20240416018812

Årsredovisning

för

Ankarhagen Fastigheter AB

559103-4664

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ankarhagen Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-03-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-03-26

Markus Sjövall

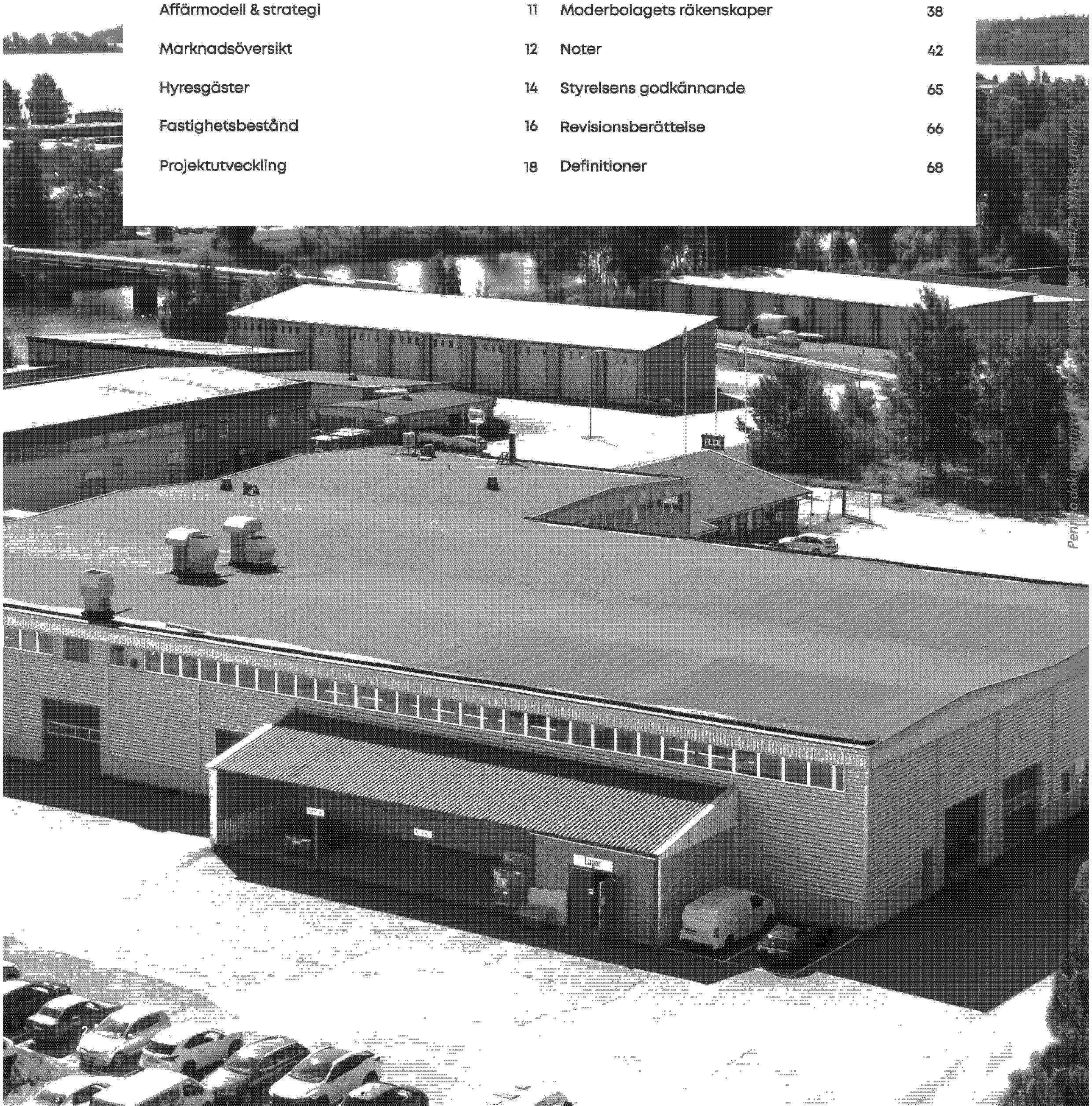
ANKARHAGEN

Årsredovisning

2023

Innehåll

Om Ankarhagen	3	Fastigheter	20
Året i korthet	4	Finansiering	22
Nyckeltal	5	Hållbarhet	26
Tillväxthistoria	6	Styrelse & Ledning	30
VD har ordet	8	Förvaltningsberättelse	32
Affärsidé & mål	10	Koncernens räkenskaper	34
Affärmodell & strategi	11	Moderbolagets räkenskaper	38
Marknadsöversikt	12	Noter	42
Hyresgäster	14	Styrelsens godkännande	65
Fastighetsbestånd	16	Revisionsberättelse	66
Projektutveckling	18	Definitioner	68



Om Ankarhagen

Ankarhagen (publ.) förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri. Koncernens fastigheter är belägna i Mellansverige, från Stockholm i öst till Karlstad i väst. Ankarhagen grundades 2011 och har sedan starten byggt upp en fastighetsportfölj bestående av 38 fastigheter. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om 116 300 kvadratmeter till ett värde om drygt 1,2 miljarder kronor. Hållbarhet är en integrerad del av koncernens affärsmodell där cirka 43 procent av låneportföljen består av gröna lån.

Affärsidé

Ankarhagens affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i Mellansverige.

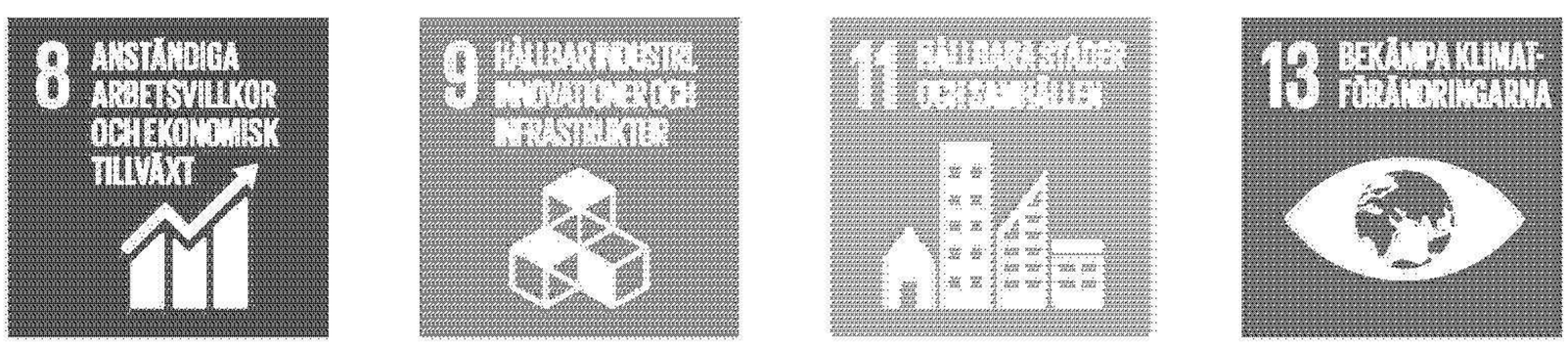
Vision

Ankarhagen är det innovativa fastighetsbolaget som är bäst på att skapa värden.

10 största hyresgäster

postnord · DAGAB · STENA RECYCLING · VANOR · Matenco · DOLLAR STORE · JULA · Bilprovningen · BESIKTA BILPROVNING · OPUS

Ankarhagens bidrag till FN:s globala mål för hållbar utveckling



Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5U084-4A4C8-44425-Y3MC8-UT8WZ

Året i korthet

99 Mkr
Hyresintäkterna ökade med 19 % från 83 Mkr

84 Mkr
Driftnettot ökade med 22 % från 68 Mkr

20 Mkr
Förvaltningsresultatet minskade med 19 % från 25 Mkr

3,9 år
Durationen minskade från 4,2 år

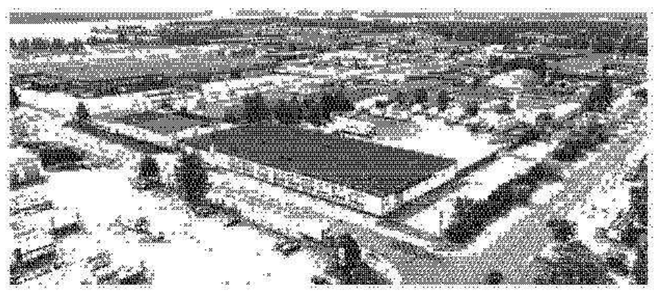
13 Mkr
Resultatet minskade med 71 % från 45 Mkr

1 232 Mkr
Fastighetsvärdet ökade med 2 % från 1 213 Mkr

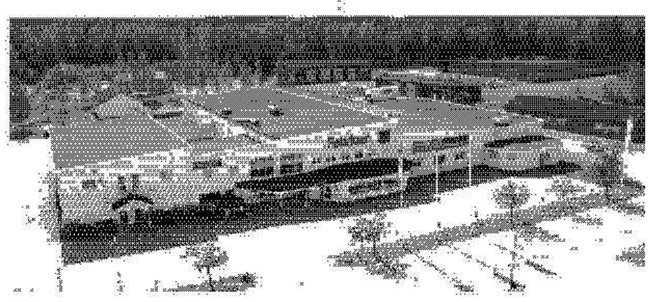
35 %
Soliditeten bibehölls på 35 %

43 %
Andel gröna lån ökade med 40 procentenheter från 3 %

Väsentliga händelser



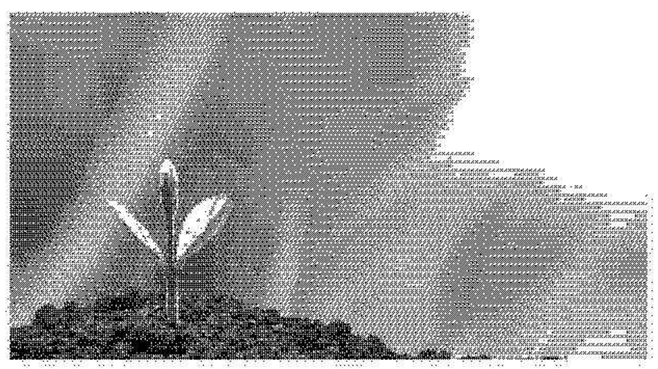
Stark nettouthyrning
Ankarhagen uppnådde under 2023 en nettouthyrning om 8,8 Mkr, vilket motsvarar 9 procent av hyresvärdet vid ingången av 2023. Utvecklingen speglar koncernens arbete med aktiv förvaltning, drivet av en stark uthyrning samt låg andel avflytt och konkurser.



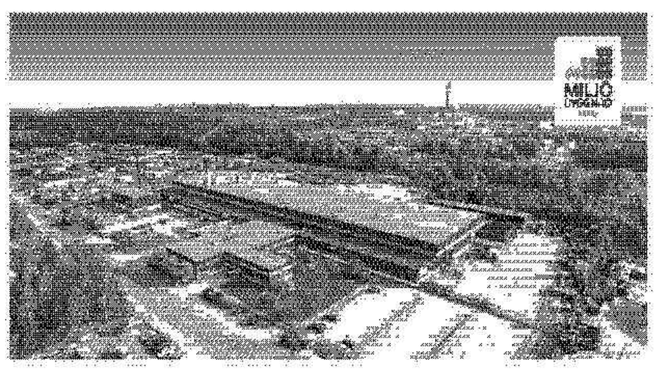
Hyresvärde passerar 100 miljoner
Vid årets utgång passerade fastighetsportföljen 100 Mkr i hyresvärde, vilket är en stor milstolpe för Ankarhagen. Detta indikerar en stark och växande fastighetsportfölj samt en effektiv strategi för förvaltning.



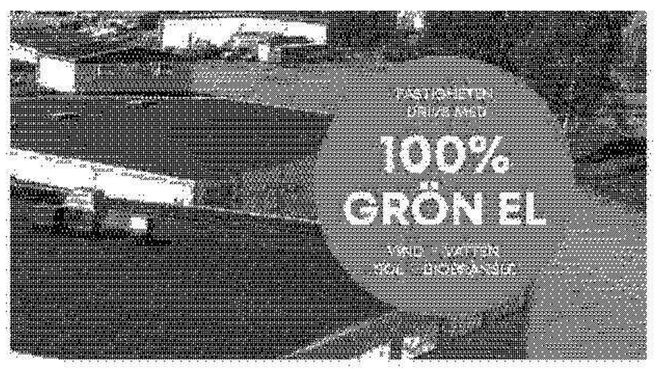
Jula som ny hyresgäst
Under 2023 flyttade Jula in i fastigheten Fotbromsen 4, belägen i expansiva Storängen i Karlskoga. Genom en hyresgästanpassning har Ankarhagen tillgodosett Julas specifika behov och krav på lokalerna, vilket är ett viktigt steg för att skapa en långvarig och givande relation med hyresgästen.



43 procent gröna lån
Arbetet med att nå koncernens hållbarhetsmål om minst 50 procent gröna lån har intensifierats under året. Väsentliga framsteg har gjorts och andelen har gått från 3 till 43 procent under 2023.



Miljöbyggnad i Drift Silver
Under 2023 certifierade Ankarhagen den största fastigheten i beståndet, Östanvinden 4 i Karlstad. Till ytan motsvarar fastigheten 16 procent av beståndet och har hyresgäster som Instabox, Region Värmland och Stena Recycling.



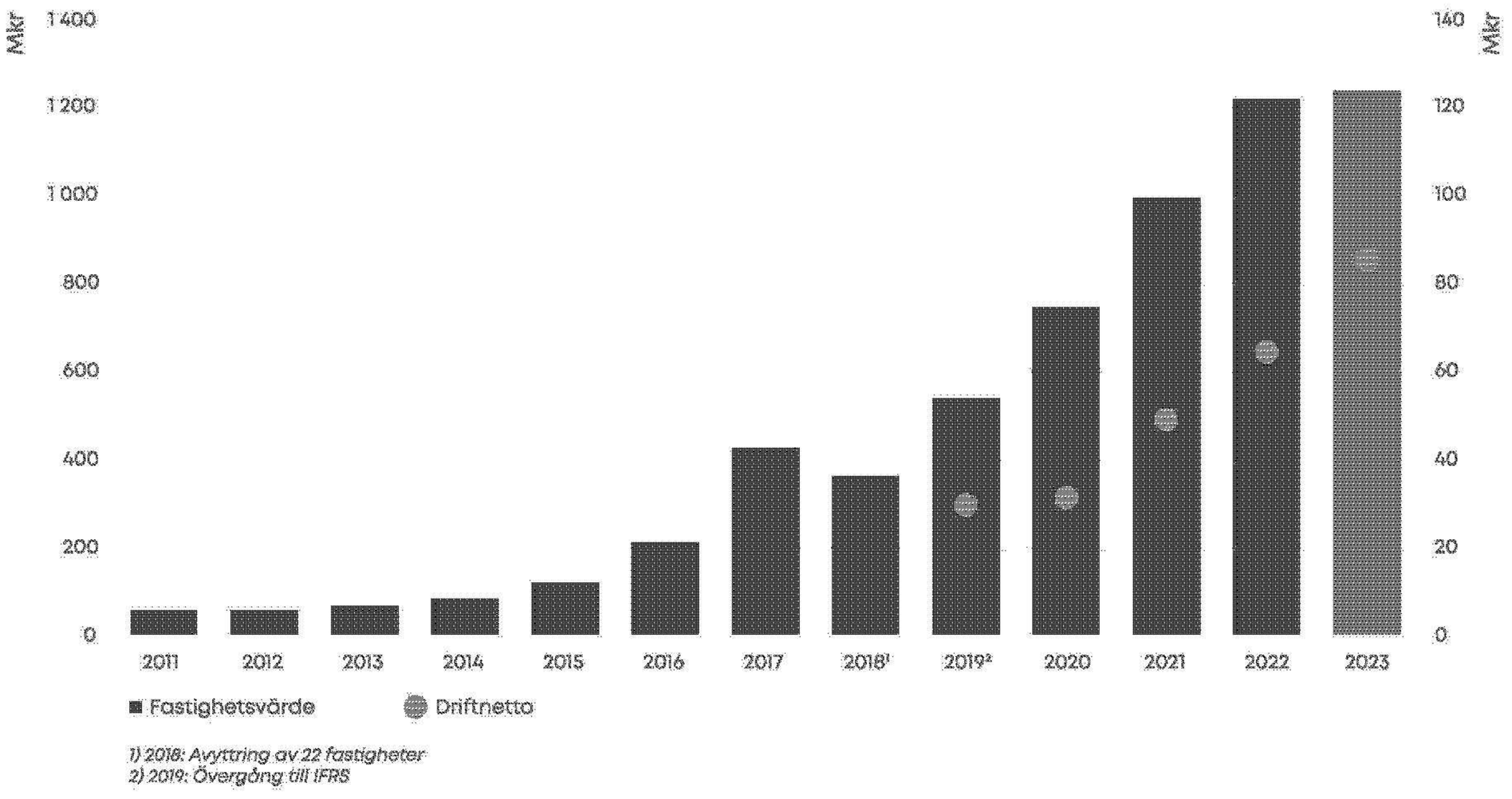
52 procent gröna hyresavtal
Ankarhagens andel gröna hyresavtal ökade under 2023 med 14 procentenheter, till 52 procent. Det visar framsteg i arbetet med den gröna omställningen, där hyresgästerna bland annat förbinder sig att teckna gröna elavtal.

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UÖ84-4A4C8-44AZ5-Y3MC8-UT8WZ

Nyckeltal

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter, Mkr	99	83	64	49	46
Driftnetto, Mkr	84	68	49	33	32
Överskottsgrad, %	85	82	76	67	70
Förvaltningsresultat, Mkr	20	25	22	9	22
Periodens resultat, Mkr	13	45	172	50	71
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Fastighetsvärde, Mkr	1 232	1 213	990	743	536
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area, tusen kvm	116	118	94	94	83
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	10 592	10 290	10 587	7 949	6 495
Antal förvaltningsfastigheter, st	38	40	32	32	28
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	90	87	86
Direktavkastning, %	7,3	6,6	6,2	7,0	7,0
Finansiella nyckeltal					
Eget kapital, Mkr	470	459	417	245	201
Substansvärde (EPRA NRV), Mkr	576	562	510	295	220
Räntebärande nettoskuld, Mkr	600	594	459	424	246
Balansomslutning, Mkr	1 336	1 325	1 081	812	609
Avkastning på eget kapital, %	3	10	52	22	43
Soliditet, %	35	35	39	30	33
Belåningsgrad, %	51	53	49	59	50
Nettobelåningsgrad, %	49	49	46	57	46
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,4	3,0	2,0	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	10,3	12,3	13,2	18,6	9,1
Antal aktier, st	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000

Fastighetsportföljens utveckling



1) 2018: Avyttring av 22 fastigheter
2) 2019: Övergång till IFRS

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5U084-4A4C8-44425-Y3MC8-UT8WZ

Tillväxthistoria

Ankarhagen grundades 2011. Sedan starten har fastighetsportföljen vuxit i snitt 30 procent per år.

2011

Ankarhagen AB grundas och uppför två förskolor i Örebro
Markus Sjövall och Altira AB grundar Ankarhagen AB. Bolaget förvärvar två detaljplanerade fastigheter av Örebro kommun i två av stadens mest expansiva bostadsområden. En fristående förskolekoncern tecknar ett 15-årigt avtal och en förskola uppförs på respektive fastighet.

Fastighetsvärde: 55 Mkr

2012

Byggnation av bostäder
Ankarhagen erhåller förstudie på en fastighet i Örebro som är detaljplanerad för bostäder. Ankarhagen ingår joint venture med SHH Bostad och inleder ett projekt som omfattar uppförandet av 20 bostadsrätter.

Fastighetsvärde: 65 Mkr

2013

Ankarhagen avyttrar förskolor och förvärvar 35 bilprovningsfastigheter i Mellansverige
Ankarhagen avyttrar de två förskolorna som uppförts i Örebro till fastighetsfonden Landsort Care. Bostadskvarteret i Örebro färdigställs och bostadsrätterna avyttras. Ankarhagen förvärvar en fastighetsportfölj av Söderport bestående av 35 bilprovningsfastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 20 000 kvm. Fastigheterna är lokaliserade på 32 orter i Mellansverige. Koncernen inleder en inriktning mot lager och lätt industri.

Fastighetsvärde: 66 Mkr

2014

Förädlingsarbete och ytterligare förvärv
Ankarhagen inleder förädlingsarbete av den fastighetsportfölj som förvärvats av Söderport. Fastigheter utan tydlig utvecklingspotential i svaga orter från den förvärvade portföljen avyttras, hyresavtal omförhandlas och en byggnation åt Ryds Bilglas inleds på en av fastigheterna. Ett kompletteringsförvärv genomförs i Eskilstuna av Schenker.

Fastighetsvärde: 83 Mkr

2015

Förvärv av fastigheter i Stockholm och Västerås
Ankarhagen förvärvar fem fastigheter av OK Ekonomisk Förening med en total uthyrningsbar area om cirka 8 000 kvm i expansiva industriområden runt Stockholm. Vidare förvärvas en fastighet i Västerås av ett danskt konkursbo om cirka 2 000 kvm. Fastighetsbeståndet passerar 100 Mkr.

Fastighetsvärde: 117 Mkr

2016

Förvärv av åtta bilhandelsfastigheter i mellersta och södra Sverige
Ankarhagen förvärvar en fastighetsportfölj bestående av bilhandelsfastigheter utspridda över landet med en yta om cirka 25 000 kvm. Största hyresgäst är Bilia Toyota.

Fastighetsvärde: 210 Mkr

Denna dokumentnyckel: S7ANT-5UTNWZ-0B4-4A4C8-44425-Y3MC8-UTNWZ

2017

Koncernen genomför omstrukturering

Ankarhagen Fastigheter AB bildas med syftet att utgöra det nya moderbolaget i koncernen. Tidigare moderbolag var Ankarhagen AB.

Fastighetsvärde: 424 Mkr

2018

Treårig affärsplan fastställs och fortsatt utökning av fastighetsbeståndet

Under året passerar värdet på fastighetsportföljen 500 Mkr. En treårig affärsplan upprättas med målsättning att nå 1 mdr i fastighetsvärde. Ankarhagen förvärvar en fastighetsportfölj bestående av åtta fastigheter av en norsk fastighetsfond med en total uthyrningsbar yta om cirka 20 000 kvm.

Fastighetsvärde: 536 Mkr

2019

Renodling och nya fastighetsförvärv

Ett strategiskt beslut tas om geografisk renodling av fastighetsportföljen. 22 fastigheter avyttras till fastighetsbolaget NP3, motsvarande cirka en tredjedel av fastighetsvärdet. Ankarhagen beslutar att geografiskt fokusera verksamheten till de växande regionstäderna längs E18/E20-stråket i och mellan Stockholm och Karlstad. Antalet orter där Ankarhagen är etablerade minskar från 28 till 11. Ankarhagen förvärvar samtidigt två fastigheter, en i Karlstad och en i Eskilstuna.

Fastighetsvärde: 359 Mkr

2020

Förvärven fortsätter i Mälardalen och Karlstad samt övergång till IFRS

Ankarhagen förvärvar tre fastigheter i Karlskoga, Karlstad och Kristinehamn med Dollarstore som hyresgäst. Total uthyrningsbar area är 9 000 kvm med avtalstider på 6 till 10 år. Koncernen förvärvar även en fastighet i Karlstad.

Fastighetsvärde: 743 Mkr

2021

Ägarförändring och ny affärsplan

Under året genomförs en ägarförändring där Ankarhagen Holding AB förvärvar samtliga aktier i Ankarhagen Fastigheter AB. Ankarhagen Holding AB ägs i sin tur av Tripeta AB, Areim Investment 4–12 AB, F. Holmström Fastigheter AB, PB26 AB samt Caritas Corporate Finance AB. Ny femårig affärsplan med fokus på fortsatt tillväxt fastställs. En nybyggnation påbörjas i Jordbro, Stockholm.

Fastighetsvärde: 990 Mkr

2022

Publikt bolag och åtta nya förvärv

Ankarhagen registreras som publikt bolag för att öppna upp för nya finansieringsmöjligheter. Koncernen förvärvar åtta fastigheter med en total uthyrningsbar area om drygt 20 000 kvm, i direkt eller nära anslutning till fastigheter i befintligt bestånd. Ankarhagens fastighetsbestånd passerar 1,2 mdr.

Fastighetsvärde: 1 213 Mkr

2023

Nettouthyrning och hållbarhetsinitiativ

Stort fokus läggs på nettouthyrning och Ankarhagen når stora framgångar med detta. Hyresvärdet växer och koncernen fortsätter sin hållbarhetsresa med både ökad andel gröna hyresavtal och gröna lån.

Fastighetsvärde: 1 232 Mkr

Penned dokumentnyckel: S7ANT-5UOB4-4A4CB-UTBWZ

Ett starkt år för Ankarhagen

2023 var ett mycket spännande år för Ankarhagen. Vi uppnådde en rekordhög nettouthyrning och gjorde stora framsteg inom vårt hållbarhetsarbete. Samtidigt påverkades förvaltningsresultatet av högre räntekostnader.

Under året uppgick nettouthyrningen till 9 Mkr. Totalt har vi ingått nya hyresavtal till ett årligt hyresvärde om 16 Mkr, omförhandlat avtal vilket ökat kontrakterad bashyra med 1 Mkr. Vi har också ingått överenskommelser om avflytt om 5 Mkr som tillsammans med konkurser summerar till en nettouthyrning om 9 Mkr. Nettouthyrningen motsvarar cirka 9 procent av Ankarhagens hyresvärde vid ingången av 2023 vilket är en hög nivå.

Hyresintäkterna ökade med 19 procent till 99 Mkr (83) och det totala kontraktsvärdet fortsatte att öka och uppgår till 384 Mkr (376). Driftnettot ökade med 22 procent till 84 Mkr (68) och överskottsgraden uppgick till 85 procent (82) vilket är den högsta nivån koncernen noterat.

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick till 25 Mkr (25), vilket motsvarar 25 procent av koncernens hyresintäkter. Kostnadsposten kommer successivt att minska som andel koncernens hyresintäkter i takt med att fastighetsportföljen växer. Motsvarande siffra för börsnoterade fastighetsbolag, som visserligen har väsentligt större tillgångsmassa, ligger på ca 5–12 procent.

Förvaltningsresultatet sjönk till 20 Mkr (25) och med ovanstående sammanfattning kan vi konstatera att förvaltningsresultatets minskning således helt kan härledas till högre räntekostnader.

Fastighetsportföljens värde uppgick till 1 232 Mkr (1 213) och balansomslutningen uppgick till 1 336 Mkr (1 325), samtidigt som soliditeten var oförändrad på 35 procent.

Under 2023 genomfördes inga förvärv, däremot avyttrade vi två av beståndets minsta fastigheter som ett steg i att renodla portföljen. Vi har fortsatt investera i våra befintliga fastigheter, där vi anpassat och färdigställt ett flertal lokaler, däribland Jula i Karlskoga, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap i Kristinehamn samt Maskinparken i Västerås.

I koncernens värderingskalkyler justerades det genomsnittliga avkastningskravet upp från 6,6 till 7,3 procent, vilket allt annat lika skulle inneburit en betydande nedjustering av det nominella värdet på fastighetsportföljen. Mot bakgrund av att vi under året lyckats öka kassaflödet genom en stark nettouthyrning, uteblev den nedjusteringen. För andra året i rad uppvisar vi en nominell ökning av värdet på fastighetsportföljen trots att avkastningskraven har ökat.

Mot bakgrund av att vi nådde "All time high" på flertalet av våra viktigaste nyckeltal vill vi påstå att 2023, ur ett operationellt perspektiv, var ännu ett starkt år för Ankarhagen.

Stigande ränta
Under året fortsatte räntan att stiga vilket medförde ökade räntekostnader för koncernen och bidrog till att räntetäckningsgraden sjönk. Räntetäckningsgraden är lägre än vad vi önskar men överstiger fortsatt de finansiella åtagandena gentemot koncernens långivare. I skrivande stund ser räntekurvan ut att ha nått sin topp och förväntningar på den framtida inflationen går successivt ned. Då en stor del av låneportföljen löper med rörlig ränta förväntas förvaltningsresultatet och räntetäckningsgraden återhämtas under 2024.

Ökad andel gröna lån
Vi tog ett stort steg i hållbarhetsarbetet vilket resulterat i att 43 procent (3) av våra lån klassificeras som "gröna lån". Vi ligger långt fram i hållbarhetsarbetet utifrån vad som kan förväntas av ett bolag i vår storlek och är starkt positionerade för de ständigt ökade kraven på hållbart företagande.

Vårt hantverk

Ankarhagens "hantverk" är att förvärva och investera i fastigheter som vi bedömer har en långsiktig utvecklingspotential vilken kan realiseras genom ett aktivt förvaltningsarbete.

Förvärvsstrategin tar sikte på att förvärva fastigheter till ett kvadratmeterpris som med marginal understiger kostnaden för att återuppbygga den ("replacement cost") på dess befintliga plats. Strategin grundar sig även i nyckeltalet överskottsgrad, vilket beräknas genom driftnetto som andel av hyresintäkter. En hög överskottsgrad tenderar till att återspegla väl skrivna hyreskontrakt och effektiv energiförbrukning. En låg överskottsgrad innebär ofta det motsatta och därmed en betydande potential för långsiktiga förbättringar. Med en uttalad affärsplan för fastigheten kan vi efter förvärv inleda värdeskapande förädlingsarbete med målsättningen om högre kontrakterade intäkter, lägre kostnader och ett högre driftnetto.

Värdeskapandet bygger på att vi har kompententa och effektiva medarbetare som kan verkställa uppsatta affärsplaner på fastighetsnivå. Vårt arbetssätt är mer arbetsintensivt än många konkurrenters och kräver en något större organisation. Samtidigt möjliggör organisationen en hög nettouthyrning och därmed en trygghet mot ökade vakanser i tider när hyresgäster får sämre ekonomi och där lokalbehoven kan förändras snabbt.

Bevisad affärsmodell

Med ovan beskrivna affärsmodell och arbetssätt har vi byggt en fastighetsportfölj som uppgår till ett värde om drygt 1,2 Mdr. Värdet har skapats en affär i taget genom proaktivt och fokuserat förvaltningsarbete.

Penneo dokumentnyckel: S7A-5UOB4-4A4C8-4I4Z5-Y3MC8-UT8WZ

Vi har aldrig genomfört emissioner av något slag och vi har visat postivit resultat varje år sedan bolaget startades.

Under den senaste femårsperioden har den genomsnittliga årliga tillväxttakten (CAGR) i hyresintäkter uppgått till 21 procent och driftnetto till 27 procent. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital för samma period har uppgått till 26 procent.

På stabil grund

Ankarhagen förvaltar idag 38 fastigheter utspridda i de växande regionstäderna i Mellansverige. Fastigheterna huserar 93 hyresgäster fördelat på 105 hyresavtal där 99 procent är justerade till KPI. Våra hyresgäster verkar inom vitt skilda branscher från industri, "last-mile- logistik", tjänster och handel. Fastigheterna ligger i etablerade industriområden där det råder ett ständigt växande behov av lokaler. Byggnaderna är flexibla och i ett scenario där en lokal blir vakant så är det relativt enkelt att anpassa till låg kostnad för en ny hyresgäst. Fastigheterna värderas till en nivå som understiger kostnaden för att återskapa dem och den genomsnittliga hyresnivån i portföljen är inte särskilt hög. Trots att konjunkturen pekar på att hyresgästerna får det tuffare så bedömer vi risken för framtida vakanser i Ankarhagens portfölj som låg.

Utsikterna för 2024

I skrivande stund ser vi fortsatt stark efterfrågan på Ankarhagens lokaler. Vi upplever att transaktionsmarknaden börjar tina upp och att bankerna har en högre vilja att låna ut. Utsikterna för 2024 är generellt positiva och vår syn är att hyresintäkter och driftnetto fortsätter att öka samt att kostnader för central administration som andel av hyresintäkter minskar. Givet att räntekurvan inte förändras avsevärt tror vi att även förvaltningsresultatet för året kommer att öka.

Jag vill slutligen tacka alla våra samarbetspartners, gamla som nya. Vidare vill jag tacka alla medarbetare som arbetat hårt under året för att driva Ankarhagen framåt.



Markus Sjövall
VD och koncernchef

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UO84-4AAC8-4AAZ5-Y3MC8-UT8WZ

Affärsidé & mål

Affärsidé

Ankarhagens affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i Mellansverige.

Mål

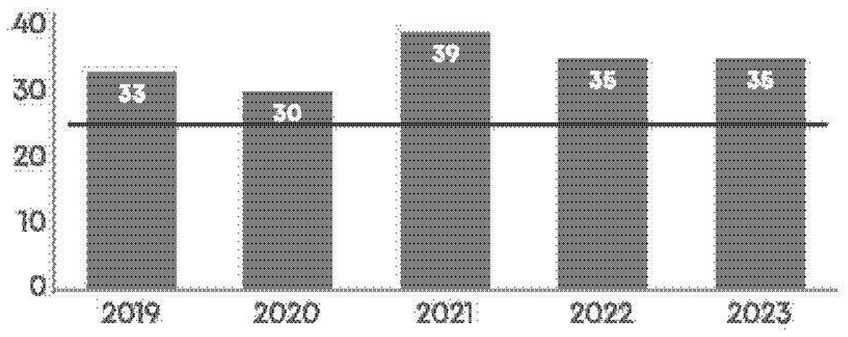
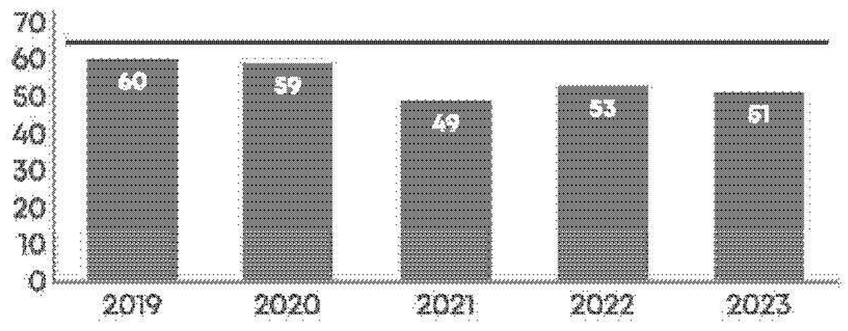
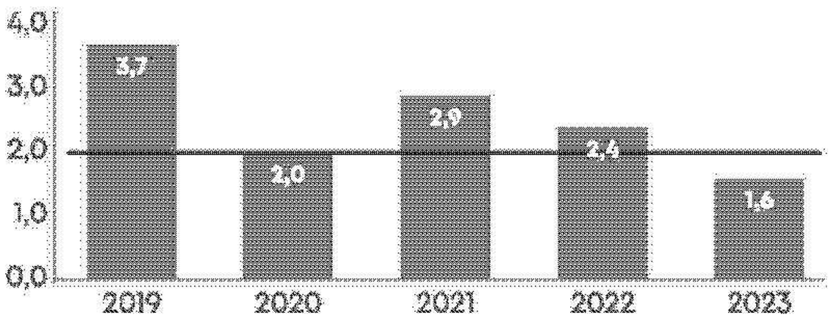
Ankarhagens övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för aktieägarna. Koncernens långsiktiga tillväxt, lönsamhets- samt hållbarhetsmål ska nås med en avvägd nivå av finansiell risk.

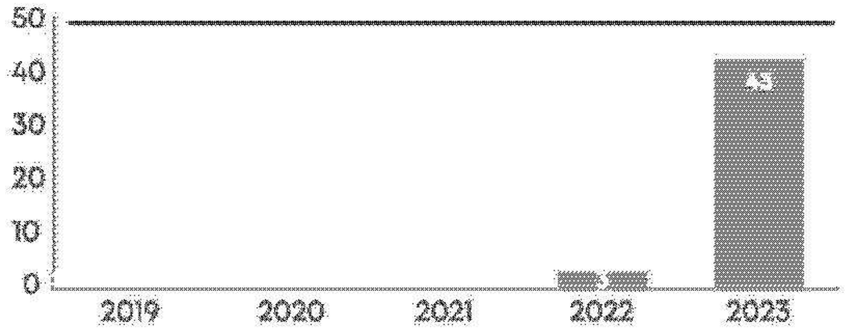
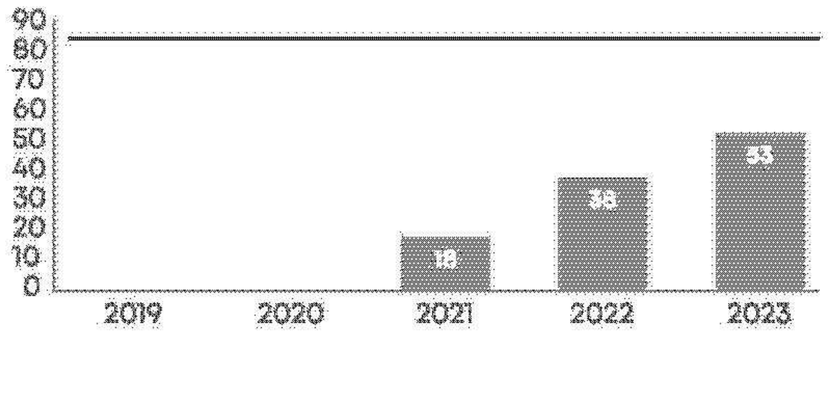
Finansiella mål

Koncernens övergripande finansiella mål är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning samt att uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med differentierad förfalloprofil och låg finansiell risk.

Hållbarhetsmål

Ankarhagens hållbarhetsmål är formulerade för att bedriva en långsiktig, hållbar affärsverksamhet som tar ett helhetsansvar utifrån ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv.

Mål	Förklaring och utfall	
Soliditet **>25 %**	Soliditeten var 35 procent (35) och visar eget kapital i relation till totala tillgångar.	
Belåningsgrad **<65 %**	Belåningsgraden var 51 procent (53) och visar hur stor andel av fastighetsbeståndet som är skuldfinansierat.	
Räntetäckningsgrad **>2,0**	Räntetäckningsgraden var 1,6 (2,4) och visar koncernens förmåga att täcka sina räntekostnader. Finanspolicyns mål är att över tid överstiga en räntetäckningsgrad om 2,0. Årets räntetäckningsgrad på 1,6 överstiger långivarnas covenantkrav.	

Mål 2026	Förklaring och utfall	
Gröna lån **>50 %**	Andelen gröna lån var 43 procent (3) och visar andelen gröna lån av total skuld.	
Gröna hyresavtal **>85 %**	Andelen gröna hyresavtal var 53 procent (38) och visar andelen hyresavtal med grön bilaga.	

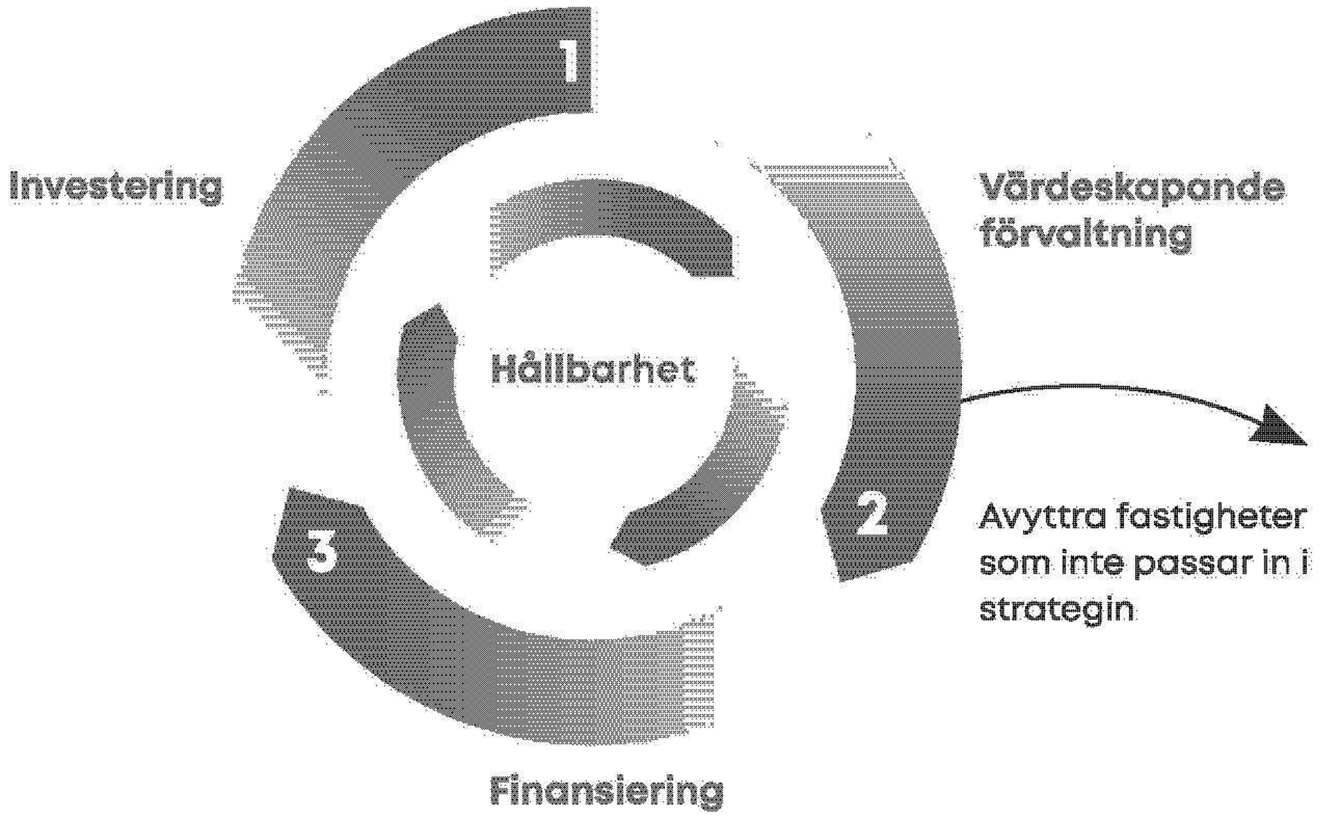
Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UC84-4A4C8-4I4Z5-Y3MC8-UT8WZ

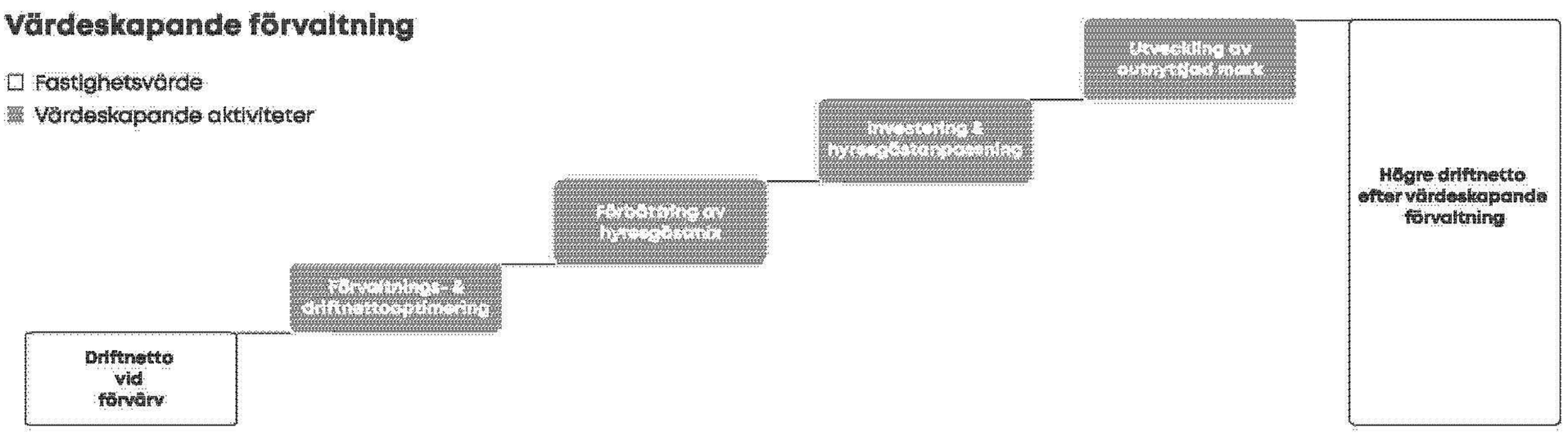
Affärsmodell & strategi

Affärsmodell

Ankarhagens affärsmodell genererar värde för ägare, hyresgäster, medarbetare, samhälle och övriga intressenter.

Genom en aktiv fastighetsförvaltning realiserar Ankarhagen värde över tid. Det görs genom att förvärva och investera i kommersiella fastigheter, särskilt inom segmentet för lager och lätt industri, och genom att identifiera fastigheter med väl definierad utvecklingspotential.





Strategi

För att uppnå de mål som har fastställts används fyra strategier som riktlinjer för att fördela resurser till respektive områden.

Investeringsstrategi

Ankarhagen investerar i kommersiella fastigheter som har inriktning mot lager och lätt industri, samt är belägna i stadsnära lägen i Mellansverige. Koncernens geografiska inriktning fokuserar på tillväxtregioner och universitetsstäder. Vid fastighetsförvärv identifieras fastighetens förädlingspotential utifrån ett kort- och långsiktigt perspektiv. På motsvarande sätt avyttras en fastighet då den inte längre uppfyller koncernens investeringskriterier.

Förvaltningsstrategi

Förvaltningsstrategin syftar till att optimera värdet av fastighetsportföljen. För varje fastighet utvecklas och implementeras en affärsplan som utvärderas och följs upp kontinuerligt. Affärsplanerna fokuserar på lönsamhet och hållbar fastighetsverksamhet genom att fastighetens driftnetto maximeras.

Finansieringsstrategi

Finansieringsstrategin syftar till att uppnå en attraktiv avkastning på det egna kapitalet med en begränsad riskprofil. Koncernen fokuserar på operativa kassaflöden parallellt med en effektiv extern skuldfinansiering. Koncernens hållbarhetsarbete bidrar även till förmånligare finansieringsalternativ genom gröna lån.

Hållbarhetsstrategi

Ankarhagen bedriver ett hållbart företagande med långsiktighet i fokus och inom de tre dimensionerna miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Utgångspunkten för koncernens hållbarhetsstrategi är den fastställda hållbarhetspolicyn som grundar sig på de 17 globala målen för hållbar utveckling. Ankarhagens hållbarhetsarbete är målstyrt, systematiskt och utvärderas löpande.

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UOB4-4AC8-44AZ5-Y3MC8-UT8WZ

Marknadsöversikt

Ankarhagens tillväxt är beroende av hyresmarknaden och transaktionsmarknaden. De geografiska marknaderna inom vilka koncernen verkar på är Mälardalsregionen och Karlstad, vilka kännetecknas som tillväxtregioner.

Geografiska marknader

Mälardalen

Mälardalsregionen inkluderar de sex regionerna Uppsala, Södermanland, Västmanland, Örebro, Stockholm och Gävleborg, motsvarande 51 procent av Ankarhagens fastigheter. I regionen bor idag drygt 2,9 miljoner invånare och under 2023 ökade befolkningen med 0,7 procent. Befolkningsökningen är högre än rikets motsvarande ökning på 0,4 procent.

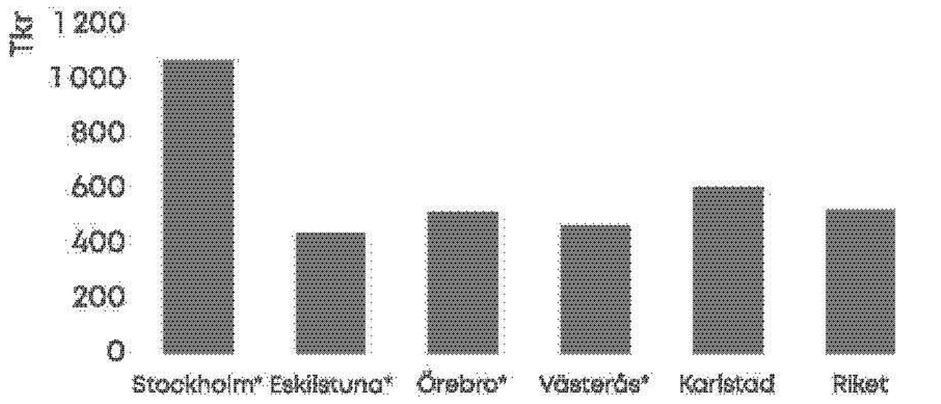
Regionen präglas av en välutbildad arbetskraft, understödd av flera universitet och högskolor. Mälardalen har dessutom en stark tillverkningsindustri och utgör en av Sveriges mest dynamiska regioner. Det centrala läget, närhet till hamnar och andra regionala städer längs E4/E18/E20 möjliggör den livskraft som regionen besitter.

Karlstad

49 procent av Ankarhagens fastigheter är belägna i Karlstad, Värmlands centralort, där BRP (bruttoregionalprodukt) per capita är 16 procent högre än riksgenomsnittet. Regionen har en befolkning på omkring 187 000 invånare, och under året uppgick befolkningstillväxten till cirka 0,4 procent, vilket motsvarar riksgenomsnittet.

Karlstad besitter en välutbildad arbetskraft, mycket tack vare närvaron av Karlstads universitet och Karlstads Teknikcenter. Därtill kännetecknas regionen av en stark entreprenörsanda och en omfattande näringslivsbas. Med sitt strategiska läge längs E18 mellan Oslo och Stockholm, samt E45 mot Göteborg, utgör Karlstad en central knutpunkt för handel och industri inom regionen.

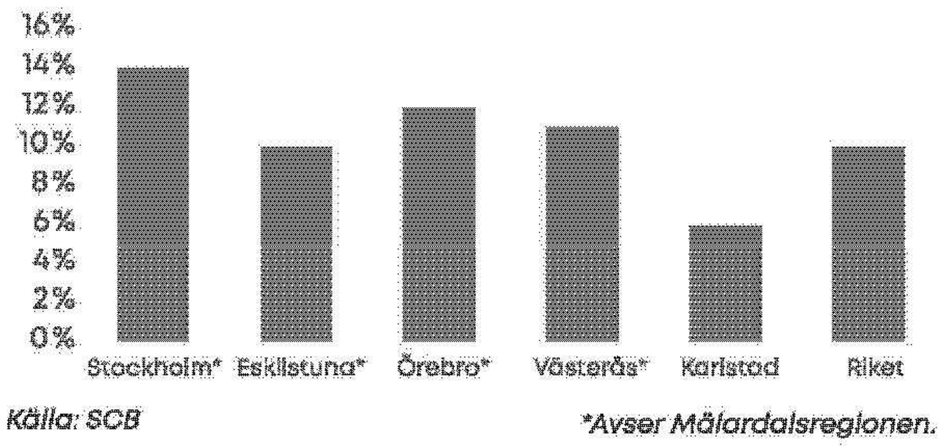
Bruttoregionalprodukt per invånare



Källa: SCB (region, kommun)

**Avser Mälardalsregionen.*

Befolkningsutveckling 2013–2023



Källa: SCB

**Avser Mälardalsregionen.*

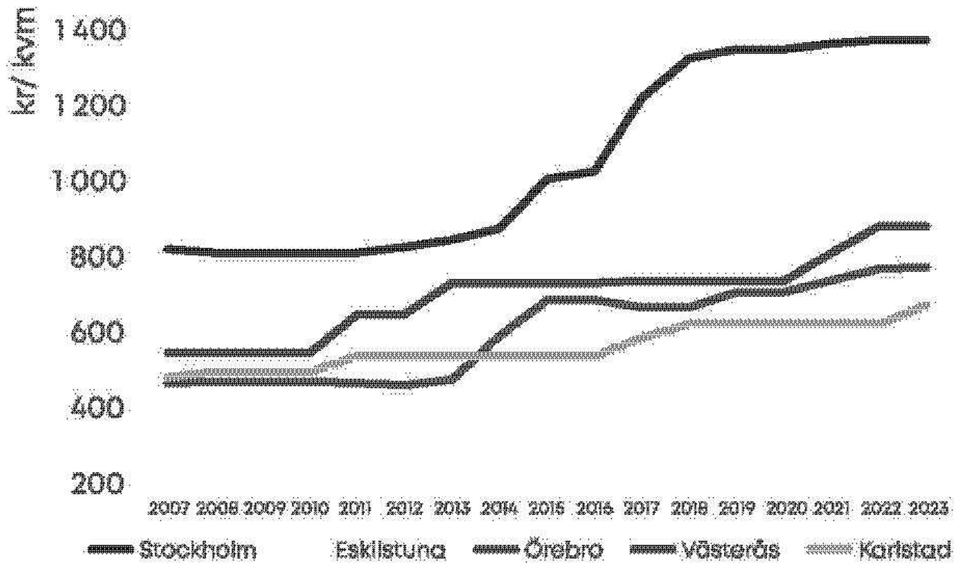


Denna dokumentnyckel: 57ANT-SUO64-4AAC8-44425-Y3IWC8-UTBWZ

Hyresmarknaden

En gynnsam tillväxt kombinerad med begränsade förändringar i utbudet har en positiv inverkan på efterfrågan av lokaler inom segmentet lager- och lätt industri. I Ankarhagens verksamhetsområden Mälardalen och Karlstad observeras en stabil trend vad gäller hyresutvecklingen för denna typ av fastigheter. Dessa regioner anses vara robusta marknader med goda förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Hyresutveckling



Källa: Forum för Fastighetsekonomi

Transaktionsmarknaden

Ankarhagens affärsmodell innefattar förvärv och avyttringar av fastigheter, vilket skapar en exponering gentemot transaktionsmarknaden. Transaktionsvolymen i Ankarhagens regioner har under 2023 minskat gentemot föregående år. Under året har direktavkastningskravet ökat, vilket också gäller för andra segment.

Konkurrenter

De senaste årens ekonomiska trend, kännetecknad av låga räntenivåer och höga investeringsflöden, har bidragit till en höjd konkurrensnivå. Inom de regioner Ankarhagen är verksam i, Mälardalen och Karlstad finns en mångfald av såväl privatägda som noterade fastighetsaktörer. Ankarhagens huvudsakliga konkurrenter är Tingsvalvet, NP3, Stenhus, lokala aktörer samt egenbrukare.



Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UO84-4A4C8-44AZ5-Y3WC8-UT8WZ

Hyresgäster

Ankarhagen strävar efter långvariga och hållbara relationer med hyresgäster som har god betalningsförmåga. Genom lokal närvaro och engagemang vill Ankarhagen vara en god samarbetspartner för sina hyresgäster.

107 Mkr

Hyresvärdet ökade med 8 % från 99 Mkr

92 %

Uthyrningsgraden ökade med 1 procentenhet från 91 %

384 Mkr

Kontrakterade hyresintäkter ökade med 2 % från 376 Mkr

3,9 år

Durationen minskade från 4,2 år

Hyresgäster

Vid årets slut hade Ankarhagen 93 hyresgäster (105). Koncernens hyresgäster utgörs av etablerade aktörer som bedriver verksamhet i skilda branscher, vilket bidrar till diversifiering av bolagets intäkter. De tio största hyresgästerna utgör 41 procent (41) av den kontrakterade årshyran och fördelas på 19 hyresavtal (19). Den största hyresgästen, Ahlberg Dollarstore AB, utgör 9 procent (9) av den totala kontrakterade årshyran. Statliga och kommunala hyresgäster utgör 10 procent av den totala kontrakterade årshyra.

Hyresavtal

Vid årets slut hade Ankarhagen 105 hyresavtal (120), med en genomsnittlig duration om 3,9 år (4,2).

Ankarhagens avtalsstruktur kännetecknas av så kallade triple-net avtal, där hyresgästen står för löpande kostnader utöver hyran som exempelvis värme, el, vatten och avlopp samt fastighetsskatt. Följaktligen ligger risken för ökade mediakostnader primärt hos hyresgästen.

Ankarhagens hyresavtal är bundna till konsumentprisindex (KPI), vilket innebär en årlig justering av hyran. Andelen hyresintäkter kopplade till KPI uppgick till 99 procent (97). Ett mindre antal hyresgäster, som ofta har kortare hyreskontrakt, har fasta hyresjusteringar.

Ankarhagens största hyresgäster

	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %	Antal avtal, st	Duration, år
Ahlberg Dollarstore AB	8,6	9	3	4,3
Vianor AB	5,1	5	1	1,2
Matenco AB	5,0	5	1	13,7
Dagab Inköp & Logistik AB	3,8	4	1	7,7
Jula Sverige AB	3,5	4	1	9,8
Stena Recycling AB	3,1	3	1	4,0
AB Svensk Bilprovning	3,1	3	3	1,9
Besikta Bilprovning i Sverige AB	2,8	3	3	3,2
Opus Bilprovning AB	2,8	3	4	1,6
Postnord Sverige AB	2,6	3	1	1,0
Övriga	57,5	59	86	3,1
Totalt	**98,0**	**100**	**105**	**3,9**

Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Kontrakterad årshyra, Mkr	Antal avtal, st	Andel kontrakterad årshyra
2024	19	31	19%
2025	22	26	23%
2026	15	22	15%
2027	6	8	6%
2028	8	5	8%
2029+	28	13	29%
Totalt	**98**	**105**	**100%**

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UO84-4A4C8-44AZ5-Y3MC8-UT8WZ

Hyresintäkter

Totala intäkter för 2023 uppgick till 99 Mkr (83) motsvarande en ökning om 19 procent (29). Av detta utgjorde kontrakterade hyresintäkter, exklusive tillägg, 88 Mkr (74). Ökningen beror på helårseffekter av 2022 års aktiva förvaltningsarbete och förvärv. Bolaget erhöll även en engångsersättning avseende elstöd om 0,7 Mkr, vilket ingår i de totala intäkterna. Överskottsgraden uppgick till 85 procent (82).

Vid årets slut uppgick kontrakterad årshyra till 98 Mkr (90) och det totala hyresvärdet till 107 Mkr (99). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 92 procent (91).

Framtida kontrakterade hyresintäkter

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Avtalade hyresintäkter år 1	89	84	63	48	38
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	193	190	164	121	56
Avtalade hyresintäkter efter år 5	102	101	101	66	10
Totalt	**384**	**376**	**328**	**235**	**103**

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

Hyresförluster

Historiskt har Ankarhagen redovisat låga hyresförluster. 2023 uppgick hyresförlusterna till 0,8 Mkr (1,7), varav konstaterade hyresförluster uppgick till 0,0 Mkr (1,7).

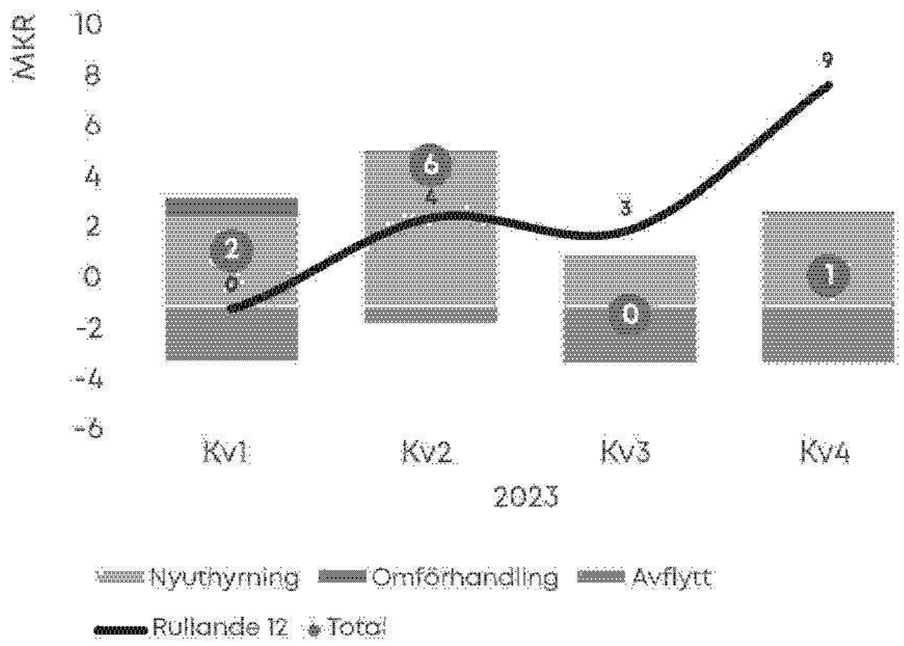
År	Hyresförluster*, Mkr	Andel av hyresintäkter, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
2023	0,8	0,8	92
2022	1,7	2,0	91

**Befarade och konstaterade hyresförluster*

Nettouthyrning

Nettouthyrningen under året uppgick till 9 Mkr (-1), vilket utgör 9 procent av koncernens hyresvärde vid ingången av 2023. Under året har Ankarhagen ingått nya hyresavtal med kontrakterad årshyra på 16 Mkr och genomfört omförhandlingar som genererat ökade årliga hyresintäkter om 1 Mkr. Samtidigt har uppsagda hyresavtal för avflyttningar och konkurser, varit -8 Mkr.

Ankarhagens positiva nettouthyrning 2023 samt en fortsatt god utveckling under inledningen av 2024, ger anledning att även fortsättningsvis förvänta sig en fortsatt hög uthyrningsgrad.



Vakanser

Den ekonomiska vakansen i beståndet uppgick vid årets slut till 9 Mkr (9), vilket ger en uthyrningsgrad om 92 procent (91). Vakansen är fördelad på 11 900 kvm (11 900). Den vakanta ytan är fördelad på fjorton lokaler i nio fastigheter och fem städer.

Under året har 20 uppsägningsbara avtal förlängts, vilket motsvarar 12 procent av det totala hyresvärdet. Rörelser inom beståndet ger möjlighet till att optimera hyresgästmixen samt erbjuda befintliga hyresgäster att på lång sikt vara kvar inom Ankarhagens bestånd.

	2023	2022
Hyresvärde, Mkr	107	99
Vakansvärde, Mkr	9	9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91
Uthymingsbar area, tkvm	116	118
Vakant area, tkvm	12	12
Areamässig vakansgrad, %	10	10

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UIO84-4AAC8-44AZ5-Y3MC8-UT8WZ

Fastighetsbestånd

Ankarhagens fastighetsbestånd innefattar kommersiella fastigheter i stadsnära lägen inom lager och lätt industri. Tillväxtstrategin bygger på förvärv, utveckling och förädling av fastigheterna vilka är belägna i Mellansverige, från Stockholm i öst till Karlstad i väst med de växande regionstäderna där emellan.

38 st	116 tkvm	1 232 Mkr	85 %
Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Fastighetsvärde	Överskottsgrad

Fastighetsportfölj

Vid utgången av 2023 uppgick Ankarhagens fastighetsbestånd till 38 fastigheter (40) med en total uthyrningsbar yta om 116 300 kvm (117 900) och med detaljplanerad mark om cirka 500 000 kvm (500 000). Fastighetsvärdet vid utgången av året var 1 232 Mkr (1 213).

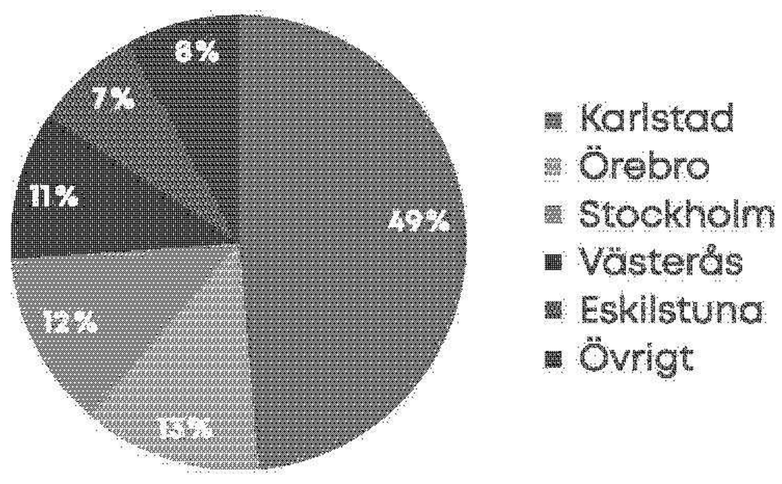
Geografi

Ankarhagen bedriver sin verksamhet i Mellansverige. Fastighetsbeståndet är fördelat på sex områden bestående av Karlstad, Örebro, Stockholm, Västerås, Eskilstuna och övriga Mellansverige. Fortsatta förvärv inom befintliga områden är i linje med Ankarhagens strategi. Det möjliggör en effektiv förvaltning, vilket i kombination med lokal närvaro öppnar upp för nya affärsmöjligheter och på sikt ökar förvaltningsresultatet.

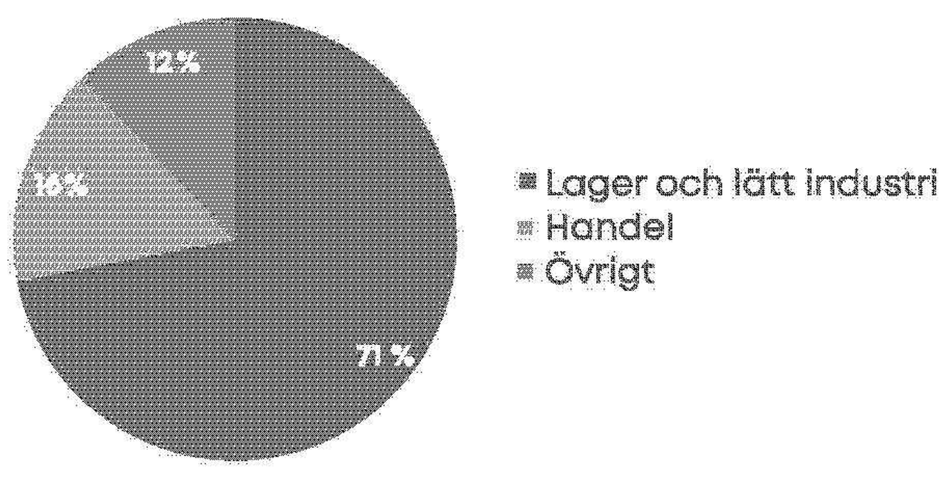
Fastighetskategorier

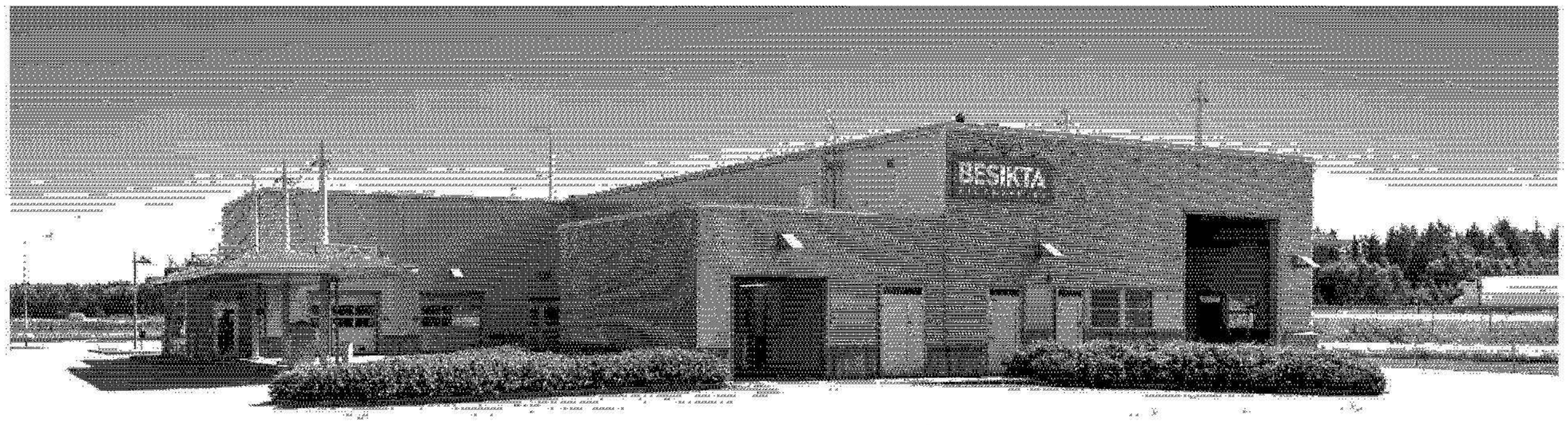
Ankarhagens fastighetsportfölj består till största delen av fastigheter inom segmentet lager och lätt industri. Denna kategori utgör 71 procent (72) av kontrakterad yta och genomsnittliga hyran är 873 kr/kvm. Dessa lokaler har ytor för lagring såväl som distribution av produkter och är generellt mångsidiga och anpassningsbara till låg kostnad för olika verksamheter. Fastighetskategorin handel utgör 16 procent (16) av beståndet och har en genomsnittlig hyra på 1 048 kr/kvm, vilket gör kategorin till den med högst genomsnittlig hyra. Lokalerna är utformade för att möjliggöra försäljning av varor och tjänster till allmänheten och kan därför variera något beroende på hyresgästens verksamhet. Lokaler för kontor, frisk-vård, utbildning, restaurang etc. faller under kategorin Övrigt som står för 13 procent (12) av beståndet. Genomsnittliga hyran för denna kategori är 948 kr/kvm.

Geografisk fördelning av fastighetsvärde



Fastighetskategorier kontrakterad yta





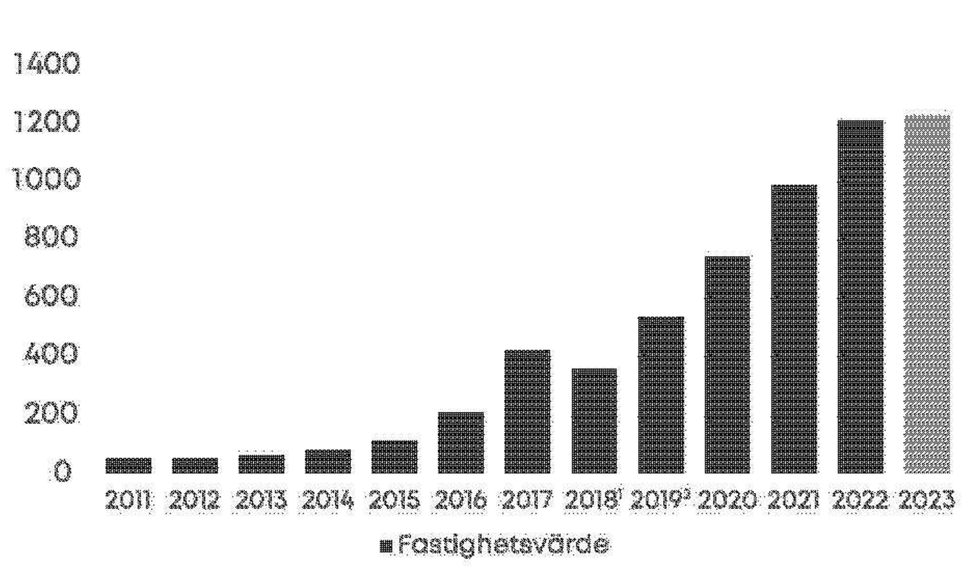
Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UOB4-4A4C8-4I4Z5-Y3MC8-UT8WZ

Förvaltningsfastigheternas värde och värdeförändringar

På balansdagen 2023 uppgick det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna till 1 232 Mkr (1 213). Värdeförändringen kan härledas till förvärv om 0 Mkr (142), försäljningar om -19 Mkr (0), investeringar i befintliga fastigheter om 36 Mkr (50) samt en orealiserad värdeökning om 1 Mkr (32). Trots att värderingsyielden för portföljen har gått upp med 0,7 procentenheter till 7,3 procent (6,6) har de orealiserade värdeförändringarna ökat med 1 Mkr. Den orealiserade värdeökningen kan förklaras genom färdigställda projekt och den aktiva förvaltning som resulterat i ökade kassaflöden. Fastighetsvärdet per kvadratmeter inom portföljen uppgick vid årets slut till 10 592 kronor (10 290).

Ankarhagens fastighetsbestånd har per årsskiftet värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,3 procent (6,6). Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Därutöver beaktas även ortsprisanalys. Under 2023 har mer än hälften av fastighetsbeståndet genomgått marknadsvärderingar av CBRE Sweden AB, resterande fastigheter har värderats internt. För mer information om värderingsantaganden se not 11.

Fastighetsvärde, Mkr



1 Avyttring av 22 fastigheter.
2 Övergång till IFRS.

Värdeförändring fastighetsbestånd

Mkr	2023	2022	2021
Fastighetsbestånd vid periodens början	**1 213**	**990**	**743**
Förvärv	-	142	-
Investeringar i befintliga fastigheter	36	50	51
Försäljningar	-19	-	-
Orealiserade värdeförändringar	1	32	196
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**1 232**	**1 213**	**990**

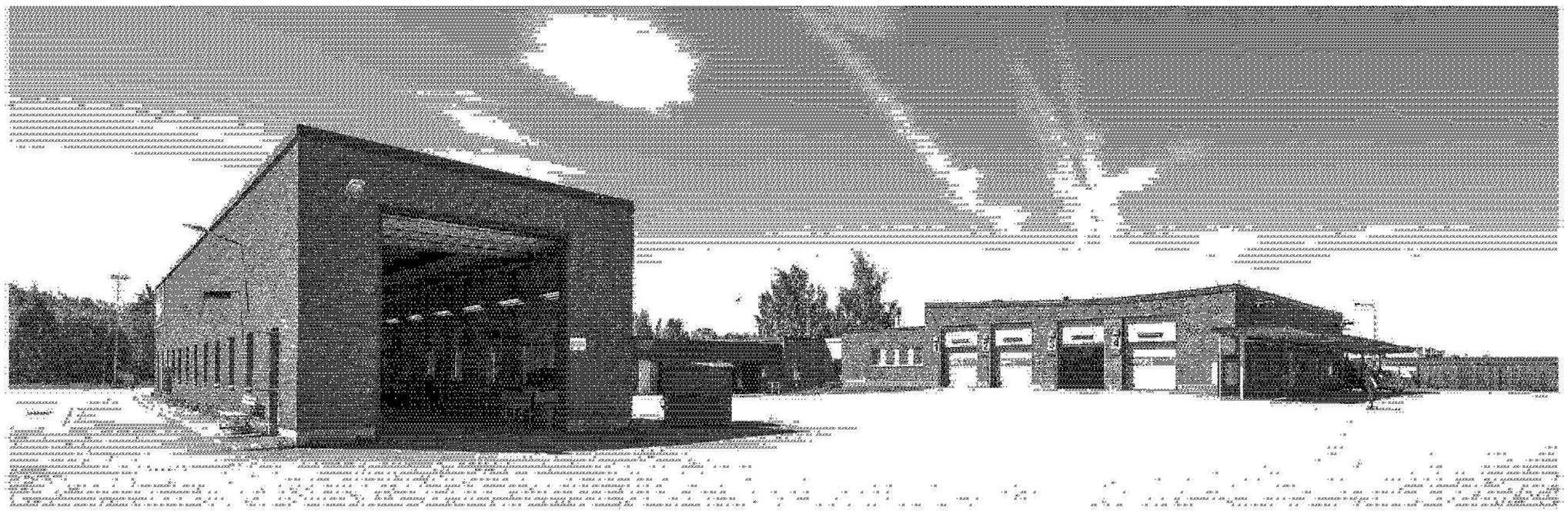
Värderingsantaganden	2023	2022	2021
Kalkylränta driftnetto	9,5%	8,9%	8,4%
Kalkylränta för restvärde	9,5%	8,9%	8,4%
Direktavkastningskrav	7,3%	6,6%	6,2%
Förväntad vakansgrad	5,0%	5,1%	5,3%
Förväntad inflation	2,0%	2,0%	2,0%

Förvärv och avyttringar

Under perioden har inga fastigheter förvärvats och två fastigheter, Blåsten 9 och Blåsten 10 i Karlstad, har avyttrats.

Investering i befintliga fastigheter

Under året har 36 Mkr investerats i beståndets befintliga fastigheter i form av hyresgästanpassgningar, ombyggnationer och energibesparande åtgärder. De fastigheter där vi gjort störst investeringar under året är Fotbromsen 4 om 13 Mkr, Telefonen 1 om 7 Mkr, Brisen 5 om 7 Mkr och Likströmmen 6 om 3 Mkr.



Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UCB4-4A4C8-44AZ5-Y3MC8-UT8WZ

Projektutveckling

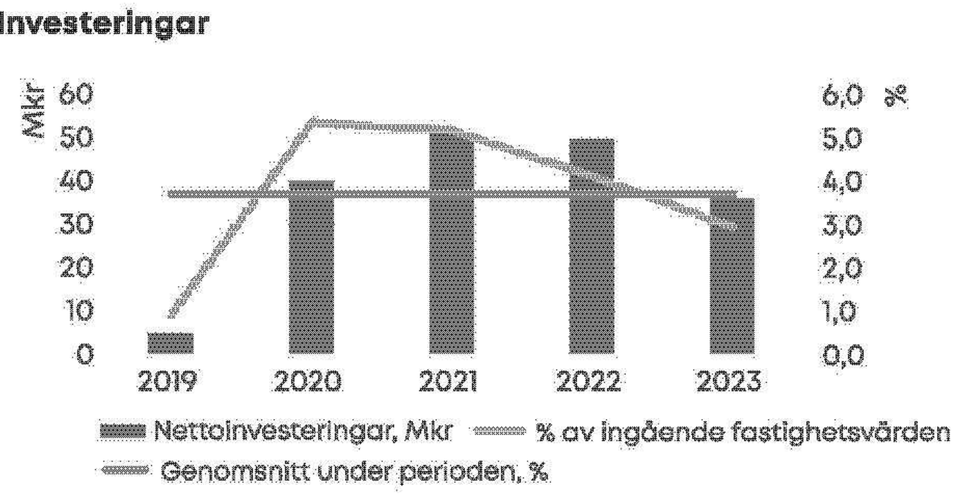
Ankarhagens projektverksamhet omfattar ny- och ombyggnation, hyresgästanpassningar och energibesparingsprojekt såsom installationer av solceller. Målet är att förbättra och modernisera bolagets fastighetsbestånd för hyresgästernas och miljöns bästa.

Investeringar i befintligt bestånd

Under 2023 investerades 36 Mkr (50) i befintliga fastigheter. Under året färdigställdes ingen nyproduktion, istället härleds hela beloppet till om- och tillbyggnadsprojekt. Investeringarna är fördelade över nio projekt, där de fyra största är Jula 12,6 Mkr, Auktionera Karlstad 3,3 Mkr, Maskinparken 2,8 Mkr och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap 2,2 Mkr. Vidare investerades 4,4 Mkr i energibesparingsprojekt, varav 2,2 Mkr i solcellsprojekt.

Under de senaste fem åren har Ankarhagen investerat närmare 40 Mkr per år i befintliga fastigheter. Vad gäller procent av ingående fastighetsvärde omfattar investeringarna cirka 4 procent per år.

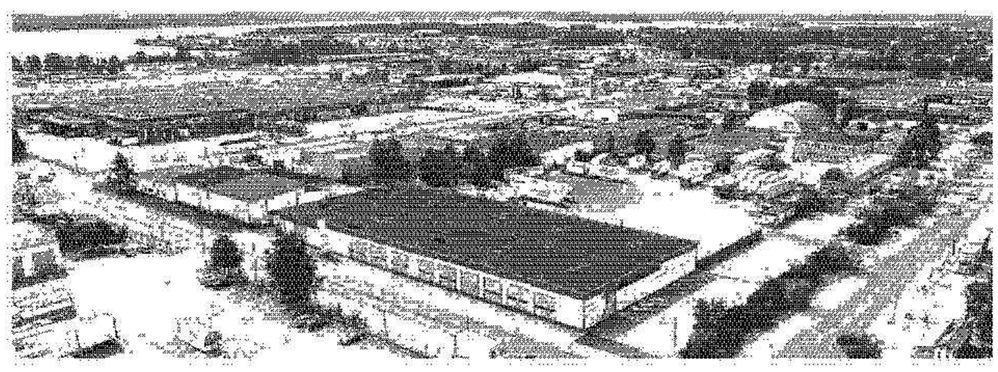
Investeringar



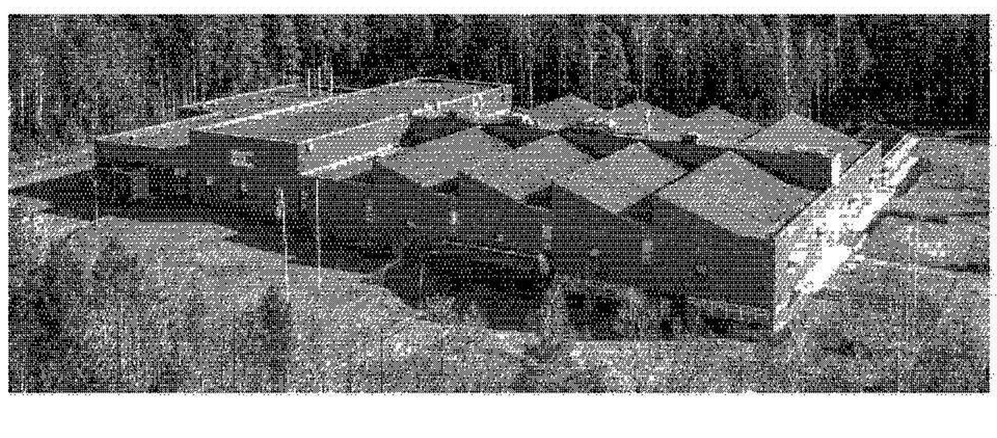
Avslutade projekt under 2023



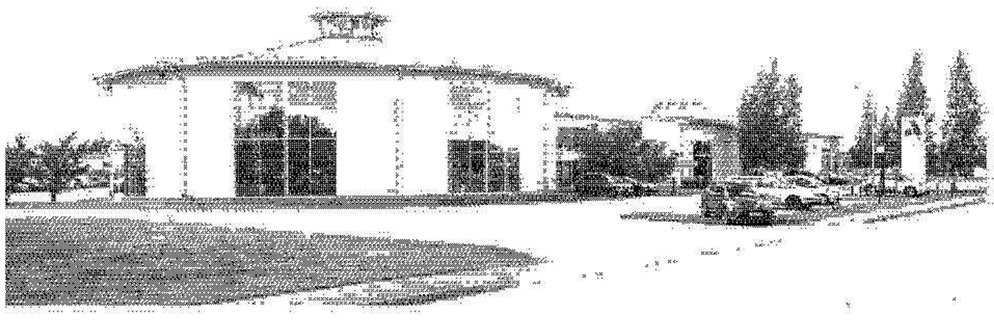
Fotbromsen 4 i Karlskoga, 12,6 Mkr
Iordningställande av 3 230 kvadratmeters butik för Jula. Projektet startade i maj 2023 och i november 2023 öppnade butiken. Fastigheten är belägen i Karlskoga där Ankarhagen sedan tidigare äger fyra fastigheter. Den totala investeringen uppgick till 12,6 Mkr och lokalen är fullt uthyrd till Jula med ett tioårigt avtal.



Brisen 5 i Karlstad, 3,9 Mkr
Hyresgästanpassning av 1 022 kvadratmeter till Auktionera Karlstad. Projektet startade i maj 2023 och färdigställdes i augusti 2023. Fastigheten ligger i Karlstad där Ankarhagen har 49 procent av sitt bestånd. Den totala investeringen uppgick till 2,2 Mkr och lokalen är uthyrd med ett femårigt avtal till Auktionera Karlstad.



Telefonen 1 i Kristinehamn, 2,2 Mkr
Hyresgästanpassning av 890 kvadratmeter till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Anpassningen påbörjades i maj 2023 och färdigsälldes i juli 2023. Fastigheten är belägen i Kristinehamn och den totala investeringen uppgick till 2,2 Mkr. Lokalen är uthyrd till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap med ett treårigt avtal.



Likströmmen 6 i Västerås, 2,8 Mkr
Hyresgästanpassning av 1 190 kvadratmeter till Maskinparken i Västerås. Anpassningen påbörjades i december 2022 och färdigsälldes i februari 2023. Fastigheten är belägen i Västerås och den totala investeringen uppgick till 2,8 Mkr. Lokalen är uthyrd till Maskinparken i Västerås med ett sjuårigt avtal.

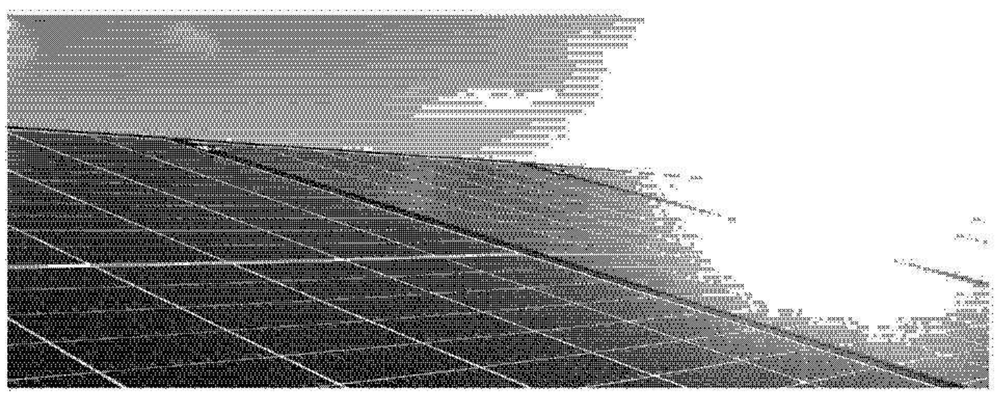
Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UO84-4A4C8-UT8WZ

Pågående projekt

Brisen 5 i Karlstad, 23,0 Mkr
Nybyggnationsprojekt om 2 384 kvadratmeter lageryta. Byggnaden uppförs på fastigheten Brisen 5 med byggstart våren 2024. Den totala investeringen beräknas uppgå till 23,0 Mkr och denna byggnad är fullt uthyrd till Areco med ett åttaårigt avtal.



Tällekullen 1:18 i Degerfors, 3,7 Mkr
Energibesparingsprojekt med solceller på fastigheten Tällekullen 1:18. Fastigheten är 7 599 kvadratmeter och fullt uthyrd till Naverviken Logistic AB med ett tioårigt avtal. Projektet startade i fjärde kvartalet 2023 och anläggningen driftsätts under våren 2024 med en producerad effekt på 379 kW årligen. Den totala investeringen för projektet beräknas uppgå till 3,7 Mkr.



Framtida projekt
Ankarhagen äger detaljplanerad mark om 500 000 kvm. Det ger Ankarhagen goda möjligheter till fortsatt tillväxt genom framtida projektverksamhet.

Tältlägret 4 i Stockholm
Tältlägret 4 är belägen i Stockholm på Elisabeth Tamms gata i Fruängen. Fastigheten omfattar en markarea om drygt 6 600 kvm med en befintlig byggnad på 3 832 kvm. Omgivningen utgörs bland annat av nyproducerade flerbostadshus, handel och E4:an. Ett lämpligt projekt för fastigheten är bostäder. Detta förutsätter en ändring i dagens detaljplan där området är benämnt som industri.

Neonljuset 3 i Eskilstuna
Neonljuset 3 är beläget i ett industriområde i nordvästra delen av Eskilstuna. Markarean uppgår till 13 669 kvm. Området består främst av industri- och handelsfastigheter. Kommande nyproduktionsprojekt bedöms vara inom industri eller sällanköpshandel som exempelvis bilhandel.

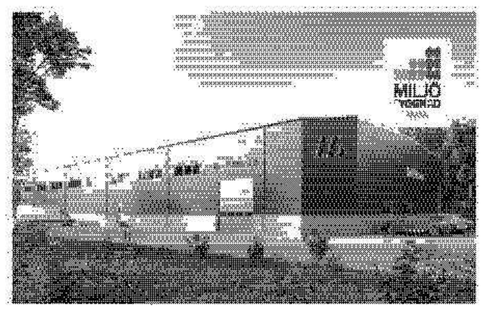
Telefonen 1 i Kristinehamn
På Ankarhagens fastighet Telefonen 1 i Kristinehamn finns 30 000 kvm byggbar area. Av den byggbara marken finns potential till att bygga upp till ca 20 000 kvm. I den befintliga fastigheten på 8 800 kvm uthyrbar area sitter Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och Steamwash Sverige AB.

Koncernens väsentliga projektinvesteringar

Fastighet	Ort	Projekttyp	Area, kvm	Beräknad investering, Mkr	Återstående investering, Mkr
Avslutade projekt					
Fotbromsen 4	Karlskoga	Anpassning	3 230	12,6	-
Brisen 5	Karlstad	Anpassning	1 022	3,9	-
Likströmmen 6	Västerås	Anpassning	1 190	2,8	-
Telefonen 1	Kristinehamn	Anpassning	890	2,2	-
Pågående					
Brisen 5	Karlstad	Nybyggnation	2 384	23,0	23,0
Tällekullen 1:18	Karlskoga	Solceller	-	3,7	1,5

Penneo dokumentnyckel: S7A5T-5UO84-4A4C8-444Z5-Y3MC8-UT8WZ

Fastigheter



Jordbromalm 1:10

Ort: Stockholm

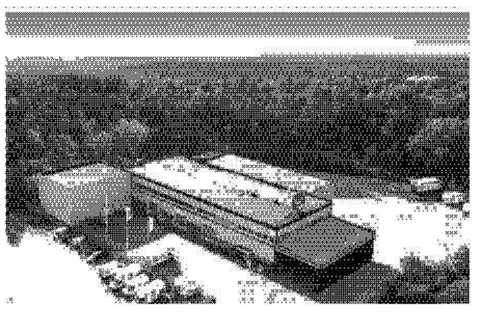
LOA: 2 560 kvm



Södermalm 1:2

Ort: Stockholm

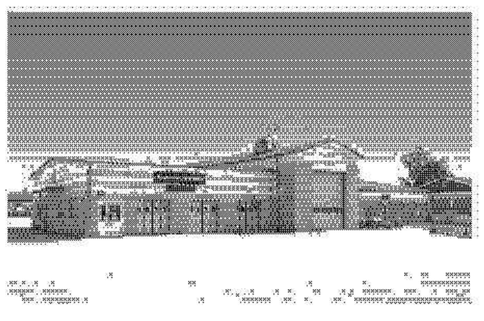
LOA: 1 300 kvm



Tältlägret 4

Ort: Stockholm

LOA: 3 832 kvm



Stenvreten 7:63

Ort: Enköping

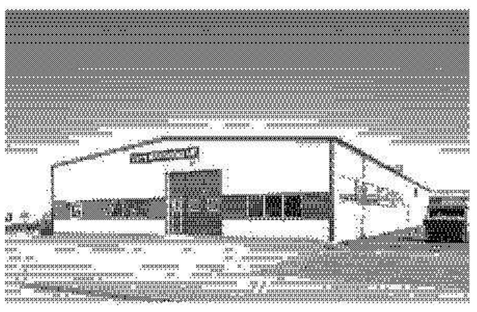
LOA: 763 kvm



Städet 6

Ort: Strängnäs

LOA: 711 kvm



Likströmmen 7

Ort: Västerås

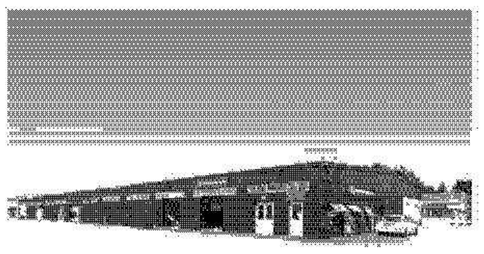
LOA: 1 050 kvm



Tunbytorp 11

Ort: Västerås

LOA: 1 487 kvm



Hjulsmeden 5

Ort: Västerås

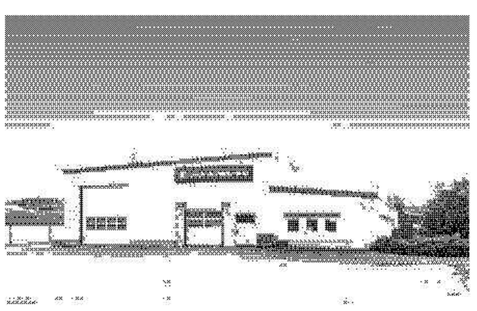
LOA: 2 200 kvm



Likströmmen 6

Ort: Västerås

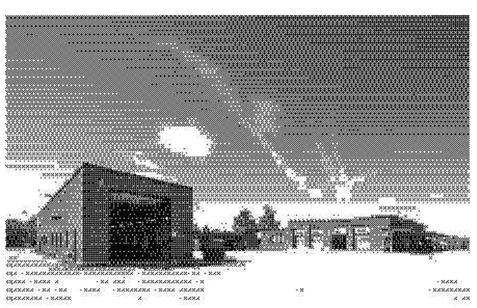
LOA: 3 837 kvm



Snickaren 3

Ort: Köping

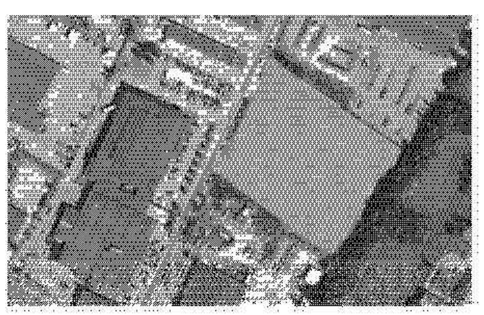
LOA: 729 kvm



Neonljuset 1

Ort: Eskilstuna

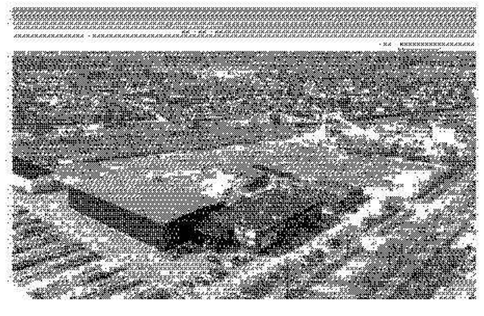
LOA: 1 082 kvm



Neonljuset 3

Ort: Eskilstuna

Markarea: 13 669 kvm



Vintergatan 23

Ort: Eskilstuna

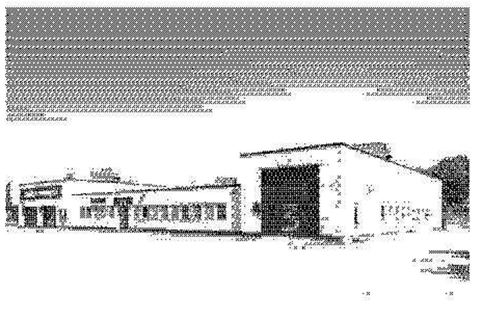
LOA: 3 100 kvm



Norra skogen 1:144

Ort: Arboga

LOA: 619 kvm



Lödtennet 5

Ort: Örebro

LOA: 781 kvm



Kontrollanten 5

Ort: Örebro

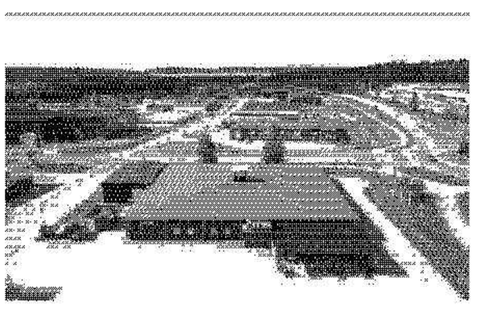
LOA: 1 212 kvm



Gaspedalen 1

Ort: Karlskoga

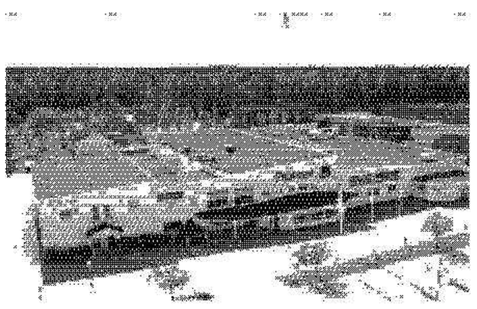
LOA: 2 868 kvm



Däcket 3

Ort: Karlskoga

LOA: 1 445 kvm



Fotbromsen 2

Ort: Karlskoga

LOA: 2 747 kvm



Fotbromsen 4

Ort: Karlskoga

LOA: 3 210 kvm

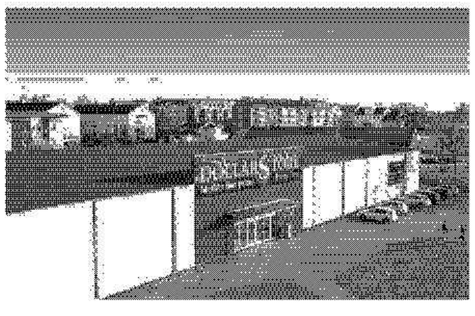
Penneo dokumentnyckel: S7A MT-5UOB4-4AAC8-44425-Y5IWC8-UTBWZ



Tällekullen 1:18

Ort: Degerfors

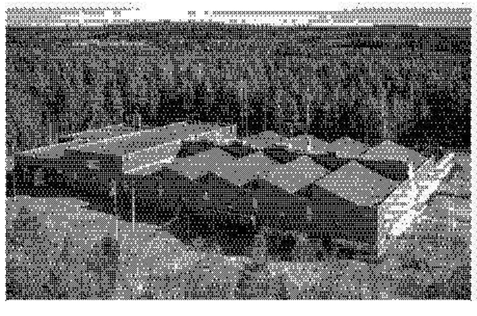
LOA: 8 051 kvm



Buffeln 8

Ort: Kristinehamn

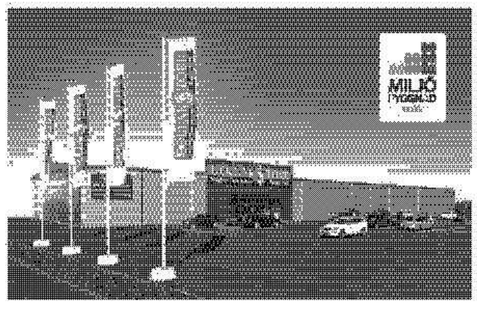
LOA: 3 084 kvm



Telefonen 1

Ort: Kristinehamn

LOA: 8 800 kvm



Nolgård 1:303

Ort: Hammarö

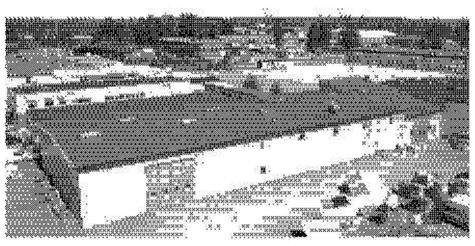
LOA: 3 084 kvm



Ilanda 1:13

Ort: Karlstad

LOA: 3 735 kvm



Brisen 2

Ort: Karlstad

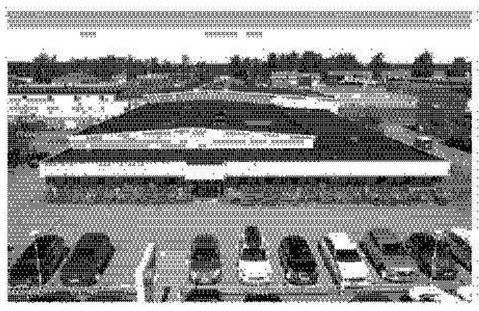
LOA: 788 kvm



Brisen 5

Ort: Karlstad

LOA: 3 870 kvm



Brisen 8

Ort: Karlstad

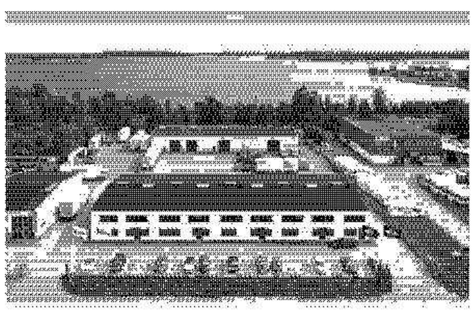
LOA: 2 558 kvm



Sjövinden 2

Ort: Karlstad

LOA: 2 500 kvm



Sjövinden 3

Ort: Karlstad

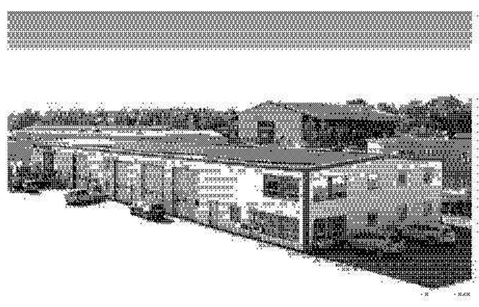
LOA: 3 239 kvm



Nattvinden 2

Ort: Karlstad

LOA: 960 kvm



Nattvinden 3

Ort: Karlstad

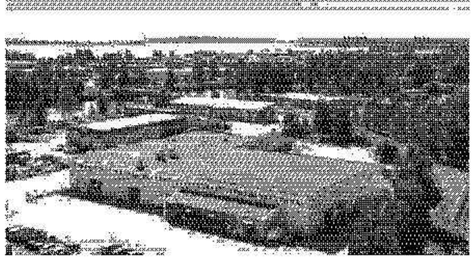
LOA: 1 268 kvm



Nattvinden 5

Ort: Karlstad

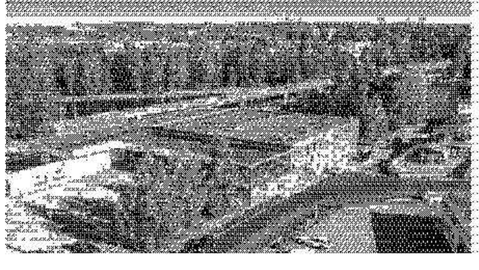
LOA: 6 304 kvm



Klubban 7

Ort: Karlstad

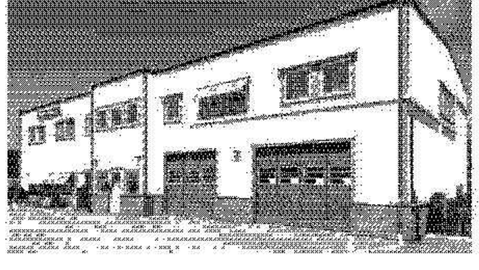
LOA: 3 876 kvm



Järnvägen 1:6

Ort: Karlstad

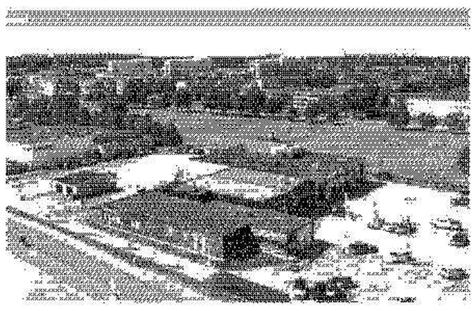
LOA: 3 285 kvm



Hammaren 24

Ort: Karlstad

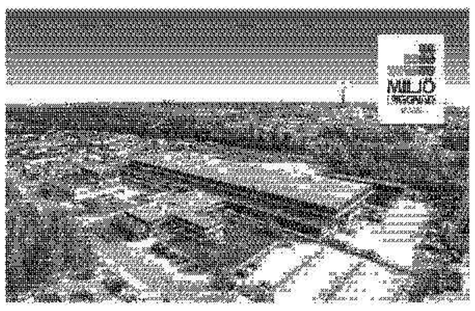
LOA: 2 115 kvm



Vredet 3

Ort: Karlstad

LOA: 2 140 kvm



Östanvinden 4

Ort: Karlstad

LOA: 18 285 kvm

Penneo dokumentnyckel: S7A MT-5UO84-4AAC8-44425-Y3IWC8-UTBWZ

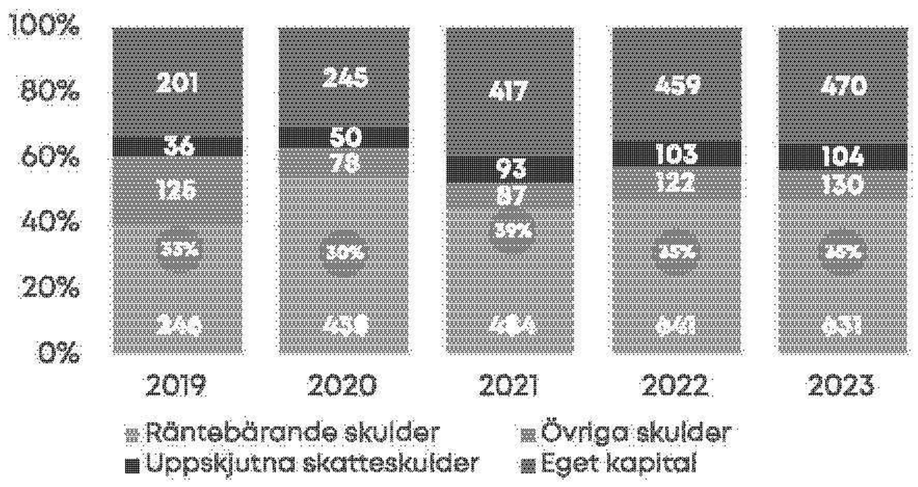
Finansiering

Ankarhagen arbetar aktivt för att koncernen ska ha en effektiv finansiering. Koncernens övergripande mål för finansieringsverksamheten är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, samt uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med differentierad förfallostruktur och låg riskexponering.

Kapitalstruktur

Koncernen strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och begränsad risknivå. Ankarhagens kapitalstruktur vid årets utgång bestod av eget kapital om 470 Mkr (459), räntebärande skulder om 631 Mkr (641) samt övriga skulder inklusive uppskjuten skatt om 235 Mkr (225). Soliditeten var 35 procent (35).

Kapitalstrukturens utveckling



Räntebärande skulder fördelas mellan banker om 607 Mkr (638) och kreditmarknadsbolag om 24 Mkr (0), som båda tillhandahåller säkerställda lån med pant i fastigheter eller aktier.

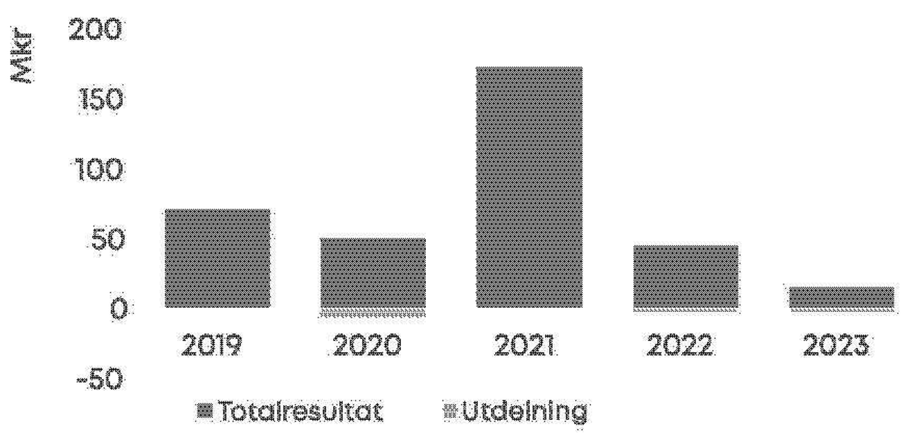
Nyckeltal finansiering

Koncernen	2023	2022	2021
Eget kapital, Mkr	470	459	417
Likvida medel, Mkr	31	47	25
Räntebärande skulder, Mkr	631	641	484
Belåningsgrad, %	51	53	49
Nettobelåningsgrad, %	49	49	46
Kassaflöde, löpande verksamheten, Mkr	18	35	20
Kassaflöde, investeringsverksamheten, Mkr	-19	-189	-51
Kassaflöde, finansieringsverksamheten, Mkr	-15	176	43
Soliditet, Mkr	35	35	39
Finansnetto, Mkr	-39	-18	-13
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,4	2,9
Genomsnittlig ränta, %	6,2	4,6	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,0	2,2	0,9
Räntesäkrad andel av skulderna, %	16,9	1,6	30,6

Eget kapital

Ankarhagens eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 470 Mkr (459), varav aktiekapital 0,5 Mkr (0,5), vilket motsvarar en soliditet på 35 procent (35).

Förändring av eget kapital



Över de senaste fem åren har den genomsnittliga avkastningen på eget kapital uppgått till 26 procent per år. Då resultatet efter skatt inte bara påverkas av rörelsens resultat utan också av värdeförändringar på fastigheter och derivat fluktuerar nivån mellan olika år. Inga aktieemissioner har genomförts under perioden, istället har aktievärdet ökat genom utveckling av fastigheterna.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 631 Mkr (641), fördelat på seniora lån med pant i fastigheter om 607 Mkr (638), juniora lån med pant i aktier om 24 Mkr (0) och övriga externa lån om 0 Mkr (3). De seniora lånen och juniora lånen regleras generellt i avtal om särskilda lånevillkor.

Den genomsnittliga swap-justerade räntan på koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2023 till 6,21 procent (4,63) och inkluderar ränta på seniora lån och juniora lån. Den genomsnittlig swap-justerad ränta på seniora lån var 6,06 procent (4,63) och juniora lån hade en genomsnittlig ränta på 10,04 procent (0). Några övriga externa räntebärande lån fanns inte per den 31 december 2023.

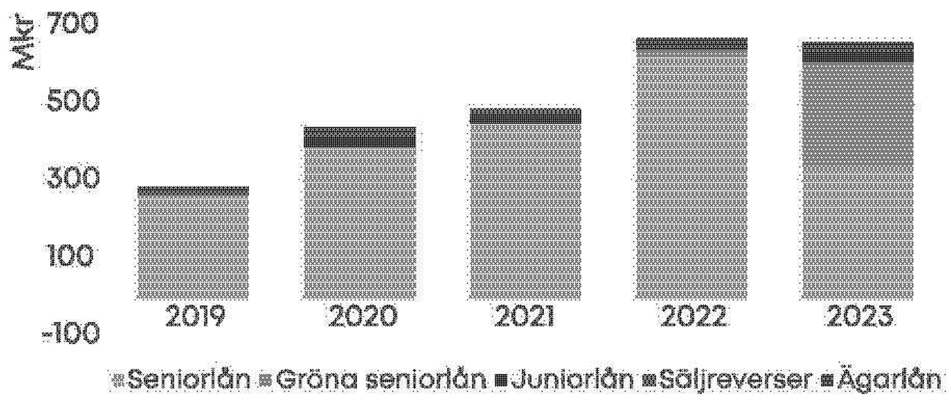
Penneo dokumentnyckel: STANT-5UO84-4A4C8-44AZ5-Y3MC8-UT8WZ

Förändring av räntebärande skulder

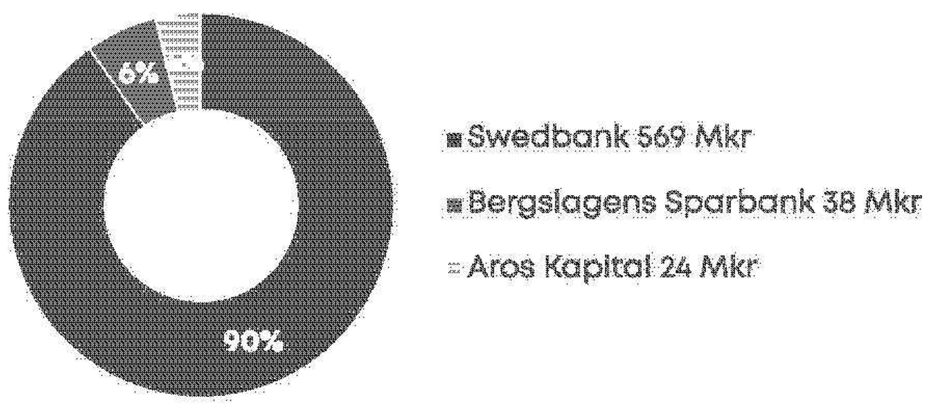
Räntebärande låneskulder 1 januari 2023, Mkr	641
Förvärvsfinansiering	0
Byggfinansieringslån och cash management/ dragning på RCF	0
Projektfinansiering	24
Utökad upplåning på existerande fastighetsportfölj (inklusive tidigare obelånade fastigheter)	0
Återbetalning av byggfinansieringslån/säljreverser	-3
Löpande amorteringar	-20
Återbetalning av lån på sålda fastigheter	-10
Minskning periodiserade lånekostnader	0
Räntebärande skulder 31 december 2023	**631**

Ovan tabell visar nettoförändringar i räntebärande låneskuld till skillnad från koncernens rapport över kassaflöde som visar bruttoförändringar.

Räntebärande skulders utveckling



Fördelning långivare



Under året har koncernen utökat antal långivare från två till tre. Som en del i Ankarhagens finansieringsstrategi avser koncernen succesivt utöka antalet långivare.

Åtaganden i låneavtal och finansiella riskbegränsningar

Banklånen regleras generellt i avtal om särskilda låne-villkor. Ankarhagen följer löpande att inga covenanter riskeras att brytas. Alla covenanter har varit uppfyllda under hela året.

Den finansiella strategin, mandat och risktagande regleras i koncernens finanspolicy, vilken årligen fastställs av koncernens styrelse.

Finansiella riskbegränsningar vid årets slut

Riskbegränsning	Covenantnivå	2023	2022
Belåningsgrad, %	< 65	51	53
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,5	1,6	2,4
Soliditet, %	> 20	35	35

Samtliga covenanter uppfylldes.

Räntetäckningsgraden som minskat från föregående år förväntas stärkas under 2024.

Covenantnivån måste uppfyllas vid varje enskild mättidpunkt. Målen för finansiell riskbegränsning enligt finanspolicyn ska eftersträvas och upprätthållas över tid, även om det kan finnas enskilda perioder där nivåerna tillfälligt understiger dessa mål.

Grön finansiering

Andelen gröna lån uppgick per den 31 december 2023 till 272 Mkr (18), vilket motsvarar 43 procent (3) av koncernens räntebärande skulder. Under året gjordes en satsning med omställning av delar av fastighetsbeståndet till gröna tillgångar i syfte att möjliggöra grön finansiering. Grön finansiering är ett strategiskt steg mot hållbar tillväxt.

Kapitalbindning

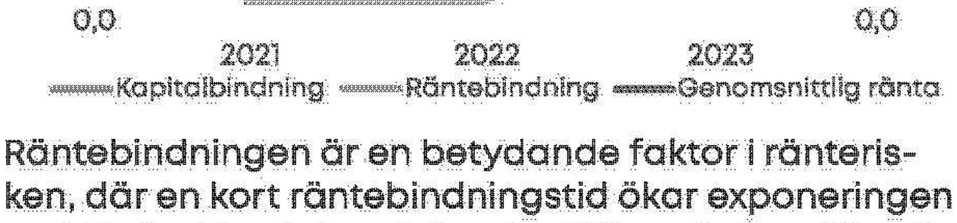
Ankarhagens långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 491 Mkr (383), motsvarande 78 procent (60). Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 140 Mkr (255), motsvarande 22 procent (40). De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker finansieringsbehovet på kort sikt och påverkar koncernens refinansieringsrisk.

Ankarhagen begränsar sin refinansieringsrisk genom att sprida lånen bland flera banker och kreditinstitut och eftersträva en jämn förfalloprofil över kapitalbindningen där endast en begränsad andel förfaller inom en rullande tolvmånadersperiod. Per den 31 december 2023 uppgick antalet lån till 45 st (46) och kapitalbindningstiden för Ankarhagens skulder till banker och kreditinstitut till 2,04 år (2,19).

Räntebindning

Andelen lån med rörlig ränta minskade till 83 procent (98) av låneportföljen per 31 december 2023. Räntebindningen stärktes och uppgick vid årets slut till 0,86 år (0,17).

Genomsnittlig ränta samt kapital och räntebindning



Räntebindningen är en betydande faktor i ränterisken, där en kort räntebindningstid ökar exponeringen mot förändring i den rörliga 3m Stibor räntan. För att begränsa koncernens ränterisk används räntesäkringar i form av ränteswappar.

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UO84-4A4C8-44Z5-Y3MC8-UT8WZ

Derivat och ränteriskhantering

För att hantera ränterisken och säkra långsiktiga räntekostnader ger Ankarhagens finanspolicy mandat att säkra räntan med hjälp av ränteswappar. Under året har koncernen succesivt ökat sin räntesäkring och vid utgången av perioden uppgick det nominella värdet på derivatportföljen till 100 Mkr (0) motsvarande 16 procent (0) av den totala räntebärande skulden och bestod av ränteswappar och performance swappar med förfall 2028. Dessa derivatinstrument används för att konvertera exponeringen mot variabla räntor till en fast ränta, vilket ger en mer förutsägbar räntekostnadsstruktur.

Ränteswap är ett avtal där två parter byter ränteflöden under en bestämd tidsperiod. Då Ankarhagens skuldportfölj till största delen består av rörlig skuld som har en fast marginal och en rörlig komponent i form av 3m Stibor kan man med hjälp av en ränteswap erhålla den rörliga komponenten i utbyte mot att betala en fast marginal för derivatet och på så vis låsa räntan. Koncernen har tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om totalt 75 Mkr. Snitträntan, den fasta räntan, för ränteswapparna uppgår till 2,93 procent.

Performance swap är en kombination av en ränteswap samt ett räntetak där Ankarhagen köpt en ränteswap samt ställt ut ett räntetak. Koncernen har tecknat performance swappar till ett nominellt belopp om totalt 25 Mkr varav 25 Mkr med en barriärnivå om 4,25 procent. Snitträntan, den fasta räntan, för performance swapparna uppgår till 3,05 procent vilken betalas så länge den rörliga räntan (3m Stibor) ligger under barriärnivån.

Förfallostruktur derivat

Förfall, år	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
4–5	100	2,93	100
Totalt	**100**	**2,93**	**100**

Ej inkluderad i redogörelsen för räntebärande skulder.

Likviditet och outnyttjad kredit

Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2023 till 31 Mkr (47). Ankarhagen har utöver detta en outnyttjad kreditfacilitet om 11 Mkr. Utvecklingen av fastighetsbeståndet kommer fortsatt att bidra till ett positivt löpande kassaflöde. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per den 31 december 2023 till 140 Mkr, fördelat på banklån om 140 Mkr och övriga externa lån om 0 Mkr.



Joakim Fredin, CFO.

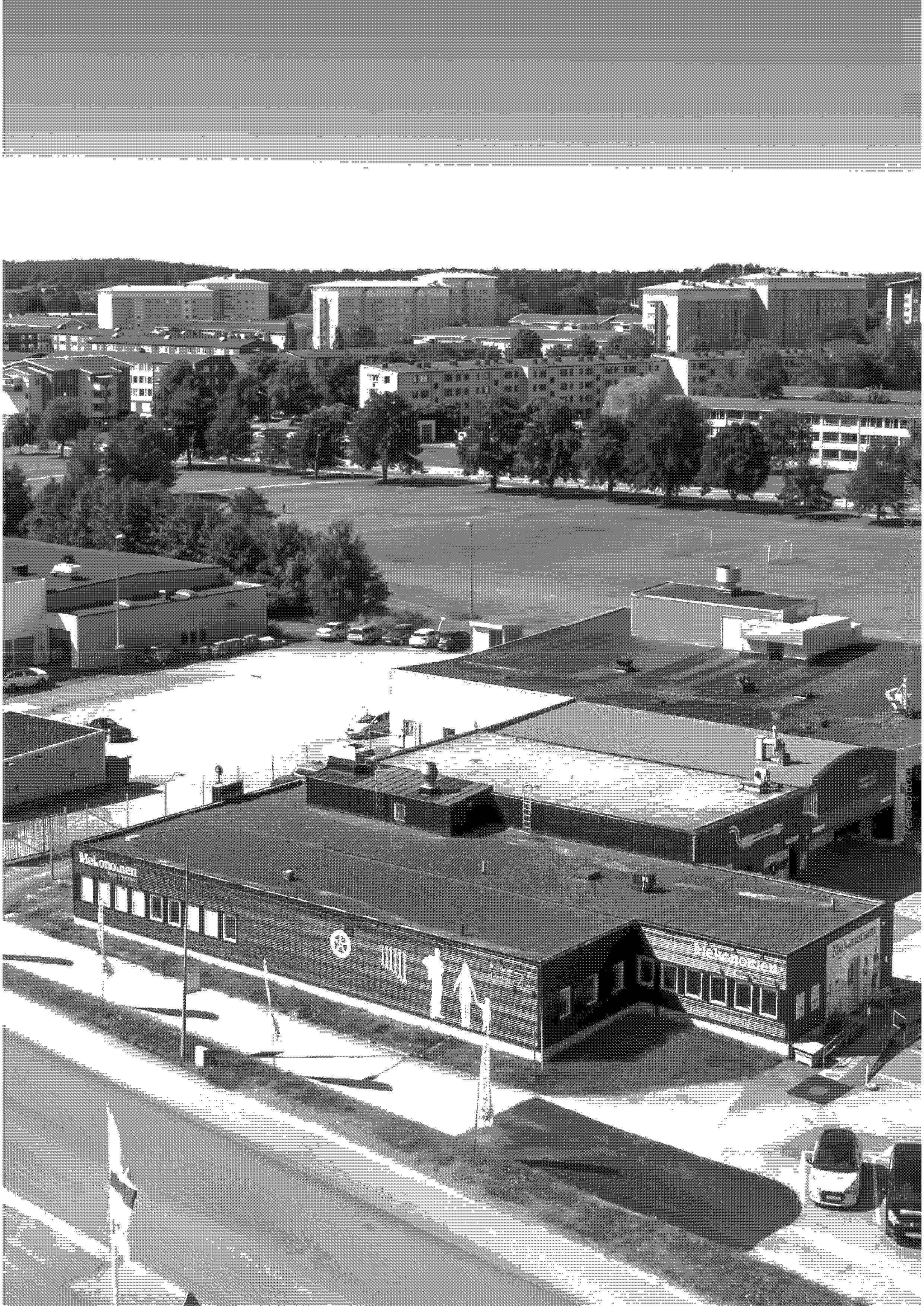
Bank och kreditmarknadsbolag

	Kapitalbindning			Räntebindning		
Förfall, år	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0–1	140	6,39	22	524	6,86	83
1–2	369	6,17	59	7	4,45	1
2–3	89	7,35	14	-	-	-
3–4	2	6,50	0	-	-	-
4–5	2	6,50	0	100	2,93	16
5 år och senare	30	6,50	5	-	-	-
Totalt	**631**	**6,21**	**100**	**631**	**6,21**	**100**

Ägarlån

	Kapitalbindning		
Förfall, år	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
3–4	25	1,80	100
Totalt	**25**	**1,80**	**100**

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UO84-4A4C8-444Z5-Y3MC8-UT8WZ


Melomaen
Melomaen

Hållbarhet

Ankarhagens hållbarhetsarbete är en integrerad del i verksamheten. Arbetet bidrar till att uppnå koncernens övergripande mål och att driva verksamheten på ett ansvarsfullt och affärsmässigt sätt, vilket skapar värde för aktieägare, hyresgäster, medarbetare och samhället i stort.

43%
Andel gröna lån

20%
Andel miljöcertifierad uthyrningsbar yta

52%
Andel gröna hyresavtal

Ankarhagens hållbarhetsdefinition

Ankarhagen utgår från definitionen av hållbarhet som följer av FN:s rapport "Vår gemensamma framtid" i vilken hållbar utveckling definieras som "en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov". Ankarhagens målsättning är att bedriva en långsiktig, hållbar affärsverksamhet som tar ett helhetsansvar ur ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv.

Hållbarhetskontext och styrning

Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 20 procent av Sveriges klimatpåverkan. Klimatpåverkan är störst vid nybyggnation. Ankarhagen genomförde inga nybyggnationsprojekt under 2023, fokus har istället varit att utveckla och förvalta befintligt bestånd. I fråga om Ankarhagens klimatpåverkan är det därmed framför allt val av energikällor och försörjningssystem samt val av material som är betydelsefulla för att minska koncernens klimatavtryck.

Policys och styrning

Ankarhagens hållbarhetsarbete utgår från FN Global Compact och behovet av ett långsiktigt värdeskapande och ansvarstagande för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Hållbarhetsarbetet utgör en integrerad del i den övergripande styrningen av företaget som styrelse och VD ytterst ansvarar för. Hållbarhetschefen är ansvarig för att bereda och driva hållbarhetsarbetet framåt. Intressentdialoger förs löpande för att prioritera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för verksamheten.

Alla anställda på Ankarhagen ska vara införstådda i koncernens policydokument och intyga att de läst och förstått dessa. Om policys ändras väsentligt genomför Ankarhagen en utbildning för medarbetarna. Koncernens policys godkänns av styrelsen.

Uppförandekod

Ankarhagens uppförandekod tydliggör koncernens ansvar och att verksamheten bedrivs på ett etiskt och hållbart sätt. Ankarhagens uppförandekod utgår ifrån internationella konventioner, koder och lagar. Den grundar sig i FN Global Compacts tio principer för hållbar utveckling och inkluderar hur koncernen arbetar med frågor kopplade till mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption.

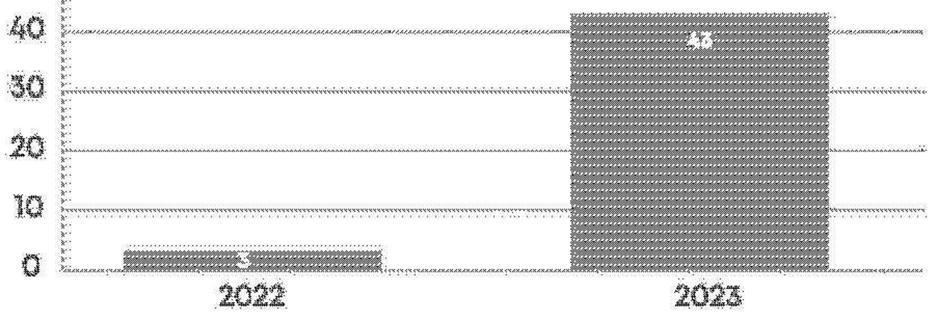


Fanny Holmström, Hållbarhetschef

Gröna lån

Koncernens andel gröna lån uppgick vid utgången av 2023 till 43 procent (3). Gröna lån möjliggörs genom att miljöcertifiera byggnader i Miljöbyggnad Silver eller Miljöbyggnad i Drift Silver tillsammans med en energideklaration om minst energiklass C. Gröna lån möjliggörs även genom att byggnadens primärenergital, vilket anges i energideklarationen, inte överstiger 67 kWh/kvm per år.

Gröna lån, %



Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UIOB-4A4C8-44425-Y3MC8-UTBWZ

Ankarhagen och FN:s globala mål

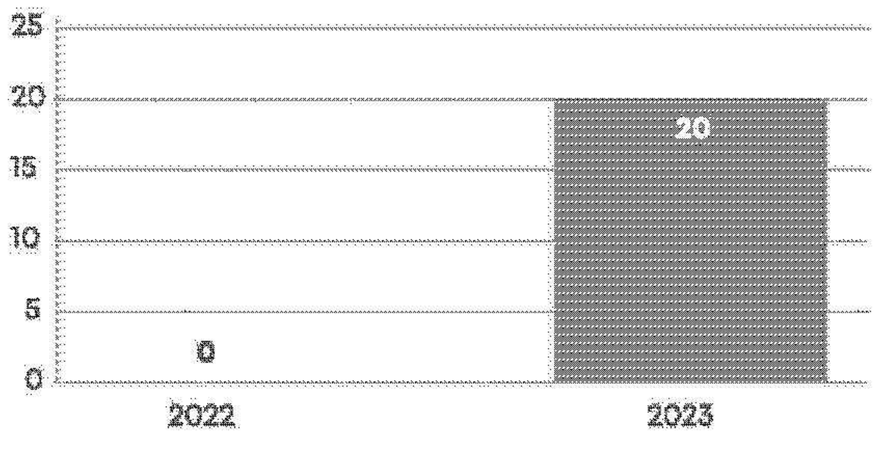
Nationella och internationella standarder är en utgångspunkt i Ankarhagens hållbarhetsarbete. De 10 principerna i Global Compact och FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling, antagna av FN:s medlemsländer i Agenda 2030, är en viktig utgångspunkt i arbetet framåt. Utifrån en väsentlighetsbedömning har Ankarhagen identifierat fem av målen som bedöms prioriterade och där koncernen har bäst förutsättningar att bidra till.

FN:s globala mål, inkl. delmål	Ankarhagens bidrag
• 7.2 Öka andelen förnybar energi i världen. • 7.3 Öka energieffektiviteten.	• 100 procent förnybar el för de elabonnemang koncernen har rådighet. • Gröna hyresavtal vid omförhandling och nya uthyrningar som inkluderar kravet om 100 procent förnybar el. • Installation av solceller på lämpliga fastigheter. • Energioptimeringsinsatser för minskad energianvändning.
• 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för likvärdigt arbete. • 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö.	• Fastställda finansiella mål för att säkerställa långsiktig hållbar tillväxt. • Målsättningar om engagerade medarbetare och ett gott ledarskap i en sund och trygg arbetsmiljö. • Uppförandekoden tydliggör att verksamheten bedrivs på ett etiskt och hållbart sätt. Uppförandekoden stödjer FN Global Compact och de 10 principerna.
• 9.4 Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.	• Utveckling av fastigheter inom lager och lätt industri som ska möjliggöra energieffektivare processer för hyresgästerna.
• 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering. • 11.6 Minska städers miljöpåverkan.	• Lokalt engagemang till ett aktivt, lokalt näringsliv. • Förvaltning och byggnation av fastigheter som är energieffektiva, moderna och minskar hyresgästens resursförbrukning.
• 13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassnings förmågan till klimatrelaterade katastrofer.	• Arbete med att minska utsläppen genom att miljöcertifiera byggnader, installera solceller samt att installera smarta energilösningar. • Kontinuerlig analys av klimatrelaterade risker.

Miljöcertifieringar

Koncernens andel miljöcertifierade fastigheter uppgick vid utgången av 2023 till 20 procent (0), som andel av totalarea. Alla Ankarhagens nyproduktionsprojekt ska miljöcertifieras i Miljöbyggnad Silver och koncernen har som målsättning att miljöcertifiera befintligt bestånd där rätt förutsättningar finns i Miljöbyggnad i Drift Silver. En hållbarhetscertifierad byggnad har lägre energianvändning, värderas högre på marknaden och är mer attraktiv för allt mer medvetna hyresgäster.

Miljöcertifierade fastigheter, % av total yta i kvm



Miljöcertifieringar

Fastighet	Kommun	Yta, kvm	Miljö-certifiering	Datum
Jordbromalm 1:10	Stockholm	2 558	Miljöbyggnad Silver	2023-03-13
Östanvinden 4	Karlstad	18 285	Miljöbyggnad i Drift Silver	2023-06-07
Gaspedalen 1	Karlskoga	2 868	Miljöbyggnad i Drift Silver	2023-12-01
Nolgård 1:303	Hammarö	3 084	Miljöbyggnad i Drift Silver	2024-01-03
Buffeln 8	Kristinehamn	3 084	Miljöbyggnad i Drift Silver	*Granskning hos SGBC*

Denna dokumentnyckel: S7ANT-5UOB4-4A4C8-A4425-Y3MC9-UTBMZ

Miljö- och resurseffektivitet

Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av samhällets energianvändning, varför arbetet med att minska energianvändningen och se över valet av energikälla är en viktig miljöfråga för Ankarhagen.

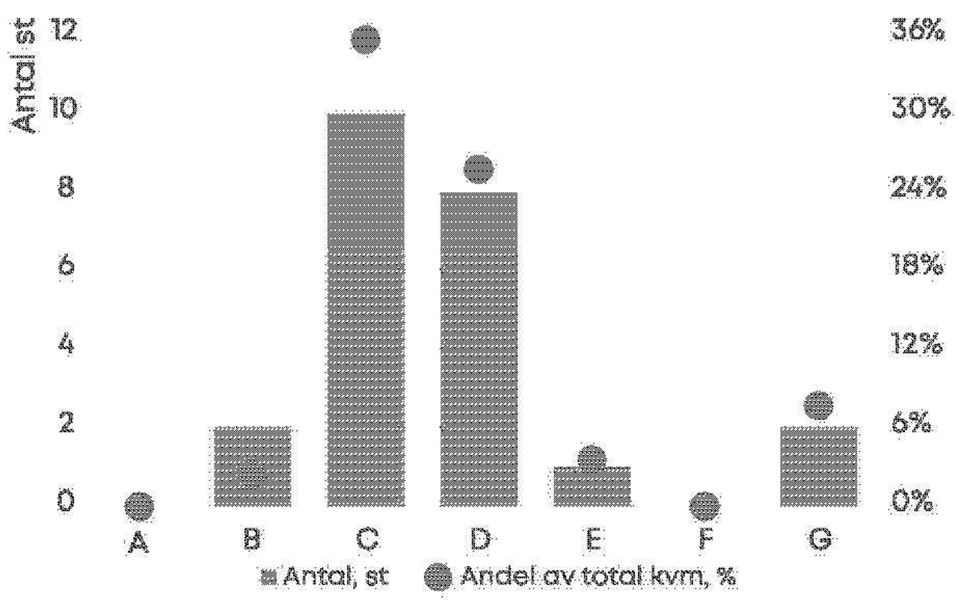
Energideklarationer

Under 2023 uppgick andelen fastigheter med energideklarationer till totalt 75 procent av totalarean. Samtliga fastigheter som omfattas av myndighetskravet har energideklarerats.

Medelvärdet för primärenergital inom Ankarhagens bestånd uppgick till 87 kWh/kvm och år. I Boverkets byggregler används primärenergital som mått på byggnadens energiprestanda. En byggnads energianvändning är den mängd energi som behöver levereras till byggnaden vid normalt brukande under ett normalår. Detta innefattar energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel. Verksamhetsenergi ingår inte i energideklarationen.

Enligt EU-direktivet om energieffektiviseringar måste byggnader med sämst energiklass (F och G) uppgraderas till energiklass E senast 2027, och till energiklass D senast 2030. Ankarhagen har påbörjat energioptimeringsinsatser på en av två berörda fastigheter.

Energideklarationer



Energianvändning

Ankarhagen redovisar i denna rapport endast energianvändning för de fastigheter där Ankarhagen har rådighet över elektricitet och/eller värme, Scope 2. Ankarhagen har 100 procent förnybar el och den viktade andelen förnybar energi för fjärrvärmen utgör 58 procent. Uppvärmning och elanvändning står för majoriteten av energianvändningen i Ankarhagens fastigheter.

Fastigheter där Ankarhagen har rådighet över uppvärmning i form av fjärrvärme utgör 43 procent av beståndet.

Energislag	2023	2022
El, MWh	648	578
Fjärrvärme, MWh	4 357	3 254
Fjärrvärme, kWh/kvm	87	65
Inköpt energi totalt, MWh	**5 005**	**3 832**
Växthusgasutsläpp totalt, tCO2e	**170**	**136**

Solceller

Under 2023 påbörjade Ankarhagen installation av en solcellsanläggning med en beräknad effekt om 379 kW på fastigheten Tällekullen 1:18 i Karlskoga. Anläggningen driftsätts under våren 2024. Sedan tidigare har Ankarhagen en installerad solcellsanläggning på Fotbromsen 2 i Karlskoga med en installerad effekt om 21,6 kW. Koncernen inventerar kontinuerligt lämpliga fastigheter för solceller och har som målsättning att installera solceller på de fastigheter där rätt förutsättningar finns.

Solceller	2023	2022
Antal solcellsanläggningar	1 st	1 st
Installerad effekt	21,6 kW	21,6 kW

Grönt hyresavtal för ökad hållbarhet

Vid årsskiftet uppgick andelen gröna hyresavtal av total uthyrbar area till 53 procent (38), motsvarande 35 gröna hyresavtal som omfattar en lokalyta om 55 205 kvm. Under 2023 tecknades totalt 15 gröna hyresavtal. Ankarhagen har som mål att minst 85 procent av beståndet ska omfattas av gröna hyresavtal 2026. I linje med bolagets hållbarhetspolicy är målsättningen att 100 procent av nya och befintliga hyresgäster ska teckna grönt hyresavtal. Grönt hyresavtal är ett samverkansavtal som tagits fram av branschorganisationen Fastighetsägarna som syftar till att minska lokalernas totala miljöbelastning.

En attraktiv arbetsplats

Ankarhagen befinner sig på en tillväxtresa och är därmed beroende av engagerade medarbetare. Bolaget måste vara en attraktiv arbetsgivare som har förmågan att långsiktigt behålla kompetent personal och attrahera nya medarbetare. Ankarhagen erbjuder en målinriktad, transparent och utvecklande arbetsplats med korta beslutsvägar. Ankarhagen arbetar för att vara en attraktiv arbetsplats där medarbetare erbjuds kompetensutveckling, friskvårdsbidrag och andra förmåner samt försäkringar. Kompetensutveckling erbjuds löpande och utvecklingssamtal hålls årligen för att stimulera till vidareutveckling av respektive medarbetare. Ankarhagen arrangerar konferenser för samtliga medarbetare för att stärka teamkänslan och diskutera bolagets utveckling. Samtliga medarbetare deltar på veckomöten för att skapa en gemensam bild av bolagets mål och fokusområden. Medelantalet anställda under 2023 var 9 personer (8), där två personer anställdes och tre personer slutade.

Mänskliga rättigheter, affärsetik & arbetsmiljö

Ankarhagen ska respektera och stödja mänskliga rättigheter, behandla varandra och intressenter rättvist och jämställt med respekt för människors lika värde. Hög integritet och god affärsmoral är grundförutsättningar för en långsiktigt hållbar affärsverksamhet. Under 2023 rapporterades inga fall av arbetsskador och tillbud bland Ankarhagens medarbetare samt leverantörer.

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UC84-4A4C8-444Z5-Y3MC8-UT8WZ



Styrelse



Markus Sjövall *Julia Mejegård* *Fredrik Tibell* *Fredrik Holmström*

Markus Sjövall
Styrelseledamot

Född: 1977
Invald: Styrelseledamot sedan 2011.
Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.
Övriga pågående uppdrag: VD och koncernchef för Ankarhagen Fastigheter AB. Styrelseledamot i koncernens övriga bolag, Tripeta AB och PB26 AB.

Julia Mejegård
Styrelseledamot

Född: 1978
Invald: Styrelseledamot sedan 2021.
Utbildning: Civilingenjör i industriell ekonomi, Linköpings universitet. Studier vid Technische Universität i Berlin.
Övriga pågående uppdrag: Head of Investments Sweden på Areim. Styrelseledamot i CA Fastigheter AB.

Fredrik Tibell
Styrelseordförande

Född: 1966
Invald: Styrelseordförande sedan 2021.
Utbildning: Ekonomistudier vid Stockholms universitet.
Övriga pågående uppdrag: VD för Caritas Corporate Finance AB. Styrelseordförande i Svenska Husgruppen Intressenter AB och styrelseledamot i Holmström Fastigheter Holding AB och Magnolia Bostad AB.

Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Född: 1971
Invald: Styrelseledamot sedan 2021.
Utbildning: BSBA från IUM, Monaco (tidigare University of Southern Europe).
Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i Holmström Fastigheter Holding AB och Magnolia Bostad AB. Styrelseledamot i Vincero Fastigheter AB och Esmaeilzadeh Holding AB.

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UQ84-4AAC8-44AZ5-Y3WC8-UTBWZ

Ledning



Markus Sjövall
VD och koncernchef sedan 2011.

Född: 1977
Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.
Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Ankarhagen Fastigheter AB, koncernens övriga bolag, Tripeta AB och PB26 AB.



Joakim Fredin
CFO sedan 2021.

Född: 1972
Utbildning: Ekonomie Magisterexamen, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.
Bakgrund: CFO för Venandi Fastigheter, CFO för Extenda Retail och CFO för Vismas Retaildivision.
Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Fredin Invest AB och Bostadsrättsföreningen Gnisvärd Solbacka 1. Styrelsesuppleant i koncernens samtliga dotterbolag.

Penneo dokumentnyckel: S7AT-5UÖB4-4A4C8-444Z5-Y3MC8-UT8WZ

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ankarhagen Fastigheter AB org.nr. 559103-4664 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31. Där ej annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Samtliga belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges.

Verksamheten

Ankarhagen Fastigheter AB är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter i Mellansverige. Fastighetsbeståndet utgörs av 38 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 116 300 kvm.

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

Fastigheterna hade per den sista december 2023 totalt 105 hyresgäster vilka bidrar till att sammansättningen av hyresintäkterna är väldiversifierade mellan olika typer av branscher.

Koncernen

Ankarhagen Fastigheter AB har sitt säte i Stockholm och är moderbolag till 31 dotterbolag.

Aktien och aktiekapital

Ankarhagen Fastigheter AB:s aktie är onoterad. Aktiekapitalet uppgår till 0,5 Mkr fördelat på 1 000 st aktier och kvotvärde 500 kr. Det finns endast en serie som berättigar till 1 röst per aktie. Några begränsningar till hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma finns ej. Alla aktier har lika rätt till utdelning.

Den 31 december 2023 uppgick antalet aktieägare i Ankarhagen Fastigheter AB till en (Ankarhagen Holding AB). Ägandet i Ankarhagen Holding AB är fördelat mellan Tripeta AB (49%), Areim Investment 4–12 AB (20%), F. Holmström Holding 1 AB (20%), PB26 AB (9%) samt Caritas Corporate Finance AB (2%). Bolagsordningen för Ankarhagen Fastigheter AB innehåller förköpsförbehåll och hembud som begränsningar i aktiernas överlåtbarhet.

Organisation

Moderbolaget hade per 31 december 2023 åtta fast anställda. Utöver anställd personal bedrivs viss förvaltning och vissa koncerngemensamma funktioner genom konsulter. Ytterligare information om anställda, löner och ersättningar lämnas i koncernens not 7.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har varit annorlunda på många sätt. Vår arbetsmiljö har behövt anpassas efter de makroekonomiska förändringar som ägt rum och de pågående konflikterna i vår omvärld. Vi som bolag har givetvis påverkats, framför allt av högre räntekostnader och ökande inköpspriser. Bolaget har bevakat ränteutvecklingen mycket noggrant under året och har löpande ökat räntesäkringen, genom ränteswappar, till att uppgå till 16% av låneportföljen vid årets slut.

De höjda räntorna och den ökade prissättningen på risk har i sin tur resulterat i prisfall för de flesta tillgångsslag. Detta har naturligtvis även påverkat fastighetsmarknaden negativt, både genom ökade avkastningskrav och dyrare finansiering för företag. I värderingarna motverkades det av ökade flöden från ett framgångsrikt förvaltningsarbete och till del ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Ett bevis på det framgångsrika förvaltningsarbetet är den positiva nettouthyrningen om 9 Mkr, vilket motsvarar 10 procent av hyresvärdet vid ingången av 2023. Utvecklingen speglar koncernens fokus på aktiv förvaltning, drivet av en stark uthyrning och låg andel avflyttning samt konkurser. Hyresvärdet ökade med 8% till 107 Mkr och passerade därmed 100 Mkr, vilket är en betydande milstolpe för bolaget. Detta indikerar inte bara en stark och växande fastighetsportfölj, utan även en effektiv strategi för förvaltning och marknadsföring.

Under 2023 fortsatte bolaget att investera i det befintliga fastighetsbeståndet för att förbättra och modernisera det, med fokus på att gynna både hyresgäster och miljön. En summa om 36 Mkr (50) allokerades till dessa investeringar, som samtliga riktades mot hyresgästanpassningar, om-, tillbyggnads- och energibesparingsprojekt. Ingen nyproduktion slutfördes under året.

Flera framgångsrika projekt genomfördes under året, till exempel hyresgästanpassningar till Jula med en investering på 12,6 Mkr, Auktionera Karlstad med 3,3 Mkr, Maskinparken med 2,8 Mkr och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap med 2,2 Mkr. Vidare investerades 4,4 Mkr på energibesparingsprojekt, varav hälften, 2,2 Mkr, gick till solcellsprojekt.

Transaktionsmarknaden har varit något avvaktande under året och inga nya förvärv genomfördes. Däremot avyttrades två fastigheter, Blåsten 9 och Blåsten 10 i Karlstad, under fjärde kvartalet i linje med bokfört värde.

Hållbarhetsarbetet tog stora steg framåt under året och resulterade i flera certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad Silver och Miljöbyggnad i Drift Silver. Vi har nu uppnått en 20-procentig miljöcertifierad uthyrningsbar yta. Som ett resultat av hållbarhetsarbetet har andelen gröna lån ökat till 43% av låneportföljen (3%) och andelen gröna hyresavtal uppgår till 52% (38%). Denna utveckling visar på att hållbarhet är en central del av verksamheten och på vårt engagemang för att skapa en miljövänligare och mer hållbar fastighetsportfölj.

Förväntad framtida utveckling

När vi sätter punkt för 2023 och går in i 2024 är det med en mer positiv syn på marknaden. Synen på inflation och det framtida ränteläget är alltmer positivt och sedan slutet av föregående år upplever vi tilltagande aktivitet och intresse för fastighetssektorn i allmänhet. Inflationen sjunker och förväntningarna är att Riksbanken inleder en serie räntesänkningar under året, vilket påverkar avkastningskrav och sänker kostnaden för finansiering. Sammantaget bör detta skapa förutsättningar för en mer aktiv transaktionsmarknad under 2024.

Hyresmarknaden visar fortsatt god efterfrågan på Ankarhagens lokaler. De senaste årens kostnadsökning har varit utmanande för många branscher, men vi ser att lager och lätt industri samt lågprishandel har klarat sig relativt sett bra. Konjunkturläget, enligt KI, är att Svensk ekonomi växer ingen 2024, men i långsam takt. Arbetsmarknaden förväntas försvagas framöver och arbetslösheten gå upp. Frågan är om betalningsviljan framåt, det vill säga marknadshyran, kommer att öka i samma takt som de kontrakterade hyrorna. Vi ser fortsatt goda möjligheter för positiv nettouthyrning under 2024 genom vår beprövade affärsmodell och aktiva förvaltning.

Det är med tillförsikt som Ankarhagen går in i 2024. Koncernens verksamhet förväntas fortsätta utvecklas positivt, med ett fokus på den skalbara affärsmodellen. Genom förädlingsprojekt och aktiv förvaltning levereras ett förväntat stabilt kassaflöde och förvaltningsresultat från bolagets fastighetsportfölj. Utöver detta utvärderas löpande ytterligare fastighetsförvärv.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Förändringar på marknaden och förändringar av regelverk och kostnader kan ge effekt på koncernens resultatutveckling och på värderingen av bolagets tillgångar och skulder. Då Ankarhagens verksamhet nästan uteslutande utgörs av ägande och förvaltande av fastigheter är koncernen utsatt för finansiella risker. En detaljerad redovisning av hur bolaget påverkas av dessa risker samt hur detta hanteras av bolaget redovisas i Not 1 redovisningsprinciper och Not 2 finansiell riskhantering.

Det enskilt största osäkerhetsmomentet i skrivande stund är hur inflation och räntor kommer utvecklas framöver. Högre räntor leder till att avkastningskraven går upp och att företagens finansiering blir dyrare. Bolaget ser utöver detta inga betydande risker eller osäkerhetsmoment som kan påverka koncernens resultat väsentligt.

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UOB4-4A4C8-44425-Y3WC8-UTBWZ

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Kr	
Balanserat resultat	94 656 210
Årets resultat	7 059 734
Summa	**101 715 945**

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Utdelning	2 500 000
I ny räkning balanseras	99 215 945
Summa	**101 715 945**

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagen vinstutdelning om 2 500 kr per aktie grundar sig på 2023 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 26 mars 2024 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Koncernens soliditet uppgår innan utdelning till 35,2 procent och kommer efter utdelning att uppgå till 35,0 procent. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Denna dokumentnyckel: 57ANT-5UO84-4A4C8-44AZ5-Y3MCB-UT8WZ

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31
Hyresintäkter	3	98,7	83,1
Totala hyresintäkter		**98,7**	**83,1**
Fastighetskostnader	4	-15,1	-14,7
Driftnetto		**83,6**	**68,4**
Förvaltnings- och administrationskostnader	5,6,7	-24,6	-25,2
Finansiella intäkter	8	0,5	0,9
Finansiella kostnader	8	-39,3	-19,3
Förvaltningsresultat		**20,2**	**24,8**
Värdeförändringar på finansiella instrument	9	-2,4	-
Värdeförändringar på fastigheter	11	1,0	31,8
Resultat före skatt		**18,8**	**56,6**
Lämnade koncernbidrag		-0,7	-
Aktuell skatt	10	-3,9	-2,1
Uppskjuten skatt	10	-1,4	-9,9
Årets resultat		**12,8**	**44,5**
Övrigt totalresultat		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT		**12,8**	**44,5**

Något innehav utan bestämmande inflytande föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Penneo dokumentnyckel: S7AMT-5UBNZ-UTBWZ-0B4-4A4C8-44425-Y3MC3-UTBWZ

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 231,8	1 213,2
Nyttjanderätter	13	40,4	42,2
Inventarier, verktyg och installationer		1,7	0,5
Uppskjuten skattefordran	10	0,5	0,0
Summa anläggningstillgångar		**1 274,4**	**1 256,0**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16, 17	12,8	10,2
Aktuella skattefordringar		5,5	4,6
Övriga fordringar	15	3,1	1,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	9,0	6,0
Likvida medel	15	31,2	47,2
Summa omsättningstillgångar		**61,6**	**69,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 335,9**	**1 325,3**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		-	-
Balanserat resultat inklusive årets resultat		469,2	458,9
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**469,7**	**459,4**
Summa eget kapital		**469,7**	**459,4**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar		0,5	0,5
Skulder till kreditinstitut	15, 20	491,0	382,9
Skulder till aktieägare	15	25,4	25,7
Leasingskuld	13, 15	37,9	39,6
Uppskjutna skatteskulder	10	104,5	102,6
Övriga långfristiga skulder	15	1,1	1,2
Summa långfristiga skulder		**660,4**	**552,6**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 20	140,3	255,0
Skulder till aktieägare	15, 20	0,4	-
Leasingskuld	13, 15	1,4	1,3
Derivatinstrument med negativt marknadsvärde	9	2,4	-
Leverantörsskulder	15	11,2	6,0
Skatteskulder	10	8,8	7,6
Övriga skulder	15, 18	7,1	9,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	34,3	33,6
Summa kortfristiga skulder		**205,8**	**313,3**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 335,9**	**1 325,3**

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UOB4-4A4C8-44425-Y3WC8-UTBWZ

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Mkr	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Balanserade vinstmedel**	**Summa eget kapital**
Ingående balans 1 januari 2022	**0,1**	**-**	**417,3**	**417,4**
Årets resultat	-	-	44,5	44,5
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare				
Fondemission	0,4	-	-0,4	-
Utdelning	-	-	-2,5	-2,5
Utgående balans 31 december 2022	**0,5**	**-**	**458,9**	**459,4**
Ingående balans 1 januari 2023	**0,5**	**-**	**458,9**	**459,4**
Årets resultat	-	-	12,8	12,8
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare				
Utdelning	-	-	-2,5	-2,5
Utgående balans 31 december 2023	**0,5**	**-**	**469,2**	**469,7**

Penneo dokumentnyckel: S7AMT-5UQB4-4AAC8-44425-YSIWC8-UTBWZ

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31
Den löpande verksamheten	23		
Driftnetto		83,6	68,4
Förvaltnings- och administrationskostnader		-24,6	-25,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2,0	1,1
Erhållen ränta		0,5	0,9
Erlagd ränta		-38,8	-19,3
Betald skatt		-3,7	-2,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**19,0**	**23,2**
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-7,3	5,5
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		6,1	5,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**17,9**	**34,5**
Investeringsverksamheten	23		
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-138,9
Avyttrade förvaltningsfastigheter		18,5	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av förvaltningsfastigheter		-36,1	-49,7
Förvärv av maskiner och inventarier		-1,6	-0,2
Avyttring av maskiner och inventarier		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-19,2**	**-188,8**
Finansieringsverksamheten	23		
Nyemission			
Upptagna lån		23,9	208,1
Upptagna ägarlån		-	27,0
Upptagna depositioner		-	0,4
Amortering lån		-33,5	-54,3
Amortering ägarlån		-1,0	-1,3
Amortering leasingskuld		-1,4	-1,1
Amortering övriga skulder		-0,1	-
Återbetalda depositioner		-	-0,1
Utbetald utdelning		-2,5	-2,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-14,6**	**176,1**
Förändring av likvida medel		**-16,0**	**21,8**
Likvida medel vid årets början		47,2	25,3
Likvida medel vid årets slut		**31,2**	**47,2**

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UOB4-4A4C8-A4425-Y5MC8-UTBWZ

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31
Nettoomsättning	3	20,9	19,2
Totala intäkter		**20,9**	**19,2**
Övriga externa kostnader	6	-9,0	-11,0
Personalkostnader	7	-12,1	-10,4
Av-/nedskrivningar		-0,1	0,0
Övriga rörelsekostnader		0,0	0,0
Rörelseresultat		**-0,3**	**-2,2**
Finansiella poster	8		
Resultat från andelar i koncernföretag		7,5	4,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2,2	2,8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2,6	-2,0
Resultat efter finansiella poster		**6,9**	**3,0**
Bokslutsdispositioner			
Erlagda/erhållna koncernbidrag		0,2	2,8
Resultat före skatt		**7,1**	**5,8**
Uppskjuten skatt	10	-	-
Aktuell skatt	10	-	0,0
ÅRETS RESULTAT		**7,1**	**5,7**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31
Årets resultat		7,1	5,7
Övrigt totalresultat		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT		**7,1**	**5,7**

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UQ84-4A4C0-A4425-Y3WC8-UT8WZ

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		0,1	-
Inventarier och installationer		0,5	0,5
Andelar i koncernföretag	12	90,9	87,4
Fordringar hos koncernföretag	17	130,2	109,7
Summa anläggningstillgångar		**221,6**	**197,6**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	-	-
Fordringar hos koncernföretag	17	8,3	7,8
Övriga fordringar		1,3	1,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1,1	0,7
Kassa och bank		2,1	0,6
Summa omsättningstillgångar		**12,8**	**10,4**
Summa tillgångar		**234,4**	**208,1**
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Summa bundet eget kapital		**0,5**	**0,5**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		94,7	91,4
Årets resultat		7,1	5,7
Summa fritt eget kapital		**101,7**	**97,2**
Summa eget kapital		**102,2**	**97,7**
Obeskattade reserver		**1,3**	**1,3**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22	73,5	73,6
Skulder till aktieägare		25,4	25,7
Övriga långfristiga skulder		23,9	-
Summa långfristiga skulder	20	**122,8**	**99,3**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22	3,0	1,5
Skulder till aktieägare		0,4	-
Leverantörsskulder		1,7	2,3
Skatteskulder		0,2	0,7
Övriga skulder		1,3	3,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1,5	1,8
Summa kortfristiga skulder		**8,1**	**9,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**234,4**	**208,1**

Penneo dokumentnyckel: S7A5T-5UOB4-4A4C8-44AZ5-Y3WC8-UTBWZ

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Överkurs -fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2022	**0,1**	**-**	**93,2**	**1,2**	**94,4**
Resultatdisposition	-	-	1,2	-1,2	0,0
Fondemission	0,4	-	-0,4	-	0,0
Utdelning enligt beslut stämma	-	-	-2,5	-	-2,5
Årets totalresultat	-	-	-	5,7	5,7
Utgående balans 31 december 2022	**0,5**	**-**	**91,4**	**5,7**	**97,7**
Ingående balans 1 januari 2023	**0,5**	**-**	**91,4**	**5,7**	**97,7**
Resultatdisposition	-	-	5,7	-5,7	0,0
Utdelning enligt beslut stämma	-	-	-2,5	-	-2,5
Årets totalresultat	-	-	-	7,1	7,1
Utgående balans 31 december 2023	**0,5**	**-**	**94,7**	**7,1**	**102,2**

Penneo dokumentnyckel: S7AMT-5UQ84-4A4C8-44AZ5-Y3IWC8-UT8WZ

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31
Den löpande verksamheten	23		
Rörelseresultat		-0,3	-2,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0,1	0,0
Övriga finansiella intäkter		0,0	0,0
Erhållen ränta		0,1	0,9
Erlagd ränta		-0,8	-0,8
Betald Skatt		-0,5	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1,4	-2,2
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		1,3	-0,1
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		0,8	1,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		0,7	-0,8
Investeringsverksamheten	23		
Förvärv av aktier i dotterbolag		-0,1	-0,1
Försäljning av aktier i dotterbolag		16,2	-
Förvärv av maskiner och inventarier		-0,1	-0,6
Förändring utlåning koncernbolag		-32,5	3,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-16,5**	**2,9**
Finansieringsverksamheten	23		
Upptagna lån		23,9	27,0
Amortering lån		-4,0	-27,3
Utbetald utdelning		-2,5	-2,5
Erhållna koncernbidrag		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**17,4**	**-2,8**
Förändring av likvida medel		**1,6**	**-0,7**
Likvida medel vid årets början		0,6	1,2
Likvida medel vid årets slut		**2,1**	**0,6**

Penneo dokumentnyckel: S7A NT-5UO84-4AAC8-44425-Y3WC8-UTBWZ

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1. REDOVISNING OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmän information
Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar Ankarhagen Fastigheter AB, org.nr 559103-4664, och dess dotterföretag, med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Tegnergatan 3, 111 40 Stockholm.

Styrelsen och verkställande direktören för Ankarhagen Fastigheter AB. org.nr. 559103-4664, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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

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

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

Moderbolagets årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören. Moderbolagets och koncernens respektive resultat- och balansräkning blir föremål för beslut på årsstämman den 26 mars 2024.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder
Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder med en väsentlig inverkan på koncernen har trätt i kraft. Inte heller några andra av de IFRS- eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

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

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål.
Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

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

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

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

Förvaltningsfastigheter
Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som används. Information om de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Redovisning av skatt
Vid upprättandet av bokslutet görs en redovisning av uppskjuten skatt, nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har, i enlighet med den skattesats som gäller från taxeringen 2023, redovisats till en skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten bedöms vara lägre. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning avseende möjligheten att kunna utnyttja dessa avdrag.

Moderbolaget
I moderbolaget tillkommer väsentliga bedömningar avseende eventuella nedskrivningsbehov av aktier och andelar i dotterbolag. Några indikationer på nedskrivningsbehov har under året eller tidigare år inte funnits.

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

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UOB4-4A4C8-UT8WZ

Tillgångsförvärv eller rörelseförvärv
Förvärv av dotterbolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv. Samtliga förvärv har i koncernen klassificerats som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen goodwill eller uppskjuten skatt, istället redovisas hela köpeskillingen (inklusive eventuellt erhållen "skatterabatt") som anskaffningsvärde på fastigheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod vilken normalt bedöms vara fem år.

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

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

Värderingar fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3, dvs. baserat på icke noterade priser, med användning av kassaflödesmodeller och ortsprisanalys. För mer information om värdering, se not 11.

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

Leasing
Leasegivare
Hyreskontrakt hänförliga till Ankarhagens förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing för leasegivare. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 13.

Penneo dokumentnyckel: S7AMT-5UQB4-4AC8-44425-Y3MCB-UTBNZ

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

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

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

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

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

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Koncernens finansiella tillgångar består av kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Denna dokumentnyckel: 7ANT-5UQB4-4A4C8-44475-Y3MC8-UT8WZ

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

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Metoden innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar avseende löpande verksamhet under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Som likvida medel redovisas kortfristiga placeringar med en kortare löptid än tre månader.

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

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

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: S7AMT-5UIOB4-4A4C8-44AZ5-Y3MC3-UT8WZ

NOT 2. FINANSIELL RISKHANTERING

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

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

En förändring av marknadsräntan med + 1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym skulle öka koncernens räntekostnad 2023 med 5,3 Mkr.

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

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med koncernens likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas regelbundet. Ledningen följer, i enlighet med koncernens finanspolicy, löpande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Per den 31 december 2023 uppgår koncernens likvida medel till 31,2 Mkr (47,2). Framtida likviditetsbelastning i övrigt avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån.

I leasingskulden ingår skuld för framtida kassaflöden avseende tomträttsavgälder för eviga kontrakt. För mer information om löptidsanalys av koncernens leasingskulder se not 13, leasing.

Kreditrisk
Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. Ankarhagens kreditrisk innefattar likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss hyresgäst eller annan motpart. Koncernen bevakar kundernas kreditvärdighet och omprövar efter givna riktlinjer kreditvillkoren vid behov. Ankarhagen har historiskt endast redovisat några få kundförluster och koncernen har relativt få obetalda utestående förfallna kundfordringar. Kreditrisken bedöms som låg. En djupare lågkonjunktur till följd av rådande omvärldsfaktorer skulle kunna påverka kreditrisken negativt, något som Ankarhagen följer noggrant. För information om koncernens kund/hyresfordringar samt reserv för osäkra fordringar, se not 16.

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

Refinansieringsrisken minskas genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen och säkerställa optimal kapitalbindningstid. Ankarhagen arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Över tid ska koncernens genomsnittliga kapitalbindning inte understiga två år och högst 25 procent av låneskulden ska förfalla inom ett år i enlighet med styrelsens finanspolicy.

Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade covenanter, som låntagaren ska uppfylla. Vid brott mot covenanterna kan banken begära att Ankarhagen ska återbetala lånet i förtid. De finansiella åtaganden som finns i låneavtalen utgörs typiskt av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. Exempel på åtaganden är att belåningsgraden ska understiga en specifik nivå, att räntetäckningsgraden ska överstiga en viss nivå eller att soliditeten ska överstiga en viss nivå. Per den 31 december 2023 uppfyller Ankarhagen alla sina covenanter och utsikterna för nyckeltalen gällande finansiella åtaganden är att de fortsatt förväntas att vara uppfyllda.

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: S7A5T-5UO84-4A4C8-44425-Y3MC8-UT8WZ

Per 31 december 2023 (tkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	176,1	490,6	50,0	**716,7**
Skulder till aktieägare	0,4	25,4	-	**25,8**
Övriga långfristiga skulder	-	1,1	-	**1,1**
Leasingskuld	2,6	6,1	31,6	**40,4**
Leverantörsskulder	11,2	-	-	**11,2**
Övriga kortfristiga skulder	7,1	-	-	**7,1**
Summa	**197,4**	**523,2**	**81,7**	**802,3**

Per 31 december 2022 (tkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	300,7	357,0	30,2	688,0
Skulder till aktieägare	0,5	26,2	-	26,6
Övriga långfristiga skulder	-	1,2	-	1,2
Leasingskuld	2,6	6,7	32,3	41,7
Leverantörsskulder	6,0	-	-	6,0
Övriga kortfristiga skulder	10,0	-	-	10,0
Summa	**319,7**	**391,1**	**62,6**	**773,4**

Per 31 december 2023 (tkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Derivatinstrument	1,1	4,1	-	**5,3**
Summa	**1,1**	**4,1**	**-**	**5,3**

Per 31 december 2022 (tkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Derivatinstrument	-	-	-	**-**
Summa	**-**	**-**	**-**	**-**

Belåningsgrad	Not	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	20	631,3	641,2
Fastigheternas marknadsvärde	11	1 231,8	1 213,2
Belåningsgrad, %		**51,3%**	**52,9%**

Nettobelåningsgrad	Not	2023-12-31	2022-12-31
Nettoskuld	20	600,1	594,0
Fastigheternas marknadsvärde	11	1 231,8	1 213,2
Nettobelåningsgrad, %		**48,7%**	**49,0%**

Soliditet	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	469,7	459,8
Balansomslutning	1 335,9	1 325,5
Soliditet, %	**35,2%**	**34,7%**

MODERBOLAGET

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

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UQB4-4AAC8-44425-Y3WC8-UTBWZ

NOT 3. INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	88,5	74,3	–	–
Serviceintäkter (fastighetsskatt, el, värme, VA, renhållning, snöröjning och dyligt)	8,6	8,7	–	–
Övriga intäkter	1,7	0,1	20,9	19,2
Summa	**98,7**	**83,1**	**20,9**	**19,2**

Moderbolagets omsättning är hänförlig till försäljning till dotterföretag.

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

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

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,9 år (4,2). Av den kontrakterade hyran utgörs 100 procent (100) av kommersiella kontrakt. Det finns 105 kommersiella kontrakt (120) fördelat på 93 hyresgäster (105) i ett flertal olika branscher. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer är 9 procent (9) av det årliga kontraktsvärdet. Hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 10 procent (8) av kontrakterad årshyra. Exponeringen för kreditförluster minskas genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid nyuthyrning och löpande, vid behov ställs krav på säkerhet.

NOT 4. FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2023	2022
El- och värmekostnader	-5,3	-6,4
Vatten och avlopp	-1,2	-0,8
Fastighetsskatt	-1,9	-2,1
Reparation och underhåll	-3,4	-3,5
Fastighetsförsäkringspremier	-1,0	-0,7
Fastighetsskötsel och förvaltning	-2,1	-1,1
Övriga fastighetskostnader	-0,1	-0,2
Summa	**-15,1**	**-14,7**

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt förvaltning av fastigheter ägda av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning faktureras till fastighetsägande koncernbolag som fastighetsadministration.

NOT 5. FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

		Koncernen	
Förvaltnings- och administartionskostnader	**Not**	**2023**	**2022**
Konsultarvoden		-6,0	-7,3
Revisionsarvoden	6	-1,4	-1,7
Personalkostnader	7	-12,1	-10,4
Övriga förvaltningskostnader		-5,1	-5,8
Summa		**-24,6**	**-25,2**

I övriga förvaltningskostnader ingår bland annat uthyrningkostnader och förvaltningskostnader.

Penneo dokumentnyckel: S7A NT-5UO84-4A4C8-44425-Y3WC8-UTBWZ

NOT 6. REVISIONSARVODEN

	Koncernen		Moderbolag	
Revisionsarvoden	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
EY				
Revisionsuppdrag	-1,4	-1,4	-0,5	-0,5
Övriga tjänster	-	-0,4	-	-0,4
Summa	**-1,4**	**-1,7**	**-0,5**	**-0,9**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT 7. PERSONAL

Koncernen och moderbolaget	**2023**	**2022**
Medelantalet anställda	9	8
– varav kvinnor	3	3
– varav män	6	5
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-2,2	-2,1
Övriga anställda	-5,9	-4,0
Sociala kostnader inklusive löneskatt		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-0,7	-0,8
Övriga anställda	-2,1	-1,4
Pensionskostnader		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-0,5	-0,6
Övriga anställda	-0,3	-0,4
Övriga personalrelaterade kostnader	-0,3	-1,0
Summa	**-12,1**	**-10,4**

STYRELSE OCH VD

Under år 2023 hade moderbolaget 4 (4) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 2 (2) ledande befattningshavare varav 0 (0) kvinna. Koncernledningen består av VD och finanschef. Till VD har under år 2023 utbetalats 0,8 Mkr (0,8) i lön samt förmåner om 0,1 Mkr (0,1) och 0,0 Mkr (0,0) i bonus för verksamhetsåret 2022. Under 2023 avtalades om ersättningar och förmåner till VD om 1,0 Mkr per år i fast ersättning, någon rörlig ersättningsdel ska inte utgå. VD:s ersättning för 2024 uppgår enligt avtal till 1,1 Mkr i fast ersättning. Sammanlagt 0,3 Mkr (0,4) har även betalats för pensionsförsäkringar. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till tre månadslöner. Till styrelsen har arvode om sammanlagt 0,0 Mkr (0,0) utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 27 april 2023. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Ankarhagen.

För transaktioner med närstående hänvisas till not 24.

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UQ84-4A4C8-44AZ5-Y3WC8-UTBWZ

NOT 8. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Resultat från andelar i koncernföretag				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	7,5	4,4
Summa	-	-	7,5	4,4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter (beräknade enligt effektivräntemetoden)	0,5	0,9	0,1	-
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	2,2	1,9
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	-	-	-	0,9
Summa	**0,5**	**0,9**	**2,2**	**2,8**
Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader för leasingavtal, arrende samt tomträttsavgäld	-1,5	-1,2	-	-
Räntekostnader till kreditinstitut	-36,5	-17,7	-	-
Räntekostnader till aktieägare	-0,4	-0,5	-0,4	-0,5
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	-1,3	-1,3
Övriga räntekostnader	-0,8	-	-0,8	-0,3
Summa	**-39,3**	**-19,3**	**-2,6**	**-2,0**

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

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

Penneo dokumentnyckel: S7AMT-5UBIW-UTBIW-0B4-4A4C8-44425-Y3MC3-UTBIW

NOT 9. DERIVATINSTRUMENT

	Koncernen	
Derivatinstrument	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Skulder		
Ränteswappar	75,0	-
Performance ränteswappar	25,0	-
Summa	**100,0**	**-**

	Koncernen	
Derivatinstrument	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Övervärden på finansiella derivat	-	-
Undervärden på finansiella derivat	-2,4	-
Summa	**-2,4**	**-**

		Koncernen	
Förfallodagar	**Nominellt belopp**	**Verkligt värde 2023-12-31**	**Verkligt värde 2022-12-31**
2028-05-16	50,0	-1,4	-
2028-11-07	25,0	-0,8	-
2028-12-28	25,0	-0,2	-
Summa	**100,0**	**-2,4**	**-**

	Koncernen	
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Räntederivat	-2,4	-
Summa	**-2,4**	**-**

	Koncernen	
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Räntederivat	-	-
Summa	**-**	**-**

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

De nominella beloppen för utestående ränteswappar uppgår per 2023-12-31 till 100,0 Mkr (0,0). Orealiserat resultat på derivatinstrument uppgår till -2,4 Mkr (0,0). Koncernens derivatinstrument redovisas till verkligt värde och hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Nivå 2 avser instrument där värdet kan observeras utifrån direkt eller indirekt marknadsdata, men som inte utgör priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument. Ankarhagen Fastigheter AB:s derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata.

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

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UBWZ-Q84-4A4C8-44AZ5-Y3MCA-UTBWZ

NOT 10. SKATT

	Koncernen		Moderbolag	
Skatt på årets resultat	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Aktuell skattekostnad				
Aktuell skatt	-4,0	-2,0	-	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-0,1	-	-
Uppskjuten skattekostnad				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-3,3	-2,8	-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2,2	-6,5	-	-
Effekt avsättning obeskattade reserver	-0,9	-0,6	-	-
Under året uppkomna underskott	-	-	-	-
Under året utnyttjade underskottsavdrag	0,0	0,0	-	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	0,5	-	-	-
Periodisering uppläggningskostnader	0,0	0,0	-	-
Leasing	0,1	0,0	-	-
Skatt på årets resultat	-5,3	-12,0	-	0,0
Avstämning av effektiv skatt				
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skatt baserad på gällande skattesats:				
Redovisat resultat före skatt	18,1	56,6	7,1	5,8
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-3,7	-11,7	-1,5	-1,2
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-4,3	-0,2	-1,9	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	-	-	1,2
Ej skattepliktig försäljning koncernbolag	2,7	-	3,3	-
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-0,1	-	-
Redovisad skatt	**-5,3**	**-12,0**	**0,0**	**0,0**
Uppskjuten skatt				
Uppskjutna skattefordringar				
Vid årets ingång	**0,0**	**0,0**	-	-
Redovisat i årets resultat	0,5	0,0	-	-
Vid årets utgång	**0,5**	**0,0**	-	-
Uppskjutna skatteskulder				
Vid årets ingång	**-102,6**	**-92,7**	-	-
Redovisat i årets resultat	-1,9	-9,9	-	-
Förvärvade och avyttrade tillgångar	-	-	-	-
Vid årets utgång	**-104,5**	**-102,6**	-	-
Uppskjuten skattefordran är hänförlig till:				
Underskottsavdrag	-	0,0	-	-
Övriga temporära skillnader	0,5	-	-	-
Summa	**0,5**	**0,0**	-	-
Uppskjuten skatteskuld är hänförlig till:				
Temporära skillnader fastigheter	**100,6**	**99,5**	-	-
Övriga temporära skillnader	**3,9**	**3,1**	-	-
Summa	**104,5**	**102,6**	-	-
Netto uppskjuten skatt:	**104,0**	**102,6**	-	-

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

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UO84-4A4C8-44AZ5-Y3WC8-UT8WZ

NOT 11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
Förvaltningsfastigheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	1 213,2	989,9
Förvärv	-	141,9
Investeringar i befintliga fastigheter	36,1	49,7
Försäljningar (köpeskilling)	-18,5	-
Värdeförändringar	1,0	31,8
Utgående redovisat värde	**1 231,8**	**1 213,2**

I värdeförändringar ingår orealiserade värdeförändringar motsvarande 2,3 Mkr (31,8) och realiserade värdeförändringar motsvarande -1,3 Mkr (0,0).

	Koncernen	
Taxeringsvärden	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Byggnader	208,6	209,7
Mark	99,9	100,2
Varav mark tomträtter	28,5	27,1

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 38 fastigheter (40), varav en fastighet står på ofri grund via ett arrende från Stockholms kommun, som alla hyrs ut till externa hyresgäster. Fastigheterna är primärt industri-, lager- och handelsfastigheter och belägna i Mälardalen och övriga Mellansverige. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Geografisk fördelning av fastighetsvärde

Region	**Värde 2023-12-31**	**Värde 2022-12-31**
Karlstad	598,5	596,0
Örebro	156,9	148,6
Stockholm	154,8	164,0
Västerås	130,4	123,1
Eskilstuna	91,3	90,1
Övriga Mellansverige	99,9	91,4
Totalt	**1 231,8**	**1 213,2**

Samtliga fastigheter i bolagets bestånd värderas årligen. Enligt avtal om särskilda villkor med bolagets kreditgivare skall minst hälften av fastighetsbeståndet marknadsvärderas varje år av externa oberoende värderingsinstitut. I det fall extern värdering ej sker under innevarande år eller att fastigheten inte förvärvats under perioden så internvärderas fastigheten. Under 2023 har minst hälften av fastighetsbeståndet marknadsvärderats av CBRE Sweden AB. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetto och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter.

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

Principiellt görs internvärderingarna enligt samma huvudmetod som externvärderingarna, genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet med bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har en tioårig kalkylperiod använts, men kalkylperioden kan justeras för att avspegla längden på hyresavtal som löper under längre tid.

Fördelning värderingar	**2023**	**2022**
Extern värdering	**639,3**	**598,2**
Antal fastigheter	17	21
Intern värdering	**592,5**	**615,0**
Antal fastigheter	20	18
Utgående redovisat värde	**1 231,8**	**1 213,2**
Antal fastigheter	37	39

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UQ84-4A4C8-44425-Y5IWC8-UTBWZ

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

Värderingsantaganden	2023	2022	2021
Kalkylränta driftnetto	9,5 %	8,9 %	8,4 %
Kalkylränta för restvärde	9,5 %	8,9 %	8,4 %
Direktavkastningskrav	7,3 %	6,6 %	6,2 %
Förväntad vakansgrad	5,0 %	5,1 %	5,3 %
Förväntad inflation	2,0 %	2,0 %	2,0 %

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

Känslighetsanalys	Förändring	Påverkan på värde
Marknadshyresnivå	+/- 10%	115,3 / - 115,3
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-19,9 / 19,9
Fastighetskostnader	+/- 5%	- 13,7 / 13,7
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	- 74,1 / 88,8

Avtalade framtida hyresintäkter	2023	2022	2021	2020	2019
Avtalade hyresintäkter år 1	89,0	84,2	63,1	48,1	37,6
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	192,7	190,0	164,0	120,5	55,6
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	101,8	101,4	101,2	66,3	9,8
Summa	**383,6**	**375,6**	**328,3**	**234,9**	**103,0**

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

Ankarhagens avtalade framtida hyresintäkter ökade till 384 Mkr (375) som ett resultat av en positiv nettouthyrning under året. Avtalade framtida hyresintäkter ingår som en viktig komponent i värderingen av fastigheterna, efter kontraktsavslutslut antas marknadshyra gälla.

NOT 12. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Andelar i koncernföretag	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	87,4	76,8
Förvärv	0,1	13,8
Avyttringar	-0,1	-13,8
Kapitaltillskott	12,1	10,5
Nedskrivning	-8,6	-
Utgående redovisat värde	**90,9**	**87,4**

Moderföretagets, Ankarhagen Fastigheter AB, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell. Endast direkt ägda dotterbolag specificeras. Antalet indirekt ägda dotterbolag uppgår till 14 (13) stycken.

Andelar innehas i följande dotterbolag:	Org. nr.	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Redovisat värde per 2023-12-31	Redovisat värde per 2022-12-31
Ankarhagen Fast1 AB	559457-1662	100	100	0,0	-
Ankarhagen BP AB	556923-0302	100	100	16,2	16,2
Ankarhagen Telefonen AB	556714-2681	100	100	9,3	9,3
Ankarhagen BP3 AB	556983-6579	100	100	3,8	3,8
Ankarhagen Swuk AB	559000-3942	100	100	1,1	1,1
Ankarhagen TL4 AB	559018-2258	100	100	2,8	2,8
Ankarhagen Jordbromalm AB	559018-2290	100	100	3,5	3,5
Ankarhagen Likströmmen AB	559057-8703	100	100	3,0	3,0
Ankarhagen Tunbytorp AB	559065-3530	100	100	24,2	23,2
Ankarhagen Vintergatan AB	559125-6523	100	100	12,6	12,6
Ankarhagen Östanvinden 4 AB	559125-6531	100	100	12,1	8,4
Ankarhagen Östanvindstorpet AB	559115-8919	100	100	0,1	0,1
Ankarhagen Karlstadfastigheter AB	559190-2696	100	100	1,2	1,2
Ankarhagen Bergslagen AB	559360-5396	100	100	1,2	2,4
Summa				**90,9**	**87,4**

Penneo dokumentnyckel: S7A NT-5UO84-4A4C8-44425-Y3WC8-UT8WZ

NOT 13. LEASING

	Koncernen	
Koncernen som leasetagare	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Nyttjanderättstillgångar		
Ingående redovisat värde	**42,2**	**39,7**
Tillkommande leasingavtal	0,9	3,6
Avslutade leasingavtal	-1,1	0,0
Årets avskrivningar	-1,6	-1,1
Utgående redovisat värde	**40,4**	**42,2**
Leasingskulder		
Leasingskuld vid årets början	**40,9**	**38,5**
Tillkommande leasingavtal	0,9	2,7
Avslutade leasingavtal	-1,1	0,0
Räntekostnader	0,2	1,2
Amortering av leasingskuld	-1,6	-1,5
Leasingskuld vid årets slut	**39,3**	**40,9**
Variabla avgifter som ej ingår i beräkning av leasingskuld	-	-
Kostnad som avser korttidsleasingavtal	-	-
Kostnad som avser leasing av tillgångar av lågt värde (exklusive korttidsleasingavtal med tillgångar av lågt värde)	-	-
Totalt kassaflöde för leasingavtal	2,7	2,4
Nyttjanderättstillgångar per tillgångsslag		
Tomträtter och arrenden	38,6	39,4
Lokaler	1,5	2,6
Bilar	0,2	0,2
Summa	**40,4**	**42,2**
Leasingskuld per tillgångsslag		
Tomträtter och arrenden	-37,8	-38,4
Lokaler	-1,3	-2,3
Bilar	-0,2	-0,2
Summa	**-39,3**	**-40,9**
Löptidsanalys över koncernens leasingskulder		
Inom 1 år	2,6	2,6
Mellan 1 och 5 år	6,1	6,7
Mer än 5 år	31,6	32,3
Summa	**40,4**	**41,7**

Koncernen som leasegivare
Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal. För ytterligare upplysningar om leasingavtal där koncernen är leasegivare, se not 3 och not 11.

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

Avtalen redovisas i form av nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld till motsvarande värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträtterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången.

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

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UBWZ-Q84-4A4C8-44425-YSIWC8-UTBWZ

	Moderbolaget	
Operationell leasing	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kostnadsförda leasingavgifter	1,2	0,7
Varav variabla avgifter	-	-
Summa	**1,2**	**0,7**
Framtida avgifter för ej uppsägningsbara kontrakt förfaller enligt följande:		
Inom ett år	1,2	1,2
1–5 år	0,3	1,8
Senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**1,5**	**3,0**

NOT 14. UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr
Antal aktier vid årets ingång	1 000	500
Antal aktier vid årets utgång	1 000	500

I bolaget finns endast ett aktieslag.

Redovisning av aktiekapitalets utveckling 2022–2023	**Förändring aktiekapital**	**Totalt aktiekapital**	**Totalt antal aktier**
Aktiekapital 2022-12-31	-	0,5	1000
Aktiekapital 2023-12-31	-	0,5	1000

NOT 15. FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

	Koncernen	
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kundfordringar	12,8	10,2
Övriga kortfristiga fordringar	8,5	1,4
Likvida medel	31,2	47,2
Redovisat värde	**52,5**	**58,8**

		Koncernen	
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)		491,0	382,9
Skulder till aktieägare (långfristiga)		25,4	25,7
Leasingskulder		37,9	40,9
Övriga långfristiga skulder		1,1	1,2
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)		140,3	255,0
Skulder till aktieägare (kortfristiga)		-	-
Leverantörsskulder		11,2	6,0
Övriga kortfristiga skulder	18	7,5	9,8
Redovisat värde		**714,3**	**721,6**

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UOB4-4A4C0-44425-YSIWC8-UTBWZ

Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
Derivatinstrument med negativt marknadsvärde	2,4	-
Redovisat värde	**2,4**	**-**

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	140,1	117,5
Kundfordringar	5,9	-
Övriga kortfristiga fordringar	1,0	1,4
Kassa och bank	2,1	0,6
Redovisat värde	**149,1**	**119,5**

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Skulder till koncernföretag (långfristiga)	73,5	73,6
Skulder till aktieägare (långfristiga)	25,4	25,7
Övriga skulder (långfristiga)	23,9	-
Skulder till koncernföretag (kortfristiga)	3,4	1,5
Skulder till aktieägare (kortfristiga)	-	-
Leverantörsskulder	1,7	2,3
Övriga kortfristiga skulder	1,3	3,4
Redovisat värde	**129,2**	**106,6**

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

NOT 16. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Kundfordringar	13,6	10,2	-	-
Reservering för osäkra kundfordringar	-0,8	0,0	-	-
Kundfordringar netto:	**12,8**	**10,2**	**-**	**-**
Reserv vid årets början	-	-	-	-
Årets reserveringar	0,8	-	-	-
Återförda reserveringar	-	-	-	-
Konstaterade förluster	-	1,7	-	-
Reserv vid årets slut	**0,8**	**1,7**	**-**	**-**
Åldersanalys av förfallna icke reserverade kundfordringar				
1–30 dagar	6,2	4,6	-	-
31–60 dagar	0,1	0,0	-	-
> 61 dagar	1,2	0,8	-	-
Summa förfallna kundfordringar (ej reserverade)	**7,4**	**5,5**	**-**	**-**

För ytterligare upplysningar om kreditrisk, se not 2.

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UOB4-4AAC0-44QZ5-Y3IWC-UTBWZ

NOT 17. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående balans	117,5	80,9
Lån som utbetalats under året	81,5	127,6
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	-60,5	-91,0
Utgående redovisat värde	**138,5**	**117,5**

För ytterligare information, se not 2.

	Moderbolaget	
Koncernföretag	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Ankarhagen Telefonen AB	0,2	0,1
Ankarhagen SWUK AB	0,1	0,2
Ankarhagen Karlstadfastigheter AB	0,3	0,2
Ankarhagen Jordbromalm AB	0,6	0,5
Ankarhagen Likströmmen AB	0,1	0,1
Ankarhagen Tunbytorp AB	0,5	0,3
Ankarhagen Vintergatan AB	0,5	0,4
Ankarhagen Östanvinden 4 AB	-	-
Ankarhagen Bergslagen AB	1,4	0,5
Ankarhagen BP3 AB	-	0,1
Ankarhagen BP AB	0,7	0,8
Ankarhagen Buffeln AB	0,2	0,2
Ankarhagen Gaspedalen AB	0,2	0,2
Ankarhagen H24 KB	0,1	0,1
Ankarhagen Ilanda AB	0,1	0,1
Ankarhagen Järnvägen AB	0,2	0,2
Ankarhagen Klubban AB	0,2	0,2
Ankarhagen Nolgård AB	0,2	0,2
Ankarhagen TL4 AB	0,4	0,5
Ankarhagen Vinden KB	0,1	0,1
Ankarhagen Östanvinden KB	0,9	1,2
KB Stormgatan AB	0,2	0,2
Ankarhagen Nattvinden AB	0,4	0,4
Ankarhagen Storängen AB	0,3	0,3
Ankarhagen Ventum AB	0,4	0,6
Ankarhagen Tällekullen AB	0,1	0,0
SUMMA	**8,3**	**7,7**

	Moderbolaget	
Koncernföretag	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Ankarhagen Telefonen AB	8,0	1,0
Ankarhagen SWUK AB	-	-
Ankarhagen Karlstadfastigheter AB	30,4	39,1
Ankarhagen Jordbromalm AB	9,7	9,1
Ankarhagen Likströmmen AB	-	-
Ankarhagen Tunbytorp AB	13,4	10,0
Ankarhagen Vintergatan AB	9,9	7,4
Ankarhagen Östanvinden 4 AB	12,2	2,8
Ankarhagen Bergslagen AB	46,6	40,4
SUMMA	**130,2**	**109,7**

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UQB4-4A4C8-44425-Y3WC8-UT8WZ

NOT 18. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Moms	6,4	5,7
Personalrelaterade skulder	0,4	0,4
Skulder till säljare av fastighet	-	3,0
Kortfristig del av övrig upplåning	-	-
Övrigt	0,3	0,7
Summa	**7,1**	**9,8**

varav räntebärande övrig skuld uppgår till 0,0 Mkr (3,0)

NOT 19. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade upplåningskostnader				
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	6,2	3,5	-	-
Upplupna hyresintäkter	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga poster	2,5	2,2	0,8	0,4
Summa	**9,0**	**6,0**	**1,1**	**0,7**

Penneo dokumentnyckel: S7AMT-5UBWZ-Q84-4AAC8-44425-YSIWC8-UTBWZ

NOT 20. UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntebärande skulder	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Skulder som redovisas i flera poster:				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	491,0	382,9	23,9	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	140,3	255,0	-	-
Långfristiga skulder till aktieägare	25,4	25,7	25,4	25,7
Kortfristiga skulder till aktieägare	-	-	-	-
Övriga skulder (långfristiga)	1,1	1,2	73,5	73,6
Övriga skulder (kortfristiga)	-	3,0	-	-
Summa	**657,8**	**667,8**	**122,8**	**99,3**
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	30,1	33,4	-	-

Lånevillkor
Skulder till kreditinstitut är hänförliga till lån i Swedbank, Bergslagens Sparbank och Aros Kapital. Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter alternativt pant av aktier i dotterbolag.

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

Riskbegränsning	**Covenantnivå**	**2023**	**2022**
Belåningsgrad, %	< 65	51	53
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,5	1,6	2,4
Soliditet, %	> 20	35	35

Utsikterna för nyckeltalen gällande finansiella åtaganden är att de fortsatt förväntas att vara uppfyllda. Räntetäckningsgraden som minskat från föregående år förväntas stärkas under 2024.

	Koncernen			
Löptidsanalys[1]	**Kapitalbindning**		**Räntebindning**	
Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	**Belopp**	**Andel, %**	**Belopp**	**Andel, %**
0–1	140,3	22,2	524,3	83,1
1–2	369,2	58,5	7,0	1,1
2–3	88,5	14,0	-	-
3–4	1,6	0,3	-	-
4–5	1,6	0,3	100,0	15,8
5 år och senare	30,1	4,8	-	-
Totalt	**631,3**	**100,0**	**631,3**	**100,0**

[1] Exklusive skulder till aktieägare

varav	*Belopp*	*Andel, %*
Räntebärande skulder – rörlig ränta	*524,3*	*83,1*
Räntebärande skulder – lån med fast ränta inkl räntesäkring nominellt värde	*107,0*	*16,9*

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

Genomsnittlig räntebindning var 0,9 (0,2) år.

	Koncernen	
Nettoskuld[1]	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Räntebärande skulder kreditinstitut	631,3	638,2
Räntebärande skulder övrigt	-	3,0
Likvida medel	-31,2	-47,2
Nettoskuld	**600,1**	**594,0**

[1] Exklusive skulder till aktieägare

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UQ84-4AAC8-44475-Y3WC8-UT8WZ

NOT 21. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntebärande skulder	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Upplupna räntekostnader	3,8	3,3	0,0	0,1
Förutbetalda hyresintäkter	24,1	22,4	-	-
Upplupna kostnader, personal	1,0	1,1	1,0	1,1
Övriga poster	5,4	6,8	0,4	0,6
Summa	**34,3**	**33,6**	**1,5**	**1,8**

NOT 22. SKULDER HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående balans	75,1	38,2
Upptagna lån under året	15,8	52,9
Återbetalda skulder (amorteringar)	-14,1	-15,9
Utgående redovisat värde	**76,9**	**75,1**

	Moderbolaget	
Koncernföretag	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kortfristiga skulder till koncernföretag		
Ankarhagen Örsholmen AB	-	0,0
Ankarhagen Östanvindstorpet AB	-	0,0
Ankarhagen BP AB	1,6	0,8
Ankarhagen TL4 AB	1,1	0,6
Ankarhagen BP3 AB	0,1	-
Ankarhagen Likströmmen AB	0,1	0,0
Ankarhagen Holding AB	0,4	-
Ankarhagen Swuk AB	0,1	0,0
SUMMA	**3,4**	**1,5**

	Moderbolaget	
Koncernföretag	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Långfristiga skulder till koncernföretag		
Ankarhagen BP AB	37,2	37,9
Ankarhagen Swuk AB	3,3	3,0
Ankarhagen TL 4 AB	26,6	26,6
Ankarhagen Likströmmen AB	2,3	1,9
Ankarhagen BP3 AB	4,1	4,2
SUMMA	**73,5**	**73,6**

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UOB4-4A4C8-44425-YSIWC8-UTBWZ

NOT 23. NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	Koncernen		Moderbolaget	
Den löpande verksamheten	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avskrivningar	2,0	1,1	0,1	-
Summa	**2,0**	**1,1**	**0,1**	**-**

	Koncernen		Moderbolaget	
Investeringsverksamheten *Investeringar i förvaltningsfastigheter*	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Totalt erlagd ersättning	-	141,9	-	-
– varav förvärv fastigheter	-	52,4	-	-
– varav fastigheter via förvärv av dotterföretag	-	89,4	-	-
Kassaflöden vid förvärv av andelar i koncernföretag:				
Erlagd likvid aktier	-	-47,9	-	-
Erlagd likvid lösen lån	-	-36,8	-	-
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	0,7	-	-
Avgår: reglerade fordringar och skulder i den förvärvade verksamheten	-	-2,4	-	-
Kassaflöden vid förvärv fastigheter	-	-52,4	-	-
Summa kassaflöden	**-**	**-138,9**	**-**	**-**

Utöver kassaflödena ovan har 0,0 Mkr (3,0) erlagts mot revers vid förvärv av andelar i koncernföretag.
Koncernen har klassificerat förvärv av andelar i dotterföretag som tillgångsförvärv.

	Koncernen		Moderbolaget	
Finansieringsverksamheten *Räntebärande skulder*	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Vid årets början	708,8	523,6	28,7	26,0
Kassaflödespåverkande poster:				
Upptagna lån från kreditinstitut	23,9	208,1	23,9	-
Upptagna depositioner	-	0,4	-	-
Upptagna ägarlån	-	27,0	-	27,0
Amortering på skulder till kreditinstitut	-30,5	-19,4	-	-
Återbetalda depositioner	-	-0,1	-	-
Amortering säljreverser	-3,0	-9,0	-3,0	-
Amortering på ägarlån	-1,0	-1,3	-1,0	-1,3
Amortering på leasingskulder	-1,6	-1,1	-	-
Övriga räntebärande skulder	-0,1	-26,0	-	-26,0
Summa kassaflöden i finansieringsverksamheten	**-12,3**	**178,6**	**19,9**	**-0,3**
Ej kassaflödespåverkande poster:				
Upptagna säljreverser	-	3,0	-	3,0
Tillkommande leasingskulder	0,9	2,7	-	-
Avslutade leasingskulder	-1,1	0,0	-	-
Ränta på leasingskuld	0,2	1,2	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0,7	-0,4	0,7	-
Summa ej kassaflödespåverkande poster	**0,6**	**6,5**	**0,7**	**3,0**
Vid årets slut	**697,1**	**708,8**	**49,3**	**28,7**
Specifikation				
Skulder till kreditinstitut	631,3	637,9	23,9	-
Ägarlån	25,4	25,7	25,4	25,7
Säljarreverser (ingår i övriga kortfristiga skulder)	-	3,0	-	3,0
Leasingskuld	39,3	40,9	-	-
Övriga långfristiga skulder	1,1	1,2	-	-
Summa	**697,1**	**708,8**	**49,3**	**28,7**

Ankarhagen har inte övertagit några bankskulder i samband med företagsförvärv.

Penneo dokumentnyckel: S7AMT-5UOB4-4A4C0-44425-Y3IWC-UTBWZ

NOT 24. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Aktier i dotterbolag	30,6	-	30,6	-
Fastighetsinteckning	665,3	683,4	-	-
Generell borgen	618,9	659,3	580,7	619,5

NOT 25. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

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

Koncernen hade under 2023 inga transaktioner med närstående. Under 2022 hade koncernen inga transaktioner med närstående utöver att en ledande befattningshavare i koncernen förvärvat 800st optioner från Ankarhagen Fastigheter AB som ger rätt att teckna lika många aktier i Ankarhagen.

Moderbolaget
Moderbolaget har närstående relationer med övriga bolag inom koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 138 Mkr på koncernbolag (117) och skulder om 77 Mkr till andra koncernbolag (75). Se not 17 och not 22.

Av moderbolagets försäljning avser 100% (100) försäljning till andra bolag inom koncernen.

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

Närstående	Transaktioner
Ankarhagen Holding AB	Utdelning till moderbolaget har skett med 2,5 Mkr enligt beslut på ordinarie årsstämma.
Styrelsen	För uppgift om ersättningar, se not 7. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Ankarhagen.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 7. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Ankarhagen.
Koncernbolag	Bolag framgår av not 17 och 22, transaktioner not 3. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från moderbolaget för de tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs samt ränta på koncernmellanhavanden.
Intresseföretag och joint ventures	Ankarhagen har inga andelar i intresseföretag eller joint ventures.

NOT 26. VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Under första kvartalet 2024 har Ankarhagen förlängt befintliga fastighetslån om motsvarande 65 Mkr och tagit upp nya fastighetslån om 9 Mkr. I samband med refinansieringen har koncernen förlängt kapitalbindningstiden på låneportföljen.

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UQ84-4A4C0-44425-Y3WC8-UT8WZ

NOT 27. FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Kr	
Balanserat resultat	94 656 210
Årets resultat	7 059 734
Summa	**101 715 945**

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Utdelning	2 500 000
I ny räkning balanseras	99 215 945
Summa	**101 715 945**

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagen vinstutdelning om 2 500 kr per aktie grundar sig på 2023 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 26 mars 2024 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Penneo dokumentnyckel: S7AMT-5UQB4-4A4C8-44AZ5-Y3MC8-UT8WZ

STYRELSENS GODKÄNNANDE

Årsredovisningen och koncernredovisningen kommer att föreläggas årsstämman den 26 mars 2024 för fastställande.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

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

Stockholm den dagen som framgår av
vår elektroniska underskrift

Fredrik Tibell
Ordförande

Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Julia Mejegård
Styrelseledamot

Markus Sjövall
Verkställande direktör
och styrelseledamot

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

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UQB4-4A4C0-44425-Y3IWC-UTBWZ

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ankarhagen Fastigheter AB,
org.nr 559103-4664

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ankarhagen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32-65 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–31 och 66–72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UOB4-4A4C8-A4425-Y3MC8-UTBWZ

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 av Ankarhagen Fastigheter AB för räkenskapsår 2023 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verk-samhetsart, 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.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UO84-4A4C8-44425-Y3MC8-UTBWZ

DEFINITIONER

Areamässig vakansgrad, % Vakant yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Avkastning på eget kapital, % Resultat efter skatt för en rullande tolvmånadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad, % Räntebärande skulder från kreditinstitut i relation till fastighetsvärde.

CO2e Koldioxidekvivalenter.

Direktavkastning, % Direktavkastningskrav värdering (värderingsyield) som genomsnittligt direktavkastningskrav utifrån extern och internvärdering av fastigheterna.

Driftnetto Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

EBITDA Driftnetto minskat med kostnader för förvaltnings- och administrationskostnader samt tomträtter med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.

Eget kapital Skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis direkt efter periodens utgång i relation till hyresvärdet direkt efter periodens utgång.

Fastighetskostnader Direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt.

Fastighetslån Alla räntebärande lån och andra lån som avser fastigheterna.

Fastighetsvärde Fastigheternas marknadsvärde.

Förvaltningsfastigheter Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förvaltningsresultat Hyresintäkter minus fastighetskostnader, central administration och finansnetto.

Genomsnittlig ränta, % Volymvägt snitt av gällande räntor för lån, ränteswappar, certifikat, obligationer samt räntetak vars taknivå uppnåtts.

Hyresduration, år Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresintäkter Debiterade hyror inklusive rabatter och tillägg, så som ersättning för mediakostnader och fastighetsskatt.

Hyresvärde Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kapitalbindningstid, år Volymvägt snitt av återstående tid fram till förfallotidpunkt för lån, certifikat och obligationer.

Kontrakterad årshyra Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis räknat som lokalhyra inkl. index och exkl. serviceintäkter.

Kontraktsvärde Lokalhyra och index enligt hyresavtal.

Nettobelåningsgrad, % Räntebärande nettoskulder i relation till fastighetsvärde.

Nettoskuld Summan av fastighetslån minskat med likvida medel, i fastighetslån inräknas alla räntebärande och andra lån som avser fastigheterna.

Nettouthyrning Netto av årshyra, exkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt samt konkurser. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.

Räntebindning, år Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad, ggr Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader i relation till räntekostnader.

Skuld till kreditinstitut Summan av räntebärande lån utställda av kreditinstitut.

Soliditet, % Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens slut.

Substansvärde (EPRA NRV) Redovisat eget kapital och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.

Överskottsgrad, % Driftnetto i relation till hyresintäkterna.

Penneo dokumentnyckel: S7ANT-5UOB8-UTBWZ



Foto: Paulina Torbjörnsen, Istockphoto och Ankarhagen
Produktion: Kanton
Tryckeri: TMG Sthlm

Ankarhagen
Fastigheter

www.ankarhagen.se

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

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

FREDRIK HOLMSTRÖM
Styrelseledamot
Serienummer: 19710525xxxx
IP: 185.102.xxx.xxx
2024-03-26 10:25:16 UTC

FREDRIK TIBELL
Styrelseordförande
Serienummer: 19660523xxxx
IP: 185.102.xxx.xxx
2024-03-26 10:30:35 UTC

Anna Elin Julia Mejegård
Styrelseledamot
Serienummer: 19781214xxxx
IP: 79.142.xxx.xxx
2024-03-26 10:32:27 UTC

MARKUS SJÖVALL
VD
Serienummer: 19771114xxxx
IP: 84.216.xxx.xxx
2024-03-26 10:35:40 UTC

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19681130xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-26 12:59:51 UTC

Penneo dokumentnyckel: STANT-5UO84-4A4C8-44425-Y3WC8-UT8WZ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**