

Styrelsen och VD för
Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

avger härmed

Årsredovisning och koncernredovisning

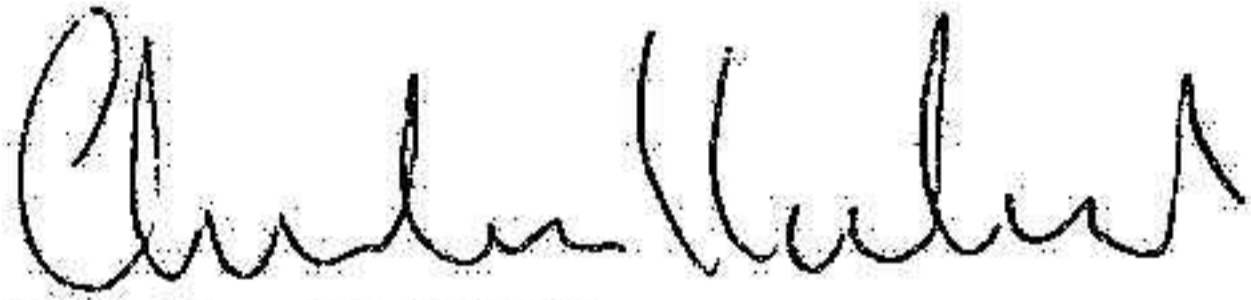
för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning i moderbolaget samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning blivit fastställd på årsstämman den 2023-05-04. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag på vinstdisposition.

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

Stockholm den 15/6-2023


Christina Hambäck

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

2023051605043

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Styrelsen och verkställande direktör för Ancore Fastigheter AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor.

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Förvaltningsberättelse**Verksamheten**

Koncernen och moderbolaget ska direkt eller indirekt, genom bolag, äga och förvalta fastigheter och därmed sammanhängande verksamhet. Moderbolaget Ancore Fastigheter AB:s säte är Stockholm.

Aktierna i Ancore Fastigheter AB ägs till 50 procent av Alecta Pensionsförsäkring, Ömsesidigt, org nr 502014-6865 med säte i Stockholm och till 50 procent av ICA Fastigheter Holding AB, org nr 556604-5471 med säte i Stockholm.

Koncernen är innehavare till 35 renodlade handelsfastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 284 600 kvm, hyresintäkterna beräknat på årsbasis uppgår till ca 506 Mkr.

Den dominerande hyresgästen är ICA Fastigheter AB med långa hyresavtal.

Varken moderbolaget eller något av dess dotterbolag har några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalts.

Flerårsjämförelse

Flerårsöversikt koncernen*	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	506 429	486 126	491 767	448 056	434 795
Resultat efter finansiella poster	184 857	180 246	173 704	150 815	145 067
Resultat i % av hyresintäkter	36,50%	37,08%	35,32%	33,66%	33,36%
Avkastning på eget kapital (%)	13,3%	12,9%	12,3%	10,6%	10,5%
Avkastning på totalt kapital (%)	4,7%	4,5%	5,0%	4,7%	4,8%
Balansomslutning	5 669 292	5 654 985	5 654 451	5 664 647	5 250 280
Soliditet (%)	24,4%	24,6%	24,8%	25,2%	27,3%
Flerårsöversikt moderbolaget*	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	19 903	19 143	19 314	13 376	12 758
Resultat efter finansiella poster	27 183	20 313	-9 048	-11 385	-15 869
Resultat i % av omsättning	136,6%	106,1%	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital (%)	2,6%	1,8%	neg	neg	neg
Avkastning på totalt kapital (%)	1,9%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Balansomslutning	4 923 977	5 032 281	5 133 641	5 270 391	5 002 826
Soliditet (%)	20,2%	22,0%	23,5%	25,5%	28,8%

*För definition av nyckeltal, se noter.

Risker och osäkerhetsfaktorer*Fastighetsrelaterade risker*

Ancore Fastigheter-koncernen bedriver både fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling som ett led i att bibehålla och säkerställa attraktiva handelsplatser. Brister i fastighetsutvecklingen eller otillräckligt underhåll kan leda till överträdelser av regelverk och normer samt medföra skador på personer och/eller byggnader, ökade kostnader och påverka värdet på fastigheterna. Andra faktorer som kan ha en negativ påverkan på koncernens resultat är hyresgästernas betalningsförmåga och större förändringar i konsumtionsmönster. Genom en kontinuerlig dialog med hyresgästerna, löpande besiktningar och omfattande investeringar säkerställer bolaget gott underhåll och fortsatt utveckling av befintliga fastigheter. Inför beslut om större ombyggnationer genomförs även riskanalyser för att identifiera och reducera risker som är förknippade med fastighetsutvecklingen, till exempel miljöpåverkan.

Hållbarhetsrisker

Oförmåga att bedriva ett effektivt hållbarhetsarbete kan medföra sämre kostnadseffektivitet samt minskat förtroende från hyresgästerna. Hållbarhetsarbetet utvecklas kontinuerligt för att minska klimatpåverkan, förbättra energieffektivitet, transporter samt fastighetsutveckling.

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

2023051605045

Finansiella risker

Ancore Fastigheter har som mål att långsiktigt ge en god och stabil avkastning. Förmågan att trygga koncernens finansiering och kontrollera att den finansiella exponeringen är i enlighet med policyer och riktlinjer är väsentliga för att uppfylla dessa mål. Finansiella risker såsom ränterisk, refinansieringsrisk, likviditetsrisk, kreditrisk hanteras i enlighet med den policy som årligen fastställs av styrelsen. Verksamheten finansieras till ca 69% av banklån, som är upptagna till kort räntebinding. Fluktationer i räntesatserna innebär en finansiella risk. För att hantera ränterisken har bolaget tecknat långsiktiga ränteswappar. För en utförligare beskrivning av den finansiella riskhanteringen se not 22.

Väsentliga händelser under året

Under året har omfinansiering skett av delar av externa lån i moderbolaget.

Förväntad framtida utveckling

Vi följer utvecklingen inom den marknad vi verkar och förvärv övervägs kontinuerligt.

En stabil hyresgäst, ICA Fastigheter, långa hyresavtal och bra fastigheter ger oss anledning att se positivt på framtiden.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Det finansiella målet med verksamheten är att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktig avkastning.

Förslag till vinstdisposition

Balanserat resultat		956 102 000
Årets resultat		36 712 317
	kronor	992 814 317
till aktieägare utdelas (1 500 kronor per aktie)		150 000 000
i ny räkning överföres		842 814 317
	kronor	992 814 317

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt har kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets ekonomiska ställning medför att utdelningen är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på bolagets egna kapital samt bolagets verksamhet, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelningen föreslås ske vid tre tillfällen och utbetalning enligt följande:

2023-06-30	50 000 000
2023-09-30	50 000 000
2023-12-30	50 000 000

Beträffande koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital samt noter.

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Resultaträkning

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Nettoomsättning	5, 6, 7	506 429	486 126	19 903	19 143
Fastighetskostnader	8	<u>-93 651</u>	<u>-87 094</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftnetto		412 778	399 032	19 903	19 143
Avskrivningar		-130 231	-124 138	0	0
Realisationsresultat		5	0	0	0
Bruttoresultat		282 551	274 894	19 903	19 143
Administrationskostnader		<u>-18 504</u>	<u>-18 591</u>	<u>-19 271</u>	<u>-19 253</u>
Rörelseresultat		264 047	256 303	632	-110
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	862	0	106 534	96 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-80 052</u>	<u>-76 057</u>	<u>-79 983</u>	<u>-76 043</u>
Summa resultat från finansiella poster		-79 190	-76 057	26 551	20 423
Resultat efter finansiella poster		184 857	180 246	27 183	20 313
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag		0	0	10 000	33 500
Resultat före skatt		184 857	180 246	37 183	53 813
Skatt på årets resultat	11	<u>-43 455</u>	<u>-43 629</u>	<u>-470</u>	<u>-5 558</u>
Årets resultat		141 403	136 617	36 712	48 256

2023051605046

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Balansräkning

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Förvaltningsfastigheter	12	5 317 389	5 377 671	0	0
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	13	<u>125 640</u>	<u>54 073</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		5 443 029	5 431 744	0	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Andelar i koncernföretag	14	0	0	118 004	118 004
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	<u>130</u>	<u>130</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		5 443 159	5 431 874	118 004	118 004
Omsättningstillgångar					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Kundfordringar		1 511	1 549	0	12
Fordringar hos koncernföretag		0	0	4 569 266	4 677 157
Aktuella skattefordringar		637	0	40 745	31 373
Övriga kortfristiga fordringar		24 838	14 396	337	147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>16 519</u>	<u>22 018</u>	<u>13 224</u>	<u>20 668</u>
		43 504	37 963	4 623 572	4 729 357
Kassa och bank		<u>182 629</u>	<u>185 148</u>	<u>182 401</u>	<u>184 920</u>
Summa omsättningstillgångar		226 133	223 111	4 805 973	4 914 277
SUMMA TILLGÅNGAR		5 669 292	5 654 985	4 923 977	5 032 281

2023051605047

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Balansräkning

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	17				
Eget kapital, moderbolag					
<u>Bundet eget kapital</u>					
Aktiekapital				100	100
				100	100
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat				-460 968	-359 224
Erhållna aktieägartillskott				1 417 070	1 417 070
Årets resultat				<u>36 712</u>	<u>48 256</u>
				992 814	1 106 102
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		100	100		
Övrigt tillskjutet kapital		1 417 070	1 417 070		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		<u>-34 816</u>	<u>-26 219</u>		
		1 382 354	1 390 951		
Summa eget kapital		1 382 354	1 390 949	992 914	1 106 202
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	11	<u>178 411</u>	<u>181 669</u>	0	0
Summa avsättningar		178 411	181 669	0	0
Långfristiga skulder	18, 19				
Skulder till kreditinstitut		<u>3 106 200</u>	<u>3 923 005</u>	<u>3 923 005</u>	<u>3 923 005</u>
Summa långfristiga skulder		3 106 200	3 923 005	3 923 005	3 923 005
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		816 805	0	0	0
Leverantörsskulder		38 763	26 605	7 254	1 974
Aktuella skatteskulder		0	7 651	0	0
Övriga kortfristiga skulder		2 468	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>144 292</u>	<u>125 104</u>	<u>803</u>	<u>1 100</u>
Summa kortfristiga skulder		1 002 328	159 360	8 057	3 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 669 292	5 654 985	4 923 977	5 032 281

2023051605048

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Rapport över förändring eget kapital**Koncernen**

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	1 417 070	-26 221	1 390 949
Årets resultat			141 403	141 403
Utdelning	0	0	-150 000	-150 000
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	1 417 070	-34 818	1 382 354

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	1 106 102	1 106 202
Årets resultat		36 712	36 712
Utdelning		-150 000	-150 000
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	992 814	992 914

2023051605049

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet				
Rörelseresultat	264 047	256 303	632	-110
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	130 231	124 138	0	0
Erlagd ränta	-80 052	-76 057	-79 983	-76 043
Erhållen ränta	862	0	106 534	96 466
Betald inkomstskatt	<u>-54 364</u>	<u>-50 296</u>	<u>-9 299</u>	<u>-11 153</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	260 724	254 088	17 884	9 160
Justeringar av rörelsekapital				
Ökning/Minskning av kundfordringar	38	-486	-12	12
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-4 306	-2 853	4 863	-8 503
Ökning/Minskning av leverantörsskulder	12 158	12 184	-2 847	918
Ökning/Minskning av kortfristiga skulder	<u>20 382</u>	<u>8 398</u>	<u>-297</u>	<u>-534</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	288 996	271 331	19 591	1 053
Kassaflöde från investeringsverksamhet				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	<u>-141 516</u>	-98 685	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-141 516	-98 685	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet				
Erhållna koncernbidrag	0	0	10 000	27 000
Utbetald utdelning	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Förändring av koncernmellanhavanden	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>117 891</u>	<u>144 593</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000	-22 109	21 593
Årets kassaflöde	-2 520	22 646	-2 520	22 646
Likvida medel i början av året	<u>185 148</u>	<u>162 502</u>	<u>184 920</u>	<u>162 274</u>
Likvida medel vid årets slut	182 628	185 148	182 400	184 920

2023051605050

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Noter

Not 1 Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Utöver vad som framgår om bokslutsdispositioner och obeskattade reserver så överensstämmer samtliga i koncernredovisningen tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper med de som beskrivs och tillämpas av moderföretaget.

Moderföretag för hela koncernen är Ancore Fastigheter AB (org.nr. 556817-8858) med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter från uthyrning av lokal.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Aktuell skatt är den skattekostnad för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Bolagets aktuella skatt beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Initial uppskjuten skatteskuld diskonteras vid så kallade substansförvärv i enlighet med K3 29.26.

2023051605051

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldonga genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, aktiveras och periodiseras över lånets löptid.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Bolaget delar upp materiella anläggningstillgångar i komponenter eftersom skillnader i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig. Fastigheterna utgörs av butikslokaler som huvudsakligen används i ICA-bolagens rörelse.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Komponenternas nyttjandeperioder uppskattas till:

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter	Antal år
Komponenter ingående i byggnad	20-80 år
Komponenter ingående i markanläggningar	10-20 år
Komponenter ingående i byggnadsinventarier	5-30 år

Skattemässigt skrivs byggnad av med 2% per år och markanläggningar med 5%. Byggnadsinventarier skrivs skattemässigt av enligt restvärdemetoden.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde, med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasingavtal där bolag i koncernen är leasetagare har klassificerats som operationella eller finansiella. För närvarande finns endast operationella leasingavtal i koncernen. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

2023051605052

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Finansiella tillgångar / skulder - redovisning och värdering

Bolaget har valt att inte redovisa finansiella instrument till verkligt värde utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med Kapitel 11 - Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde - i BFNAR 2012:1 (K3).

Säkringsredovisning

Bolaget tillämpar säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationer i resultatet som en följd av säkring av ränterisker. Omvärdering sker ej av den säkrade posten om det finns en motsatt värdeförändring på säkringsinstrumentet.

Bolaget innehar ränteswappar för att säkra kassaflöden hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. Vid kassaflödessäkring redovisas erlagd respektive erhållen ränta på säkringsinstrumentet i samma period som räntan på den säkrade posten redovisas.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån periodiseras över lånets löptid.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Andelar i koncernbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde inklusive transaktionskostnader direkt hänförliga till förvärvet minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Definition av nyckeltal

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före exceptionella intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner och skatter.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för ränteintäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar

Not 4 och antaganden

Vid upprättande av finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Bolaget redovisar uppskjuten skattefordran hänförlig till ackumulerade skattemässiga underskott. Underskotten kommer sannolikt att kunna utnyttjas mot skattepliktiga resultat i koncernen i framtiden.

Vid upprättande av årsbokslut för räkenskapsår 2021 har uppskjuten skatt på temporära skillnader värderats i enlighet med framtida beslutade skattesatser. Bedömningen är att de uppskjutna skatterna kommer att realiseras from år 2022 och framåt. Dessa poster har värderats till 20,6%.

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Not 5 Intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	506 429	486 126	0	0
Övrigt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19 903</u>	<u>19 143</u>
Summa intäkter	506 429	486 126	19 903	19 143

Not 6 Uppgifter om köp och försäljning inom samma koncern

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Moderbolaget		
Inköp	0%	0%
Försäljning	100%	100%

Not 7 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Koncernen har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har uteslutande hyresvillkor med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Mindre än 1 år	509 306	460 419	0	0
1 - 5 år	1 736 914	1 737 339	0	0
Mer än 5 år	<u>165 093</u>	<u>260 078</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Framtida hyresinbetalningar	2 411 313	2 457 836	0	0

Not 8 Direkta fastighetskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Driftskostnader	-45 318	-45 262	0	0
Underhåll	-24 702	-20 780	0	0
Fastighetsskatt	<u>-23 631</u>	<u>-21 052</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa direkta fastighetskostnader	-93 651	-87 094	0	0

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	106 534	96 466
Övrigt	<u>862</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	862	0	106 534	96 466

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Räntekostnader, bank	-70 981	-65 582	-70 981	-65 582
Övrigt	<u>-9 071</u>	<u>-10 475</u>	<u>-9 003</u>	<u>-10 461</u>
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-80 052	-76 057	-79 984	-76 043

Not 11 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Redovisad skatt i resultaträkning				
Aktuell skatt	-46 713	-44 171	-470	-5 558
Uppskjuten skatt	<u>3 258</u>	<u>542</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa redovisad skatt	-43 455	-43 629	-470	-5 558

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avstämning av effektiv skattesats				
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-38 656	-37 706	-470	-5 558
Ej skattepliktiga intäkter	11	0	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-4	1	0	0
Justering avseende skatter för föregående år	337	0	0	0
Justering uppskjuten skatt vid förvärv	-6 074	152	0	0
Temporära skillnader på avskrivning övervärden	0	0	0	0
Effekt av ny skattesats	0	0	0	0
Upplösen uppskjuten skatt från förvärv	152	-6 075	0	0
Extra skatteavdrag 3,9 % Inventarier	<u>778</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa redovisad skatt	-43 455	-43 629	-470	-5 558

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
	<u>2022-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Differenser avseende:				
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	164 584	0	167 690
Uppskjuten skatt vid förvärv	0	13 827	0	13 979
Övriga temporära skillnader:				
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter netto	0	178 411	0	181 669

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

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Not 12 Förvaltningsfastigheter**Koncernen**

Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 511 676	6 415 302
Försäljningar/utrangeringar	-4 465	-665
Omklassificeringar	69 949	97 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 577 160	6 511 676
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 134 005	-1 010 532
Försäljningar/utrangeringar	1 261	190
Årets avskrivning	-127 027	-123 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 259 771	-1 134 005
Utgående redovisat värde	5 317 389	5 377 671
Redovisat värde byggnader	3 867 871	3 899 021
Redovisat värde byggnadsinventarier	384 923	409 153
Redovisat värde markanläggningar	74 989	79 883
Redovisat värde mark	989 606	989 614
	5 317 389	5 377 671

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 8 654 500 Tkr. Samtliga bolagets ägda fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Det verkliga värdet på samtliga förvaltningsfastigheter baseras på extern värdering som genomförs av utomstående oberoende värderingsföretag med erkända kvalifikationer, vilket sker under andra halvåret varje år.

Värderingarna bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år samt en beräkning av framtida restvärde utifrån direktavkastningskrav. Pågående projekt värderas med samma metodik i de fall de är nära färdigställande, i annat fall värderas de till nedlagda kostnader. Fastigheter som förvärvats under året värderas till marknadsvärdet vid förvärvstidpunkten med tillägg för förvärvskostnader.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

Nuvarande och historiska hyror samt kostnader

Marknadens/närområdets framtida utveckling

Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment

Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor

Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut

Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2022-12-31
Inflationsantagande, %	4% per år
Kalkylperiod, år	5-16
Direktavkastning, %	4,25-8
Kalkylränta, %	5,5-10,2
Långsiktig vakans, %	2,0-11,8
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Baserat på utfall/budget men justerar för ev extremvärden enstaka år Baserat på en schablon som beror på bedömt skick på fastigheten

2023051605056

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Övriga upplysningar avseende förvaltningsfastigheter

Inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastighet samt disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid föreligger.
Inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheterna föreligger.

Not 13 Pågående nyanläggningar

Koncernen	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 073	52 427
Inköp	141 516	98 685
Omklassificeringar	-69 949	-97 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 640	54 073

Not 14 Andelar i koncernföretag
Direkta och indirekta innehav av aktier i dotterbolag

Moderbolaget	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	118 004	118 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 004	118 004
Utgående redovisat värde	118 004	118 004

	Org.nr.	Säte	Antal /Andel %	Bokfört värde	Bokfört värde
				<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Direkta innehav</i>					
Ancore Holding 1 AB	556975-7916	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore Holding 2 AB	556975-7924	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore Holding 3 AB	556975-7858	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore Holding 4 AB	559084-7660	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore Holding 5 AB	559094-9763	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore Holding 6 AB	559111-5281	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore Holding 7 AB	559198-4660	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore 44 AB	556809-0731	Stockholm	1000/100%	7 550	7 550
Ancore 45 AB	556809-0798	Stockholm	1000/100%	25	25
Ancore 46 AB	556809-0814	Stockholm	1000/100%	1 050	1 050
Ancore 47 AB	556809-0715	Stockholm	1000/100%	25	25
Ancore 48 AB	556809-0756	Stockholm	1000/100%	3 050	3 050
Ancore 49 AB	556809-0772	Stockholm	1000/100%	25	25
Ancore 50 AB	556809-0749	Stockholm	1000/100%	2 050	2 050
Ancore 51 AB	556809-0780	Stockholm	1000/100%	25	25
Ancore 52 AB	556809-0723	Stockholm	1000/100%	25	25
Ancore 3 AB	556675-1060	Stockholm	1000/100%	86 729	86 729
Ancore 26 AB	556697-1577	Stockholm	1000/100%	8 550	8 550
Ancore 31 AB	556713-6600	Stockholm	1000/100%	8 550	8 550

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Indirekta innehav

Ancore Gnejsen AB	556981-7579	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 81 AB	556981-7504	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 83 AB	556981-7520	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 84 AB	556981-7512	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore Halmstad AB	556975-7866	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 35 AB	556981-7546	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 82 AB	556981-7496	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 85 AB	556981-7561	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 87 AB	556981-7587	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 86 AB	556981-7553	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 38 AB	556981-7538	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 5 AB	559085-5713	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 7 AB	559085-5739	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 74 AB	559084-7892	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 78 AB	559084-7900	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore Örebro	559100-7421	Stockholm	500/100%	0	0
Ancore Eskilstuna AB	556714-5783	Stockholm	1000/100%	0	0
Ancore Häggvik AB	556895-0074	Stockholm	500/100%	0	0
Ancore Mora AB	556852-1941	Stockholm	500/100%	0	0
Ancore Borås AB	556708-2002	Stockholm	100 0000/100%	0	0
Ancore Växjö AB	556604-9275	Stockholm	1000/100%	0	0
				118 004	118 004

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Koncernen			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		130	130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		130	130
Utgående redovisat värde		130	130
	Andel	Bokfört värde	Bokfört värde
Värdepapper		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Birsta Östra samfällighetsförening	43%	130	130
		130	130

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda lånekostnader	12 548	19 425	12 548	19 425
Övrigt	3 971	2 593	676	1 243
Summa	16 519	22 018	13 224	20 668

2023051605058

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Not 17 Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget	2022	2021
Balanserad vinst	956 102	1 057 846
Årets resultat	<u>36 712</u>	<u>48 256</u>
	992 814	1 106 102
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägare utdelas (1 500 kr per aktie)	150 000	150 000
i ny räkning överföres	<u>842 814</u>	<u>956 102</u>
	992 814	1 106 102

Not 18 Derivatinstrument

Företaget har ingått swapavtal samt avtal om räntetak med banken genom vilka bolaget säkrar sig mot fluktuationer i räntor. Per 31 december 2022 var 71% (71%) av företagets lån säkrade.

Koncernen	Nominellt belopp	Genomsnittlig löptid (år)	Marknads- värde
Utestående räntederivat	2 773 405	1,21	126 217

Not 19 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	<u>3 106 200</u>	<u>3 923 005</u>	<u>3 923 005</u>	<u>3 923 005</u>
Summa	3 106 200	3 923 005	3 923 005	3 923 005

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	132 374	118 556	0	0
Övriga poster	<u>11 917</u>	<u>6 548</u>	<u>803</u>	<u>1 100</u>
Summa	144 291	125 104	803	1 100

Not 21 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	100 000	1,00
Antal/värde vid årets utgång	100 000	1,00

2023051605059

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Not 22 Finansiell riskhantering**Finansiell riskhantering**

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av externa lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. Den främsta risken som företaget är utsatt för är ränterisk.

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Koncernens policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat.

Kundkreditrisk

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Ancore Fastigheter ABs finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

Refinansieringsrisker minskas genom koncernens målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Koncernen är också föremål för ett antal covenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom belåningsgrad i förhållande till fastigheternas bedömda värde. Koncernen uppfyllde alla sådana covenanter den 31 december 2022.

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	4 014 805	4 014 805	0	0
Pantsatta skuldebrev-internreverser	3 923 006	3 923 006	3 923 006	3 923 006
Pantsatta aktier i dotterbolag	<u>382 680</u>	<u>194 274</u>	<u>117 954</u>	<u>117 954</u>
Summa ställda säkerheter	8 320 491	8 132 085	4 040 960	4 040 960

Rättigheter i hyresavtal är ställda som säkerhet för koncernens lån.

Not 24 Koncernuppgifter

Aktierna i Ancore Fastigheter AB ägs till 50 procent av Alecta Pensionsförsäkring, Ömsesidigt, org nr 502014-6865 med säte i Stockholm och till 50 procent av ICA Fastigheter Holding AB, org nr 556604-5471 med säte i Stockholm.

2023051605060

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Stockholm 2023-05-02

DocuSigned by:

Christina Hambäck

959320DA41E94BE...

Christina Hambäck

DocuSigned by:

Christofer Salmén

BB56B6E19C37487...

Christofer Salmén

DocuSigned by:

Ramsay Brufer

122FC660097F4B3...

Ramsay Brufer

Ordförande

DocuSigned by:

[Signature]

AE582B65E8244D3...

Anna Nyberg

DocuSigned by:

Torsten Josephson

CFCC876317E04CA...

Torsten Josephson

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-05-03

KPMG AB

DocuSigned by:

Henrik Blom

252342C02CFD4E9...

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

2023051605061



2023051605062

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ancore Fastigheter AB, org. nr 556817-8858

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ancore Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



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 för Ancore Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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.

Göteborg 2023-05-03

KPMG AB

DocuSigned by:

Henrik Blom

252342C02CFD4E9...

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

2023051605064

Certificate Of Completion

Envelope Id: B904097D5DDF4AE28CC8B4577FCA4C25 Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Ancore Fastigheter AB - Koncernredovisning 2022.pdf, Ancore Fastigheter ...
Source Envelope:
Document Pages: 23 Signatures: 7 Envelope Originator:
Certificate Pages: 7 Initials: 0 Anne Muda
AutoNav: Enabled PO Box 50768
Envelopeld Stamping: Enabled Malmö, SE -202 71
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna anne.muda@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

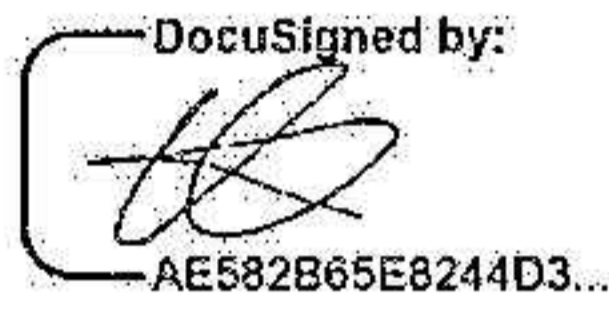
Record Tracking

Status: Original Holder: Anne Muda Location: DocuSign
4/25/2023 3:46:01 PM anne.muda@kpmg.se

Signer Events

Anna Sofie Nyberg
anna.nyberg@ica.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 194.71.19.244

Timestamp

Sent: 4/27/2023 8:05:13 AM
Viewed: 4/28/2023 2:43:36 PM
Signed: 4/28/2023 2:43:46 PM

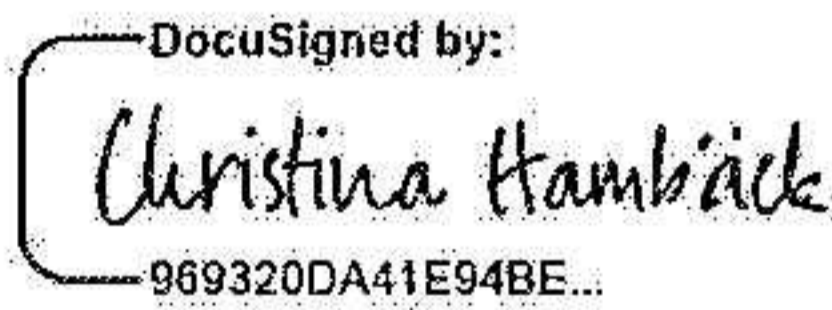
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8fab8b87-9986-59ff-9cd1-e400e56d73d2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2023 2:43:19 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/21/2022 8:03:40 PM
ID: e338724a-7c4b-4d51-8600-d1bd07d9f632

Christina Hambäck
christina.hamback@ica.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 194.71.19.244

Sent: 4/27/2023 8:05:13 AM
Viewed: 5/2/2023 3:43:15 PM
Signed: 5/2/2023 3:43:36 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 42c9b8b5-1831-5e37-b715-7da67c0f9e69
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 11:13:27 AM

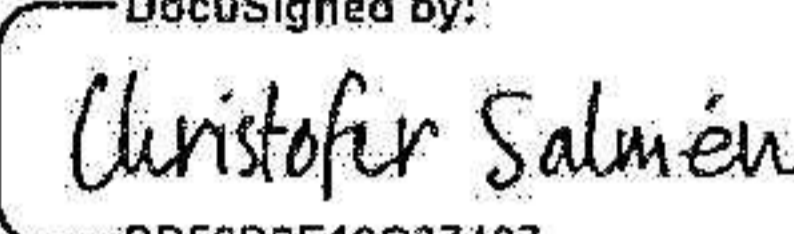
Signer Events**Signature****Timestamp****Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 42c9b8b5-1831-5e37-b715-7da67c0f9e69
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 5/2/2023 3:43:00 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/2/2023 3:43:15 PM
 ID: 5eadf7e4-f2cb-4f0c-8144-88f6bee5438a

Christofer Salmén
 christofer@dreamtiles.co
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 BB56B6E19C37487...

Sent: 4/27/2023 8:05:14 AM
 Viewed: 4/27/2023 10:27:58 PM
 Signed: 4/27/2023 10:29:08 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 151.236.207.151

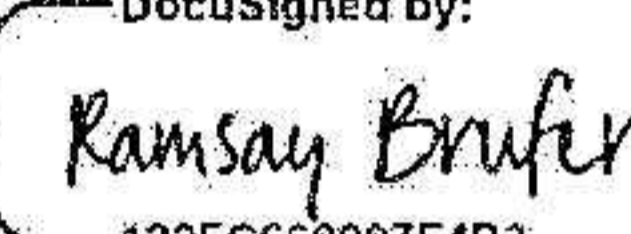
Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: f30370f0-c0d2-57b0-a030-b20e8cbb7eea
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/27/2023 10:27:43 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/27/2023 10:27:58 PM
 ID: 46082286-6edc-4f04-8254-698366646eb6

Ramsay Brufer
 ramsay.brufer@alecta.se
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 122FC660097F4B3...

Sent: 4/27/2023 8:05:15 AM
 Viewed: 4/27/2023 3:54:12 PM
 Signed: 4/27/2023 3:54:37 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 81.227.120.132

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: dbd91cac-f18b-547b-bdf3-4d01d1b2cc38
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/27/2023 3:53:54 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: dbd91cac-f18b-547b-bdf3-4d01d1b2cc38
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/27/2023 8:15:09 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/31/2023 10:34:39 AM
 ID: df963d7f-89f5-4d77-9973-c3b857789193

2023051605065

2023051605066

Signer Events

Torsten Josephson
torsten.josephson@ancorefastigheter.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Torsten Josephson
CFCC878317E04CA...

Timestamp

Sent: 5/2/2023 3:43:41 PM
Viewed: 5/2/2023 4:24:18 PM
Signed: 5/2/2023 4:27:02 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8305fe36-846e-53b4-9bb1-5c1d5131d539
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/2/2023 4:23:59 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/2/2023 4:24:18 PM
ID: 69d617db-82f5-4590-bcb0-f274b455c6ff

Henrik Blom
henrik.blom@kpmg.se
KPMG AB

DocuSigned by:
Henrik Blom
252342C02CFD4E9...

Sent: 5/2/2023 4:27:08 PM
Viewed: 5/2/2023 7:43:53 PM
Signed: 5/3/2023 9:43:36 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.234.26.237

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5f68591e-c3d2-5543-ba19-c1b9a6388efb
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/2/2023 7:43:34 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5f68591e-c3d2-5543-ba19-c1b9a6388efb
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/3/2023 9:16:14 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5f68591e-c3d2-5543-ba19-c1b9a6388efb
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/3/2023 9:42:27 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

2023051605067

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Oscar Hernehult oscar.hernehult@kpmg.se Assistant Manager KPMG Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/3/2023 9:43:41 PM
---	---------------	---------------------------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/27/2023 8:05:15 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/2/2023 7:43:53 PM
Signing Complete	Security Checked	5/3/2023 9:43:36 PM
Completed	Security Checked	5/3/2023 9:43:41 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

2023051605068

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreorting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.