

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Ankarhagen Holding AB**  
559343-8699

Räkenskapsåret

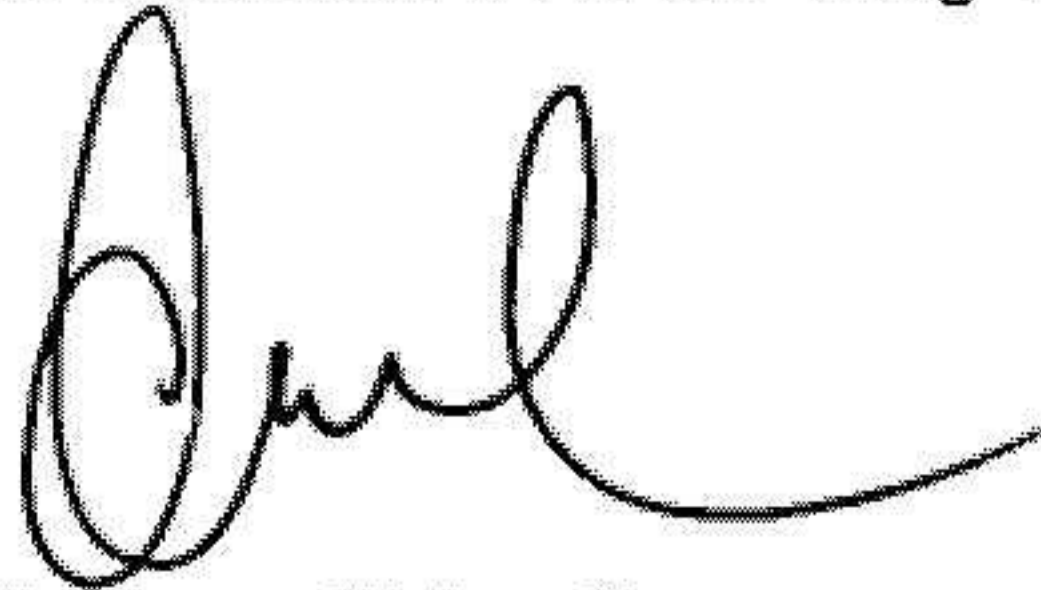
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Ankarhagen Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 28 maj 2025



Markus Sjövall

**Årsredovisning**  
för  
**ANKARHAGEN HOLDING AB**  
**559343-8699**  
Räkenskapsåret  
**2024**

## Innehåll

Förvaltningsberättelse .....	3	Styrelsens godkännande .....	36
Koncernens räkenskaper .....	5	Revisionsberättelse .....	37
Moderbolagets räkenskaper .....	9	Definitioner .....	39
Noter till de finansiella rapporterna .....	13		

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ankarhagen Holding AB org.nr 559343-8699 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Där ej annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Samtliga belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges.

## Verksamheten

Ankarhagen Holding AB är ett svenskt holdingbolag som äger och förvaltar aktier, andelar i dotter- och intressebolag. Bolaget är holdingbolag till Ankarhagen Fastigheter AB, org.nr 559103-4664,

Ankarhagen Holding-koncernen är en svensk fastighetskoncern som äger, förvärvar, förvaltar fastigheter i Mellansverige. Fastighetsbeståndet utgörs av 38 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 118 800 kvm.

Fastigheterna är lokaliserade i stadsnära lägen med verksamhetslokaler som är flexibla för flera olika typer av användningsområden som lager, lätt industri, rekreation, handel och kontor.

Fastigheterna hade per den sista december 2024 totalt 85 hyresgäster, vilket bidrar till en väldiversifierad sammansättning av hyresintäkterna mellan olika typer av branscher.

## Koncernen

Ankarhagen Holding AB har sitt säte i Stockholm och är moderbolag i en koncern med 33 företag.

## Aktien och aktiekapital

Ankarhagen Holding AB:s aktie är onoterad. Aktiekapitalet uppgår till 2,9 Mkr, fördelat på 231 179 aktier och kvotvärde 12,5 kr. Det finns två serier, A-aktier och B-aktier. A-aktier som berättigar till tio (10) röster per aktie och B-aktier som berättigar till en (1) röst per aktie. Några begränsningar till hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma finns ej. Alla aktier har lika rätt till utdelning.

Den 31 december 2024 uppgick antalet aktieägare i Ankarhagen Holding AB till nio stycken. Ägandet i Ankarhagen Holding AB är fördelat mellan Tripeta AB (40,1%), Areim Investment 4-12 AB (17,5%), Jofam AB (15,7%), Siba Fastigheter AB (10,0%), PB26 AB (8,0%), Siba Invest AB (4,7%), Nova Skär AB (1,9%), Caritas Corporate Finance AB (1,7%) samt Petter Myrehed (0,4%).

Bolagsordningen för Ankarhagen Holding AB innehåller avstämningsförbehåll och omvandlingsförbehåll.

## Organisation

Moderbolaget hade per 31 december 2024 inga anställda.

Dotterbolaget Ankarhagen Fastigheter AB hade per 31 december 2024 fem fast anställda. Utöver anställd personal bedrivs viss fastighetsförvaltning och koncerngemensamma funktioner av konsulter. Ytterligare information om anställda, löner och ersättningar lämnas i koncernens not 7.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2024 var ett händelserikt och strategiskt betydelsefullt år för Ankarhagen Holding AB. Under året omregistrerades bolaget till ett publikt aktiebolag. I samband med detta beslutades det även om en aktiesplit (4:1). Varje befintlig stamaktie delades upp i fyra nya aktier, varav en (1) utgör en stamaktie av serie A med röstvärde tio (10), och tre (3) utgör stamaktier av serie B med röstvärde ett (1).

Under det tredje kvartalet genomförde bolaget en nyemission om 70 Mkr. Emissionen syftade till att finansiera förvärvet av 49 procent av aktierna i Luxora Invest AB. Förvärvet utgjorde ett strategiskt viktigt steg för koncernen och tillförde tre fastigheter med betydande utvecklingspotential. Ägandet i Luxora Invest AB redovisas som ett intresseföretag.

Parallellt med bolagets strukturella förändringar och strategiska investeringar har även den operativa verksamheten utvecklats väl. Genom aktiv förvaltning och omförhandling av hyresavtal ökade portföljens kontrakterade årshyra med 7,4 Mkr, trots en tuffare konjunktur. Den ekonomiska uthyrningsgraden nådde 94 procent, den högsta nivån i koncernens historia.

Under året har bolaget även stärkt sin finansiella position. Den genomsnittliga räntenivån har sänkts och, tillsammans med en positiv nettouthyrning, har detta lett till en förbättrad räntetäckningsgrad. En successivt ökad räntesäkring under året, genom swapavtal, har minskat ränterisken.

Investeringar i fastigheter med långsiktig potential har fortsatt under året, där effektivt förvaltningsarbete och energieffektiviseringar skapat värde. Bland annat genomfördes åtgärder för minskad energiförbrukning, och en solcellsanläggning med installerad effekt om 379 kW driftsattes.

Sammanfattningsvis var 2024 ett mycket framgångsrikt år för Ankarhagen Holding-koncernen, med ett rekordhøgt förvaltningsresultat, positiv nettouthyrning och viktiga strategiska framsteg.

### Förväntad framtida utveckling

När vi går in i 2025 ser vi tecken på en stabilisering av ekonomin, men en ökad geopolitisk oro som kan påverka utvecklingen framåt.

Under det senaste året har Riksbanken genomfört flera räntesänkningar, och i januari 2025 sänktes styrräntan med 0,25 procentenheter till 2,25 procent. Inflationen har sjunkit och ligger nu nära målet på 2 procent, vilket skapar förutsättningar för en mer förutsägbar ekonomisk miljö.

Denna utveckling bidrar till förbättrade finansieringsmöjligheter och en återhämtning på transaktionsmarknaden för fastigheter. Särskilt segmentet för lager- och logistikfastigheter förblir attraktivt.

Trots dessa positiva signaler är vi medvetna om att Sveriges ekonomiska tillväxtprognoser har justerats nedåt. Regeringen har nyligen sänkt tillväxtprognosen för 2025 från 2,5 procent till 2,0 procent, vilket indikerar en fortsatt försiktig ekonomisk utveckling.

För Ankarhagen, med fokus på lager och lätt industri i Mellansverige, innebär detta att vi fortsatt behöver vara proaktiva i vår förvaltning. Vi ser goda möjligheter till positiv nettouthyrning under 2025, där efterfrågan på effektiva och flexibla lokaler i strategiska lägen förblir hög. Genom en kombination av långsiktiga hyresrelationer, förädlingsprojekt och strategiska uthyrningar ser vi potential att stärka vår intjäning och kassaflöden.

Sammantaget går vi in i 2025 med optimism, med fokus på att dra nytta av de förbättrade marknadsförhållandena samtidigt som vi noggrant övervakar ekonomiska indikatorer för att kunna agera snabbt på förändringar.

### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag. Resultatet före skatt uppgick till -3,7 Mkr (-0,6) och soliditeten var 85 % (83).

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Förändringar på marknaden och förändringar av regelverk och kostnader kan ge effekt på koncernens resultatutveckling och på värderingen av bolagets

tillgångar och skulder. Då Ankarhagens verksamhet nästan uteslutande utgörs av ägande och förvaltande av fastigheter är koncernen utsatt för finansiella risker. En detaljerad redovisning av hur bolaget påverkas av dessa risker samt hur detta hanteras av bolaget redovisas i Not 1 redovisningsprinciper och Not 2 finansiell riskhantering.

Det enskilt största osäkerhetsmomentet i skrivande stund är hur inflation och räntor kommer utvecklas framöver. Högre räntor leder till att avkastningskraven ökar och att företagets finansieringskostnader stiger. Utöver detta ser bolaget inga betydande risker eller osäkerhetsmoment som kan påverka koncernens resultat väsentligt.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Kr	
Balanserat resultat	471 727 233
Årets resultat	-3 716 604
<b>Summa</b>	<b>468 010 629</b>

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Utdelning	3 005 327
I ny räkning balanseras	465 005 302
<b>Summa</b>	<b>468 010 629</b>

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagna vinstutdelning om 13 kr per aktie grundar sig på 2024 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 22 maj 2025 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara tryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Koncernens soliditet uppgår innan utdelning till 37,8 procent och kommer efter utdelning att uppgå till 37,7 procent. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln).

# Koncernens räkenskaper

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2024	2023
Intäkter	3	105,1	98,7
<b>Totala intäkter</b>		<b>105,1</b>	<b>98,7</b>
Fastighetskostnader	4	-16,9	-15,1
<b>Driftnetto</b>		<b>88,3</b>	<b>83,6</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	5,6,7	-22,1	-24,8
Resultat från intresseföretag och joint venture	15	1,9	-
Finansiella intäkter	8	0,5	0,5
Finansiella kostnader	8	-44,3	-42,9
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>24,2</b>	<b>16,4</b>
Värdeförändringar på fastigheter	12	53,0	1,0
Värdeförändringar på goodwill	11	-	-0,8
Värdeförändringar på finansiella instrument	9	1,0	-2,4
<b>Resultat före skatt</b>		<b>78,2</b>	<b>14,2</b>
Aktuell skatt	10	-4,1	-3,9
Uppskjuten skatt	10	-16,1	-0,6
<b>Årets resultat</b>		<b>57,9</b>	<b>9,7</b>
Övrigt totalresultat		-	-
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>		<b>57,9</b>	<b>9,7</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Goodwill	11	166,8	166,8	167,6
Förvaltningsfastigheter	12	1 320,2	1 231,8	1 213,2
Nyttjanderätter	14	42,4	40,4	42,2
Andelar i intresseföretag	15	112,5	-	-
Inventarier, verktyg och installationer		0,4	1,7	0,5
Uppskjuten skattefordran	10	0,3	0,5	0,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 642,6</b>	<b>1 441,2</b>	<b>1 423,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar	18	21,1	12,8	10,2
Aktuella skattefordringar		7,1	5,5	4,6
Övriga fordringar	17	2,2	3,1	1,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8,4	9,1	6,0
Likvida medel	17	26,7	31,7	48,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>65,5</b>	<b>62,1</b>	<b>70,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 708,1</b>	<b>1 503,2</b>	<b>1 494,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	16	2,9	2,5	2,5
Övrigt tillskjutet kapital		479,1	412,1	412,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		163,3	107,9	103,2
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>645,3</b>	<b>522,5</b>	<b>517,9</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>645,3</b>	<b>522,5</b>	<b>517,9</b>
<b>Skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Övriga avsättningar		0,5	0,5	0,5
Skulder till kreditinstitut	17, 22	264,3	491,0	382,9
Skulder till aktieägare	17, 22	82,4	82,0	80,0
Leasingskuld	14, 17	40,3	37,9	39,6
Uppskjutna skatteskulder	10	174,5	158,6	157,5
Övriga långfristiga skulder	17	0,4	1,1	1,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>562,4</b>	<b>771,1</b>	<b>661,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	17, 22	378,8	140,3	255,0
Skulder till aktieägare	17	1,0	1,0	1,0
Leasingskuld	14, 17	1,4	1,4	1,3
Derivatinstrument	9	1,4	2,4	-
Leverantörsskulder	17	10,5	11,3	6,0
Skatteskulder	10	10,8	8,8	7,6
Övriga skulder	17, 20	61,7	10,1	9,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	34,9	34,4	33,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>500,4</b>	<b>209,6</b>	<b>314,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 708,1</b>	<b>1 503,2</b>	<b>1 494,0</b>

ank=20250625:2025062623036

Penneo dokumentnyckel: L48IL-GWEDO-KNNAO-TMWMW-OWUJ3-YBB6Y

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 1 januari 2023</b>	<b>2,5</b>	<b>412,1</b>	<b>103,2</b>	<b>517,9</b>
Årets resultat	-	-	9,7	9,7
<b>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-5,0	-5,0
<b>Utgående balans 31 december 2023</b>	<b>2,5</b>	<b>412,1</b>	<b>107,9</b>	<b>522,5</b>
<b>Ingående balans 1 januari 2024</b>	<b>2,5</b>	<b>412,1</b>	<b>107,9</b>	<b>522,5</b>
Årets resultat	-	-	57,9	57,9
<b>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>	-	-	-	-
Nyemission	0,4	69,6	-	70,0
Emissionskostnader	-	-2,7	-	-2,7
Utdelning	-	-	-2,5	-2,5
<b>Utgående balans 31 december 2024</b>	<b>2,9</b>	<b>479,1</b>	<b>163,3</b>	<b>645,3</b>

ark=20250625:2025062623037

Penneo dokumentnyckel: L48IL-GWEDO-KNNAO-TMWWWMM-OWUI3-YBB6Y

## Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>	25		
Driftnetto		88,3	83,6
Förvaltnings- och administrationskostnader		-22,1	-24,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2,2	2,0
Erhållen ränta		0,5	0,5
Erlagd ränta		-44,7	-40,4
Betald skatt		-3,8	-3,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>20,4</b>	<b>17,2</b>
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-5,5	-7,3
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-2,5	5,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12,4</b>	<b>15,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	25		
Avytttrade förvaltningsfastigheter		-	18,5
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av förvaltningsfastigheter		-35,4	-36,1
Förvärv av maskiner och inventarier		-0,4	-1,6
Förvärv av andelar i intresseföretag		-56,0	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-91,8</b>	<b>-19,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	25		
Nyemission		67,3	-
Upptagna lån		32,7	23,9
Amortering lån		-20,9	-33,5
Amortering leasingskuld		-1,6	-1,4
Amortering övriga skulder		-0,7	-0,1
Utbetald utdelning		-2,5	-2,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>74,4</b>	<b>-13,1</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-5,0</b>	<b>-16,6</b>
Likvida medel vid årets början		31,7	48,3
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>26,6</b>	<b>31,7</b>

ank=20250625:2025062623038

Penneo dokumentnyckel: L48IL-GWEDO-KNNAO-TMWM-M-OWUI3-YBB6Y

# Moderbolagets räkenskaper

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3	-	-
<b>Totala intäkter</b>		-	-
Övriga externa kostnader	6	-0,2	-0,2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>
<b>Finansiella poster</b>	8		
Resultat från andelar i koncernföretag		-	2,5
Ränteutgifter och liknande resultatposter		0,4	0,4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4,1	-4,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3,9</b>	<b>-1,3</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erlagda/erhållna koncernbidrag		0,2	0,7
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3,7</b>	<b>-0,6</b>
Aktuell skatt	10	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3,7</b>	<b>-0,6</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2024	2023
Årets resultat		-3,7	-0,6
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>		<b>-3,7</b>	<b>-0,6</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	Nof	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag	13	537,2	467,2	467,2
Fordringar hos koncernföretag	18	-	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>537,2</b>	<b>467,2</b>	<b>467,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Fordringar hos koncernföretag	19	16,5	27,9	28,2
Övriga fordringar		0,2	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	0,9	0,5	-
Kassa och bank		0,2	0,5	1,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17,8</b>	<b>28,8</b>	<b>29,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>555,0</b>	<b>496,0</b>	<b>496,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	16	2,9	2,5	2,5
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2,9</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat		471,7	407,9	412,1
Årets resultat		-3,7	-0,6	0,8
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>468,0</b>	<b>407,3</b>	<b>412,9</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>470,9</b>	<b>409,8</b>	<b>415,4</b>
<b>Obeskaffade reserver</b>				
<b>Skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till aktieägare		82,4	82,0	80,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	22	<b>82,4</b>	<b>82,0</b>	<b>80,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till aktieägare		1,0	1,0	1,0
Leverantörsskulder		0,6	0,1	0,0
Övriga skulder		-	3,0	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	0,1	0,1	0,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1,7</b>	<b>4,2</b>	<b>1,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>555,0</b>	<b>496,0</b>	<b>496,5</b>

ank=20250625.20250626230#0

Penneo dokumentnyckel: L48IL-GWEDO-KNNAO-TMWM-M-OWUJ3-YBB6Y

## Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
<b>Ingående balans 1 januari 2023</b>	<b>2,5</b>	<b>412,1</b>	-	<b>0,8</b>	<b>415,4</b>
Resultatdisposition	-	-	0,8	-0,8	-
Fondemission	-	-	-	-	-
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	-	-	-
Utdelning enligt beslut stämma	-	-	-5,0	-	-5,0
Årets totalresultat	-	-	-	-0,6	-0,6
<b>Utgående balans 31 december 2023</b>	<b>2,5</b>	<b>412,1</b>	<b>-4,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>409,8</b>
<b>Ingående balans 1 januari 2024</b>	<b>2,5</b>	<b>412,1</b>	<b>-4,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>409,8</b>
Resultatdisposition	-	-	-0,6	0,6	-
Nyemission	0,4	69,6	-	-	70,0
Övrigt tillskjutet kapital	-	-2,7	-	-	-2,7
Utdelning enligt beslut stämma	-	-	-2,5	-	-2,5
Årets totalresultat	-	-	-	-3,7	-3,7
<b>Utgående balans 31 december 2024</b>	<b>2,9</b>	<b>479,1</b>	<b>-7,4</b>	<b>-3,7</b>	<b>470,9</b>

ank=20250625:2025062623041

Penneo dokumentnyckel: L48IL-GWEDO-KNNAO-TMWM-M-O-WUI3-YBB6Y

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>	25		
Rörelseresultat		-0,2	-0,2
Erlagd ränta		-4,1	-2,0
Erhållna utdelningar		2,5	2,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1,8</b>	<b>0,3</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-0,2	-0,0
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-2,1	0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4,1</b>	<b>0,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	25		
Kapitaltillskott dotterbolag		-70,0	-
Förändring utlåning koncernbolag		9,1	1,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-60,9</b>	<b>1,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	25		
Utbetald utdelning		-2,5	-2,0
Nyemission		67,3	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>64,8</b>	<b>-2,0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-0,3</b>	<b>-0,7</b>
Likvida medel vid årets början		0,5	1,1
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0,2</b>	<b>0,5</b>

ank=20250625:2025062623042

Penneo dokumentnycckel: L48IL-GWEDO-KNNAO-TMWM-M-OWUJ3-YBB6Y

# Noter till de finansiella rapporterna

## Not 1. Redovisning och värderingsprinciper

### Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar Ankarhagen Holding AB, org.nr 559343-8699, och dess dotterföretag, med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Tegnergatan 3, 111 40 Stockholm.

Styrelsen och verkställande direktören för Ankarhagen Holding AB, org.nr. 559343-8699, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i miljontal (Mkr).

### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernårsredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ÅRL. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen redovisas det under avsnittet moderbolagets redovisningsprinciper. De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen.

Moderbolagets årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören. Moderbolagets och koncernens respektive resultat och balansräkning blir föremål för beslut på årsstämman den 22 maj 2025.

### Nya eller ändrade redovisningsstandarder

Ankarhagen Holding blev koncernmoder i Ankarhagenkoncernen i november 2021. För räkenskapsåren 2021-2023 upprättas koncernredovisning i dotterbolaget Ankarhagen Fastigheter AB. För räkenskapsåret 2024 upprättas koncernårsredovisning för första gången i Ankarhagen Holding AB. Som jämförelsetal för 2024 redovisas konsoliderade siffror avseende kalenderåret 2023.

Koncernen tillämpar från och med 2024 International Financial Reporting Standards (IFRS). Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1. I övrigt har inga nya eller ändrade IFRS-standarder haft väsentlig påverkan på rapporteringen.

### Grund för upprättande

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Beloppen är avrundade till närmaste miljontal (Mkr), med en decimal om inget annat anges. Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i de finansiella rapporterna i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procentalen.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål.

Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

### Uppskattningar och bedömningar

De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen.

### Koncernen

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. Denna not ger en översikt över de områden som ofta innebär en högre grad av komplexitet vid bedömningar och över poster där en justering på grund av ändrade uppskattningar och bedömningar i efterföljande perioder kan bli väsentlig.

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

### Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som används. Information om de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 12.

### Redovisning av skatt

Vid upprättandet av bokslutet görs en redovisning av uppskjuten skatt, nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har, i enlighet med den skattesats som gäller från taxeringen 2024, redovisats till en skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten bedöms vara lägre. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning avseende möjligheten att kunna utnyttja dessa avdrag.

### Moderbolaget

I moderbolaget tillkommer väsentliga bedömningar avseende eventuella nedskrivningsbehov av aktier och andelar i dotterbolag. Några indikationer på nedskrivningsbehov har inte identifierats.

## Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen. Konsolidering sker från och med den dag då moderbolaget erhåller ett bestämmande inflytande. Dotterbolag exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

### Tillgångsförvärv eller rörelseförvärv

Förvärv av dotterbolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv.

Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv. Ankarhagen Holding ABs förvärv av aktierna i Ankarhagen Fastigheter AB i slutet av 2021 omfattade anställd personal, företagsledning och affärssystem och har klassificerats som rörelseförvärv.

Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv. Samtliga förvärv av fastighetsägande bolag har i koncernen klassificerats som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen goodwill eller uppskjuten skatt, istället redovisas hela köpeskillingen (inklusive eventuellt erhållen "skatterabatt") som anskaffningsvärde på fastigheten.

### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intressföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men i den utsträckning det finns inte något nedskrivningsbehov.

## Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

## Intäkter

### Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över kontraktstiden.

Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Hyresintäkterna avser sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräknning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. Eventuella ändringar i leasingavtalen redovisas som ett nytt leasingavtal från ikraftträdandet av ändringen och eventuella förutbetalda eller upplupna leasingavgifter kopplade

till det ursprungliga leasingavtalet beaktas som en del av leasingavgifterna för det nya leasingavtalet.

### Serviceintäkter

Serviceintäkter utgörs av tilläggsdebiteringar i form av fastighetsskatt och extratjänster såsom värme, el, VA, snöröjning och renhållning m.m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Ankarhagen bedömer sig vara huvudman gällande serviceintäkter.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljning redovisas den dag kontroll överförs till köparen, vilket normalt är tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkten beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkt.

## Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i årets resultat genom tillämpning av effektivräntemetoden. Till finansiella intäkter hör också erhållna koncernbidrag samt erhållen och anteciperad utdelning. Finansiella kostnader utgörs av ränta och andra kostnader i samband med upplåning och leasing.

## Valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod vilken normalt bedöms vara fem år. De enda materiella anläggningstillgångar som innehas av koncernen som omfattas av IAS 16 är inventarier.

## Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Även fastigheter under uppförande, exploateringsfastigheter, hänförs till denna kategori. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Såväl realiserade som orrealiserade värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultatet.

Ankarhagen redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Verkligt värde utgörs av marknadsvärdet som baserar sig på det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna fastighetsmarknaden. Ankarhagens värderingsprincip är att låta externvärdera minst hälften av samtliga förvaltningsfastigheter. Värdering sker genom oberoende värderingsinstitut samt att för de fastigheter som har förvärvats under perioden så kan istället förvärvspriset anses motsvara verkligt värde. Ankarhagen redovisar förvärvade fastigheter från och med tillträdesdagen. Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena.

Värderingar fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3, dvs. baserat på icke noterade priser, med användning av kassaflödesmodeller och ortsprisanalys. För mer information om värdering, se not 12.

Tillkommande utgifter vars belopp kan beräknas tillförlitligt

läggs till det redovisade värdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillhanda. Alla andra tillkommande utgifter, inklusive utgifter för reparationer och underhåll, redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Vid större investeringsprojekt i form av ny- eller ombyggnationer aktiveras lånekostnader som tillkommande utgifter på förvaltningsfastigheter. Inga avskrivningar redovisas avseende fastigheterna.

## Andelar i intresseföretag

Intresseföretag är företag där Ankarhagen, direkt eller indirekt, har ett betydande inflytande vilket vanligen innebär 20-50% av röstetalet. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden från och med den tidpunkt då det betydande inflytandet erhålls. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretaget motsvaras av koncernens andel i intresseföretagets eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella koncernmässiga över- och undervärden. Koncernens andel i intresseföretagets resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden redovisas i koncernens resultaträkning som "Andelar i intresseföretags resultat". Dessa resultatandelar med avdrag för erhållna utdelningar från intresseföretaget utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag.

## Leasing

### Leasegivare

Hyreskontrakt hänförliga till Ankarhagens förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing för leasegivare. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 14.

### Leasetagare

Leasetagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal. Ankarhagen har valt att tillämpa undantaget för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Ankarhagen är leasetagare för främst tomträtter samt i mindre omfattning för arrenden, lokaler, fordon och kontorsutrustning.

När ett leasingavtal har tecknats redovisas åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingskuld efter diskontering och rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Förändringar i leasingavtalet kan medföra en omvärdering av skulden och en justering av tillgångens redovisade värde. Leasebetalningar för avtal klassificerade som korttidslease och/eller leasing av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

För tomträttsavtal beräknas leasingskulden genom att diskontera de framtida tomträttsavgälderna för ett evigt kontrakt, med Ankarhagens marginella låneränta. Då Ankarhagen värderar sina fastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40, och tomträtten utgör en del av fastigheten, kommer den efterföljande värderingen också att göras till verkligt värde. Marknadsvärdet bedöms uppgå till det värde som skulden uppgår till, dvs. ett diskonterat nuvärde av framtida avgälder med den marknadsmässiga avgäldsräntan. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Nyttjanderätten är en tillgång med obestämbar nyttjandeperiod och skrivs således inte av. Inte heller sker någon amortering av skulden. Den tomträttsavgäld som betalas klassificeras i sin helhet som räntekostnad.

## Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar – med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar samt uppskjutna skattefordringar – prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Tillgången skrivs ned till återvinningsvärdet om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och tillgångens nyttjandevärde.

För beskrivning av nedskrivning av finansiella tillgångar, se nedan.

## Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. På skuldsidan finns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder och derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, övriga finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Säkringsredovisning tillämpas ej.

### Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens finansiella tillgångar består av kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel.

Kundfordringarna redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Nedskrivningsbehov för kundfordringar utvärderas vid varje balansdag. Nedskrivningsprövning görs baserat på förväntade kreditförluster enligt den förenklade modellen i IFRS 9. Detta innebär att förlustreserv beräknas för tillgångens förväntade återstående löptid. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framtidsblickande faktorer. Koncernen har historiskt endast redovisat några få kundförluster. Bokföring av kundförluster påverkar den aktuella perioden som intäkten avser. När det inte längre finns en rimlig förväntan om att erhålla betalning skrivs tillgången bort. Kreditrisken bedöms som låg. Likvida medel inkluderar kontanter, inlåning i banker och andra kortfristiga höglivida investeringar med ursprungliga löptider om tre månader eller mindre.

### Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens finansiella skulder består av upplåning (banklån), leverantörsskulder samt övriga skulder. De finansiella skulderna klassificeras och värderas som skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Banklån redovisas initialt till verkligt värde med avdrag för transaktionskostnader direkt hänförliga till upptagning av lånet. Dessa räntebärande skulder mäts därefter till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden, vilken säkerställer att räntekostnaden beräknas baserat på en fast ränta på det redovisade beloppet av skulden i balansräkningen. I den redovisade effektiva räntan ingår initiala transaktionskostnader och eventuella premier som ska betalas vid inlösen samt ränta eller kupong som betalas medan skulden är utestående. Leverantörsskulder redovisas till verkligt värde och därefter redovisas till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

## Derivat

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning enligt IFRS 9. Ränteswappar utgör ändå ekonomiska säkringsrelationer. Ränteswappar används för att åstadkomma fast ränta på upplåning med avtalad rörlig ränta. Se Not 9.

### Aktuell och uppskjuten skatt

Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas utifrån skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Således redovisas inte någon uppskjuten skatt vid förvärvstillfället vid förvärv av fastigheter. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

### Eget kapital

Koncernens eget kapital delas upp i aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, reserver och balanserade vinstmedel inklusive årets resultat.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda som löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster åt företaget. Åtaganden för de anställda tryggas genom avtalade avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Företaget förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Metoden innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte

medfört in- eller utbetalningar avseende löpande verksamhet under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Som likvida medel redovisas kortfristiga placeringar med en kortare löptid än tre månader.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar de principer som presenteras i koncernredovisningen, med de undantag som anges nedan.

Årsredovisningen för moderbolaget är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Rådet för Finansiell Rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för Finansiell Rapportering. RFR 2 innebär att årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS standarder och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter. Utdelningar som överstiger dotterföretagets totalresultat för perioden eller som innebär att det bokförda värdet på innehavets nettotillgångar i koncernredovisningen understiger det bokförda värdet på andelarna, är en indikation på att det föreligger ett nedskrivningsbehov. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar undantaget till IFRS 9 i RFR 2 och värderar således finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella metoden och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. För fordringar utan förhöjd kreditrisk görs reservering för förväntade kreditförluster inom 12 månader. För fordringar med förhöjd kreditrisk görs reservering för förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid.

### Koncernbidrag

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner (alternativregeln tillämpas).

### Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. I resultaträkningen sker i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skatteskuld. Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Leasingavtal

Moderbolaget tillämpar undantaget till IFRS 16 i RFR 2 och redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal.

## Not 2. Finansiell riskhantering

### Koncernen

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (bestående ränterisk), likviditetsrisk, kreditrisk och kapitalrisk. Dessa risker hanteras i enlighet med koncernens riktlinjer. Riktlinjerna finns dokumenterade i koncernens finanspolicy som är antagen av styrelsen. Koncernens övergripande finansstrategi fokuserar på att eftersträva en för koncernen optimal kapitalstruktur och minska potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat och ställning.

### Marknadsrisk

#### Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som förändringar i marknadsräntan har på koncernens finansnetto. Ankarhagens finansieringskällor utgörs i huvudsak av upplåning, eget kapital samt kassaflöde från den löpande verksamheten. Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Den största delen av upplåningen är med kort räntebindningstid, normalt 3 månader.

En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym skulle öka koncernens räntekostnad 2024 med 4,6 Mkr (5,3).

#### Valutarisk

Koncernen har inte någon exponering mot valutarisk. Samtliga dotterbolag och moderbolaget använder svenska kronor som funktionell valuta, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta.

### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med koncernens likviditetshandling är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas regelbundet. Ledningen följer, i enlighet med koncernens finanspolicy, löpande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Per den 31 december 2024 uppgår koncernens likvida medel till 26,7 Mkr (31,7). Framtida likviditetsbelastning i övrigt avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån.

I leasingkulden ingår skuld för framtida kassaflöden avseende tomträttsavgälder för eviga kontrakt. För mer information om löptidsanalys av koncernens leasingkulder se not 14, leasing.

### Kreditrisk

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på

förfallodagen. Ankarhagens kreditrisk innefattar likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss hyresgäst eller annan motpart. Koncernen bevakar kundernas kreditvärdighet och omprövar efter givna riktlinjer kreditvillkoren vid behov. Ankarhagen har historiskt endast redovisat några få kundförluster och koncernen har relativt få obetalda utestående förfallna kundfordringar. Kreditrisken bedöms som låg. En djupare lågkonjunktur till följd av rådande omvärldsfaktorer skulle kunna påverka kreditrisken negativt, vilket Ankarhagen övervakar noggrant. För information om koncernens kund/hyresfordringar samt reserv för osäkra fordringar, se not 18.

### Hantering av refinansieringsrisk

Finansierings- och refinansieringsrisk är risken för att finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller att sådan finansiering endast kan ske på villkor som är oförmånliga för koncernen.

Refinansieringsrisken minskas genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen och säkerställa optimal kapitalbindningstid. Ankarhagen arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Koncernens genomsnittliga kapitalbindning ska över tid vara minst två år.

Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade covenantar, som låntagaren ska uppfylla. Vid brott mot covenanterna kan banken begära att Ankarhagen ska återbetala lånet i förtid. De finansiella åtaganden som finns i låneavtalen utgörs typiskt av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. Exempel på åtaganden är att belåningsgraden ska understiga en specifik nivå, att räntetäckningsgraden ska överstiga en viss nivå eller att soliditeten ska överstiga en viss nivå. Per den 31 december 2024 uppfyller Ankarhagen alla sina covenantar och utsikterna för nyckeltalen gällande finansiella åtaganden är att de fortsatt förväntas att vara uppfyllda.

### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernen följer på löpande basis upp kapitalstrukturen genom nyckeltalen räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet.

Tabellen nedan visar de avtalsenliga ej diskonterade kassaflödena inklusive ränta från koncernens finansiella skulder som utgör finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen.

Per 31 december 2024 (fkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	403,6	253,8	44,4	701,8
Skulder till aktieägare	3,1	80,4	-	83,4
Övriga långfristiga skulder	-	0,4	-	0,4
Leasingskuld	2,6	8,3	32,1	43,0
Leverantörsskulder	10,5	-	-	10,5
Övriga kortfristiga skulder	64,7	-	-	64,7
<b>Summa</b>	<b>484,5</b>	<b>342,8</b>	<b>76,5</b>	<b>903,8</b>
Per 31 december 2023 (fkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	176,1	490,6	50,0	716,7
Skulder till aktieägare	1,0	82,0	-	83,1
Övriga långfristiga skulder	-	1,1	-	1,1
Leasingskuld	2,6	6,1	31,6	40,4
Leverantörsskulder	11,3	-	-	11,3
Övriga kortfristiga skulder	7,1	-	-	7,1
<b>Summa</b>	<b>198,1</b>	<b>579,8</b>	<b>81,7</b>	<b>859,6</b>

Per 31 december 2024 (fkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Derivatinstrument	0,0	0,1	-	0,1
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>
Per 31 december 2023 (fkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Derivatinstrument	1,1	4,1	-	5,3
<b>Summa</b>	<b>1,1</b>	<b>4,1</b>	<b>-</b>	<b>5,3</b>

Belåningsgrad <sup>1</sup>	Not	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skuld	22	697,7	631,3
Fastigheternas marknadsvärde	12	1 320,2	1 231,8
<b>Belåningsgrad, %</b>		<b>52,8%</b>	<b>51,3%</b>
Nettobelåningsgrad <sup>1</sup>	Not	2024-12-31	2023-12-31
Nettoskuld	22	671,0	599,6
Fastigheternas marknadsvärde	12	1 320,2	1 231,8
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>		<b>50,8%</b>	<b>48,7%</b>
Soliditet	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		645,3	522,5
Balansomslutning		1 708,1	1 503,2
<b>Soliditet, %</b>		<b>37,8%</b>	<b>34,8%</b>

<sup>1)</sup> Exklusive skulder till aktieägare.

## Moderbolaget

I koncernen tillämpas gemensam riskhantering för alla enheter. Beskrivningen ovan är därför i allt väsentligt tillämplig även för moderbolaget.

### Not 3. Intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	95,2	88,5	-	-
Serviceintäkter (fastighetsskatt, el, värme, VA, renhållning, snöröjning och dyligt)	8,0	8,6	-	-
Övriga intäkter	2,0	1,7	-	-
<b>Summa</b>	<b>105,1</b>	<b>98,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

De ökade hyresintäkterna är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd samt ett resultat av aktiv förvaltning och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Ankarhagen har en diversifierad avtalsstruktur avseende hyresavtalens längd och storlek, vilket stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn uthyrningsgrad. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter eftersträvar Ankarhagen långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktportföljen uppgick vid årsskiftet till 4,0 år (3,9). Av den kontrakterade hyran utgörs 100 procent (100) av kommersiella kontrakt. Det finns 103 kommersiella kontrakt (105) fördelat på 85 hyresgäster (93) i ett flertal olika branscher. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 9 procent (9) av det årliga kontraktsvärdet. Hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 12 procent (10) av kontrakterad årshyra. Exponeringen för kreditförluster minskas genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid nyuthyrning och löpande, vid behov ställs krav på säkerhet.

### Not 4. Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2024	2023
El- och värmekostnader	-5,2	-5,3
Vatten och avlopp	-1,2	-1,2
Fastighetsskatt	-1,9	-1,9
Reparation och underhåll	-1,2	-3,4
Fastighetsförsäkringspremier	-2,0	-1,0
Fastighetsskötsel och förvaltning	-5,3	-2,1
Övriga fastighetskostnader	-0,2	-0,1
<b>Summa</b>	<b>-16,9</b>	<b>-15,1</b>

Vissa fastighetskostnader vidarefaktureras till hyresgästerna enligt avtal som serviceintäkter (fastighetsskatt, el, värme,

VA, renhållning, snöröjning och dyligt). Se vidare not 3.

### Not 5. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader	Not	Koncernen	
		2024	2023
Konsultarvoden		-4,3	-6,0
Revisionsarvoden	6	-1,5	-1,6
Personalkostnader	7	-11,2	-12,1
Lokalkostnad		-1,3	-1,2
Övriga förvaltningskostnader		-3,9	-3,9
<b>Summa</b>		<b>-22,1</b>	<b>-24,8</b>

I övriga förvaltningskostnader ingår bland annat uthyrningskostnader och förvaltningsadministration.

Moderbolagets verksamhet består enbart av ägande av aktier i dotterbolag.

All operativ verksamhet, inklusive fastighetsförvaltning och administration, bedrivs i dotterbolag.

## Not 6. Revisionsarvoden

Revisionsarvoden	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<b>EY</b>				
Revisionsuppdrag	-1,6	-1,5	-0,2	-0,1
Övriga tjänster	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster.

Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

## Not 7. Personal

Personal	Koncernen	
	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>7,7</b>	<b>9,3</b>
- varav kvinnor	2,7	3,2
- varav män	5,0	6,2
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-2,7	-2,2
Övriga anställda	-4,6	-5,9
<b>Sociala kostnader inklusive löneskatt</b>		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-0,8	-0,7
Övriga anställda	-1,7	-2,1
<b>Pensionskostnader</b>		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-0,7	-0,5
Övriga anställda	-0,3	-0,3
Övriga personalrelaterade kostnader	-0,5	-0,3
<b>Summa</b>	<b>-11,2</b>	<b>-12,1</b>

### Styrelse och vd

Under år 2024 hade moderbolaget vid årets slut 5 (4) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 2 (2) ledande befattningshavare varav 0 (0) kvinna. Koncernledningen består av VD och finanschef. Till VD har under år 2024 utbetalats 1,1 Mkr (0,8) i lön samt förmåner om 0,1 Mkr (0,1) och 0,0 Mkr (0,0) i bonus för verksamhetsåret 2023. Under 2024 avtalades om ersättningar och förmåner till VD om 1,1 Mkr per år i fast ersättning, någon rörlig ersättningsdel ska inte utgå. VD:s ersättning för 2025

uppgår enligt avtal till 1,2 Mkr i fast ersättning. Sammanlagt 0,4 Mkr (0,3) har även betalats för pensionsförsäkringar. Vid uppsägning från bolagets sida öger VD rätt till tre månadslöner. Till styrelsen har arvode om sammanlagt 0,0 Mkr (0,0) utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 26 mars 2024. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Ankarhagen.

För transaktioner med närstående hänvisas till not 27.

## Not 8. Resultat från finansiella poster

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	-	-	-
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>				
Ränteintäkter (beräknade enligt effektivräntemetoden)	0,5	0,9	-	-
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	0,4	0,4
<b>Summa</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>				
Räntekostnader för leasingavtal, arrende samt tomträttsavgäld	-1,2	-1,5	-	-
Räntekostnader till kreditinstitut	-38,1	-36,5	-	-
Räntekostnader till aktieägare	-4,1	-4,0	-4,1	-4,0
Övriga räntekostnader	-0,8	-1,3	-	-
<b>Summa</b>	<b>-44,3</b>	<b>-43,3</b>	<b>-4,1</b>	<b>-4,0</b>

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader för koncernen och för moderbolaget härrör från finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella kostnader, leasingkulder utgörs främst av tomträttsavgälder 1,1 Mkr (1,1) och arrende 0,1 Mkr (0,1).

## Not 9. Derivatinstrument

Derivatinstrument	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder		
Ränteswappar	150,0	75,0
Performance ränteswappar <sup>1</sup>	25,0	25,0
<b>Summa</b>	<b>175,0</b>	<b>100,0</b>

Förfallodagar	Nominellt belopp	Koncernen	
		Verkligt värde 2024-12-31	Verkligt värde 2023-12-31
2027-12-04	25,0	0,3	-
2028-05-16	50,0	-1,2	-1,4
2028-11-07	25,0	-0,6	-0,8
2028-12-28	25,0	-0,1	-0,2
2029-07-22	25,0	-0,0	-
2029-08-06	25,0	0,2	-
<b>Summa</b>	<b>175,0</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,4</b>

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning enligt IFRS 9. Ränteswappar utgör ändå ekonomiska säkringsrelationer. Ränteswappar används för att åstadkomma fast ränta på upplåning med avtalad rörlig ränta.

De nominella beloppen för utestående ränteswappar uppgår per 2024-12-31 till 175,0 Mkr (100,0). Orealiserat resultat på derivatinstrument uppgår till -1,0 Mkr (-2,4). Koncernens

<sup>1</sup> Performance swap är en produkt som är en kombination av en ränteswap samt ett räntetak där tecknaren köper en ränteswap samt ställer ut ett räntetak. Snitträntan, den fasta räntan, för performance swapparna uppgår till en fast procent vilken betalas så länge den rörliga räntan (3m Stibor) ligger under en fixerad barriärnivå. Flödena fungerar som i en vanlig ränteswap. Tecknaren betalar fast ränta under löptiden och erhåller 3m Stibor för varje period som 3m Stibor < barriären (fastställs var 3:e månad). Om 3m Stibor är på eller över barriären försvinner skyddet, d.v.s. tecknaren betalar och erhåller samma ränta - och netto noll i swapflödet. När 3m Stibor åter är under barriären så fungerar flödena åter som i en vanlig swap.

Derivatinstrument	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Övervärden på finansiella derivat	-	-
Undervärden på finansiella derivat	-1,4	-2,4
<b>Summa</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,4</b>

Värdoförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Räntederivat	1,0	-2,4
<b>Summa</b>	<b>1,0</b>	<b>-2,4</b>

Värdoförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Räntederivat	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

derivatinstrument redovisas till verkligt värde och hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Nivå 2 avser instrument där värdet kan observeras utifrån direkt eller indirekt marknadsdata, men som inte utgör priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument. Ankarhagen Fastigheter AB:s derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata.

## Not 10. Skatt

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>				
<b>Aktuell skattekostnad</b>				
Aktuell skatt	-4,1	-4,0	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,0	0,0	-	-
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-3,8	-3,3	-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-10,9	2,2	-	-
Effekt avsättning obeskattade reserver	-1,3	-0,9	-	-
Förändring av temporära skillnader	-	0,8	-	-
Under året utnyttjade underskottsavdrag	-	-0,0	-	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-0,2	0,5	-	-
Periodisering uppläggningskostnader	-	0,0	-	-
Leasing	0,1	0,1	-	-
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-20,3</b>	<b>-4,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skatt baserad på gällande skattesats:				
Redovisat resultat före skatt	78,2	14,2	-3,7	-0,6
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-16,1	-2,9	0,8	0,1
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Ej avdragsgilla kostnader	-4,4	-4,9	-0,8	-0,6
Ej skattepliktiga intäkter	0,4	0,0	-	0,5
Ej skattepliktig förändring av goodwill	-	-0,2	-	-
Ej skattepliktig försäljning koncernbolag	-	2,7	-	-
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-0,2	-0,1	-	-0,1
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,0	0,0	-	-
Förändring värdering uppskjuten skatt (hänförlig till gw)	-	0,8	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-20,3</b>	<b>-4,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Vid årets ingång	0,5	0,0	-	-
Redovisat i årets resultat	-0,2	0,5	-	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Vid årets ingång	-158,1	-157,5	-	-
Redovisat i årets resultat	-16,1	-0,6	-	-
<b>Förvärvade och avyttrade tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-174,2</b>	<b>-158,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skattefordran är hänförlig till:</b>				
Övriga temporära skillnader	0,3	0,5	-	-
<b>Summa</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld är hänförlig till:</b>				
Temporära skillnader fastigheter	169,4	154,7	-	-
Övriga temporära skillnader	5,1	3,9	-	-
<b>Summa</b>	<b>174,5</b>	<b>158,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Netto uppskjuten skatt:</b>	<b>174,2</b>	<b>158,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

## Not 11. Goodwill

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166,8	167,6
Årets försäljningar, Blåsten 9 och Blåsten 10	-	-0,8
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>166,8</b>	<b>166,8</b>

Goodwill redovisas i samband med förvärvet av Ankarhagen Fastigheter AB och övervakas av verkställande direktören utifrån en kassagenererande enhet (KGE). Koncernen bedöms utgöra en enda KGE.

Nedskrivningsprövning av goodwill hänförlig till tidigare rörelseförvärv av fastighetsportföljer görs i samband med

avyttring, förändrad skattelagstiftning alternativt nedgång i fastigheternas värde vilket påverkar den temporära skillnaden.

Ingen negativ värdeutveckling på fastigheter kopplade till goodwill finns som påverkar bedömningen av återvinningsvärdet.

## Not 12. Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående redovisat värde	1 231,8	1 213,2
Förvärv	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	35,4	36,1
Försäljningar (köpeskillning)	-	-18,5
Värdeförändringar	53,0	1,0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 320,2</b>	<b>1 231,8</b>

I värdeförändringar ingår orealiserade värdeförändringar motsvarande 53,0 Mkr (2,3) och realiserade värdeförändringar motsvarande 0,0 Mkr (-1,3).

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	205,8	208,6
Mark	102,7	99,9
Varav mark tomrätter	28,5	28,5

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 38 fastigheter (38), varav en fastighet står på ofri

grund via ett arrende från Stockholms kommun, som alla hyrs ut till externa hyresgäster. Fastigheterna är primärt industri-, lager- och handelsfastigheter och belägna i Mälardalen och övriga Mellansverige. Moderbolaget äger inga fastigheter.

### Geografisk fördelning av fastighetsvärde

Region	Värde	Värde
	2024-12-31	2023-12-31
Karlstad	663,0	598,5
Örebro	162,9	156,9
Stockholm	160,6	154,8
Västerås	130,7	130,4
Eskilstuna	94,1	91,3
Övriga Mellansverige	108,9	99,9
<b>Totalt</b>	<b>1 320,2</b>	<b>1 231,8</b>

Ankarhagens koncernredovisning upprättas enligt IFRS Accounting Standards. Ankarhagen har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde i

enlighet med IAS40 med analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Samtliga fastigheter i bolagets bestånd värderas årligen. I syfte att fastställa fastigheternas

marknadsvärde inhämtar Ankarhagen oberoende externa värderingar som stöd för den årliga värderingen. Enligt avtal om särskilda villkor med bolagets kreditgivare skall minst hälften av fastighetsbeståndet marknadsvärderas varje år av externa oberoende värderingsinstitut. Under 2024 har drygt hälften av fastighetsbeståndet marknadsvärderats av CBRE Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi. De fastigheter som inte externvärderas under året värderas internt enligt samma huvudmetod som externvärderingarna.

Värderingen har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetto och

investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter.

Till detta kommer nuvärde av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har en tioårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad s.k. ortsprisvärdering. Värderingar till verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

<b>Fördelning värderingar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Extern värdering</b>	<b>740,0</b>	<b>639,3</b>
Antal fastigheter	22	17
<b>Intern värdering</b>	<b>580,2</b>	<b>592,5</b>
Antal fastigheter	15	20
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 320,2</b>	<b>1 231,8</b>
Antal fastigheter	37	37

Följande antaganden och bedömningar har använts i genomsnitt för värdering av koncernens fastigheter:

<b>Värderingsantaganden</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kalkylränta driftnetto	9,1%	9,5%	8,9%
Kalkylränta för restvärde	9,1%	9,5%	8,9%
Direktavkastningskrav	7,0%	7,3%	6,6%
Förväntad vakansgrad	5,4%	5,0%	5,1%
Förväntad inflation	2,0%	2,0%	2,0%

Marknadsvärdesbedömningar innehåller alltid osäkerhet beroende på gjorda antaganden. För att åskådliggöra effekterna kring förändrade antaganden redovisas nedanstående tabell.

<b>Känslighetsanalys</b>	<b>Förändring</b>	<b>Påverkan på värde</b>
Marknadshyresnivå	+/- 10%	122,8 / -122,8
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-23,6 / 23,6
Fastighetskostnader	+/- 5%	-13,6 / 13,6
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-85,8 / 100,8

<b>Avtalade framtida hyresintäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avtalade hyresintäkter år 1	97,2	89,0	84,2	63,1	48,1
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	229,7	192,7	190,0	164,0	120,5
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	92,6	101,8	101,4	101,2	66,3
<b>Summa</b>	<b>419,5</b>	<b>383,6</b>	<b>375,6</b>	<b>328,3</b>	<b>234,9</b>

Framtida hyresintäkter i tabellen är redovisade exkl. indexreglering och tillägg.

Ankarhagens avtalade framtida hyresintäkter ökade till 420 Mkr (384) som ett resultat av en positiv nettouthyrning under året. Avtalade framtida hyresintäkter ingår som en viktig komponent i värderingen av fastigheterna, efter kontraktsavslutslut antas marknadshyra gälla.

## Not 13. Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag	Moderbolaget	
	2024-12-13	2023-12-13
Ingående anskaffningsvärden	467,2	467,2
Förvärv	-	-
Avyttringar	-	-
Kapitaltillskott	70,0	-
Nedskrivning	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>537,2</b>	<b>467,2</b>

Moderföretagets, Ankarhagen Holding AB, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell. Endast direkt ägda dotterbolag specificeras. Antalet indirekt ägda dotterbolag uppgår till 31 (31) stycken.

Andelar innehas i följande dotterbolag:	Org. nr.	Kapital- andel %	Rösträts- andel %	Redovisat värde per 2024-12-31	Redovisat värde per 2023-12-31
Ankarhagen Fastigheter AB	559103-4664	100	100	537,2	467,2
<b>Summa</b>				<b>537,2</b>	<b>467,2</b>

## Not 14. Leasing

Koncernen som leasetagare	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Nyttjanderättstillgångar</b>		
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>40,4</b>	<b>42,2</b>
Tillkommande leasingavtal	3,9	0,9
Avslutade leasingavtal	-	-1,1
Årets avskrivningar	-1,8	-1,6
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42,4</b>	<b>40,4</b>
<b>Leasingskulder</b>		
<b>Leasingskuld vid årets början</b>	<b>39,3</b>	<b>40,9</b>
Tillkommande leasingavtal	3,8	0,9
Avslutade leasingavtal	-	-1,1
Räntekostnader	0,2	0,2
Amortering av leasingskuld	-1,6	-1,6
<b>Leasingskuld vid årets slut</b>	<b>41,7</b>	<b>39,3</b>
Variabla avgifter som ej ingår i beräkning av leasingskuld	-	-
Kostnad som avser korttidsleasingavtal	-	-
Kostnad som avser leasing av tillgångar av lågt värde (exklusive korttidsleasingavtal med tillgångar av lågt värde)	-	-
Totalt kassaflöde för leasingavtal	2,7	2,7
<b>Nyttjanderättstillgångar per tillgångsslag</b>		
Tomträtter och arrenden	38,8	38,6
Lokaler	3,6	1,5
Bilar	0,1	0,2
<b>Summa</b>	<b>42,4</b>	<b>40,4</b>
<b>Leasingskuld per tillgångsslag</b>		
Tomträtter och arrenden	-38,0	-37,8
Lokaler	-3,6	-1,3
Bilar	-0,1	-0,2
<b>Summa</b>	<b>-41,7</b>	<b>-39,3</b>
<b>Löptidsanalys över koncernens leasingskulder</b>		
Inom 1 år	2,6	2,6
Mellan 1 och 5 år	8,3	6,1
Mer än 5 år	32,1	31,6
<b>Summa</b>	<b>43,0</b>	<b>40,4</b>

### Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal. För ytterligare upplysningar om leasingavtal där koncernen är leasegivare, se not 3 och not 12.

### Koncernen som leasetagare

Koncernen innehar tomträttsavtal som bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde.

Avtalen redovisas i form av nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld till motsvarande värde. Ingen avskrivning sker

därmed av tomträtterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången.

Koncernen leasar även ett antal bilar där leasingperioden vanligtvis uppgår till tre år med option på lösen vid periodens slut. Avtalsvillkoren innehåller inga särskilda begränsningar. Koncernen är inte exponerad för restvärderisk i de leasade tillgångarna.

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Operationell leasing</b>		
Kostnadsförda leasingavgifter	1,3	1,2
Varav variabla avgifter	-	-
<b>Summa</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>
<b>Framtida avgifter för ej uppsägningsbara kontrakt förfaller enligt följande:</b>		
Inom ett år	1,2	1,2
1-5 år	2,6	0,3
Senare än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>3,9</b>	<b>1,5</b>

## Not 15. Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-	-	-
Förvärv	110,6	-	-	-
Andel av årets resultat	1,9	-	-	-
Kapitaltillskott	-	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Joint venture / Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel av rösterna	Koncernen	
				2024-12-31	2023-12-31
Luxora Invest AB	559044-2926	Linköping	49%	112,5	-
<b>Summa</b>				<b>-</b>	<b>-</b>

Andelen i intresseföretagets intäkter uppgår till 6,7 mkr, andelen tillgångar till 136,0 mkr och andelen skulder till 126,4 mkr.

Resultat från intresseföretag	Koncernen	
	2024	2023
<b>Förvaltningsresultat:</b>		
Luxora Invest AB	2,1	-
<b>Summa</b>	<b>2,1</b>	<b>-</b>
<b>Värdeförändringar på fastigheter:</b>		
Luxora Invest AB	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Värdeförändringar på finansiella instrument:</b>		
Luxora Invest AB	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skatt:</b>		
Luxora Invest AB	-0,3	-
<b>Summa</b>	<b>-0,3</b>	<b>-</b>

## Not 16. Upplysningar om aktiekapital

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kvotvärde per aktie, kr
Antal aktier vid årets ingång	50 300	-	50,0
Antal aktier vid årets utgång	57 795	173 384	12,5

I bolaget finns endast ett aktieslag.

	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal aktier
<b>Redovisning av aktiekapitalets utveckling 2023-2024</b>			
Aktiekapital 2023-12-31	-	2,5	50 300
Aktiekapital 2024-12-31	0,4	2,9	231 179

## Not 17. Finansiella instrument per kategori

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	21	13
Övriga kortfristiga fordringar	2	3
Likvida medel	27	32
<b>Redovisat värde</b>	<b>50</b>	<b>48</b>

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Not	Koncernen	
		2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)		264,3	491,0
Skulder till aktieägare (långfristiga)		82,4	82,0
Leasingskulder		41,7	37,9
Övriga långfristiga skulder		0,4	1,1
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)		378,8	140,3
Skulder till aktieägare (kortfristiga)		0,8	1,0
Leverantörsskulder		10,5	11,3
Övriga kortfristiga skulder	19	61,7	10,1
<b>Redovisat värde</b>		<b>840,6</b>	<b>774,7</b>

Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Derivatinstrument med negativt marknadsvärde	1,4	2,4
<b>Redovisat värde</b>	<b>1,4</b>	<b>2,4</b>

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos koncernföretag	16,5	27,9
Övriga kortfristiga fordringar	0,2	-
Kassa och bank	0,2	0,5
<b>Redovisat värde</b>	<b>16,9</b>	<b>28,3</b>

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till aktieägare (långfristiga)	82,4	82,0
Skulder till aktieägare (kortfristiga)	1,0	1,0
Leverantörsskulder	0,6	0,1
Övriga kortfristiga skulder	-	3,0
<b>Redovisat värde</b>	<b>84,0</b>	<b>86,1</b>

Redovisade värden på finansiella instrument utgör en god approximation av dess verkliga värde.

**Not 18. Kundfordringar**

	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	22,9	13,6	-	-
Reservering för osäkra kundfordringar	-1,7	-0,8	-	-
<b>Kundfordringar netto:</b>	<b>21,1</b>	<b>12,8</b>	-	-
Reserv vid årets början	0,8	-	-	-
Årets reserveringar	0,9	0,8	-	-
Återförda reserveringar	-0,0	-	-	-
Konstaterade förluster	-	-	-	-
<b>Reserv vid årets slut</b>	<b>1,7</b>	<b>0,8</b>	-	-
<b>Åldersanalys av förfallna icke reserverade kundfordringar</b>				
1-30 dagar	14,8	6,2	-	-
31-60 dagar	0,5	0,1	-	-
> 61 dagar	1,9	1,2	-	-
<b>Summa förfallna kundfordringar (ej reserverade)</b>	<b>17,2</b>	<b>7,4</b>	-	-

För ytterligare upplysningar om kreditrisk, se not 2.

**Not 19. Fordringar hos koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	27,9	28,2
Lån som utbetalats under året	70,2	3,2
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	-81,6	-3,5
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16,5</b>	<b>27,9</b>
Koncernföretag	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Ankarhagen Fastigheter AB	16,5	27,9
<b>SUMMA</b>	<b>16,5</b>	<b>27,9</b>

## Not 20. Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Moms	6,5	6,4
Personalrelaterade skulder	0,3	0,4
Skulder till säljare av fastighet	54,6	-
Övrigt	0,3	3,3
<b>Summa</b>	<b>61,7</b>	<b>10,1</b>

Varav räntebärande övrig skuld uppgår till 54,6 Mkr (0,0)

## Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	0,1	-	-	-
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	6,2	6,2	-	-
Upplupna hyresintäkter	0,3	0,3	-	-
Övriga poster	1,8	2,5	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>8,4</b>	<b>9,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Not 22. Upplåning

	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>				
Skulder som redovisas i flera poster:				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	264,3	491,0	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	378,8	140,3	-	-
Långfristiga skulder till aktieägare	80,4	82,0	80,4	82,0
Kortfristiga skulder till aktieägare	2,0	-	2,0	-
Övriga skulder (långfristiga)	0,4	1,1	-	-
Övriga skulder (kortfristiga)	54,6	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>780,5</b>	<b>714,4</b>	<b>82,4</b>	<b>82,0</b>
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	28,5	30,1	-	-

### Lånevillkor

Skulder till kreditinstitut avser upptagna lån i Swedbank, Sparbanken Bergslagen samt Aros Kapital. Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter alternativt pant av aktier i dotterbolag.

Ankarhagen har fullföljt sina åtaganden enligt avtalet om särskilda villkor som bolaget har med Swedbank och Aros Kapital.

Riskbegränsning	Covenantnivå	2024	2023
Belåningsgrad, %	< 65	53	51
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,5	1,7	1,6
Soliditet, %	> 20	39	35

De finansiella covenanterna avser Ankarhagen Fastigheter AB-koncernen.

De ovan redovisade riskbegränsande nyckeltalen i tabellen ovan har därför beräknats för den underkoncernens siffror.

Utsikterna för nyckeltalen gällande finansiella åtaganden är att de fortsatt förväntas att vara uppfyllda. Räntetäckningsgraden som stärkts från föregående år förväntas stärkas ytterligare under 2025.

Löptidsanalys <sup>1</sup>	Koncernen			
	Kapitalbindning		Räntebindning	
Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
0-1	433,4	62,1	522,7	74,9
1-2	157,5	22,6	-	-
2-3	75,0	10,8	25,0	3,6
3-4	1,6	0,2	100,0	14,3
4-5	1,6	0,2	50,0	7,2
5 år och senare	28,5	4,1	-	-
<b>Totalt</b>	<b>697,7</b>	<b>100,0</b>	<b>697,7</b>	<b>100,0</b>
varav			Belopp	Andel, %
Räntebärande skulder – rörlig ränta			461,3	66,1
Räntebärande skulder – lån med fast ränta inkl räntesäkring nominellt värde			236,4	33,9

Genomsnittlig kapitalbindning var 1,5 (2,0) år.

Genomsnittlig räntebindning var 1,1 (0,9) år.

Nettoskuld <sup>1</sup>	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder kreditinstitut	643,0	631,3
Räntebärande skulder övrigt	54,6	-
Likvida medel	-26,7	-31,7
<b>Nettoskuld</b>	<b>671,0</b>	<b>599,6</b>

1) Exklusive skulder till aktieägare

## Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3,4	3,8	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	26,3	24,1	-	-
Upplupna kostnader, personal	1,1	1,0	-	-
Övriga poster	4,1	5,4	0,1	0,1
<b>Summa</b>	<b>34,9</b>	<b>34,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>

Upplupna räntekostnader på skulder till aktieägare om 1,0 Mkr (1,0) ingår inte i redovisade upplupna räntekostnader i tabellen för not 23. De särredovisas i balansräkningen under kortfristiga skulder som skulder till aktieägare.

## Not 24. Skulder hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-	-
Upptagna lån under året	-	-
Återbetalda skulder (amorteringar)	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 25. Noter till kassaflödesanalysen

Den löpande verksamheten	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avskrivningar	2,2	2,0	-	-
<b>Summa</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Investeringsverksamheten	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Investeringar i förvaltningsfastigheter</b>				
Totalt erlagd ersättning	-	-	-	-
– varav förvärv fastigheter	-	-	-	-
– varav fastigheter via förvärv av dotterföretag	-	-	-	-
Kassaflöden vid förvärv av andelar i koncernföretag:				
Erlagd likvid aktier	-	-	-	-
Erlagd likvid lösen lån	-	-	-	-
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-	-	-
Avgår: reglerade fordringar och skulder i den förvärvade verksamheten	-	-	-	-
Kassaflöden vid förvärv fastigheter	-	-	-	-
<b>Summa kassaflöden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Utöver kassaflödena ovan har 54,6 Mkr (0,0) erlagts mot revers vid förvärv av andelar i koncernföretag. Koncernen har klassificerat förvärv av andelar i dotterföretag som tillgångsförvärv.

Finansieringsverksamheten	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>				
Vid årets början	754,7	763,1	86,1	81,0
Kassaflödespåverkande poster:				
Upptagna lån från kreditinstitut	32,7	23,9	-	-
Amortering på skulder till kreditinstitut	-20,9	-30,5	-	-
Återbetalda depositioner	-0,7	-	-	-
Amortering säljreverser	-	-3,0	-	-
Outtagen vinst	-	-	-3,0	-
Amortering på leasingskulder	-1,6	-1,6	-	-
Övriga räntebärande skulder	-	-0,1	-	-
<b>Summa kassaflöden i finansieringsverksamheten</b>	<b>9,6</b>	<b>-11,3</b>	<b>-3,0</b>	<b>-</b>
Ej kassaflödespåverkande poster:				
Upptagna säljreverser	54,6	-	-	-
Upptagna ägarlån	0,4	-	0,4	-
Ränta på ägarlån	-	2,0	-	2,0
Tillkommande leasingskulder	3,8	0,9	-	-
Avslutade leasingskulder	-	-1,1	-	-
Ränta på leasingskuld	0,2	0,2	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-0,1	1,0	-	3,0
<b>Summa ej kassaflödespåverkande poster</b>	<b>58,9</b>	<b>3,0</b>	<b>0,4</b>	<b>5,0</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>823,2</b>	<b>754,7</b>	<b>83,4</b>	<b>86,1</b>
<b>Specifikation</b>				
Skulder till kreditinstitut	643,0	631,3	-	-
Ägarlån	83,4	83,1	83,4	83,1
Säljarreverser (ingår i övriga kortfristiga skulder)	54,6	-	-	-
Leasingskuld	41,7	39,3	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	3,0
Övriga långfristiga skulder	0,4	1,1	-	-
<b>Summa</b>	<b>823,2</b>	<b>754,7</b>	<b>83,4</b>	<b>86,1</b>

Ankarhagen har inte övertagit några bankskulder i samband med företagsförvärv.

## Not 26. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterbolag	36,2	34,2	-	-
Fastighetsinteckning	717,0	665,3	-	-
Generell borgen	659,1	618,9	-	-

## Not 27. Transaktioner med närstående

### Koncernen

Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor. För beskrivning av löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare - se not 7 Personal.

Koncernens närstående omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag. Aktier i dotterföretag samt transaktioner mellan företag som ingår i koncernen elimineras i koncernredovisning varför någon närmare redogörelse ej lämnas kring dessa belopp.

Koncernen hade under 2024 inga transaktioner med närstående. Under 2023 hade koncernen heller inga transaktioner med närstående.

### Moderbolaget

Moderbolaget har närstående relationer med övriga bolag inom koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 17 Mkr på koncernbolag (28) och skulder om 0 Mkr till andra koncernbolag (0). Se not 19 och not 24.

Av moderbolagets inköp avser 0% (0) inköp från andra bolag inom koncernen.

Närstående	Transaktioner
Ankarhagen Holding AB	Utdelning till moderbolaget har skett med 2,5 Mkr enligt beslut på ordinarie årsstämma.
Styrelsen	För uppgift om ersättningar, se not 7. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Ankarhagen förutom att Tripeta AB har ställt ut en revers om 0,4 Mkr till Ankarhagen Holding AB samt att Ankarhagen Holding har en fordran på Tripeta motsvarande 0,2 Mkr.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 7. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Ankarhagen.
Koncernbolag	Bolag framgår av not 19 och 24, transaktioner not 3. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från moderbolaget för de tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs samt ränta på koncernmellanhavanden.
Intresseföretag	Ett koncernbolag, Ankarhagen Fastl AB, äger 49 % av aktierna i Luxora Invest AB, vilket redovisas som ett intresseföretag i koncernen. Transaktioner med intressebolag avser främst fakturering för de tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs samt ränta på mellanhavanden. Under året har Ankarhagen Fastl AB beviljat ett kortfristigt lån om 0,2 Mkr till Motala Zodiaken Fastighets AB.

## Not 28. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under första kvartalet 2025 har Ankarhagen fortsatt visa positiv nettouthyrning. Större nyuthyrningar och omförhandlingar kan nämnas Renta AB, Vianor AB och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Som en följd av uthyrningen till Renta AB genomför Ankarhagen ett utvecklingsprojekt avseende nybyggnation av en industrihall om 1 200 kvm på fastigheten Neonljuset 3 i Eskilstuna.

Nybyggnationen av 2 240 kvm industrihall till Areco på Brisen 5 i Karlstad har erhållit SGBCs certifiering Miljöbyggnad Silver.

Under första kvartalet har lån om 134 Mkr refinansierats. Ankarhagen har genomfört det sista lyftet på byggkrediten för nyproduktionen till Areco på Brisen 5.

Vidare har Ankarhagen ingått avtal med Danske Bank och Nordea och placerat sina första krediter hos de båda bankerna. Detta är i linje med bolagets strategi att diversifiera och bredda sin bankrelation, vilket stärker den finansiella stabiliteten och skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt.

## Not 29. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Kr	
Balanserat resultat	471 727 233
Årets resultat	-3 716 604
<b>Summa</b>	<b>468 010 629</b>

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Utdelning	3 005 327
I ny räkning balanseras	465 005 302
<b>Summa</b>	<b>468 010 629</b>

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagen vinstutdelning om 13 kr per aktie grundar sig på 2024 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 22 maj 2025 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

# Styrelsens godkännande

Årsredovisningen och koncernredovisningen kommer att föreläggas årsstämman den 22 maj 2025 för fastställande.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Tibell

Ordförande

Stefan Lycke  
Styrelseledamot

Julia Mejegård  
Styrelseledamot

Carl Bertilsson  
Styrelseledamot

Markus Sjövall  
Verkställande direktör och  
styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: L48IL-GWEDO-KNNAO-TMWM-M-OWUJ3-YBB6Y

ank=20250625:2025062623066

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ankarhagen Holding AB, org.nr 559343-8699.

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ankarhagen Holding AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3–36 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-2 och 39. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisions-bevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Ankarhagen Holding AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

# Definitioner

Belåningsgrad, %	Externa räntebärande skulder vid årets utgång i relation till fastighetsvärde.
Direktavkastning, %	Direktavkastningskrav värdering (värderingsyield) som genomsnittligt direktavkastningskrav utifrån extern och internvärdering av fastigheterna.
Driftnetto	Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.
Eget kapital	Skillnaden mellan tillgångar och skulder.
Fastighetskostnader	Direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt.
Fastighetsvärde	Fastigheternas marknadsvärde.
Förvaltningsfastigheter	Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.
Förvaltningsresultat	Hysesintäkter minus fastighetskostnader, central administration och finansnetto, inklusive resultat från intresseföretag och joint ventures
Genomsnittlig ränta, %	Volymvägt snitt av gällande räntor för lån, ränteswappar, certifikat, obligationer samt räntetak vars taknivå uppnåtts.
Hysesintäkter	Debiterade hyror inklusive rabatter.
Kapitalbindningstid	Volymvägt snitt av återstående tid fram till förfallotidpunkt för lån, certifikat och obligationer.
Kontrakterad årshyra	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis räknat som lokalhyra inkl. index och exkl. serviceintäkter.
Kontraktsvärde	Lokalhyra och index enligt hyresavtal.
Nettouthyrning	Netto av årshyra, exkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt samt konkurser. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.
Räntebindning	Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder med hänsyn tagen till derivat.
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat, inklusive resultat från intresseföretag och joint ventures, ökat med räntekostnader i relation till räntekostnader.
Skuld till kreditinstitut	Summan av räntebärande lån utställda av kreditinstitut.
Soliditet, %	Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens slut.

bank=20250625:2025062623070

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LARS GÖRAN MARKUS SJÖVALL

VD och styrelseledamot

Serienummer: 4c8e756a977362[...]293533b647bd8

IP: 84.216.xxx.xxx

2025-05-20 13:01:21 UTC



## Anna Elin Julia Mejegård

Styrelseledamot

Serienummer: 586b50bfc652c7[...]5e523b95f7c0f

IP: 79.142.xxx.xxx

2025-05-20 13:05:51 UTC



## STEFAN LYCKE

Styrelseledamot

Serienummer: c10df3a4f64e7e[...]4c12655631841

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-05-20 13:08:41 UTC



## FREDRIK TIBELL

Ordförande

Serienummer: ea7f4321621214[...]e82d8dd989d92

IP: 213.66.xxx.xxx

2025-05-20 14:48:43 UTC



## Carl Bertilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 43c17470251cdd[...]388166d698a0a

IP: 90.132.xxx.xxx

2025-05-20 14:57:58 UTC



## JONAS SVENSSON

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-20 15:31:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: L48IL-GWEDO-KNNAO-TMWM-M-OWUJ-B-YBB6Y