

Ancore 51 AB
Org nr 556809-0780

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Undertecknad styrelseledamot i Ancore 51 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-04-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-05-09



Christina Hambäck

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter. Bolagets säte är Stockholm.
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Ancore Fastigheter AB, org. nr 556817-8858.

Flerårsjämförelse

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	19 371	18 919	18 872	18 636
Resultat efter finansiella poster	tkr	5 089	4 948	5 976	7 649
Balansomslutning	tkr	181 393	184 334	187 564	63 507
Soliditet	%	4,9	3,3	4,0	47,2
Avkastning på eget kapital	%	71,8	72,0	31,9	29,1
Avkastning på totalt kapital	%	6,2	5,8	9,0	20,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	100	7 474	-1 404	6 170
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman		-1 404	1 404	0
Årets resultat			<u>2 700</u>	<u>2 700</u>
Belopp vid årets utgång	100	6 070	2 700	8 870

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	6 069 299
Årets resultat	2 700 897
	<hr/>
	8 770 196
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	8 770 196
	<hr/>
	8 770 196
	kronor

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

2023051605076

2023051605077

Resultaträkning	Not	2022	2021
Nettoomsättning		19 371	18 919
Fastighetskostnader	2	-7 721	-7 457
Bruttoresultat		<u>11 650</u>	<u>11 462</u>
Administrationskostnader		-699	-648
Rörelseresultat		<u>10 951</u>	<u>10 814</u>
Räntekostnader till koncernföretag		-5 864	-5 865
Resultat efter finansiella poster		<u>5 089</u>	<u>4 948</u>
Lämnade koncernbidrag		0	-5 000
Resultat före skatt		<u>5 089</u>	<u>-52</u>
Skatt på årets resultat		-2 388	-1 352
Årets resultat		<u>2 701</u>	<u>-1 404</u>

2023051605078

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	168 217	171 102
Byggnadsinventarier	4	11 819	12 912
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	951	306
		<hr/>	<hr/>
		180 987	184 320
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		180 987	184 320
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		392	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14	14
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		406	14
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		181 393	184 334

2023051605079

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		6 069	7 474
Årets resultat		2 701	-1 404
		<u>8 770</u>	<u>6 070</u>
Summa eget kapital		8 870	6 170
Avsättningar			
Uppskjutna skatter		4 277	4 345
Summa avsättningar		4 277	4 345
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 526	990
Skulder till koncernföretag		157 798	165 313
Aktuella skatteskulder		2 564	1 467
Övriga kortfristiga skulder		1 021	965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 337	5 084
Summa kortfristiga skulder		<u>168 246</u>	<u>173 819</u>
Summa eget kapital och skulder		181 393	184 334

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Leasing

Leasingavtal klassificeras som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. I övriga fall föreligger operationell leasing. Vid operationell leasing intäktsförs leasingavgiften över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet. Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing, vilket innebär att hyrorna intäktsförs linjärt över hyresperioden.

Hysesintäkter

Bolagets huvudsakliga intäkter härrör sig från uthyrning av lokal. Hyrorna är till största delen fasta men även omsättningsbaserade hyror förekommer. Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Hyrorna avtalas över en genomsnittlig hyresperiod på 10 år. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I hysesintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom i de fall den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital, varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är den inkomstskatt 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.

Uppskjuten skatt

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.

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 de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och när bolaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan 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. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad i den period när de uppkommer.

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

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Om en tillgång delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk. Innehavet av mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande bedömda nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-50
Byggnadsinventarier	5-20
Markanläggningar	10-20

Skattemässigt skrivs byggnader av med 2% per år och markanläggningar med 5%. Byggnadsinventarier skrivs skattemässigt av enligt restvärdeметоден.

Bolagets fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen under Byggnader och mark, Byggnadsinventarier samt Pågående nyanläggningar. Det verkliga värdet baseras på extern värdering som genomförs av utomstående oberoende värderingsföretag med erkända kvalifikationer vilket sker under december varje år. Värderingarna bygger på kassaflödesanalyser och ortsprismetod 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.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar bolaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Finns det sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen enligt instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Vid

värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar individuellt enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningen på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerhet förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade nuvärdet av dessa utbetalningar. Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i koncernbalansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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

Not 2 Fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftskostnader	2 278	1 988
Fastighetsskatt	1 246	1 300
Avskrivningar	4 197	4 169
	<hr/>	<hr/>
	7 721	7 457

2023051605083

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	207 268	206 415
Årets förändring		
-Omklassificeringar	71	853
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 339	207 268
Ingående avskrivningar	-36 167	-33 214
Årets förändring		
-Årets avskrivningar	-2 955	-2 952
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 122	-36 166
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	168 217	171 102
Bokfört värde byggnader	135 297	138 152
Bokfört värde markanläggningar	220	250
Bokfört värde mark	32 700	32 700
	<hr/>	<hr/>
	168 217	171 102

Not 4 Byggnadsinventarier

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	23 448	22 847
Årets förändringar		
-Omklassificeringar	149	601
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 597	23 448
Ingående avskrivningar	-10 536	-9 319
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 242	-1 217
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 778	-10 536
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	11 819	12 912

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående nedlagda kostnader	306	835
Årets förändringar		
-Under året nedlagda kostnader	865	925
-Omklassificeringar	-220	-1 454
Utgående nedlagda kostnader	951	306

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	155 000	155 000

Bolagets hyresavtal med hyresgästerna är ställda som säkerhet för koncernens lån.

Not 7 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Ancore Fastigheter AB, org. nr 556817-8858 med säte i Stockholm.

Stockholm 2023-05-03

Ramsay Brufer
Ordförande

DocuSigned by:
Ramsay Brufer
122FC660097F4B3...

Christina Hambäck

DocuSigned by:
Christina Hambäck
969320DA41E94BE...

Anna Nyberg

DocuSigned by:
[Signature]
AE582B65E8244D3...

Christofer Salmén

DocuSigned by:
Christofer Salmén
BB56B6E19C37487...

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:
Henrik Blom
252342C02CFD4E9...

2023051605085



2023051605086

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ancore 51 AB, org. nr 556809-0780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ancore 51 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ancore 51 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Ancore 51 AB 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ancore 51 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 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 Ancore 51 AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 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.

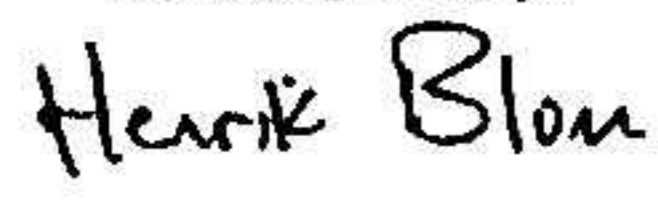
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2023-05-03

KPMG AB

DocuSigned by:

 252342C02CFD4E9...
 Henrik Blom

Auktoriserad revisor

2023051605088

Certificate Of Completion

Envelope Id: 8DE558AC799242EE98F35A254072EF69
Subject: Complete with DocuSign: Ancore 51 AR 2022.pdf, Ancore 51 RB 2022.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 14
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed
Envelope Originator:
Anne Muda
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
anne.muda@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
4/25/2023 4:31:07 PM
Holder: Anne Muda
anne.muda@kpmg.se
Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:
[Signature]
AE582B65E8244D3...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 194.71.19.244

Timestamp

Sent: 4/27/2023 8:05:10 AM
Viewed: 4/28/2023 1:46:10 PM
Signed: 4/28/2023 1:46:16 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: 9b214483-7eb5-5869-a5d7-8f39a4b63e73
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2023 1:45:57 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)

DocuSigned by:
[Signature]
969320DA41E94BE...

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

Sent: 4/27/2023 8:05:11 AM
Viewed: 5/2/2023 3:50:01 PM
Signed: 5/2/2023 3:50:16 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: adb2e5b1-17b1-5c74-a9c3-ed2ba99dd12b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 11:11:19 AM

2023051605089

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: adb2e5b1-17b1-5c74-a9c3-ed2ba99dd12b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/2/2023 3:47:03 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: adb2e5b1-17b1-5c74-a9c3-ed2ba99dd12b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/2/2023 3:49:47 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/2/2023 3:50:01 PM
ID: 85bef614-2e9a-47c3-92e8-1723d8997e56

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

DocuSigned by:
Christofer Salmén
BB56B6E19C37487...

Sent: 4/27/2023 8:05:12 AM
Viewed: 4/27/2023 10:42:22 PM
Signed: 4/27/2023 10:42:37 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: f3654611-958c-56ee-8656-09f903b0c283
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 10:42:08 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/27/2023 10:42:22 PM
ID: 65248d3c-3be1-48fc-aa9d-7803702b0ff1

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

DocuSigned by:
Ramsay Brufer
122FC660097F483...

Sent: 5/2/2023 3:50:20 PM
Viewed: 5/3/2023 11:21:10 AM
Signed: 5/3/2023 11:21:17 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.119.133.90

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: 21f21d85-f503-5c20-ac47-f2167cb4023f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/3/2023 11:20:57 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

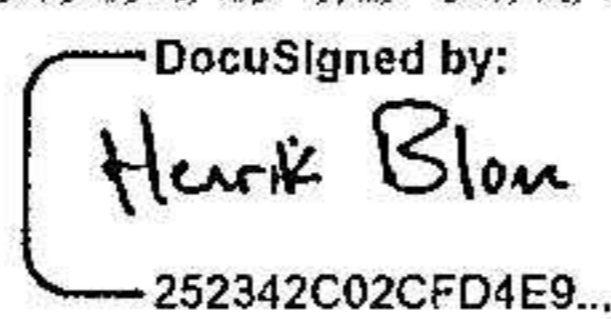
Accepted: 3/31/2023 10:34:39 AM
ID: df963d7f-89f5-4d77-9973-c3b857789193

2023051605090

Signer Events

Henrik Blom
henrik.blom@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



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

Timestamp

Sent: 5/3/2023 11:21:24 AM
Viewed: 5/3/2023 8:54:27 PM
Signed: 5/3/2023 8:54:38 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: 6dcb303e-2118-5219-a8b4-01bdfd585051
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/3/2023 8:54:14 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Oscar Hernehult
oscar.hernehult@kpmg.se
Assistant Manager
KPMG

Status



Timestamp

Sent: 5/3/2023 8:54:43 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 4/27/2023 8:05:12 AM
Certified Delivered Security Checked 5/3/2023 8:54:27 PM
Signing Complete Security Checked 5/3/2023 8:54:38 PM
Completed Security Checked 5/3/2023 8:54:43 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2023051605091

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.

Sankt Eriksgatan 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Phone +46 31 721 30 00
VAT SE 556644-2348
www.newsec.se

Bifogar här årsredovisning för räkenskapsår 2022 för nedanstående bolag:

Ancore Fastigheter AB	X	556817-8858 ✓
Ancore 50 AB	X	556809-0749 ✓
Ancore 26 AB	X	556697-1577 ✓
Ancore 46 AB		556809-0814
Ancore 3 AB		556675-1060
Ancore 48 AB	X	556809-0756 ✓
Ancore 49 AB		556809-0772
Ancore 44 AB		556809-0731
Ancore 45 AB		556809-0798
Ancore 47 AB		556809-0715
Ancore 52 AB	X	556809-0723 ✓
Ancore 51 AB	X	556809-0780 ✓
Ancore 31 AB	X	556713-6600 ✓
Ancore Holding 1 AB		556975-7916
Ancore Gnejsen AB		556981-7579
Ancore 81 AB	X	556981-7504 ✓
Ancore Holding 2 AB		556975-7924
Ancore 83 AB	X	556981-7520 ✓
Ancore 84 AB	X	556981-7512 ✓
Ancore Halmstad AB	X	556975-7866 ✓
Ancore 35 AB	X	556981-7546 ✓
Ancore 82 AB		556981-7496
Ancore Holding 3 AB		556975-7858
Ancore 85 AB	X	556981-7561 ✓
Ancore 87 AB	X	556981-7587 ✓
Ancore 86 AB	X	556981-7553 ✓
Ancore 38 AB		556981-7538
Ancore Holding 4 AB		559084-7660
Ancore 74 AB	X	559084-7892 ✓
Ancore 78 AB		559084-7900
Ancore 7 AB	X	559085-5739 ✓
Ancore 5 AB		559085-5713
Ancore Holding 5 AB		559094-9763
Ancore Örebro AB		559100-7421
Ancore Holding 6 AB		559111-5281
Ancore Eskilstuna AB		556714-5783
Ancore Häggvik AB		556895-0074
Ancore Mora AB		556852-1941

2023051605094

Ancore Holding 7 AB		559198-4660
Ancore Borås AB	X	556708-2002 ✓
Ancore Växjö AB	X	556604-9275 ✓

För eventuella frågor eller vid behov av ytterligare upplysningar vänligen kontakta mig på
031-721 30 00 alternativt matilda.johansson@newsec.se

Med vänlig hälsning,

Matilda Johansson, Newsec Asset Management AB

Göteborg 2023-05-09

MEP