, med tillägg för ränteförfall, framgår av tabellen nedan.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden Koncernen 2019

Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1–2 år	3–5 år	> 5 år
Banklån	EUR	55,2	582,0	318,0	264,1	–	–
Skulder till närstående	EUR	6,4	67,8	0,5	67,3	–	–
Skulder till närstående – koncernkonto Peab	SEK	719,7	731,3	731,3	–	–	–
Leverantörsskulder – närstående	SEK	50,6	50,6	50,6	–	–	–
Leverantörsskulder	EUR	0,0	0,1	0,1	–	–	–
Leverantörsskulder	SEK	5,3	5,3	5,3	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	EUR	–	2,7	2,7	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	SEK	–	34,8	34,8	–	–	–
Summa			1474,6	1 143,3	331,4	–	–

2018

Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1–2 år	3–5 år	> 5 år
Banklån	EUR	30,0	312,7	2,4	310,3	–	–
Skulder till närstående	EUR	5,7	59,7	0,4	0,4	58,8	–
Skulder till närstående – koncernkonto Peab	SEK	141,9	147,7	147,7	–	–	–
Leverantörsskulder – närstående	SEK	14,5	14,5	14,5	–	–	–
Leverantörsskulder	EUR	0,0	0,1	0,1	–	–	–
Leverantörsskulder	SEK	5,9	5,9	5,9	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	EUR	–	1,9	1,9	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	SEK	–	18,9	18,9	–	–	–
Summa			561,4	191,8	310,8	58,8	–

2017

Mkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	Utflöde < 1 år	1–2 år	3–5 år	> 5 år
Banklån	EUR	30,0	303,4	2,6	2,6	298,1	–
Skulder till närstående	EUR	5,7	57,2	0,4	0,4	56,4	–
Skulder till närstående – koncernkonto Peab	SEK	153,2	153,2	138,3	14,9	–	–
Leverantörsskulder – närstående	SEK	16,3	16,3	16,3	–	–	–
Leverantörsskulder	EUR	0,2	2,0	2,0	–	–	–
Leverantörsskulder	SEK	4,5	4,5	4,5	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	EUR	–	1,4	1,4	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	SEK	–	19,4	19,4	–	–	–
Summa			557,5	185,0	18,0	354,6	–

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar Koncernen 4 stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder uppgår till 4,5 Mkr odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur Koncernens

perspektiv då Koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 1 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

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 ränterisk och valutarisk.

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

Ränterisk

Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. Ränterisk påverkar Annehem Fastigheter dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Annehem 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 Annehem Fastigheter. Annehem Fastigheter är främst exponerad för ränterisk genom Koncernens upplåning. Ränteriskstrategin utgörs av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning.

Känslighetsanalys – ränterisk

Genomslaget på ränteintäkter och räntekostnader under kommande tolv månadersperiod vid en ränteuppgång/-nedgång på 1 procentenhet på balansdagen skulle uppgå till +/- 14,5 Mkr (+/- 5,6 Mkr) – givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

Valuta risk

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. Transaktionerna är primärt gjorda i valutorna SEK och EUR.

Annehem 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 % förstärkning av den svenska kronan gentemot andra valutor per 31 december 2019 skulle innebära en minskning av eget kapital med 20,0 Mkr (7,6 Mkr) och en minskning av resultatet med 3,7 Mkr (3,6 Mkr). Känslighetsanalysen grundar sig på att alla andra faktorer (t ex räntan) förblir oförändrade. Samma förutsättningar tillämpades för föregående års period.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar Koncernen en finansiell förlust och uppstår huvudsakligen från Koncernens kundfordringar, leasingfordringar och investeringar i skuldinstrument.

Det redovisade värdet av finansiella tillgångar utgör den maximala kreditexponeringen.

Nedskrivningar av finansiella tillgångar och leasingfordringar redovisas i resultatet och har historiskt varit minimala.

Nedan följer en summering av Koncernens kreditriskexponering för kundfordringar och leasingfordringar.

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.

Annehem Fastigheter har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Peab är Annehem Fastigheters största hyresgäst och utgjorde, per 31 december 2019, 36 procent av hyresvärdet. Utöver detta finns det ingen enskild hyresgäst som utgjorde mer än 8 procent av hyresvärdet. De tio största kunderna (exkl. Peab) utgjorde 30 procent. Annehem Fastigheter tillämpar förskotts fakturering avseende sina hyresfordringar.

Annehem Fastigheter tillämpar den förenklade metoden i IFRS 9 för beräkning av förväntade kreditförluster. Koncernens kreditförluster har historiskt varit mycket låga. Koncernens reserv för förväntade kreditförluster uppgår till 0,5 Mkr, per 31 december 2019.

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

Redovisat värde

Mkr	2019	2018	2017
Sverige	10,6	20,3	12,9
Finland	1,9	–	–
Summa	12,5	20,3	12,9

Kreditrisk i fordringar på närliggande

Fordringar på närliggande består av fordringar på Peab. Den förväntade kreditförlusten för fordringar på närliggande har bedömts som immateriell och därför ej redovisats.

Kreditrisk i likvida medel

För likvida medel är skandinavisk 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.

Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är Koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerarens, kreditgivarens och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten;

samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande. Baserat på en avvägning mellan hög aktieavkastning, som gynnas av liten egetkapitalandel, och behovet av finansiell stabilitet, som erhålls genom en stor egetkapitalandel. Detta bedöms vara en optimal nivå, med hänsyn till de risker som finns i Koncernens affärsverksamhet. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på nettoskulsättningsgraden följs löpande upp i den interna rapporteringen till ledningsgruppen och styrelsen och dess finansutskott.

Kapital definieras som totalt eget kapital.

Kapital

Mkr	2019	2018	2017
Totalt eget kapital	955	389	321

Nettoskulsättningsgrad

Mkr	2019	2018	2017
Räntebärande skulder	1 453,1	558,2	552,4
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-40,4	-35,7	-27,0
Nettoskuld	1 412,7	522,5	525,5
Nettoskulsättningsgrad (Nettoskuld / Totalt eget kapital)	148 %	134 %	164 %

Ökningen i nettoskulsättningsgraden beror både på att nettoskulden minskat med 260 % och att eget kapital ökat med 245 %. Ökningen av nettoskulden kommer sig av att fastighetsbeståndet har ökat under året och där tillkommande räntebärande skulder. Ökningen av eget kapital beror också på det utökade fastighetsbeståndet som bidragit med positivt resultat för perioden.

Kassaflödet från den löpande verksamheten skall i huvudsak återinvesteras i verksamheten för att ta tillvara på affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålet i fastighetsportföljen på 7 Miljarder kronor. Under året har ingen förändring skett i Koncernens kapitalhantering.

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Räntebärande skulder

I det följande framgår information om Bolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder.

Mkr	2019	2018	2017
Koncernkonto	719,8	141,9	138,3
Leasingskulder, långfristiga	90,6	49,7	47,7
Lån från närstående	66,7	58,4	70,9
Lån från kreditinstitut	575,9	308,3	295,5
varav kortfristiga räntebärande skulder	320,4	-	-
Totalt	1 453,1	558,2	552,4

Koncernens räntebärande skulder består dels av externa lån i EUR i de finska bolagen mot OP bank i Finland, och dels av närstående lån mot Peab och skuld på koncernkontot mot Peab. De externa räntebärande skulderna mot OP bank löper med en ränta mellan 0,70%+6m Euribor och 2,5%+4m Euribor, och förfaller mellan 2020-2021. Lånen till närstående löper med 2,5%+3m Stibor samt 0,70%+6m Euribor.

Bolaget har uppfyllt samtliga lånevillkor under de aktuella perioderna.

Förändring av lånestrukturen under perioden

Mkr	2019	2018	2017
Räntebärande skulder vid periodens ingång	558,2	552,4	539,8
Amortering av lån från närstående	-2,3	-24,0	-7,2
Upptagna lån från närstående	650,0	12,7	8,4
Upptagna externa banklån	238,5	-	-
Valutaomräkning	8,7	17,1	11,4
Räntebärande skulder vid periodens utgång	1 453,1	558,2	552,4

Finansiella intäkter och kostnader

Mkr	2019	2018	2017
Ränteintäkter	0,5	0,1	0,1
Räntekostnader	-21,0	-11,2	-10,2
Totalt	-20,5	-11,1	-10,1

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

NOT 12

KORTFRISTIGA SKULDER

Mkr	2019	2018	2017
Förutbetalda hyresintäkter	33,3	18,3	20,3
Övriga kortfristiga skulder	4,2	2,5	0,5
Totalt	37,5	20,8	20,8

Övriga kortfristiga skulder inbegriper upplupna kostnader relaterade till förskottsaviserade hyresintäkter.

NOT 13

AKTIER I KONCERNFÖRETAG

I nedan tabell redogörs för vilka bolag som ingår i Koncernen samt för vilka år de är en del av räkenskaperna.

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Andel, %	x i Koncernen per 31 dec		
				2019	2018	2017
Annehem Fastighets AB	559220-9083	Ängelholm, Sverige	100%	x		
Direktägda						
Annehem Holding 3 AB	559262-8506	Ängelholm, Sverige	100%			
Annehem Holding 4 AB	559262-8548	Ängelholm, Sverige	100%			
Indirekt ägda						
Annehem Holding 2 AB	559230-7028	Ängelholm, Sverige	100%			
Annehem Sadelplats Fastigheter 3 AB	556895-0116	Ängelholm, Sverige	100%	x		
Annehem Sadelplats Fastigheter 4 AB	556916-2596	Ängelholm, Sverige	100%			
CBT Nering AS	921682298	Oslo, Norge	100%			
Peab Invest Oy	1773022-9	Helsingfors, Finland	100%			
Ultimes Ky	2568845-4	Helsingfors, Finland	100%	x	x	x
Ultimes II Ky	2850052-5	Helsingfors, Finland	100%	x		
Ultimes Parking Ky	2568844-6	Helsingfors, Finland	100%	x	x	x
Property Gardener Oy	2558819-7	Helsingfors, Finland	100%	x	x	x
Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB	559220-9752	Ängelholm, Sverige	100%			
Annehems Kamaxeln 2 Fastighets AB	559230-6889	Ängelholm, Sverige	100%	x	x	x
Annehem Partille Port 4 Fastigheter AB	556960-0280	Ängelholm, Sverige	100%	x		
Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB	559034-8917	Ängelholm, Sverige	100%			
Annehem Syd Parker Holding Fastigheter AB	559230-6897	Ängelholm, Sverige	100%			
Annehems Valhall Park AB	556107-0003	Ängelholm, Sverige	100%	x	x	x
Ljungbyhed Park AB	556545-4294	Ängelholm, Sverige	100%	x	x	x

Sammanställningen av bolag ovan inkluderar de bolag som vid avgivandet av Prospektet legalt ingår i Koncernen. De bolag som är markerade med "X" ovan ingick vid utgången av respektive räkenskapsår i de sammanslagna finansiella rapporterna. De bolag som inte är markerade med "X" är således bolag som bildats, eller förvärvats, under 2020 men innan avgivandet av denna rapport.

NOT 14

LEASING

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Totala leasingkostnader

Mkr	2019	2018	2017
Totala leasingkostnader – ränta	-4,5	-2,4	-2,3
Summa	-4,5	-2,4	-2,3

Leasingkostnader redovisas i sin helhet som räntekostnader för respektive år.

Kassautflödet avseende leasingavtal motsvarar summan av leasingkostnader för respektive år.

För löptidsanalys av leaseingskulder, se Finansiella instrument i avsnittet om likviditetsrisk.

Totala leaseingskuld (ingår som del av långfristiga räntebärande skulder)

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
Ingående balans	47,7	47,7	49,7
Nyttillkomna nyttjanderätter	-	2,0	40,9
Utgående balans	47,7	49,7	90,6

Totalt kassautflöde relaterat till leaseingskulden uppgick till 4,5 Mkr för 2019.

Nyttillkomna tomrätter 2018–2019 avser Ultimes i Finland.

Koncernen har ett fåtal leasingavtal i form av fyra tomträttsavtal. Tomträttsavtalen är eviga (eller mycket långa). Bolaget har valt att redovisa samtliga leasingavtal med full retrospektiv tillämpning enligt huvudregeln i IFRS 1.7. Nyttjanderätterna från tomträttsavtalen redovisas som förvaltningsfastigheter till verkligt värde men eftersom tomträten påverkar värderingen av förvaltningsfastigheterna görs ingen separat omvärdering av tomträterna utan omvärderingar av förvaltningsfastigheterna anses beakta omvärderingen av tomträterna. Tomrätter presenteras i balansräkningen och i noter som en del i förvaltningsfastigheter.

NOT 15**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTelser**

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
För egna skulder och tillgångar			
Fastighetsinteckningar	543,7	567,2	860,0
Totalt	543,7	567,2	860,0

NOT 16**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

- Den 5 februari 2020 fattade Peabs styrelse beslut att föreslå att årsstämman ska besluta om utdelning av samtliga aktier i Annehem Fastigheter.
- Den 23 mars 2020 väljer extra bolagsstämma Göran Grosskopf till styrelseordförande samt Jesper Göransson, Pia Andersson och Anders Hylén till styrelseledamöter. Jörgen Lundgren utses även till verkställande direktör och Jan Egenäs tillträder som CFO.
- Under juni och juli 2020 är Annehem Fastigheters organisation på plats. Vissa delar av Annehem Fastigheters personal går över från Peab till Annehem Fastigheter och viss rekrytering av övrig personal genomförs.
- Den 28 augusti 2020 väljer extra bolagsstämma Karin Ebbinghaus och Lars Ljungälv till nya styrelseledamöter.
- Den 1 september 2020 tillträder Adela Colakovic som koncernredovisningschef.
- Den 28 september 2020 beslutar extra bolagsstämma om:
 - sammanläggning av aktier och införande av A- respektive B-aktier,
 - nyemission varefter Annehem Fastigheters aktiekapital uppgår till 500 Tkr,
 - antagande av ny bolagsordning, och
 - att Annehem Fastigheter ska vara ett publikt bolag.
- Den 6 november 2020 beslutar extra bolagsstämma om:
 - uppdelning av aktier till totalt 58 992 548 aktier, varav 6 863 991 är A-aktier och 52 128 557 är B-aktier.
- Följande bolag med tillhörande fastigheter förvärfvas av Peab och tillträds av Annehem Fastigheter:
 - Annehem Sadelplatsen 4 AB i Solna med ett underliggande fastighetsvärde om 190 Mkr,
 - Annehem Stenekullen 2 AB i Malmö med ett underliggande fastighetsvärde om 220 Mkr, och
 - CBT Naering AS i Oslo med ett underliggande fastighetsvärde om 293 MNOK.
- Följande fastigheter förvärfvas utan att tillträdas:
 - Den 21 oktober 2020 förvärfvar Annehem Fastigheter kommersiella fastigheter under uppförande i Stockholm (Solna) respektive Helsingborg. Tillträde till fastigheterna förväntas att ske Kv 1 2021 såvitt avser fastigheten i Stockholm (Solna) och Kv 2 2021 såvitt avser fastigheten i Helsingborg. Underliggande fastighetsvärde uppgår till 275 Mkr avseende fastigheten i Stockholm (Solna) och 131 Mkr avseende fastigheten i Helsingborg.

- Den 28 oktober 2020 förvärfvar Annehem Fastigheter hyresrättsfastigheter under uppförande i Malmö respektive Partille. Tillträde till fastigheterna sker efter färdigställd entreprenad vilket beräknas ske under Kv 2 2022 såvitt avser Malmöfastigheten samt H1 2024 såvitt avser Partillefastigheten. Underliggande fastighetsvärde uppgår till 135 Mkr avseende Malmöfastigheten och 250 Mkr avseende Partillefastigheten.
- Under 2020 lämnar Peab aktieägartillskott till Annehem Fastigheter om 2 Mdkr i syfte att skapa en lämplig kapitalstruktur i Annehem Fastigheter.
- Annehem Fastigheter har ingått ett kreditavtal med SEB, Nordea och Swedbank. Kreditavtalet omfattar ett belopp om totalt cirka 1,9¹⁾ Mdkr uppdelat på tre så kallade trancher i kr, euro och norska kronor som kan påkallas vid tre olika tillfällen.
- Bolaget har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av fastigheter på marknadsmässiga villkor.²⁾ Fastigheterna utgör vid färdigställande totalt 86 tkvm och har ett av Annehem Fastigheter samlat bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 4 900 Mkr. Dessa avsiktsförklaringar är inte bindande och det finns således en risk att Annehem Fastigheter inte kommer att kunna genomföra dessa förvärv.

¹⁾ Beräknat med en växelkurs om 0,95 norska kronor/kr och 10,30 euro/kr.

²⁾ 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.

REVISORSRAPPORT AVSEENDE HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

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

RAPPORT OM SAMMANSLAGNA FINANSIELLA RAPPORTER

Uttalanden

Vi har utfört en revision av de sammanslagna finansiella rapporterna för Annehem Fastigheter AB (publ) (nedan "Bolaget" eller tillsammans med dess dotterbolag "Koncernen") för den period om tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2019. Koncernens sammanslagna finansiella rapporter ingår på sidorna F-8 - F-30 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har de sammanslagna finansiella rapporterna upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019, 31 december 2018 samt 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för vart och ett av de tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2019 enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Koncernen enligt god revisionsd 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att de sammanslagna finansiella rapporterna upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta sammanslagna finansiella rapporter som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de sammanslagna finansiella rapporterna 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 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 de sammanslagna finansiella rapporterna.

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 de sammanslagna finansiella rapporterna, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av Koncernens 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 de sammanslagna finansiella rapporterna. 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 Koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i de sammanslagna finansiella rapporterna om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om de sammanslagna finansiella rapporterna. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i de sammanslagna finansiella rapporterna, däribland upplysningarna, och om de sammanslagna finansiella rapporterna återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom Koncernen för att göra ett uttalande avseende de sammanslagna finansiella rapporterna. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Stockholm den 2 december 2020

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

ADRESSER

BOLAGET

Annhem Fastigheter AB (publ)

Drottning Kristinas Esplanad 10
170 67 Solna
Sverige
Telefonnummer: 010 - 456 18 00
www.annhem.se

FINANSIELL RÅDGIVARE

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
Sverige

REVISOR

KPMG AB

Vasagatan 16
101 27 Stockholm
Sverige

LEGALA RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm
Sverige