

Informationsbroschyr

Information till aktieägarna i Peab AB inför beslut om utdelning av Annhem Fastigheter AB vid Peab AB:s extra bolagsstämma den 12 november 2020

Denna informationsbroschyr är inte ett prospekt. Informationsbroschyren är avsedd att användas som beslutsunderlag av Peabs aktieägare när de tar ställning till styrelsens förslag om utdelning av aktierna i det helägda dotterbolaget Annhem Fastigheter till aktieägarna i Peab. Förutsatt att beslut fattas om utdelning i enlighet med styrelsens förslag på extra bolagsstämman den 12 november 2020 behöver aktieägare i Peab inte vidta några åtgärder för att erhålla aktier i Annhem Fastigheter, utöver att vara registrerade som aktieägare (direktregistrerad eller genom förvaltare) på avstämningsdagen för utdelningen. Förutsatt att den extra bolagsstämman beslutar om utdelning i enlighet med styrelsens förslag kommer ett prospekt att offentliggöras innan Annhem Fastigheters B-aktier noteras på Nasdaq Stockholm.

VIKTIG INFORMATION

Peabs styrelse har föreslagit att extra bolagsstämman den 12 november 2020 beslutar att dela ut samtliga aktier i Annehem Fastigheter AB (publ), med org. nr. 559220-9083 ("**Annehem Fastigheter**"), till aktieägarna i Peab AB (publ) ("**Peab**"). Denna informationsbroschyr ("**Informationsbroschyren**") innehåller endast allmän information och utgör inte ett prospekt. Informationsbroschyren ska istället användas som ett beslutsunderlag för aktieägarna. Förutsatt att extra bolagsstämman den 12 november 2020 beslutar att dela ut samtliga aktier i Annehem Fastigheter i enlighet med styrelsens förslag kommer ett prospekt att offentliggöras innan aktierna i Annehem Fastigheter delas ut och B-aktierna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet kommer att innehålla detaljerad information om Annehem Fastigheter och riskerna förknippade med Annehem Fastigheter.

För informationsbroschyren gäller svensk rätt. Tvist med anledning av innehållet i denna Informationsbroschyr och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Informationsbroschyren har upprättats i en svenskspråkig och en engelskspråkig version. I händelse av att versionerna inte överensstämmer ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

Information till investerare i USA

Aktierna i Annehem Fastigheter har inte och kommer inte att registreras enligt vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("**Securities Act**") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med tillämplig värdepapperslagstiftning i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Annehem Fastigheter förväntas kunna förlita sig på ett undantag från registrering som tillhandahålls i regel 12g3-2(b) enligt vid var tid gällande U.S. Securities Exchange Act från 1934 ("**U.S. Exchange Act**"), i dess nuvarande lydelse, och kommer därför inte behöva registrera sina aktier eller vara föremål för rapporteringskrav enligt U.S. Exchange Act. Annehem Fastigheter kommer inte att vara föremål för rapporteringsskyldighet enligt U.S. Exchange Act.

Annehem Fastigheters aktier har varken godkänts eller underkänts av United States Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet i USA eller någon amerikansk tillsynsmyndighet. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om fördelarna med utdelningen av Annehem Fastigheters aktier eller om riktigheten och tillförlitligheten av denna Informationsbroschyr. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Framåtriktad information och riskfaktorer

Denna Informationsbroschyr innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter som återspeglar Peab och Annehem Fastigheters aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "anser", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundande på historisk fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Varken Peab eller Annehem Fastigheter åtar sig ansvar att uppdatera eller revidera framåtriktad information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande annat än om det krävs enligt tillämplig lag.

Peabs och Annehem Fastigheters verksamhet kan påverkas av ett antal faktorer. En beskrivning av vissa riskfaktorer hänförliga till utdelningen av Annehem Fastigheter återfinns i avsnittet "*Riskfaktorer förenade med utdelningen av Annehem Fastigheter*" och en beskrivning av väsentliga riskfaktorer hänförliga till Annehem Fastigheter kommer att återfinnas i det prospekt som kommer att offentliggöras innan Annehem Fastigheters aktier tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Bransch- och marknadsinformation

Denna informationsbroschyr innehåller bransch- och marknadsinformation som är sammanställd baserat på information från tredje part samt på Peabs och Annehem Fastigheters egna bedömningar. Varken Peab eller Annehem Fastigheter tar något ansvar för riktigheten i bransch- eller marknadsinformationen som inkluderas i denna Informationsbroschyr.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i denna Informationsbroschyr har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner med angiven totalsumma. Ingen information i denna Informationsbroschyr har reviderats eller granskats av Peabs eller Annehem Fastigheters revisorer.

Övrig information

Denna Informationsbroschyr innehåller viss information med avseende på Peab och Annehem Fastigheter vilken kommer att kompletteras av Annehem Fastigheters offentliga information och rapporter, annan information som finns tillgänglig på Peabs hemsida och noteringsprospektet för Annehem Fastigheter som kommer att offentliggöras före utdelningen och noteringen av Annehem Fastigheter.

Aktieägare kan därutöver inhämta följande information:

- Peabs delårsrapport för januari – september 2020,
- Peabs årsredovisning för 2017, 2018 respektive 2019,
- övrig information avseende Peabs verksamhet, finansiella ställning, resultat, kassaflöde och aktier, och
- Annehem Fastigheters noteringsprospekt, vilket kommer att offentliggöras på Peabs och Annehem Fastigheters respektive hemsida före utdelningen och noteringen av aktierna i Annehem Fastigheter.

Informationen ovan finns tillgänglig via www.peab.se/om-peab/finansiell-information/finansiella-rapporter/. Aktieägare uppmanas att läsa ovan angiven information tillsammans med denna broschyr.

Innehåll

Bakgrund och motiv	3
Information om den föreslagna utdelningen av Annehem Fastigheter	5
Kort beskrivning av Annehem Fastigheter	6
Finansiell information i sammandrag för Annehem Fastigheter	17
Aktuell intjäningsförmåga för Annehem Fastigheter	23
Kort beskrivning av Peab, exklusive Annehem Fastigheter	25
Utvald finansiell information för Peab inklusive och exklusive Annehem Fastigheter	29
Annehem Fastigheters styrelse, ledande befattningshavare och revisor	35
Aktiekapital och ägarförhållanden	38
Riskfaktorer förenade med utdelningen av Annehem Fastigheter	39
Vissa skattefrågor	40
Frågor och svar	42



DELTAGANDE VID PEABS EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Information om rätt att delta och avgivande av poströst innan Peabs extra bolagsstämma den 12 november 2020 finns i kallelsen som publicerats på Peabs hemsida, peab.se/om-peab/bolagsstyrning/extra-bolagsstamma-2020/.

VISSA DEFINITIONER

Euroclear Sweden Euroclear Sweden AB.

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

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

Kr Svenska kronor.

Peab eller Peabkoncernen Peab AB, den koncern vari Peab AB är moderbolag (exklusive Annehem Fastigheter), beroende på sammanhanget.

VIKTIGA DATUM

Avstämningsdag för deltagande vid Peabs extra bolagsstämma	4 november 2020
Sista dag för att anmäla deltagande vid Peabs extra bolagsstämma genom att ha avgett poströst	11 november 2020
Extra bolagsstämma i Peab	12 november 2020
Publicering av prospekt avseende noteringen av Annehem Fastigheters B-aktier	Under december 2020
Beräknad dag för utdelning av samtliga aktier i Annehem Fastigheter	Under december 2020
Första dag för handel av Annehem Fastigheters B-aktier	Under december 2020



Bakgrund och motiv

Den 27 augusti 2020 offentliggjorde Peabs styrelse att den beslutat att föreslå extra bolagsstämman att besluta om en utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag, Annehem Fastigheter, innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter.

Under de senaste åren har Peab satsat betydande resurser på uppbyggnad inom de kapitaltunga affärsområdena Industri och Projektutveckling. Det är en strategi som kommer att gälla även framöver. Projektutvecklingsverksamheten omfattar såväl utveckling av bostäder som kommersiella projekt och bedrivs huvudsakligen i helägd form men också genom delägda verksamheter. För att erhålla värdestegring har färdigställda fastigheter behållits primärt i delägda verksamheter, men också i Peabs balansräkning. För att framöver ge rätt förutsättningar utifrån operativ styrning, kapitalbindning och resultatavräkning av projektutvecklingsverksamheten har Peabs styrelse analyserat olika alternativ. En utdelning av samtliga aktier i Annehem Fastigheter bedöms vara det bästa alternativet för en långsiktig värdetillväxt för Peabs aktieägare. 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, och skapar även 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 21 förvaltningsfastigheter med ett verkligt värde om 3 003 Mkr per 30 september 2020. Annehem Fastigheter har en tydlig tillväxtplan och har som del av denna förvärvat två kommersiella fastigheter som kommer att tillträdas 2021, med ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 406 Mkr. Bolaget har som del av denna tillväxtplan även förvärvat två bostadsfastigheter som kommer att tillträdas under 2022 och 2024, med ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 385 Mkr. Vidare ska Bolaget förvärva och tillträda en redan fullt uthyrd kommersiell fastighet i Oslo under det fjärde kvartalet 2020. Annehem Fastigheter bedömer att det underliggande fastighetsvärdet vid färdigställande för denna fastighet uppgår till 287 Mkr. Därutöver har Bolaget ingått avsiktsförklaringar med Peab om att förvärva ett flertal framtida kommersiella fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab. I Bolagets strategi ingår ytterligare diversifiering genom förvärv av samhälls- och bostadsfastigheter från Peab eller andra aktörer.

Om extra bolagsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag kommer samtliga aktier i Annehem Fastigheter att delas ut till aktieägarna i Peab och Annehem Fastigheters styrelse ansöka om att B-aktien tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Förslöv, 29 oktober 2020

Peab AB

Styrelsen



Information om den föreslagna utdelningen av Annehem Fastigheter

Beslut om utdelning

Förutsatt att extra bolagsstämman i Peab den 12 november 2020 beslutar i enlighet med styrelsens förslag att dela ut samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Annehem Fastigheter till aktieägarna i Peab, har den som är registrerad aktieägare i Peab på den av styrelsen bestämda avstämningsdagen för utdelningen rätt att erhålla aktier i Annehem Fastigheter.

Enligt styrelsens förslag ska en (1) aktie i Peab medföra rätt till en (1) aktierätt i Annehem Fastigheter, varvid fem (5) aktierätter ger rätt till en (1) aktie av samma slag i Annehem Fastigheter.¹⁾ 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, se vidare avsnittet "Vissa skattefrågor" nedan. För det fall en aktieägars aktierätter inte är jämnt delbart med fem (5) kommer aktieägens överskjutande aktierätter att säljas för respektive aktieägars räkning. Försäljning kommer att genomföras courtagefritt genom Nordeas försorg. Likviden från försäljningen kommer att utbetalas till berörda aktieägare via Euroclear Sweden AB. Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman bemyndigar styrelsen att fastställa avstämningsdag för utdelningen.

Avstämningsdag

Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman bemyndigar styrelsen i Peab att bestämma avstämningsdag för utdelningen av aktierna i Annehem Fastigheter. Avstämningsdagen beräknas infalla i nära anslutning till noteringen av B-aktierna i Annehem Fastigheter på Nasdaq Stockholm. Styrelsens avsikt är att noteringen av Annehem Fastigheters B-aktier ska ske på Nasdaq Stockholm under december 2020.

Erhållande av aktier i Annehem Fastigheter

De som på avstämningsdagen för utdelning 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.

Notering av B-aktierna i Annehem Fastigheter

Styrelsen för Annehem Fastigheter avser att ansöka om upptagande till handel av Annehem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm. Information om ISIN-kod för Annehem Fastigheters aktier kommer att finnas tillgänglig i det prospekt som offentliggörs före noteringen av Annehem Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm.

1) Peabs innehav av egna aktier berättigar inte till utdelning av aktier i Annehem Fastigheter. Per 30 september 2020 innehade Peab 1 086 984 egna B-aktier.



Kort beskrivning av Annehem Fastigheter

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.

Annehem Fastigheters fastighetsbestånd består av 21 förvaltningsfastigheter som per 30 september 2020 hade ett verkligt värde om 3 003 Mkr och en uthyrbar yta om 180 tkvm¹⁾. Fastighetsportföljen består till största delen av moderna, flexibla och miljöanpassade kommersiella fastigheter av hög kvalitet. Därutöver har Bolaget förvärvat fyra fastigheter som uppförs av Peab och som kommer att tillrättas mellan 2021 och 2024. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för dessa fastigheter är 791 Mkr och den uthyrbara ytan är 16 tkvm. Bolaget ska även förvärva och tillträda en fastighet under det fjärde kvartalet 2020. Denna fastighet har ett av Bolaget bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 287 Mkr och en uthyrbar yta om 4 tkvm.

Bolaget har även ingått avsiktsförklaringar med Peab om att förvärva ett flertal framtida kommersiella fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab.²⁾ Dessa byggrätter är belägna i nära anslutning till Bolagets befintliga bestånd. Förvärv av de framtida fastigheterna hade därför stärkt den geografiska positioneringen och möjliggjort effektiv fastighetsförvaltning (se avsnitt ”- Fastighetsbestånd” för mer information om det befintliga beståndet och förvärvsportföljen).

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.

1) Inkluderar parkeringsplatser.

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.



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 83 procent av fastighetsportföljens värde.¹⁾ 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 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 vakansgrad om fem procent²⁾ per 30 september 2020 och skapat förutsättningar för en långsiktig intjäningsförmåga. 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. Fastigheterna är uthyrda på långa avtal till stabila kunder, som kommuner och stora företag. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden på kontrakten är 4,7 år. Ett bevis på styrkan i Annehem Fastigheters kundbas och flexibla lokaler är den begränsade påverkan som Bolaget hittills har haft av coronapandemin. Under de tre första kvartalen av 2020 har Annehem Fastigheter inte behövt genomföra några hyresreduceringar. Bolagets exponering mot de branscher som Bolaget anser har drabbats hårdast; hotell, restaurang och butiker, uppgick endast till cirka åtta procent av hyresintäkterna under de tre första kvartalen av 2020 (se avsnitt "Hyresgäster och kunder – Effekter av coronapandemin" för mer information om effekterna 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. Befolknings-tillväxten 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.

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. Det sammanfattande omdömet av företagsklimatet är högre i de av Bolaget utvalda affärsdistrikten, jämfört med affärsklimatet i de närliggande städerna. De prioriterade områdena uppfyller de av företaget tre högst prioriterade faktorerna för ett attraktivt affärsdistrikt: möjlighet att attrahera kompetent personal, konkurrenskraftig hyra och anpassningsbara lokaler. 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.

Annehem 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

Annehem 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 man redan har bestånd i erhålls en diversifiering, samtidigt som förvaltningen kan effektiviseras. Detta resulterar i skalfördelar.

Bolaget har förvärvat två kommersiella fastigheter och två bostadsfastigheter som kommer att tillträdas mellan 2021 och 2024. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för dessa fastigheter är 791 Mkr. Bolaget ska även förvärva och tillträda en fastighet under det fjärde kvartalet 2020. Denna fastighet har ett av Bolaget bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 287 Mkr.

1) Verkligt värde per 30 september 2020.

2) Inkluderar hyresgarantier.

Bolaget har även ingått avsiktsförklaringar om förvärv till marknadsmässiga villkor av framtida kommersiella fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab.¹⁾ Dessa byggrätter är belägna i nära anslutning till Bolagets befintliga bestånd. Förvärv av de framtida fastigheterna hade därför stärkt den geografiska positioneringen. Annehem 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”).

Finansiell profil som möjliggör tydlig tillväxtstrategi

Annehem 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 förvärvar fler fastigheter i de nordiska tillväxtområden där befintligt bestånd är koncentrerat ökar skalfördelarna i dess förvaltning, vilket ökar lönsamheten.

Annehem Fastigheter är ett tillväxtdrivet bolag med en tydlig strategi för fastighetsförvärv. Särnoteringen av Annehem Fastigheter leder till flera konkreta fördelar och bedöms vara viktigt 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.

Exponering mot attraktiv fastighetsmarknad och robust makroekonomisk miljö

Gynnsamma makroekonomiska faktorer gör att Bolaget bedömer att förhållandena på fastighetsmarknaden ser fortsatt attraktiva ut. Annehem 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 Annehem 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 Annehem Fastigheters strategi är:

Tillväxt i fastighetsbeståndet med fokus på nordiska tillväxtområden

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

Bolaget har förvärvat två kommersiella fastigheter som kommer att tillträdas under 2021. Dessa två fastigheter är belägna i Solna respektive Helsingborg, och har ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 406 Mkr. Därutöver har Bolaget förvärvat två bostadsfastigheter, belägna i Malmö och Partille, som kommer att tillträdas under 2022 respektive 2024. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för de två bostadsfastigheterna är 385 Mkr. Bolaget ska även förvärva och tillträda en fastighet under det fjärde kvartalet 2020. Detta är en redan fullt uthyrd kommersiell fastighet i Oslo, och Annehem Fastigheter bedömer att det underliggande fastighetsvärdet vid färdigställande för denna fastighet uppgår till 287 Mkr.

Annehem Fastigheter har även identifierat ett flertal byggrätter ägda av Peab avseende framtida kommersiella 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 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.²⁾

Annehem Fastigheter har även 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. Annehem Fastigheter anser även att samhälls- och bostadsfastigheter är ett bra komplement eftersom det diversifierar riskexponeringen i fastighetsportföljen.

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.

Bolaget följer kontinuerligt de marknader det fokuserar på i syfte att identifiera nya potentiella förvävsobjekt. 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 effektivisering och att därigenom skapa skalfördelar. Annhem Fastigheter ser utvecklingspotential i Bolagets två företagsparker samt den omkringliggande markytan, uppgående till cirka 5 900 tkvm. 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 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.

Finansiella mål

Annhem Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Annhem Fastigheters styrelse har fastställt följande tillväxt- och lönsamhetsmål, 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 Annhem Fastigheters tillväxtmål.

Fastighetsbestånd

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

Bolagets fastighetsportfölj består av 21 förvaltningsfastigheter. Därutöver har bolaget förvärvat två kommersiella fastigheter som uppförs av Peab och som kommer att tillträdas under 2021, samt två bostadsfastigheter som kommer att tillträdas under 2022 respektive 2024. Annhem Fastigheter ska även förvärva och tillträda en fastighet under det fjärde kvartalet 2020.

Per 30 september 2020 uppgick det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna till 3 003 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan till 180 tkvm¹⁾. Det totala hyresvärdet per 30 september 2020 uppgick till 200 Mkr, varav 88 Mkr utgjordes av Region Syd och 112 Mkr av Region Huvudstad.²⁾ 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.

1) Inkluderar parkeringsplatser.

2) ”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.

Översikt av förvaltningsfastigheter¹⁾

Fastighetsregion	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm ²⁾	Antal P-platser	Hyresvärde ³⁾ , Mkr	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% ⁴⁾	6,0
- Oslo ⁵⁾	-	-	-	-	-	-	-
Region Syd							
- Göteborg	173	1	6	-	11	99%	6,6
- Malmö	228	2	6	-	16	100% ⁴⁾	5,7
- Ängelholm/Helsingborg ⁶⁾	495	13	125	-	61	84%	2,0
Summa av förvaltningsfastigheter	3 003	21	170	950	200	95%	4,7

1) Baseras på värden per 30 september 2020.

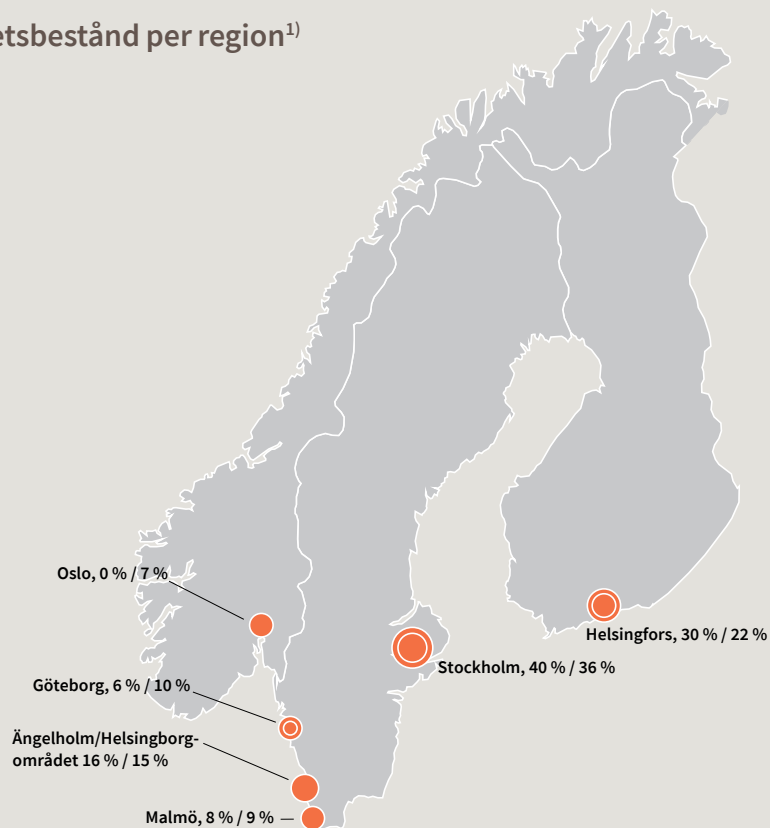
2) Exkluderar parkeringsplatser.

3) 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.

4) 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.

5) Bolaget ska förvärva och tillträda en fastighet i Oslo under det fjärde kvartalet 2020.

6) Regionen Ängelholm/Helsingborg inkluderar Ljungbyhed.

Fastighetsbestånd per region¹⁾

Andelar angivna enligt förvaltningsfastigheter / förvaltningsfastigheter + förvärvade men ej tillträdade fastigheter + fastighet att förvärvas och tillträdas under 2020

1) Fastighetsvärde för förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde per 30 september 2020, fastighetsvärde för förvärvade men ej tillträdade fastigheter enligt överenskommen underliggande fastighetsvärde, fastighetsvärde för fastighet att förvärvas och tillträdas under 2020 enligt Bolagets bedömning av underliggande fastighetsvärde vid färdigställande.

Kontrakterad årshyra per fastighetstyp, förvaltningsfastigheter¹⁾

1) Värden per 30 september 2020.

Förvärvade men ej tillträdade fastigheter

Annhem Fastigheter har en tydlig tillväxtplan och har som del av denna förvärvat två kommersiella fastigheter som kommer att tillträdas under 2021, och två bostadsfastigheter som kommer att tillträdas under 2022 och 2024. Det totala överenskomna 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 fastigheter är belägna i Solna respektive Helsingborg. Fastigheten i Solna är ett kontorshus om fem våningar med en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent från en hyresgäst med ett hyresavtal om tio år. 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.

Bolaget har även ingått aktieöverlåtelseavtal om förvärv av de två bostadsfastigheterna. Dessa fastigheter är belägna i Partille i Göteborg och i Malmö 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.

Fastighet att förvärvas och tillträdas under 2020

Annhem Fastigheter ska under det fjärde kvartalet 2020 förvärva och tillträda en fastighet i Oslo. Denna kommersiella fastighet är redan fullt uthyrd och har ett av Bolaget bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 287 Mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 4 tkvm.

Avsiktsförklarade kommersiella fastigheter

Annhem Fastigheter har identifierat att Peab har ett flertal kvarvarande byggrätter avseende framtida kommersiella fastigheter som skulle passa väl in i Bolagets fastighetsbestånd och strategi och som Peab planerar att färdigställa efter 2021. 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 kommersiella fastigheterna utgör totalt 86 tkvm och har ett av Annhem Fastigheter samlat bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 4 900 Mkr.²⁾

- 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.

Översikt av förvärvsportfölj

Fastighetstyp	Status	Region	Planerat tillträde ²⁾	Yta, tkvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Kommersiell	Förvärvad	Helsingborg	Kv 2 2021	4	131 ³⁾	8
Kommersiell	Förvärvad	Stockholm	Kv 4 2021	4	275 ³⁾	14
Bostad	Förvärvad	Malmö	Kv 2 2022	3	135 ³⁾	6
Bostad	Förvärvad	Göteborg	Kv 1 2024	5	250 ³⁾	12
Kommersiell	Kommer att förvärvas	Oslo	Kv 4 2020	4	287 ⁴⁾	13
Kommersiell	Avsiktsförklarad ¹⁾	Stockholm	Efter 2024	16	1 100 ⁴⁾	47
Kommersiell	Avsiktsförklarad ¹⁾	Stockholm	2023	12	800 ⁴⁾	34
Kommersiell	Avsiktsförklarad ¹⁾	Stockholm	2024	12	800 ⁴⁾	34
Kommersiell	Avsiktsförklarad ¹⁾	Malmö	2023	5	250 ⁴⁾	14
Kommersiell	Avsiktsförklarad ¹⁾	Malmö	2024	5	200 ⁴⁾	11
Kommersiell	Avsiktsförklarad ¹⁾	Malmö	Efter 2024	7	300 ⁴⁾	17
Kommersiell	Avsiktsförklarad ¹⁾	Malmö	Efter 2024	3	150 ⁴⁾	9
Kommersiell	Avsiktsförklarad ¹⁾	Helsingfors	2023	10	500 ⁴⁾	30
Kommersiell	Avsiktsförklarad ¹⁾	Helsingfors	Efter 2024	8	350 ⁴⁾	22
Kommersiell	Avsiktsförklarad ¹⁾	Helsingfors	Efter 2024	9	450 ⁴⁾	27

1) Avsiktsförklaring med Peab avseende förvärv av framtida fastigheter relaterade till kvarvarande byggrätter. 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) Avser när preliminärt tillträde ska ske enligt respektive förvärvsavtal

3) Överenskommet underliggande fastighetsvärde.

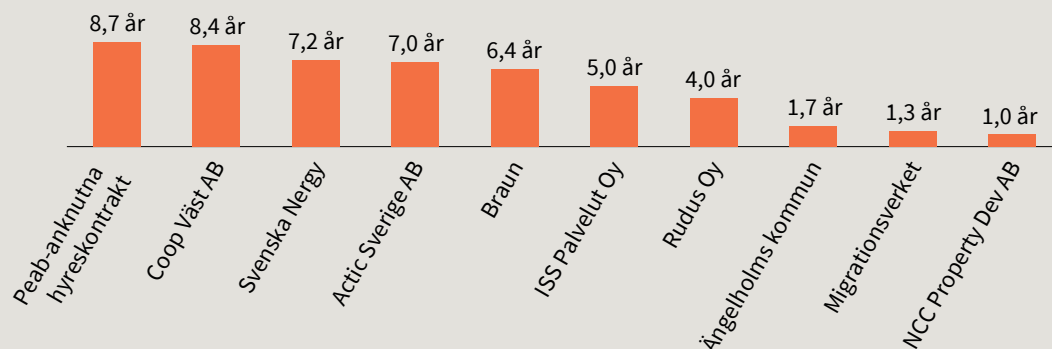
4) Av Bolaget bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

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

Annehem Fastigheters kontraktsförfallostruktur 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

Genomsnittlig återstående kontraktstid för de tio största kunderna per 30 september 2020¹⁾

1) I fallande ordning utifrån genomsnittlig återstående kontraktstid.

Peab är Annhem Fastigheters största hyresgäst och hyreskontrakt relaterade till Peab utgjorde per 30 september 2020 42 procent av hyresvärdet. Utöver detta finns det ingen enskild hyresgäst som utgjorde mer än sex procent av hyresvärdet. De tio största kunderna (exkl. Peab-anknutna hyreskontrakt) utgjorde 27 procent. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden per 30 september 2020 uppgick till 7,5 år för de tio största hyresgästerna avseende hyresvärde och 4,7 år totalt.

De tio största hyresgästerna avseende hyresvärde per 30 september 2020

Hyresgäst	Hyresvärde ¹⁾ , Mkr	Andel av totalt hyresvärde, %	Antal hyreskontrakt	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid, år
Peab-anknutna hyreskontrakt	83	42 %	28	8,7 år
Coop Väst AB	13	6 %	1	8,4 år
Braun	7	4 %	2	6,4 år
Svenska Nergy	7	3 %	1	7,2 år
Actic Sverige AB	7	3 %	1	7,0 år
Rudus Oy	5	3 %	1	4,0 år
Ängelholms kommun	5	3 %	8	1,7 år
ISS Palvelut Oy	4	2 %	5	5,0 år
Migrationsverket	3	2 %	4	1,3 år
NCC Property Dev AB	2	1 %	1	1,0 år
Totalt tio största hyresgästerna	137	69 %	52	7,5 år
Totalt	200	100 %	276	4,7 år

1) 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 beviljades ingen hyresgäst rabatterad hyra 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.

Annhem 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 åtta procent.

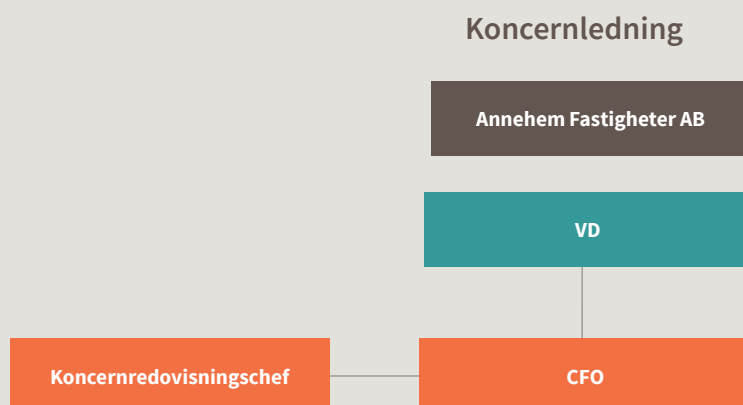
Bolaget bedömer inte att coronapandemin hittills har påverkat effektiviteten i organisationen eller rekryteringen av personal. Trots coronapandemin har Bolaget identifierat ett flertal intressanta förvärvsmöjligheter.

1) Bostäder för studenter exkluderade.

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. 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 koncernledning.

Organisationen utvecklas för att passa Annehem Fastigheters förutsättningar och strategi. Förvaltare och förvaltningskonomer har anställts från Peab genom en verksamhetsövergång per 1 juni 2020 och bolagsekonomer, med gedigen erfarenhet från verksamheten då den bedrevs 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 Ångelholm, medan huvudkontoret med 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 till dess att Bolaget har en kritisk massa av fastigheter under förvaltning. Förvaltningen fokuserar på en tät dialog mellan kund och ansvarig förvaltare. Genom att skapa ett högt värde för kunden kan omsättningshastigheten på hyreskontrakten förbli låg och därmed bidra till långsiktigt låga vakanser och färre hyresgästanpassningar.

Finansiell information i sammandrag för Annehem Fastigheter

Följande tabeller innehåller sammanslagen finansiell information i sammandrag för Annehem Fastigheter för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017 och för perioden januari-september 2020 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2019. Den finansiella informationen är oreviderad och har ej översiktligt granskats av Peabs eller Annehem Fastigheters revisorer. De sammanslagna finansiella rapporterna har upprättats genom aggregering av de aktuella Peabkoncernbolagen som inordnats under Annehem Fastigheter.

Annehem Fastigheter har som fastighetsbolag valt att tillämpa redovisningsprinciper och presentationsform som är vanligt förekommande bland fastighetsbolag. Detta innebär bl.a. att förvaltningsfastigheter är värderade enligt verkligt värde-metoden till skillnad från Peab som valt att redovisa samtliga fastigheter enligt anskaffningsvärdesmetoden.

Annehem Fastigheter kommer att ingå externa finansieringsarrangemang före den planerade utdelningen av Annehem Fastigheter vilket innebär att Annehem Fastigheters kapitalstruktur kommer att ändras (se avsnitt "Finansiering och kapitalstruktur" nedan). Detta innebär att historiska siffror avseende räntebärande skulder, nettoskuld och räntenetto inte är representativa för effekten av den ändrade kapitalstrukturen.

De fullständiga sammanslagna finansiella rapporterna för räkenskapsåren 2017–2019 kommer att offentliggöras i ett prospekt inför en notering av Annehem Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm. Annehem Fastigheters finansiella rapporter kommer att upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom de antagits av EU ("IFRS").

Sammanslagen resultaträkning

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
Hysesintäkter	108,4	60,1	96,5	86,7	88,7
Övriga fastighetsintäkter	18,9	7,6	13,2	11,1	11,9
Totala intäkter	127,3	67,8	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	35,3	60,2	52,9	55,4
Centraladministration	-29,7 ¹⁾	-6,8	-10,2	-7,5	-8,7
Övriga rörelseintäkter	3,1	8,6	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
Värdoförändring fastigheter, realiserade	-	-	0,1	-	-
Värdoförändring 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
Skatteskostnad ²⁾	-9,1	-0,8	-26,9	-12,7	-13,8
Periodens resultat	27,6	14,5	102,7	56,6	42,7

1) Inkluderar noteringskostnader uppgående till 7,7 Mkr.

2) Avser inkomstskatt och uppskjuten skatteskostnad.

Sammanlagen balansräkning

Mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
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	27,0
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	1 797,4	396,9	749,6	287,0	277,5
Reserver	5,8	6,6	3,7	3,1	1,0
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	229,6	114,0	202,0	99,3	42,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 033,4	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	-	727,1	141,9	138,3
Kortfristiga räntebärande skulder	265,6	-	313,1	-	-
Koncernkonto, Peab	-	290,0	-	-	-
Skulder till närstående, leverantörsskulder	12,1	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	401,8	319,2	1 133,8	183,2	181,9
Summa skulder	1 197,6	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

Sammanlagren kassaflödesanalys

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
Förvaltningsresultat	20,3	23,5	31,5	34,8	37,8
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>					
Avskrivningar	0,6	0,4	0,5	0,4	0,4
Betald inkomstskatt	-0,6	-0,7	3,7	-3,6	-4,0
Förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar	21,4	7,5	-45,9	-7,7	0,5
Rörelseskulder	62,2	-12,2	52,1	-2,4	-4,5
Kassaflöde från löpande verksamhet	103,9	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 anläggningstillgångar	-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	344,6	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	1 135,9	-96,7	-466,5	-5,5	22,6
Likvida medel vid årets början	40,3	35,7	35,7	27,0	6,8
Kursdifferens i likvida medel	0,9	0,4	1,8	1,2	0,6
Transaktioner med aktieägare	-1 116,5	116,5	469,3	13,1	-3,1
Likvida medel vid årets slut	60,7	55,9	40,3	35,7	27,0

Nyckeltal och data

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. Annehem 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 informa-

tion 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.

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	108,4	60,1	96,5	86,7	88,7
Driftnetto	85,4	35,3	60,2	52,9	55,4
Förvaltningsresultat, exkl. börsnoteringskostnader	28,0	23,5	31,5	34,8	37,8
Periodens resultat	27,6	14,5	102,7	56,6	42,7
Periodens resultat per aktie, kr ¹⁾	0,47	0,25	1,74	0,96	0,72
Belåningsgrad fastigheter, %	32	64	58	59	63
Soliditet, %	63	32	37	38	35
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,7	2,5	4,1	4,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	82	83	87	88
Överskottsgrad, %	79	59	62	61	62

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

Nyckeltalsdefinitioner

NYCKELTAL	DEFINITION	MOTIVERING FÖR ANVÄNDARE
Driftnetto	Driftnettet innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom 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. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat.	Måttet används för att belysa Koncernens resultat för att bedriva fastighetsverksamhet.
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande skulder minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde.	Belåningsgraden 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	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.	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	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.	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.	Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som Bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid.

Finansiering och kapitalstruktur

Inför utdelningen av aktierna i Annehem Fastigheter har Annehem Fastigheter ingått ett termsheet, och avser att ingå ett kreditavtal, med ett flertal nordiska banker. Annehem Fastigheters externa skuldfinansiering kommer vid utdelningen enbart att bestå av banklån från dessa nordiska banker vilka kommer att tas upp av ett dotterbolag till Annehem Fastigheter. Inga obligationer som Peab tidigare utgivit kommer att övergå till Annehem Fastigheter. Därutöver har Peab under andra halvåret 2020 lämnat aktieägartillskott till Annehem Fastigheter om 2 Mdkr i syfte att skapa en lämplig kapitalstruktur i Annehem Fastigheter. Därtill finns fortsatt vissa mellanhavanden mellan Annehem Fastigheter och Peab, vilket återspeglas i Annehem

Fastigheters balansräkning per 30 september 2020. Annehem Fastigheters kreditavtal omfattar ett belopp om totalt cirka 1,9¹⁾ Mdkr uppdelat på tre trancher som Bolaget kan påkalla vid olika tillfällen. Kreditavtalet kommer att ha en treårig löptid från och med att avtalet ingås. Annehem Fastigheter och vissa koncernbolag kommer att ställa säkerheter och borgen för lånen under kreditavtalet. Kreditavtalet kommer att innehålla vissa finansiella åtaganden såsom soliditet, s.k. kovenanter, vilket är nyckeltal som Annehem Fastigheter eller dess dotterbolag (såsom tillämpligt) inte får över- respektive understiga. Om kovenanterna eller andra åtaganden i låneavtalet bryts kan bankerna säga upp kreditavtalet.

1) Beräknat med en växelkurs om 0,94 norska kronor/kr och 10,30 euro/kr.

Aktuell intjäningsförmåga för Annehem Fastigheter

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. I Koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad. Den aktuella intjäningsförmågan har inte granskats av Annehem Fastigheters revisor och aktieägarna i Peab och potentiella investerare bör inte förlita sig på den aktuella intjäningsförmågan som återges nedan.

Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 30 september 2020

Mkr	
Justerat hyresvärde	200,3
Vakans	-9,8
Hyresintäkter	190,5
Fastighetskostnader	-60,0
Fastighetsskatt	-7,0
Driftnetto	123,5
Centraladministration	-41,0
Finansnetto	-45,5
Förvaltningsresultat¹⁾	37,0

1) Exklusive jämförelsestörande poster. Per 30 september 2020 uppgick dessa till 7,7 Mkr.

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. Ränteintäkter och räntekostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

Avtal om förvärv med tillträde efter 30 september 2020¹⁾

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

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

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

1) Utöver nedanstående fastigheter ska Annehem Fastigheter under fjärde kvartalet 2020 förvärva och tillträda en kommersiell fastighet i Oslo. Denna fastighet har ett av Bolaget bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande om 287 Mkr, kontrakterade årliga hyresintäkter om 12,8 Mkr och ett driftnetto om 12,1 Mkr.

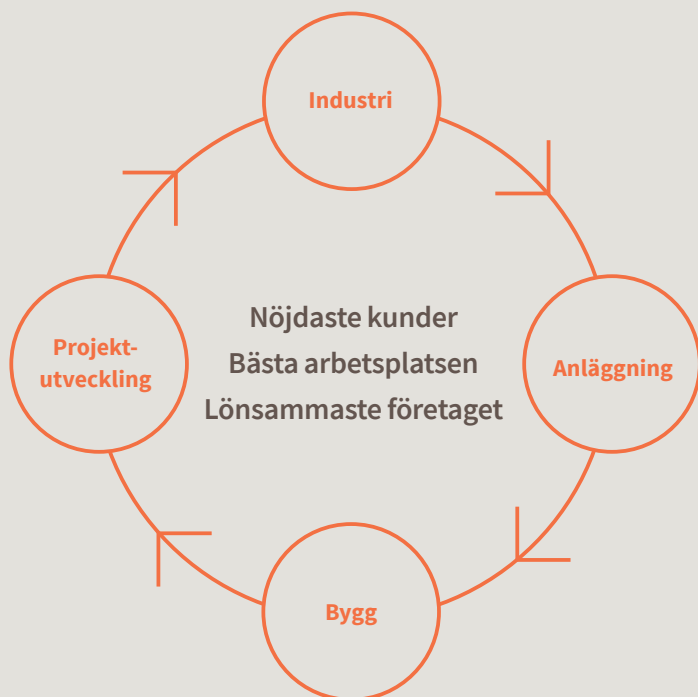


Kort beskrivning av Peab, exklusive Annehem Fastigheter

Inledning

Peab är Nordens ledande samhällsbyggare med verksamhet i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Våra 16 000 medarbetare utvecklar och bygger bostäder och kontor, samhällsfunktioner och infrastruktur samt ansvarar för drift och underhåll. Vår affärsmodell med fyra samverkande affärsområden skapar möjligheter genom hela kedjan i våra projekt. De fyra affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling är specialiserade och strukturerade efter de lokala marknadernas förutsättningar samt indelade i geografi och produktsegment. Det ger förutsättningar för en decentraliserad och kostnadseffektiv organisation med fokus på lokalt entreprenörskap nära kunden.

Våra tre strategiska målsättningar är att vi ska ha de nöjdaste kunderna, den bästa arbetsplatsen och vara det lönsammaste företaget i vår bransch.



Affärsidé och vision

Affärsidé

Peab är ett bygg- och anläggningsföretag vars främsta ledstjärna är total kvalitet i alla led av byggprocessen. Genom nytänkande, kombinerat med gedigen yrkesskicklighet, ska vi göra kundens intresse till vårt och därmed alltid bygga för framtiden.

Vision

Vår vision är att vara Nordens samhällsbyggare.

Affärsmodell, mål och strategi

Affärsmodell

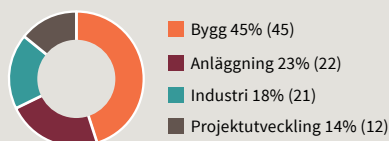
Peabs affärsmodell bygger på fyra samverkande affärsområden vars verksamheter kännetecknas av lokalt entreprenörskap nära kunden. Vi tar så långt som möjligt vara på lokala resurser i form av egen personal, egna insatsvaror och lokala underentreprenörer. Att affärsområdena samverkar innebär till exempel att affärsområde Industri levererar till de båda affärsområdena Anläggning och Bygg, affärsområde

Anläggning är leverantör av entreprenader till framför allt affärsområde Bygg och affärsområde Bygg är, i sin tur, leverantör till affärsområde Projektutveckling. På så sätt bildar verksamheten en helhet i samhällsbygget och vi skapar värde genom hela förädlingskedjan i våra projekt. Våra fyra affärsområden, liksom deras stora geografiska spridning, bidrar dessutom till riskspridning och därmed långsiktig stabilitet i Peabkoncernen.

Nettoomsättning, 2019

54 Mdkr

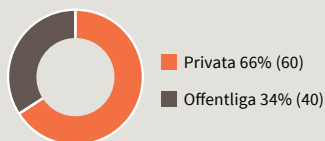
Per affärsområde, 2019



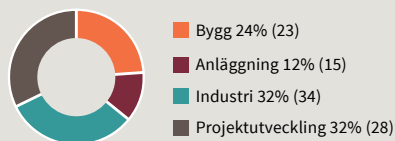
Per geografiskt område, 2019



Per kundtyp, 2019



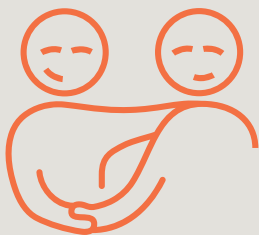
Rörelseresultat per affärsområde, 2019



Tre målsättningar

Vi har tre strategiska målsättningar för vår verksamhet. Dessa är:

1. Nöjdaste kunderna i branschen
2. Bästa arbetsplatsen
3. Mest lönsamma företaget



Nöjdast kunder i branschen

Vi ska vara en komplett samhällsbyggare som erbjuder helhetslösningar och som utvecklar projekt tillsammans med kunden. Vi är det lokala företaget med den stora koncernens resurser.



Bästa arbetsplatsen

Viktigast i Peab är människan. Hos oss ska alla mötas av säkra och inkluderande arbetsplatser med goda arbetsförhållanden och utvecklingsmöjligheter. När våra medarbetare växer då växer också Peab.



Mest lönsamma företaget

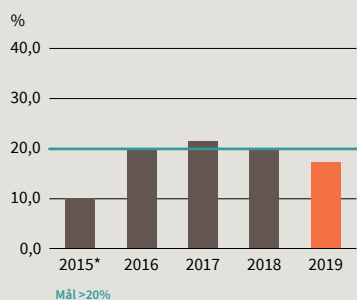
Vi ska vara lönsamma genom att tillsammans med våra kunder arbeta med ständiga förbättringar, kvalitet och kostnadseffektivitet. Vi vet att den bästa arbetsplatsen och de nöjdaste kunderna skapar lönsamhet.

Finansiella mål

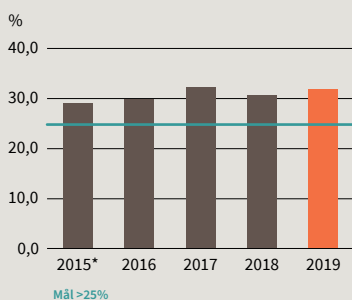
Våra tre finansiella mål är:

- **Räntabilitet på eget kapital:** Målet är att avkastningen ska uppgå till minst 20 procent.
- **Soliditet:** Målet är att soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.
- **Utdelning:** Målet är att utdelningen minst ska uppgå till 50 procent av årets resultat.

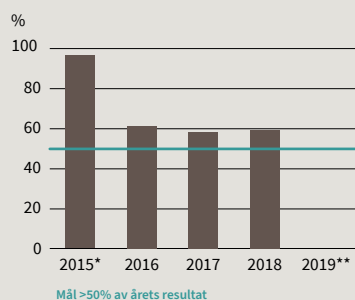
Räntabilitet på eget kapital



Soliditet



Utdelning



* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15, **För 2019 har ingen utdelning lämnats.

Affärsområden

Affärsområde Bygg utför allt från nyproduktion av bostäder, offentliga och kommersiella lokaler till renoveringar och om- och tillbyggnadsarbeten samt tillhandahåller byggservice-tjänster.

Affärsområde Anläggning bygger och underhåller vägar, järnvägar och broar såväl på den lokala anläggningsmarknaden som i större nordiska infrastrukturprojekt. Även drift och underhåll av gator och vägar ingår i verksamheten.

Affärsområde Industri levererar bland annat ballast, betong, beläggning, tillfällig el och prefabricerade betongelement till externa kunder samt till övriga affärsområden inom Peab. Bistår även med kranar, maskiner och transporter samt återvinner byggavfall, rivningsavfall och schaktmassor.

Affärsområde Projektutveckling ansvarar för koncernens förvärv, utveckling, förvaltning och avyttring av bostäder samt utveckling och avyttring av kommersiella fastigheter. Bostadsutveckling riktar sig i huvudsak till privata kunder, medan Fastighetsutveckling riktar sig till fastighetsinvestorer.

Styrelse

Peabs styrelseledamöter valda av Peabs årsstämma 2020 är Göran Grosskopf (ordförande), Karl Axel Granlund, Liselott Kilaas, Kerstin Lindell, Fredrik Paulsson, Mats Paulsson (vice ordförande), Malin Persson, Anders Runevad och Lars Sköld.

För en närmare presentation av styrelseledamöterna, vänligen läs mer i Peabs årsredovisning för 2019 eller gå in på www.peab.se.

Koncernledning

Peabs koncernledning består av Jesper Göransson (verkställande direktör och koncernchef), Niclas Winkvist (CFO, del av Affärsområde Industri), Roger Linnér (COO, del av Affärsområde Industri), Camila Buzaglo (CCO), Johan Dagertun (CSO), Stefan Danielsson (Affärsområdeschef Bygg), Göran Linder (Affärsområdeschef Projektutveckling) och Lotta Brändström (Affärsområdeschef Anläggning).

För en närmare presentation av koncernledningen, vänligen läs mer i Peabs årsredovisning för 2019 eller gå in på www.peab.se.



Utvald finansiell information för Peab inklusive och exklusive Annehem Fastigheter

Nedan redovisas finansiell information i sammandrag för perioden för januari – september 2020 för Peab inklusive och exklusive Annehem Fastigheter. Utgångspunkten för den finansiella informationen är Peabs kvartalsrapport för perioden januari – september 2020. Den finansiella informationen som visar Peab inklusive Annehem Fastigheter och Peab exklusive Annehem Fastigheter är oreviderad och har endast omräknats med syfte att visa hur Peab skulle ha sett ut under perioden januari – september 2020 exklusive Annehem Fastigheter. Omräkningen visar inte finansiella effekter av den faktiska utdelningen. Detta beskrivs istället under avsnitt ”Finansiella effekter på Peab till följd av utdelningen” nedan.

Från och med 1 januari 2020 har Peab ändrat redovisningsprinciper för svenska bostadsrättsprojekt. Eftersom Peabkoncernen har olika redovisningsprinciper i segmentsredovisningen jämfört med redovisning enligt IFRS, har Peab valt att rapportera en segmentsrapportering, vilket är så som styrelse och ledning följer verksamheten, och en redovisning enligt IFRS. Annehem Fastigheter har från och med 1 januari 2020 rapporterats utanför segmentsredovisningen. För mer information kring redovisningsprinciper och rapportering för Peab, se Peabs kvartalsrapport för januari-september 2020.

Den finansiella informationen avseende perioden januari – september 2020 för Peab exklusive Annehem Fastigheter illustrerar en hypotetisk situation och är upprättad med ovan förbehåll och reflekterar inte Peabs verkliga resultat från verksamheten som om utdelningen verkligen hade delats ut den 30 september 2020. Den finansiella informationen nedan ska inte anses vara en indikation på Peabs resultat för någon framtida period.

Resultaträkning

Utdelningen av Annehem Fastigheter väntas endast ha en begränsad påverkan på resultaträkningen enligt IFRS för Peab exklusive Annehem Fastigheter. Skälet härför är att en stor del av Annehem Fastigheters intäkter för perioden januari – september 2020 kommer från hyresintäkter från bolag inom Peabkoncernen, vilka tidigare har eliminerats i Peabs resultat-

räkning. Peab har under ett antal år byggt upp fastigheter i egen balansräkning som till stor del har övergått i förvaltning under 2019 och 2020. Omsättning och resultat från dessa fastigheter har därför inte haft någon större effekt på Peabs resultaträkning enligt IFRS under perioden januari – september 2020. Intjäningen från fastigheterna kommer nu istället att uppkomma i Annehem Fastigheter.

(Belopp i Mkr)	Segmentsredovisning	Enligt IFRS	
	1 januari – 30 september 2020 ¹⁾	1 januari – 30 september 2020	
		Peab inkl. Annehem Fastigheter	Peab exkl. Annehem Fastigheter
Nettoomsättning	41 993	43 863	43 924
Kostnader för produktion	-37 972	-39 552	-39 647
Bruttoresultat	4 021	4 311	4 277
Bruttomarginal	9,6 %	9,8 %	9,7 %
Försäljnings- och administrationskostnader	-2 424	-2 445	-2 413
Övriga rörelseintäkter	145	145	145
Övriga rörelsekostnader	-26	-31	-26
Rörelseresultat	1 716	1 980	1 983
Rörelsemarginal	4,1 %	4,5 %	4,5 %
Finansnetto	-90	-145	-122
Resultat före skatt	1 626	1 835	1 861
Skatt	-333	-383	-386
Årets resultat	1 293	1 452	1 475

1) Från och med 1 januari 2020 har Annehem Fastigheter rapporterats utanför segmentsredovisningen.

Balansräkning

I Peabs balansräkning har från och med februari 2020 då styrelsen fattade beslut om utdelning av Annehem Fastigheter, tillgångar och skulder hänförliga till Annehem Fastigheter rapporterats på egen rad som tillgångar respektive skulder som innehas för värdeöverföring till ägare. I balansräkningen för Peab exklusive Annehem Fastigheter har det antagits att Annehem Fastigheters samtliga räntebärande skulder samt interna fordringar och skulder regleras i samband med utdelningen, vilka netto har minskat räntebärande skulder med 868 Mkr. Effekter av tillkommande IFRS 16, Leasingavtal för kontorshyror har ökat anläggningstillgångar samt räntebärande skulder med 574 Mkr.

(Belopp i Mkr)	Segmentsredovisning	Enligt IFRS	
	1 januari – 30 september 2020 ¹⁾	1 januari – 30 september 2020	
		Peab inkl.	Peab exkl.
		Annehem Fastigheter	Annehem Fastigheter
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	3 795	3 795	3 795
Materiella anläggningstillgångar	6 211	7 048	7 622
Förvaltningsfastigheter	112	132	132
Räntebärande långfristiga fordringar	1 183	1 183	1 183
Finansiella anläggningstillgångar	1 999	1 937	1 937
Uppskjuten skattefordran	27	213	213
Projekt- och exploateringsfastigheter	9 876	15 106	15 106
Varulager	1 267	1 267	1 267
Räntebärande kortfristiga fordringar	139	139	139
Övriga kortfristiga fordringar	13 517	12 856	12 908
Likvida medel	1 347	1 347	1 347
Tillgångar som innehas för värdeöverföring till ägare ²⁾		2 127	
Summa tillgångar	39 473	47 150	45 649
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 637	12 874	11 724
Räntebärande skulder	8 449	13 865	14 562
Uppskjuten skatteskuld	99	99	99
Övriga långfristiga skulder	1 438	1 367	1 410
Övriga kortfristiga skulder	16 850	17 851	17 854
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för värdeöverföring till ägare ³⁾		1 094	
Summa eget kapital och skulder	39 473	47 150	45 649

1) Från och med 1 januari 2020 har Annehem Fastigheter rapporterats utanför segmentsredovisningen.

2) I posten ingår likvida medel med 61 Mkr per 30 september 2020.

3) I posten ingår räntebärande skulder med 990 Mkr per 30 september 2020.

Kassaflödesanalys

I kassaflödesanalysen har inga effekter av utdelningen av Annehem Fastigheter inkluderats, det vill säga inga effekter av amortering av räntebärande skulder vid utdelningstillfället samt Peabs tillskott av kapital.

(Belopp i Mkr)	Segmentsredovisning	Enligt IFRS	
	1 januari – 30 september 2020 ¹⁾	1 januari – 30 september 2020	
		Peab inkl. Annehem Fastigheter	Peab exkl. Annehem Fastigheter
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 718	3 181	3 166
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	2 021	2 391	2 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 739	5 572	5 547
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 723	-3 777	-3 716
Kassaflöde före finansiering	1 016	1 795	1 831
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40	-719	-776
Periodens kassaflöde	1 056	1 076	1 055
Likvida medel vid periodens början	332	373	332
Valutakursdifferens i likvida medel	-41	-41	-40
Likvida medel vid periodens slut	1 347	1 408	1 347

1) Från och med 1 januari 2020 har Annehem Fastigheter rapporterats utanför segmentsredovisningen.

Nyckeltal

(Belopp i Mkr om inte annat anges)	Segmentsredovisning	Enligt IFRS	
	1 januari – 30 september 2020 ¹⁾	1 januari – 30 september 2020	
		Peab inkl. Annehem Fastigheter	Peab exkl. Annehem Fastigheter
Nettoomsättning	41 993	43 863	43 924
Rörelseresultat	1 716	1 980	1 983
Rörelsemarginal, %	4,1	4,5	4,5
Årets resultat	1 293	1 452	1 475
Resultat per aktie, kr	4,38	4,92	5,00
Eget kapital	12 637	12 874	11 724
Soliditet, %	32,0	27,3	25,7
Nettoskuld	5 780	12 125	11 893
Sysselsatt kapital	21 086	27 729	26 286
Skuldsättningsgrad	0,5	0,9	1,0
Eget kapital per aktie, kr	42,84	43,64	39,74

1) Från och med 1 januari 2020 har Annehem Fastigheter rapporterats utanför segmentsredovisningen.

Finansiella effekter på Peab till följd av utdelningen

Utdelningen av Annehem Fastigheter har vissa redovisningsmässiga effekter på Peabkoncernen.

Vid utdelningen av Annehem Fastigheter kommer skillnader mellan marknadsvärden och bokförda värden av fastigheterna samt eliminerade byggresultat att resultatföras i Peab. Skillnader i marknadsvärden och bokförda värden på fastigheter kommer att redovisas inom affärsområde Projektutveckling i segmentsredovisningen och uppgår preliminärt till 800 Mkr. Eliminerade byggresultat redovisas på koncernnivå i segmentsredovisningen och uppgår preliminärt till

cirka 50 Mkr. Nettoskulden enligt segmentsredovisningen kommer att minska då likvid för fastigheterna erhålls vid utdelningen.

Peab har tillskjutit kapital till Annehem Fastigheter om 2 000 Mkr. Det egna kapitalet i Peab kommer därför netto att påverkas preliminärt med -1 150 Mkr efter utdelningen av Annehem Fastigheter. Vid utdelningen av Annehem Fastigheter kommer balansomslutningen enligt IFRS att minska men också eget kapital till följd av tillskjutet kapital varför soliditeten enligt IFRS kommer att minska. Nettoskulden enligt IFRS minskar i Peab då skulderna för fastigheterna övergår till Annehem Fastigheter.





Annhem Fastigheters styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Namn	Befattning	Ledamot sedan ¹⁾	Oberoende i förhållande till	
			Annhem Fastigheter	Större aktieägare i Annhem Fastigheter ²⁾
Göran Grosskopf	Styrelseordförande	2004	Ja	Nej
Pia Andersson	Styrelseledamot	2020	Nej	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 tidpunkten när respektive person blev ledamot i Peab eller Annhem Fastigheter, såsom tillämpligt.

2) Avser större aktieägare efter noteringen av Annhem Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm.



GÖRAN GROSSKOPF

Född 1945. Styrelseordförande sedan 2004.

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

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande för BrainHeart Energy AB, Peab AB och Stefan Paulsson Invest AB. Styrelseledamot för Ekhaga Utveckling AB, Maven Wireless Sweden AB, Medicon Village Fastighets AB, Permak AB och Possio AB.

Tidigare befattningar: Professor i skatterätt och arbetande styrelseordförande i Tetra Laval Group. Styrelseordförande för ColoPlus AB och Ekhaga Utveckling AB.

Aktieägande i Peab¹⁾: Göran Grosskopf innehar 823 500 A-aktier och 460 000 B-aktier i Peab.



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 och Varvsstaden Gjuteriet 111 AB.

Tidigare befattningar: Styrelseledamot för Fastighets AB ML 4, Fotbollsstadion i Malmö Fastighets AB, Nya Bara Utvecklings AB, PeBri Projektutveckling AB och Point Hyllie Holding AB. Styrelseledamot och verkställande direktör för Peab Fastighetsutveckling Syd AB, INSPI Sweden AB, Peab FU Fartygsmekano AB och Skånehus AB.

Aktieägande i Peab¹⁾: Pia Andersson innehar 3 861 354 A-aktier och 8 109 175 B-aktier i Peab.



KARIN EBBINGHAUS

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2020.

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

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande för Engaging Solution AB. Styrelseledamot för Wictor Family Office AB. Verkställande direktör för ELONROAD AB.

Tidigare befattningar: Styrelseledamot för Altered Stockholm AB, Biofiber Tech Sweden AB, Maven Wireless Sweden AB, Refurnish the World AB och Speximo AB.

Aktieägande i Peab¹⁾: Karin Ebbinghaus äger för närvarande inga aktier i Peab.

1) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.



JESPER GÖRANSSON

Född 1971. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Magisterexamen nationalekonomi, Lunds universitet

Övriga nuvarande befattningar: Verkställande direktör för Peab AB. Styrelseledamot i flertalet bolag inom Peab-koncernen, Fastighets AB Centur och Fastighets AB Tornet.

Tidigare befattningar: Styrelseledamot i Fastighets AB ML 4, Visio Exploatering AB och Visio Råsunda Garage AB.

Aktieägande i Peab¹⁾: Jesper Göransson innehar dels 448 800 B-aktier i Peab, dels 633 200 B-aktier i Peab via kapitalförsäkring²⁾.



ANDERS HYLÉN

Född 1963. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Dockan Exploatering AB, Hälsingborgs Byggmästares Fastighets AB, Hälsostaden Ängelholm AB, Hälsostaden Ängelholm Holding AB och Tornet Bostadsproduktion AB.

Tidigare befattningar: Styrelseordförande i Ängelholms Flygplats AB. Styrelseledamot i Skanör Invest AB och Sydpartner AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Lambel AB och Rikshem Centrumhuset AB.

Aktieägande i Peab¹⁾: Anders Hylén innehar 160 B-aktier i Peab.



LARS LJUNGÄLV

Född 1969. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Lunds universitet

Övriga nuvarande befattningar: VD och koncernchef Bergendahl & Son AB. Styrelseledamot för flertalet bolag inom Bergendahl-koncernen. Styrelseledamot IKANO Bank AB (publ) och Byggmax Group AB.

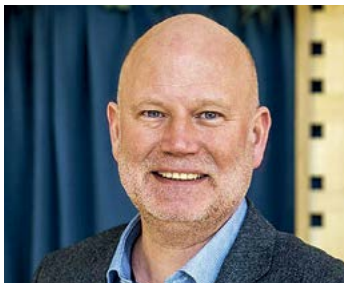
Tidigare befattningar: Global chef för Stora Företag och medlem av koncernledningen, Swedbank AB. VD Sparbanken Öresund AB. VD Färs och Frosta Sparbank AB. Styrelseordförande Intersport AB. Styrelseledamot Sparbanken Skåne. Styrelseordförande Lunds Universitet.

Aktieägande i Peab¹⁾: Lars Ljungålv äger för närvarande inga aktier i Peab.

1) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.

2) Enligt Jesper Göranssons anställningsavtal med Peab, kan hela eller delar av utfall avseende rörlig lön och ska utfall av LTI-program, placeras i en kapitalförsäkring som huvudsakligen investerar i Peab-aktier. Information om rörlig lön och LTI-program finns i Peabs årsredovisning 2019, not 10.

Ledande befattningshavare



JÖRGEN LUNDGREN

Född 1967. Verkställande direktör sedan 2020.

Utbildning: Civilekonomexamen, Mittuniversitetet

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

Tidigare befattningar: Verkställande direktör för Fastighetsaktiebolaget Norrporten och Solnaberg Property AB (publ), regionchef inom Castellum, Nordea Bank och bankchef inom Danske Bank. Styrelseledamot och verkställande direktör i Polskenet. Styrelseledamot i JorPet AB. Styrelse-suppleant i Mählers Smide AB.

Aktieäggande i Peab¹⁾: Jörgen Lundgren äger för närvarande inga aktier i Peab.



JAN EGENÄS

Född 1962. CFO sedan 2020.

Utbildning: Civilekonomexamen, Umeå universitet

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Cavandium AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Egenäs Consulting AB. Styrelseledamot i IPort AB.

Tidigare befattningar: Flera ledande befattningar som CFO eller verkställande direktör inom flertalet bolag inom Swedavia Real Estate AB-, Oscar Properties- respektive SENS-koncernen. Styrelseordförande i Saab Digital Air Traffic Solutions AB. Styrelseledamot i Real Holding i Sverige AB (publ). Styrelseledamot och verkställande direktör i Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Aktieäggande i Peab¹⁾: Jan Egenäs äger för närvarande inga aktier i Peab.



ADELA COLAKOVIC

Född 1988. Koncernredovisningschef sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Södertörns högskola

Övriga nuvarande befattningar: –

Tidigare befattningar: Koncernredovisningsansvarig Ice Group ASA, koncernredovisningsekonom Boliden AB, Group Financial Controller Cision AB, samt tidigare erfarenheter som ekonomi-assistent på bland annat AFA Försäkringar AB.

Aktieäggande i Peab¹⁾: Adela Colakovic äger för närvarande inga aktier i Peab.

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.

1) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktieinformation

Per dagen för denna Informationsbroschyr uppgår Peabs registrerade aktiekapital till 1 583 866 055,50 kronor, fördelat på 296 049 730 aktier, varav 34 319 957 är A-aktier och 261 729 773 är B-aktier (inklusive 1 086 984 egna B-aktier per 30 september 2020 som inte ger rätt till utdelning). Efter utdelningen av Annehem Fastigheter kommer styrelsen att verka för att B-aktierna i Annehem Fastigheter tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. A-aktier respektive B-aktier i Annehem Fastigheter kommer att ha samma rättigheter som aktierna av samma aktieslag i Peab.

Rösträtt

En A-aktie i Annehem Fastigheter respektive Peab ger rätt till tio röster och en B-aktie ger rätt till en röst på bolagsstämma.

Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

A-aktier och B-aktier har lika rätt till utdelning och andel av Annehem Fastigheters vinst och överskott vid likvidation. Utdelning beslutas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Utdelningar betalas normalt ut genom Euroclear Sweden kontant till aktieägarna per aktie, men kan även ske genom sakutdelning. För information om Annehem Fastigheters utdelningspolicy, se avsnittet "Kort beskrivning av Annehem Fastigheter – Finansiella mål".

Större aktieägare

Per dagen för denna Informationsbroschyr 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 utdelning 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

Riskfaktorer förenade med utdelningen av Annehem Fastigheter

Nedan följer en kort översikt över vissa riskfaktorer relaterade till utdelningen av aktier i Annehem Fastigheter. Förutsatt att extra bolagsstämman beslutar om utdelning av Annehem Fastigheter i enlighet med styrelsens förslag kommer en mer detaljerad beskrivning av risker hänförliga till Annehem Fastigheter att finnas tillgänglig i det prospekt som avses offentliggöras före en notering av Annehem Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm.

De förväntade fördelarna med utdelningen av aktierna i Annehem Fastigheter kanske inte realiseras

Det avsedda syftet med den föreslagna separationen och utdelningen av Annehem Fastigheter är att öka möjligheterna för respektive verksamhet att framgångsrikt kunna realisera sina strategier och skapa värde för aktieägarna. En av anledningarna till den utdelningen är det faktum att Peabs och Annehem Fastigheters verksamheter har olika inriktningar. Det finns dock en risk att de förväntade fördelarna med utdelningen inte förverkligas 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 finns det en risk att Annehem Fastigheter som fristående bolag inte lyckas erhålla extern finansiering eller andra finansiella tjänster på lika förmånliga villkor som de villkor erhållna av Peab, eller Peabs finansiärer, innan utdelningen av Annehem Fastigheter.

Det finns också en risk att investerarnas vilja att investera direkt i Annehem Fastigheter är överskattad, vilket kan leda till att priset på Annehem Fastigheters aktier utvecklas ogynnsamt efter noteringen av Annehem Fastigheters aktier på Nasdaq Stockholm. I den mån som Annehem Fastigheter som fristående bolag ådras ytterligare kostnader eller genererar lägre omsättning kan dess verksamhet, resultat och finansiella ställning dessutom påverkas negativt och de förväntade fördelarna med Annehem Fastigheter som fristående bolag kanske inte realiserar.

Risker med mindre och renodlade verksamheter

I samband med utdelningen kommer tillgångsmassan som är hänförlig till Annehem Fastigheter att lämna Peabkoncernen. Det innebär att riskerna förknippade med Annehem Fastigheters verksamhet kommer att koncentreras till Annehem Fastigheter och dess aktieägare, och att riskerna inte kommer att kunna uppvägas av eller utjämnas av stordriftsfördelarna

med att tillhöra Peabkoncernen. På motsvarande sätt kommer riskerna som är förknippade med den verksamhet som kvarstår i Peabkoncernen att koncentreras ytterligare till Peabkoncernen och inte kunna uppvägas av eller utjämnas med Annehem Fastigheters verksamhet. Detta innebär att förutsättningarna för att hantera exempelvis oförutsedda anspråk och kostnader försämrats efter utdelningen eftersom sådana anspråk och kostnader proportionellt kommer att vara större i antingen Peab eller Annehem Fastigheter. Oförutsedda anspråk och kostnader av väsentlig betydelse samt avsaknaden av möjligheten till att utjämna effekterna av vissa verksamhetsrisker kan ha en större betydande negativ inverkan på Peabs respektive Annehem Fastigheters verksamhet, resultat och finansiella ställning efter utdelningen än före denna.

Den föreslagna utdelningen kan komma att påverka priset på såväl Peabs som Annehem Fastigheters aktier

Den föreslagna utdelningen av Annehem Fastigheter omfattar upprättandet av en självständig koncern bestående av verksamhet och tillgångar från Peabkoncernen. Det är omöjligt att förutse marknadspriset på Peabs och Annehem Fastigheters aktier som fristående bolag eller om deras sammanslagna aktiepris kommer att överstiga det nuvarande priset på Peabs aktier. Utdelningen kan också påverka de individuella bolagens finansiella ställning, riskprofil samt andra förutsättningar för att bedriva deras respektive verksamhet. Det finns även en risk att Peabkoncernens nuvarande aktieägare kommer att sälja sina aktier i Peab eller Annehem Fastigheter till följd av utdelningen, vilket kan komma att påverka priset på Peabaktierna och/eller Annehem Fastigheter-aktierna negativt. Det finns även en risk att marknaden inte kommer att reagera positivt på utdelningen av Annehem Fastigheter och att investerare uppfattar de två fristående bolagen som mindre attraktiva än Peabkoncernen i dess nuvarande form.

Vissa skattefrågor

Nedan följer en generell sammanfattning av vissa skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av förslaget att dela ut aktierna i Annehem Fastigheter och avyttra överskjutande aktierätter i Annehem Fastigheter för aktieägares räkning. Sammanfattningen är inte en uttömmande analys av samtliga skattekonsekvenser, varken i Sverige eller i något annat land. Skattekonsekvenserna för varje enskild aktieägare beror på de specifika omständigheterna i det enskilda fallet och skattelagstiftningen i det land där aktieägaren har sin skatterättsliga hemvist. Varje aktieägare bör därför rådfråga sin egen skatterådgivare för att få information om de särskilda skattekonsekvenserna som kan uppstå i det enskilda fallet. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning vid tidpunkten för denna informationsbroschyr och tar inte hänsyn till lagändringar som, ibland med retroaktiv verkan, sker efter denna tidpunkt.

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av förslaget att dela ut aktierna i Annehem Fastigheter och avyttra överskjutande aktierätter i Annehem Fastigheter för aktieägares räkning. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och utgör endast allmän information till fysiska personer och aktiebolag med skatterättslig hemvist i Sverige om inget annat anges.

Sammanfattningen omfattar inte: (i) aktier som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, (ii) aktier som innehas av kommandit- eller handelsbolag, (iii) de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade, (iv) aktier som förvaras på ett så kallat investeringssparkonto eller genom en kapitalförsäkring, vilka omfattas av särskilda regler för schablonbeskattning, eller (v) särskilda skatteregler för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag. För mer detaljerad information om beskattning vid försäljning av aktier i eller erhållande av utdelning från Annehem Fastigheter inklusive kvittningsregler för kapitalvinster och kapitalförluster hänvisas till skatteavsnittet i det prospekt som kommer offentliggöras inför noteringen av Annehem Fastigheters aktier på Nasdaq Stockholm.

Skattekonsekvenserna för varje enskild aktieägare kommer således att bero på ägarens speciella situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga en oberoende skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive (men inte begränsat till) tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Beskattning vid utdelning av aktier i Annehem Fastigheter

Utdelningen av aktier i Annehem Fastigheter till aktieägarna i Peab 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 de mottagna aktierna i Annehem Fastigheter. Fördelningen av omkostnadsbeloppet baseras på den värdeförändring på aktierna i Peab som uppkommer till följd av utdelningen av aktierna i Annehem Fastigheter. 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.

Kupongskatt på utdelning

Eftersom utdelningen av aktier i Annehem Fastigheter avses ske i enlighet med de så kallade Lex Asea-reglerna kommer någon svensk kupongskatt inte tas ut på nämnda utdelning för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige.

Avyttring av aktierätter i Annehem Fastigheter

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

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 21,4 procents skatt. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivits ovan.

Frågor och svar

Varför genomförs utdelningen av aktierna i Annehem Fastigheter?

Styrelsen för Peab bedömer att en uppdelning av verksamheten ger förutsättningar att fokusera på respektive bolags kärnverksamhet och att en utdelning av Annehem Fastigheter till nuvarande aktieägare därför är det bästa alternativet för en långsiktig värdetillväxt.

Vad är villkoren för utdelningen?

Förutsatt att extra bolagsstämman 12 november 2020 beslutar om aktieutdelningen kommer den som är registrerad aktieägare i Peab att på avstämningsdagen för utdelningen ha rätt att utan ersättning erhålla aktier i Annehem Fastigheter. Enligt styrelsens förslag ska en (1) aktie i Peab medföra rätt till en (1) aktierätt i Annehem Fastigheter, varvid fem (5) aktierätter ger rätt till en (1) aktie av samma slag i Annehem Fastigheter. För det fall en aktieägars aktierätter inte är jämnt delbart med fem (5) kommer aktieägars överskjutande aktierätter att säljas för respektive aktieägars räkning. Försäljning kommer att genomföras courtagefritt genom Nordeas försorg. Likviden från försäljningen kommer att utbetalas till berörda aktieägare via Euroclear Sweden AB. Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman bemyndigar styrelsen att fastställa avstämningsdag för utdelningen.

Måste jag vidta några åtgärder för att erhålla de utdelade aktierna?

Nej, den som är registrerad (direktregistrerad eller genom förvaltare) som aktieägare i Peab på avstämningsdagen för utdelningen kommer att erhålla aktier i Annehem Fastigheter per automatik.

När är avstämningsdagen för utdelningen?

Styrelsen har föreslagit att extra bolagsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om avstämningsdagen för utdelningen av Annehem Fastigheter hos Euroclear Sweden. Avstämningsdagen är således inte bestämd per dagen för denna Informationsbroschyr utan kommer att kommuniceras i efterhand. Avstämningsdagen beräknas infalla i nära anslutning till noteringen av B-aktierna i Annehem Fastigheter på Nasdaq Stockholm. Styrelsens avsikt är att noteringen av Annehem Fastigheters B-aktier ska ske på Nasdaq Stockholm under december 2020.

När kommer prospektet att offentliggöras och var hittar jag det?

Ett prospekt med information om Annehem Fastigheter och riskerna förknippade med en investering i Annehem Fastigheters aktier kommer att offentliggöras innan Annehem Fastigheters aktier tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet kommer att göras tillgängligt på Peabs och Annehem Fastigheters respektive webbplatser och kan även erhållas i pappersform på Peabs och Annehem Fastigheters respektive kontor.

Kommer utdelningen att orsaka några skattekonsekvenser för aktieägarna?

För fysiska personer och aktiebolag med skatterättslig hemvist i Sverige kommer utdelningen av aktier i Annehem Fastigheter inte föranleda någon omedelbar beskattning på grund av att de så kallade Lex Asea-reglerna tillämpas. Notera dock att aktierätter i Annehem Fastigheter som säljs för aktieägars räkning utlöser kapitalvinstbeskattning.

Genom tillämpning av de så kallade Lex Asea-reglerna kommer ingen svensk kupongskatt att tas ut i samband med utdelningen av aktier i Annehem Fastigheter till personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige.



Annehem Fastigheter AB • Drottning Kristinas esplanad 10, 170 67 Solna • www.annehem.se

BrandFactory Finanstryck 2020 / 203768

