20230503337S9

Årsredovisning

för

Ankarhagen Fastigheter AB

559103-4664

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ankarhagen Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-04-27

Markus Sjövall

ANKARHAGEN FASTIGHETER AB

Årsredovisning

2022

Årsredovisning
2022

Denna dokumentnyckel: JIVFZ-PWS0I-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

Innehåll

Om Ankarhagen	5	Finansiering	20
Året i korthet	6	Hållbarhet	22
Flerårsöversikt	7	Styrelse & Ledning	25
Vår tillväxthistoria	8	Förvaltningsberättelse	26
VD har ordet	10	Koncernens räkenskaper	28
Affärsidé, mål och strategi	12	Moderbolagets räkenskaper	32
Affärsmodell	13	Noter	36
Marknadsöversikt	14	Styrelsens godkännande	58
Fastighetsbestånd	15	Revisionsberättelse	59
Våra hyresgäster	17	Definitioner	61
Våra fastigheter	18		

Per dokumentnyckel: JJVFZ-PWSOI-YUAQT-GUJYE-HO4SO-032NX

Om Ankarhagen

Ankarhagen förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter inom lager, lätt industri och handel. Koncernens fastigheter är belägna i Mellansverige, från Stockholm i öst till Karlstad i väst. Ankarhagen är ett publikt bolag med en fastighetsportfölj bestående av 40 fastigheter till ett värde om cirka 1,2 miljarder kronor.

Affärsidé

Ankarhagens affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Koncernen fokuserar främst på lokaler för lager och lätt industri i Mellansverige.

Vision

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

Våra 10 största hyresgäster

posnord DAGAB STENA RECYCLING VIANOR Matenco

DOLLAR STORE ÖNE Bilprovningen BESIKTA OPUS

Året i korthet

83Mkr

Hyresintäkterna ökade med 29 % från 64 Mkr

68Mkr

Driftnettot ökade med 40 % från 49 Mkr

25Mkr

Förvaltningsresultatet ökade med 13 % från 22 Mkr

4,2år

Durationen minskade från 4,8 år

45Mkr

Resultatet minskade med 74 % från 172 Mkr

1 213Mkr

Fastighetsvärdet ökade med 23 % från 990 Mkr

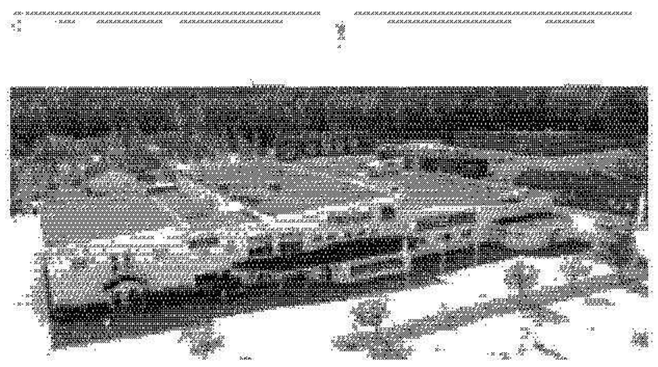
35%

Soliditeten minskade med 4 procentenheter från 39 %

38%

Andel gröna hyresavtal ökade från 18 %

Väsentliga händelser

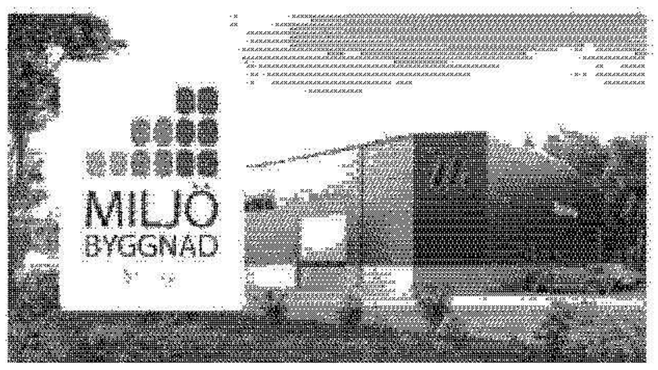


Förvärv av 8 fastigheter

Under 2022 förvärvades åtta nya fastigheter belägna inom koncernens befintliga förvaltningsområden, Örebro och Karlstad. Total uthyrbar area uppgår till drygt 20 000 kvadratmeter och genomsnittligt förvärvspris motsvarar cirka 6 000 kronor per kvadratmeter.

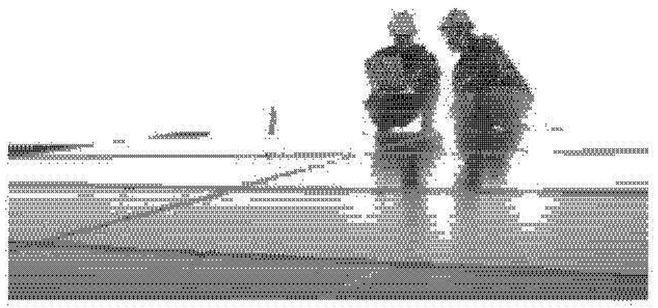
Fastighetsportföljen passerar 1,2 miljarder

Förvaltningsarbete, projektutveckling och förvärv resulterade i att fastighetsportföljen under året passerade en miljard och uppgick vid årets slut till 1,2 Mdr. Sedan starten 2011 har koncernens fastighetsportfölj vuxit i snitt med drygt 30 procent per år.



Färdigställande av nyproduktion

Under 2022 färdigställdes byggnationen av en produktionsanläggning i Stockholm. Ett 15-årigt hyresavtal tecknades med ett kontraktsvärde om 71 Mkr. Byggnaden är certifierad i Miljöbyggnad Silver.

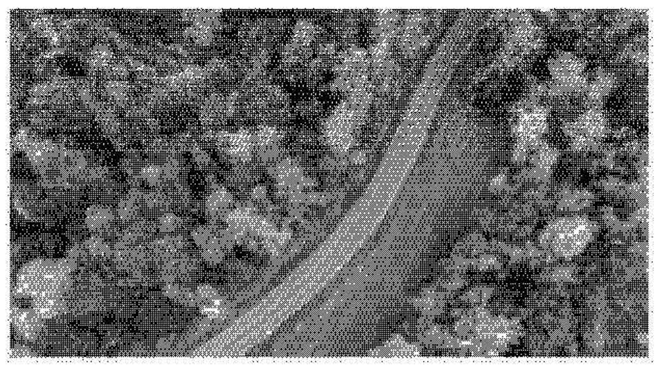


Intensifierat hållbarhetsarbete och grönt lån

Under året har arbetet intensifierats för att uppnå koncernens hållbarhetsmål. I skrivande stund befinner sig flera fastigheter i pågående certifieringsprocesser för Miljöbyggnad i Drift. Hållbarhetsarbetet har resulterat i att Ankarhagen erhållit sitt första gröna lån.

100 procent förnybar el

Under 2022 uppfyllde Ankarhagen målet om 100 procent förnybar el där koncernen har rådighet över elabonnemangen. Vidare arbetar koncernen tillsammans med hyresgästerna för en övergång till förnybar el. Detta sker genom överenskommelser om grönt hyresavtal, som i skrivande stund uppgår till 40 procent.



Publikt bolag

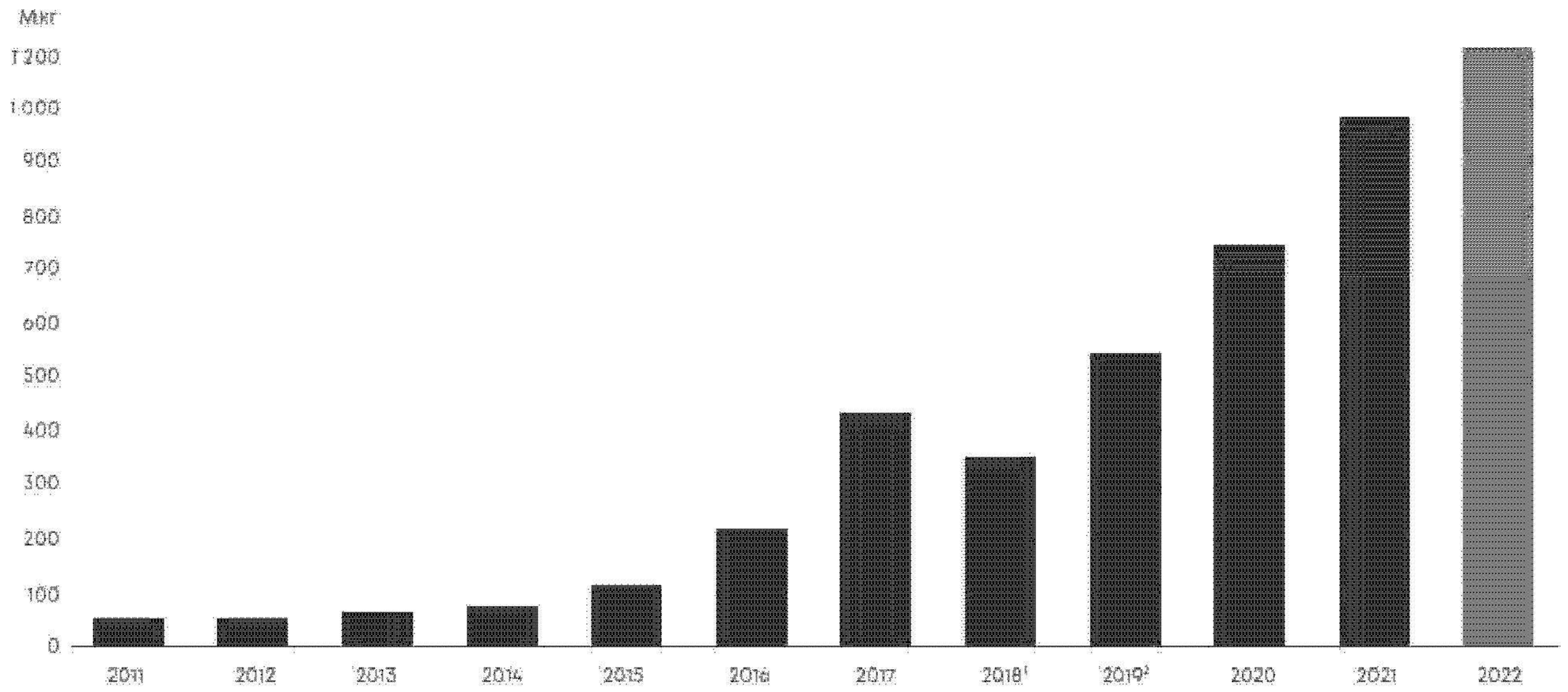
Under året har Ankarhagen Fastigheter AB övergått från att vara ett privat till ett publikt aktiebolag. Övergången ses i första hand som en naturlig del i bolagets utveckling att framöver möjliggöra kapitalanskaffning i noterad miljö.

Denna dokumentkopia är skyddad av upphovsrätt. Kopiering och spridning är förbjuden. Penneo dokumentnyckel: JJVFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

Flerårsöversikt

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter, Mkr	83	64	49	47
Driftnetto, Mkr	68	49	33	32
Överskottsgrad, %	82	76	67	70
Förvaltningsresultat, Mkr	25	22	9	22
Periodens resultat, Mkr	45	172	50	71
Fastighetsvärde, Mkr	1 213	990	743	536
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area, tusen kvm	118	94	94	82
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	10 290	10 587	7 949	6 506
Antal förvaltningsfastigheter, st	40	32	32	28
Eget kapital, Mkr	459	417	245	201
Räntebärande nettoskuld, Mkr	594	459	424	288
Balansomslutning, Mkr	1 325	1 081	812	609
Kassaflöde från löpande verksamheten, Mkr	35	16	13	-5
Belåningsgrad, %	53	49	59	60
Nettobelåningsgrad, %	49	46	57	54
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,9	2,0	3,7
Soliditet, %	35	39	30	33

Fastighetsportföljens utveckling



¹ Avyttring av 22 fastigheter ² Övergång till IFRS

Pernleo dokumentnyckel: JIVFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

Vår tillväxthistoria

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

2011

55 Mkr*

Ankarhagen AB grundas och uppför två förskolor i Örebro

Ankarhagen AB grundas av Markus Sjövall och Altira AB. Bolaget förvärvar två detaljplanerade fastigheter av Örebro kommun i två av stadens mest expansiva bostadsområden. 15-åriga avtal tecknas med en finstående förskolekoncern och en förskola uppförs på respektive fastighet.

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 28 bostadsrätter.

65 Mkr*

2013

66 Mkr*

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 26 000 kvm. Fastigheterna är lokaliserade på 32 orter i Mellansverige. Koncernen inleder en inriktning mot lager och lätt industri.

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.

83 Mkr*

2015

117 Mkr*

Förvärv av fastigheter i Stockholm och Västerås

Ankarhagen förvärvar fem fastigheter av OK Ekonomisk Förening med en uthyrningsbar area om cirka 6 000 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.

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.

210 Mkr*

*Fastighetsvärdet

2017

424 Mkr*

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

2018

536 Mkr*

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.

2019

Renodling och nya fastighetsförvärv
Ett strategiskt beslut tas om en geografisk renodling av fastighetsportföljen. 22 fastigheter avyttras till fastighetsbolaget NP3, motsvarande cirka en tredjedel av fastighetsvärdet. Ankarhagen beslutar sig för 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.

359 Mkr*

2020

Förvärven fortsätter i Mälardalen och Karlstad samt övergång till IFRS
Ankarhagen förvärvar tre fastigheter i Kariskoga, Karlstad och Kristinehamn med Dollarstore som hyresgäst. Total uthyrningsbar area är 9 000 kvm med avtalstider på 6 till 10 år. Bolaget förvärvar även en fastighet i Karlstad

743 Mkr*

2021

Publikt bolag och 8 nya förvärv
Ankarhagen registreras som publikt bolag för att i framtiden möjliggöra nya finansieringsmöjligheter. Koncernen förvärvar åtta fastigheter med en total uthyrningsbar area om drygt 20 000 kvm, i direkt eller nära anslutning till befintliga fastigheter. Ankarhagens fastighetsbestånd passerar 1,2 miljarder kronor

1 213 Mkr*

2022

990 Mkr*

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

*Fastighetsvärdet

Ett annorlunda år med fortsatt tillväxt

Ankarhagen har haft en fortsatt god utveckling av verksamheten och fastighetsportföljen under 2022. Under året ökade hyresintäkterna, driftnettot och förvaltningsresultatet. Trots nya makroekonomiska förutsättningar ser vi ljust på framtiden.

2022 var, trots helt nya marknadsförutsättningar, ett framgångsrikt år för Ankarhagen. Hyresintäkterna ökade med 28 procent till 83 Mkr (64), driftnettot ökade med 40 procent till 68 Mkr (49) och förvaltningsresultatet ökade till 25 Mkr (22). Överskottsgraden i fastighetsportföljen uppgick till 82 procent (76). Under året har vi fortsatt att bedriva vårt aktiva förvaltningsarbete och det totala kontraktsvärdet uppgår nu till 376 Mkr (328). Därtill genomfördes åtta förvärv och fastighetsportföljens värde uppgick vid slutet av året till 1 213 Mkr (989). Balansomslutningen uppgick till 1 325 Mkr (1 081) med en soliditet om 35 procent.

Under året har vi fortsatt att arbeta enligt vår affärsplan med fokus på tillväxt som fastställdes 2021 och sträcker sig till 2026. För att möjliggöra fortsatt tillväxt arbetar vi vidare med att bygga långsiktigt strukturkapital. Som ett led i detta arbete har förvaltningsorganisationen utökats med fyra personer och en hållbarhetschef har rekryterats för att proaktivt möta våra intressenters ökade krav på hållbart företagande. Vi har övergått från att vara ett privat till ett publikt aktiebolag för att bredda koncernens finansieringsalternativ framöver.

Marknaden

Det nya marknadsläget påverkar flera delar av Ankarhagens verksamhet. Koncernens enskilt största kostnadspost, räntekostnader, har under året ökat markant där Ankarhagens genomsnittliga ränta gått från 2,16 procent i januari till 4,63 procent vid årets slut. Därtill påverkas även fastighetsbeståndets värdering mot bakgrund av generellt ökade avkastningskrav. Inflationen har lett till en historiskt hög uppjustering av hyrorna där årets KPI siffra uppgick till 10,9 procent. Trots att avkastningskraven ökat, uppnådde portföljen en marginell värdeökning mot bakgrund av förbättrade kassaflöden.

Flera noterade fastighetsbolag har blivit tvungna att minska sin skuldsättning, vilket har resulterat i ett stort utbud av fastigheter till försäljning. Eftersom en stor del av utbudet inte lyckats möta köpare på begärda prisnivåer svängde marknaden från att ha varit "säljarens marknad" till en utpräglad "köparens marknad".

Penneo dokumentnyckel: JIVFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

Vad gäller efterfrågan på Ankarhagens typ av lokaler var den under året god. Ankarhagen har sina vakanta lokaler utspridda i flera orter och vi har sett ett kontinuerligt brett inflöde av intressenter som letar efter större lokaler eller en ny ort att etablera sig i. I skrivande stund ser vi en fortsatt stark efterfrågan på koncernens lokaler.

På fast mark

Ankarhagen förvaltar 40 fastigheter väl utspridda i de växande regionstäderna i Mellansverige. Fastigheterna huserar över 105 hyresgäster fördelat på 120 hyresavtal där 97% av dessa är indexerade till KPI. Våra hyresgäster verkar i vitt skilda branscher från industri, tillverkning till tjänster och handel. Fastigheterna ligger i etablerade industriområden inom tätbebyggelse. Byggnaderna är

flexibla och i ett scenario där en lokal blir vakant är det relativt enkelt att ställa om till en ny verksamhet. I snitt betalar våra hyresgäster runt 850 kr per kvadratmeter vilket är en nivå som understiger hyran för nybyggda lokaler i dessa orter. Ankarhagens bestånd värderas till cirka 10 Tkr per kvadratmeter vilket väl understiger kostnaden för nyproduktion för nya motsvarande byggnader. Med ovan nämnda förutsättningar känner vi en trygghet i att vår tillgångsmassa har en långsiktig stark motståndskraft mot ökade vakanser.

Aktivt hållbarhetsarbete

Året inleddes med att en ny hållbarhetspolicy antogs av styrelsen för att ge riktning och styrning i hållbarhetsarbetet. En hållbarhetschef tillsattes under tredje kvartalet för att säkerställa en kontinuitet i arbetet och att hållbarhetsarbetet genomsyrar hela verksamheten. Vi har inlett ett flertal miljöbyggnadsprojekt. I skrivande stund har vi erhållit miljöcertifiering Miljöbyggnad Silver för vår nyproducerade anläggning i Jordbro. Utöver detta har vi fyra byggnader i pågående certifieringsprocesser hos Sweden Green Building Counsil.

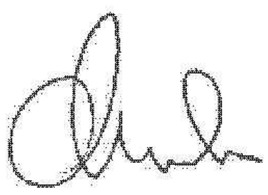
En av våra målsättningar uppnåddes under året när vi nådde 100 procent förnyelsebar el i de anläggningar där vi som hyresvärd har rådighet över abonnemangen. Vidare fortsatte vi att öka andelen gröna hyresavtal som är en bidragande faktor till att även våra hyresgäster minskar sin miljöpåverkan.

> **”Vår tillgångsmassa har en stark motståndskraft mot ökade vakanser.”**

Inför 2023

När vi satte punkt för 2022 och gick in i 2023 var det med en fortsatt osäkerhet på marknaden. Vi känner dock en trygghet i vår underliggande affärsmodell som vi vet är långsiktigt hållbar, oavsett marknadsläge. Det är ingen hemlighet att fastighetsbranschen har det extra tufft just nu. Samtidigt öppnar det föränderliga marknadsläget upp för spännande affärsmöjligheter. Således är det med tillförsikt som vi går in i 2023.

Avslutningsvis vill jag tacka Ankarhagens styrelse och våra hyresgäster för gott samarbete. Vidare vill jag tacka alla medarbetare som arbetat hårt under 2022 för att driva bolaget framåt.



Markus Sjövall
VD och koncernchef

Denna dokumentinnehåller JIVFZ-PWSOI-YUAQT-GLIYE-HO4SO-032NX

Affärsidé, mål och strategi

Affärsidé

Ankarhagens affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Koncernen fokuserar främst på lokaler för lager och lätt industri i Mellansverige.

Mål

Ankarhagens övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för bolagets aktieägare. Koncernen har en affärsplan med fokus på tillväxt som fastställdes 2021 och som sträcker sig till 2026. Koncernens övergripande finansiella mål är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med differentierad förfalloprofil med låg finansiell riskexponering.

Strategi

Koncernens verksamhet utmärks av långsiktighet, stabila kassaflöden och lönsam tillväxt. Strategiarbetet utgår från fyra strategier som är vägledande för att allokera resurser till respektive område och uppnå fastställda mål.

Förvärvsstrategi

Ankarhagen investerar i kommersiella fastigheter i stadsnära lägen med huvudsaklig inriktning mot lager och lätt industri. Inför fastighetsförvärv läggs fokus på identifiering av objektets olika typer av kort- och långsiktiga förädlingspotentialer. Därtill ska den förvärvade fastigheten komplettera det befintliga beståndet väl.

Förvaltningsstrategi

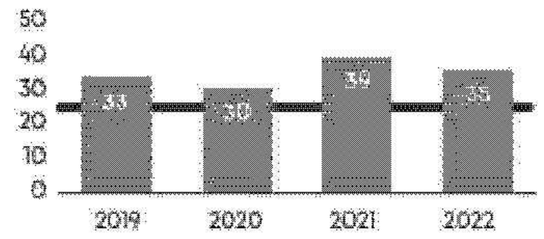
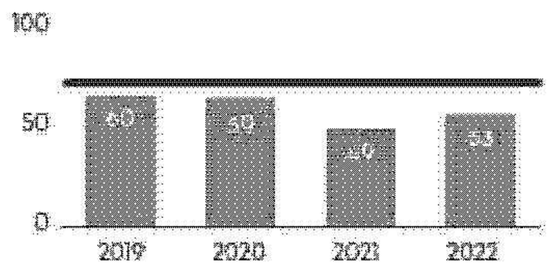
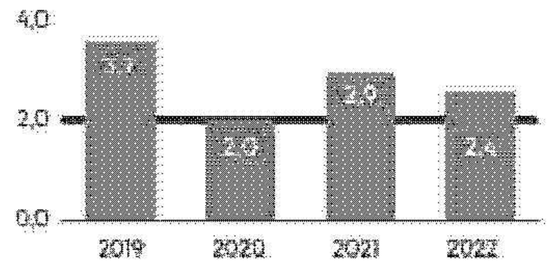
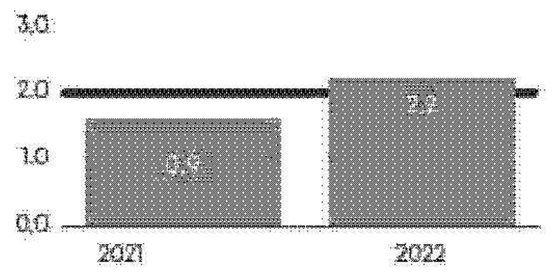
Förvaltningsstrategin utgår från kontinuerligt arbete med flera olika värdeskapande förvaltningsåtgärder i fastighetsportföljen. Förvaltningsåtgärderna syftar till att realisera de förädlingspotentialer som identifierades vid förvärvstillfället. För varje fastighet upprättas en långsiktig affärsplan som följs upp löpande. Affärsplanerna tar sikte på att maximera fastighetens driftnetto.

Finansieringsstrategi

Koncernens finansieringsstrategi är att kombinera eget kapital och skuldfinansiering för att säkerställa tillräckliga resurser för att genomföra verksamhetens tillväxtplan samt uppnå en attraktiv avkastning på eget kapital med begränsad risknivå. Finansieringsstrategin utgår från ökade kassaflöden från verksamheten tillsammans med skuldfinansiering från kreditmarknaden eller annan finansiering från kapitalmarknaden. En effektiv kapitalanskaffning ger koncernen bra förutsättningar för att uppnå de finansiella målen. Ankarhagens hållbarhetsarbete möjliggör mer fördelaktig finansiering genom gröna lån.

Hållbarhetsstrategi

Ankarhagen bedriver ett hållbart företagande med ett långsiktigt perspektiv inom ramen för miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetspolicyn ligger till grund för koncernens hållbarhetsstrategi och tar avstamp i de 17 globala målen för hållbar utveckling. Hållbarhetsarbetet integreras i alla led och präglas av öppenhet och transparens i nära samarbete med bolagets intressenter. Ankarhagens hållbarhetsarbete är målstyrt, systematiskt och utvärderas löpande.

Mål	Förklaring och utfall
Soliditet **>25%**	Soliditeten var 35% (39) och visar eget kapital i relation till totala tillgångar. 
Belåningsgrad **<65%**	Belåningsgraden var 53% (49) och visar hur stor andel av fastighetsbeståndet som är skuldfinansierat. 
Räntetäckningsgrad **>2,0 ggr**	Räntetäckningsgraden var 2,4 (2,9) och visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. 
Kapitalbindningstid **>2,0 år**	Kapitalbindningstiden var 2,2 år (0,9) och visar återstående löptiden på bolagets skuldportfölj. 

För att uppnå ett framgångsrikt hållbarhetsarbete har Ankarhagen fastställt fyra hållbarhetsmål.

Hållbarhetsmål
• Grönt hyresavtal >85% vid utgången av 2026. • Certifiera 100% av all nyproduktion i Miljöbyggnad Silver. • Teckna 100 procent förnybar el för de fastigheter där koncernen har rådighet. • Öka andelen förnybar energi genom att installera solceller.

Denna dokumentnyckel: JIVE-PWSOI-YUAQT-GLIYE-HOMSO-032NX

Affärsmodell

Ankarhagens affärsmodell syftar till att skapa värde för ägare, hyresgäster, medarbetare, samhälle och övriga intressenter. Detta görs genom förvärv av kommersiella fastigheter inom främst lager och lätt industri där det går att identifiera en tydlig utvecklingspotential som på sikt realiseras genom aktiv förvaltning.

Förvärv

Koncernen förvärvar fastigheter i attraktiva stadsnära lägen i Mellansverige med en tydlig utvecklingspotential och identifierbara möjligheter till ökade kassaflöden.

Aktiv förvaltning

Ankarhagen arbetar löpande med flera olika värdeskapande förvaltningsåtgärder, exempelvis:

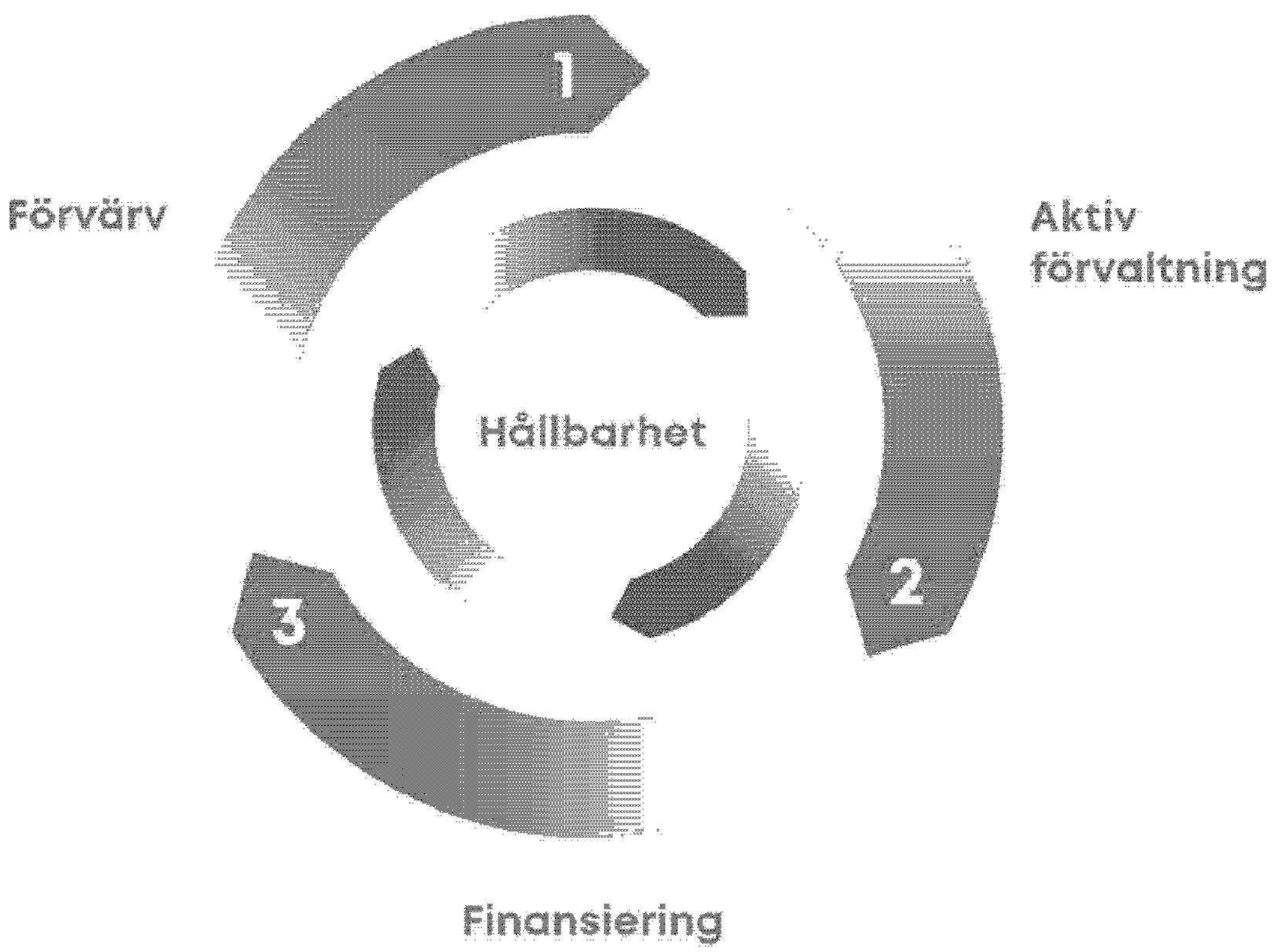
- Intäkts- och kostnadsoptimering
- Omförhandling av hyror
- Uthyrning av vakanta lokaler
- Ändrad användning av ytor och förbättring av hyresgästmix
- Projektutveckling av outnyttjade ytor och mark

Finansiering

Ankarhagen arbetar aktivt för att bolaget ska ha en effektiv finansiering vilket sker genom löpande genererade medel och extern upplåning på kreditmarknaden. Bolagets aktiva förvaltning resulterar i ökade kassaflöden som möjliggör nya långsiktiga finansieringsmöjligheter.

Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet utgår från att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt och affärsmässigt sätt, vilket bidrar till att Ankarhagen skapar värde för både aktieägare, hyresgäster, medarbetare och samhället i stort. Hållbarhet är navet i Ankarhagens affärsmodell, med fokus på att erbjuda ett hållbart hyresalternativ.



Penneo dokumentnyckel: JVFZ-PWS0I-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

Marknadsöversikt

Ankarhagen investerar i kommersiella fastigheter, främst inom lager och lätt industri. Ankarhagens geografiska marknad är Mellansveriges regionstäder, mer specifikt Mälardalen samt Karlstad.

Mälardalen

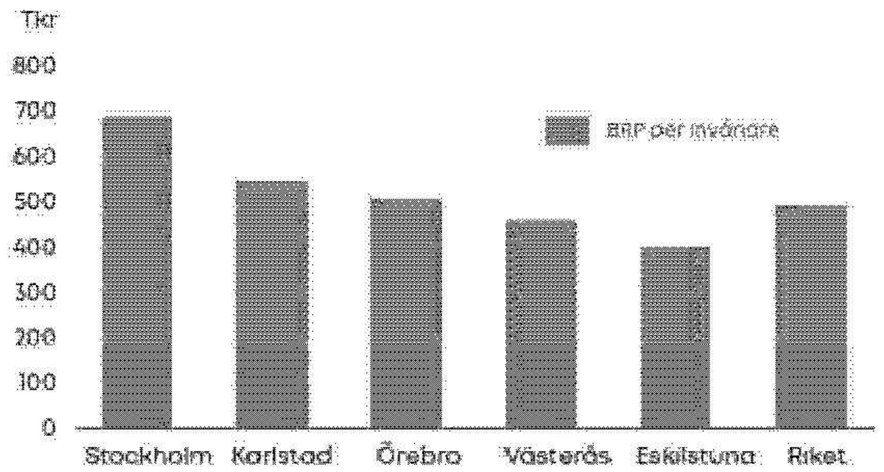
Mälardalen sträcker sig från Stockholm i öst till Örebro i väst och omfattar sex län som inkluderar Uppsala, Södermanland, Västmanland, Örebro, Stockholm och Gävleborg. Denna expansiva region står i dagsläget för nästan 50 procent av Sveriges BNP. Befolkningsmängden i Mälardalsregionen uppgår till cirka 2,9 miljoner människor som förväntas öka till cirka 3,5 miljoner år 2060.

Regionen har en högutbildad arbetskraft med flera högskolor och universitet. Därtill har Mälardalen en stark tillverkningsindustri som är basen för flera av Sveriges storföretag. Mälardalens centrala läge, närhet till hamnar och övriga regionstäder utmed E4/E18/E20 gör det till en av Sveriges mest livskraftiga regioner för handel och industri.

Karlstad

Karlstad är centralorten för Värmlands län med en BRP (bruttoregionprodukt) per invånare som är 11 procent högre än riket. Befolkningsmängden i Karlstad är cirka 96 000 människor och befolkningstillväxten under året var stadig och uppgick till cirka 1,1 procent, jämfört med rikssnittet om 0,66 procent.

Karlstad har en högutbildad arbetskraft. Med Karlstads universitet och Karlstads Teknikcenter präglas regionen av en stark entreprenörsanda med en bred näringslivsbas. Karlstad är den viktigaste knutpunkten för handeln och industrin i regionen med sitt centrala läge utmed E18 mellan Oslo och Stockholm samt E45 mot Göteborg.



Mätt BRP mäts i bruttoregionprodukt som är den regionala motsvarigheten till det nationella måttet, bruttonationalprodukten (BNP). Källa: SCB

Fastighetskategorier

Ankarhagens bestånd inriktar sig huvudsakligen mot fastigheter inom kategorierna lager, lätt industri och handel. Segmenten utmärks generellt av högre direktavkastningskrav och långa avtalstider. Den höga avkastningen på fastigheterna inom Ankarhagens fastighetsbestånd bedöms som attraktiva i spåren av snabbt stigande finansieringskostnader. Fastighetsbeståndet är fördelat mellan lager och lätt industri som utgör 72 procent, följt av handel om motsvarande 16 procent därefter övrigt om 12 procent som innefattar bland annat friskvård, kontor och restaurang.

Lager och lätt industri

En typisk industribyggnad utgörs av ytor för produktion, tillverkning, verkstad samt tillhörande kontor och personalutrymmen. En fastighet bestående utav huvudsakligen lager disponerar i stället stora ytor för uppställning och annan yta för lagerhållning. Fastigheter inom segmenten lager och lätt industri bedöms som långsiktiga och tilltalande investeringar, med anledning av parametrar som långa avtalstider, stabila hyresgäster och en övergripande hög efterfrågan. I jämförelse med andra fastighetssegment tecknas hyresavtalen inom lager- och lätt industrisegmenten generellt på en längre avtalstid. Den långa avtalstiden möjliggör således förutsägbara och kontinuerliga kassaflöden.

På senare år har intresset för lager- och lätt industrifastigheter ökat bland investerarna, framför allt tack vare den upplevt goda riskjusterade avkastningen. Bristen av spekulativt byggande för nyproducerade lager- och industrifastigheter skapar likaså en begränsad utbudsrisk.

Handel

Handelsfastigheter är fastigheter som används för kommersiell verksamhet. De kan omfatta allt från enkla butikslokaler till stora köpcentrum, externa handelsplatser eller varuhus. Handelsfastigheter är vanligtvis belägna på platser med ett högt flöde av människor. Ankarhagens exponering mot handelsfastigheter utgörs till största del av lågpris- och dagligvaruhandel. Dessa upplevs som attraktiva segment med anledning av de långa hyresavtalen. Samtidigt bedöms lågpris- och dagligvaruhandel vara mer skyddade mot konvertering till e-handel. Lågprishandel är ett segment som förväntas öka i lågkonjunktur med utmanande tider till följd av höjda boräntor, inflation och sänkta reallöner.

Konkurrenter

Fastighetsmarknaden i Sverige kännetecknas generellt av hög konkurrens vilket även gäller för den marknad som Ankarhagen verkar på. I Mälardalen och Karlstad återfinns flertalet olika typer av fastighetsaktörer, både noterade och privatägda. Ankarhagens huvudsakliga konkurrenter utgörs av Tingsvalvet, NP3, Stenhus, lokala aktörer och egenbrukare.

Denna dokumentnyckel: JHZZ-PWSOL-YUAQT-GLIVE-HOASO-032NX

Fastighetsbestånd

Ankarhagens fastighetsbestånd utgörs av stadsnära verksamhetslokaler belägna i Mellansverige, från Stockholm i öst och Karlstad i väst med de växande regionstäderna där emellan.

1 213 Mkr
Fastighetsvärde

99 Mkr
Hyresvärde

91 %
Uthyrningsgrad

117 900 kvm
Uthyrningsbar yta

Våra fastigheter

Vid utgången av 2022 uppgick Ankarhagens fastighetsbestånd till 40 fastigheter (32) med en total uthyrningsbar yta om 117 900 kvm (93 500) och med detaljplanerad mark om cirka 500 000 kvm (450 000). Vid årets slut uppgick kontrakterad årshyra till 90 Mkr och det totala hyresvärdet till 99 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 91 procent (90).

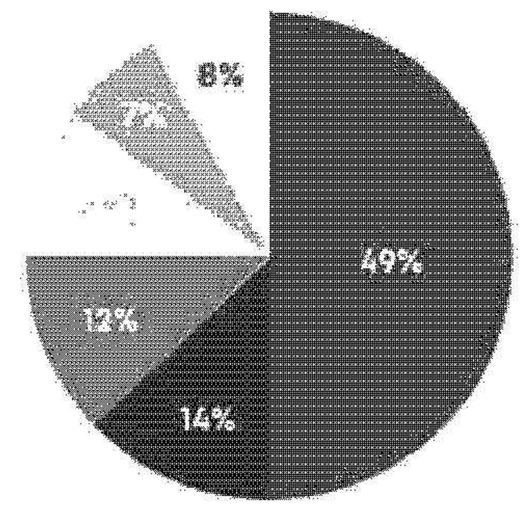
Geografi

Ankarhagens geografiska marknad utgår från Mellansverige, mer specifikt Mälardalen samt Karlstad. Fastighetsbeståndet är fördelat på sex områden bestående av Karlstad, Stockholm, Örebro, Västerås, Eskilstuna och övriga Mellansverige. Ankarhagens strategiska inriktning är att fortsätta växa inom de områdena som koncernen redan verkar i. Genom att äga fastigheter inom samma geografiska områden skapas goda synergieffekter som bidrar till effektivare förvaltning och därmed möjliggör ett högre förvaltningsresultat.

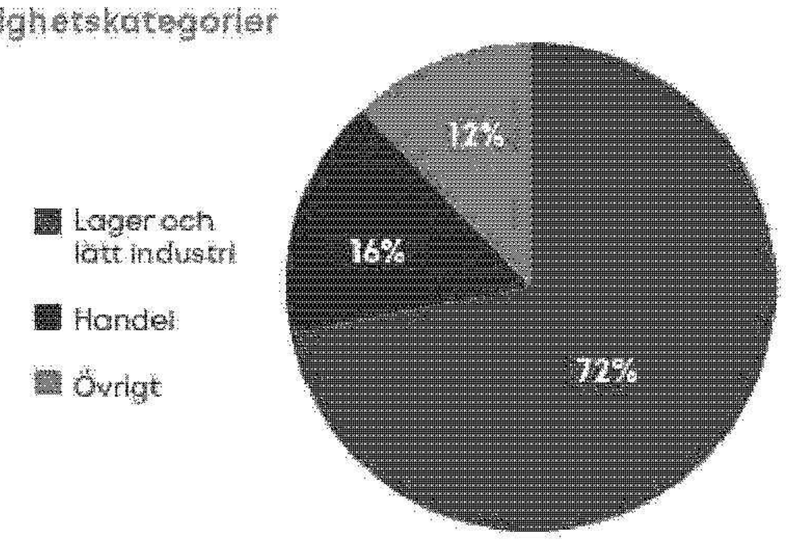
Fastighetskategorier

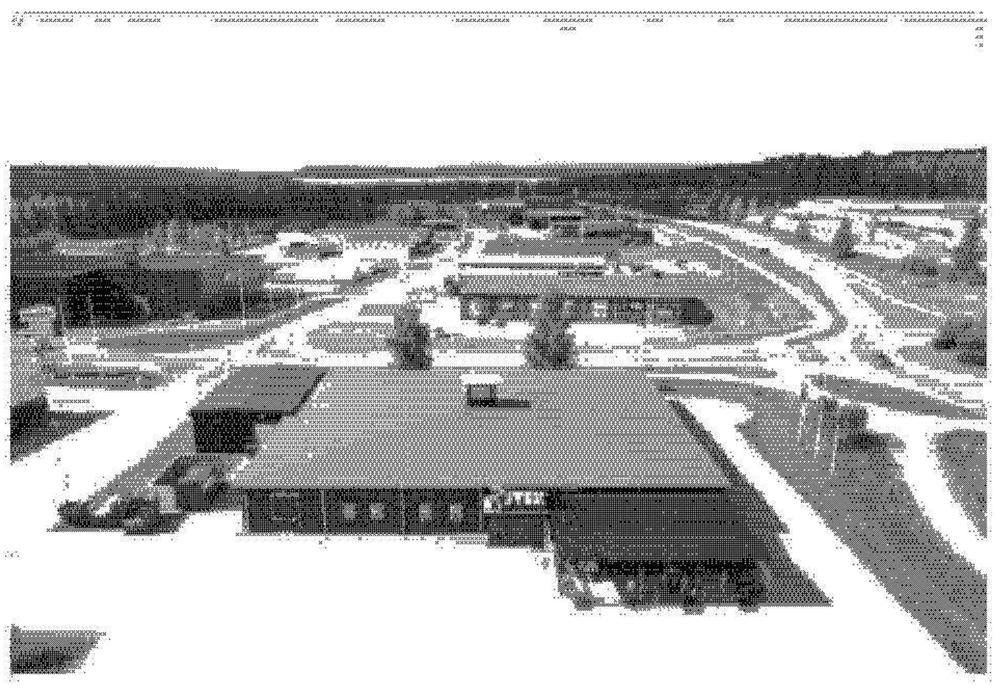
Ankarhagens fastighetsbestånd är fördelat på tre fastighetskategorier: lager och lätt industri som utgör 72 procent av beståndet, följt av handel motsvarande 16 procent och Övrigt (bestående av kontor, friskvård, utbildning, restaurang etc.) om 12 procent.

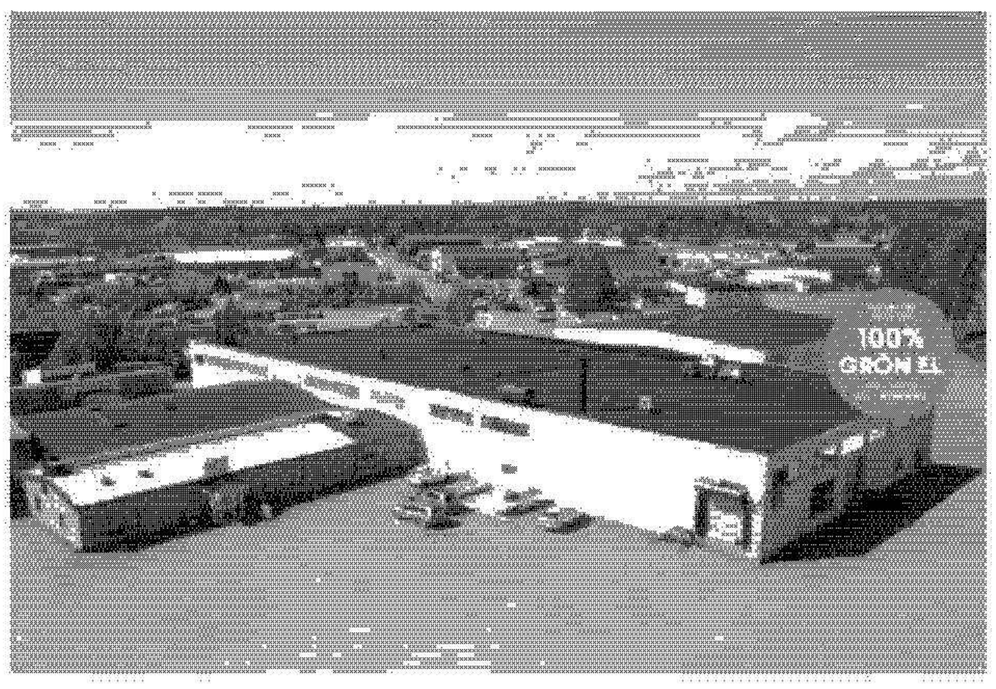
Geografisk fördelning av fastighetsvärde



Fastighetskategorier yta







Denna dokumentkopia är skyddad av upphovsrättslagen. Kopiering, spridning och annan användning är förbjuden utan upphovsrättsinnehavarens medgivande.

Förvaltningsfastigheternas värde och värdeförändringar

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid årets slut till 1 213 Mkr (990). Värdeökningen kan härledas till förvärv om 142 Mkr (0), investeringar i befintliga fastigheter 50 Mkr (51) i form av nyproduktion, hyresgästanpassningar, ombyggnationer och energibesparande åtgärder samt en orealiserad värdeökning om 32 Mkr (196). Den orealiserade värdeökningen kan härledas till färdigställda projekt och den aktiva förvaltning som resulterat i ökade kassaflöden. Fastighetsvärdet per kvadratmeter inom portföljen uppgick vid årets slut till 10 290 kronor. Ankarhagens fastighetsbestånd har per årsskiftet värderats med ett genomsnittligt avkastningskrav om 6,6 procent (6,2). Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Därutöver beaktas även ortsprisanalys. Under 2022 har cirka hälften av fastigheterna i beståndet genomgått marknadsvärderingar av CBRE Sweden AB, varav de resterande fastigheterna har värderats internt. För mer information om värdering se not 10.

Förvärvade fastigheter

Under perioden har fastighetsbeståndet utökats med åtta nya fastigheter genom förvärv till ett värde om 142 Mkr (0). Transaktionerna är i linje med koncernens förvärvsstrategi och verkar för att öka löpande kassaflöden.

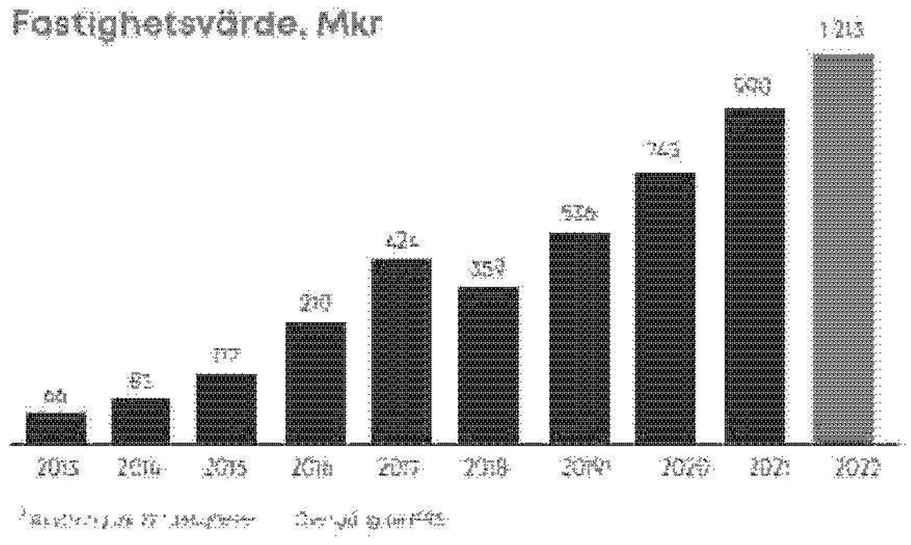
Vakanser

Den ekonomiska vakansen i beståndet uppgick till 9 Mkr, fördelat på 11 900 kvm. Den vakanta ytan är fördelad på elva lokaler i nio fastigheter och fem städer. Ankarhagen bedriver aktivt uthyrningsarbete för att upprätthålla en hög uthyrningsgrad.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Fastighetsvärde, Mkr



Förvärvade fastigheter

	Kvartal	Kommun	Yta (kvm)
Fotbromsen 4	1	Karlskoga	3 210
Fotbromsen 2	2	Karlskoga	2 747
Däcket 3	2	Karlskoga	1 445
Nattvinden 2	2	Karlstad	630
Ilanda 1:13	2	Karlstad	3 735
Brisen 8	2	Karlstad	2 715
Brisen 2	2	Karlstad	788
Tällekullen 3:18	4	Degerfors	8 051

Denna dokumentnyckel: JWFZ-PWS9H-YUAQT-GLJYE-HOASO-03ZNX

Våra hyresgäster

Ankarhagen eftersträvar långsiktiga kundrelationer med kreditvärdiga hyresgäster. Med lokalt fokus och högt engagemang arbetar Ankarhagen efter att vara en god samarbetspartner för hyresgästerna.

Hyresavtal

Ankarhagen hade vid årets utgång 105 hyresgäster fördelat på 120 hyresavtal. Hyresavtalens genomsnittliga duration uppgick vid periodens slut till 4,2 år (4,8).

En övervägande del av hyresavtalen tecknas som kallhyresavtal, innebärande att hyresgästen utöver hyran ombesörjer löpande kostnader som till exempel värme, el, vatten och avlopp samt fastighetsskatt. Detta innebär att risken för ökade mediakostnader primärt ligger hos hyresgästen.

Ankarhagens hyresavtal är bundna till konsumentprisindex (KPI), vilket innebär en årlig justering av hyran. Andelen hyresintäkter kopplade till KPI uppgick till 97 procent i mars 2023. De hyresavtal som har en indexklausul och 100 procent indexuppräkning får en hyreshöjning med 10,9 procent från den 1 januari 2023.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2022 uppgick sammanlagt till 83 Mkr (64) och resulterade i en ökning om 29 procent (32). Överskottsgraden uppgick till 82 procent (76).

Ankarhagens hyresgäster utgörs av etablerade aktörer som bedriver verksamhet i skilda branscher, vilket bidrar till en diversifierad avtalsstruktur. De tio största hyresgästerna utgör 41 procent av den kontrakterade årshyran. Den största hyresgästen är Ahlberg Dollarstore AB som utgör 9 procent av den totala kontrakterade årshyran, fördelat på tre hyresavtal.

Ankarhagens största hyresgäster

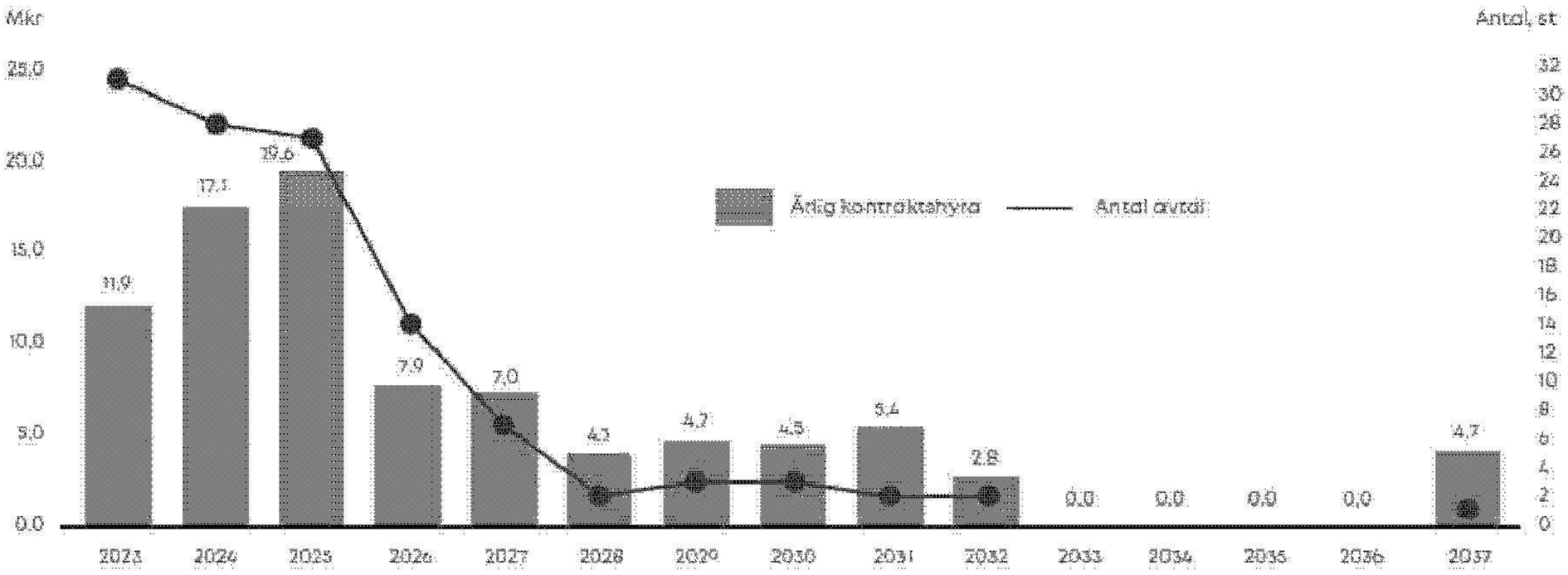
	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %	Antal avtal, st	Duration, år
Ahlberg Dollarstore AB	8,2	9,1	3	5,2
Vianor AB	4,8	5,4	1	2,2
Matenco AB	4,7	5,3	1	14,7
Dagab Inköp & Logistik AB	3,6	4,0	1	8,7
Stena Recycling AB	2,9	3,3	1	5,0
AB Svensk Bilprovning	2,9	3,3	3	2,9
Besikta Bilprovning i Sverige AB	2,7	3,0	3	4,2
Opus Bilprovning AB	2,5	2,8	4	1,2
Postnord Sverige AB	2,4	2,7	1	2,0
NumberOne Sport Träning & Hälsa AB	2,4	2,6	1	8,0
Övrigt	52,7	58,7	101	3,1
Summa	**89,8**	**100,0**	**120**	**4,2**

Framtida kontrakterade hyresintäkter

Mkr	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	84	63
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	190	164
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	101	101
Summa	**376**	**328**

Framtida hyresintäkter i tabellen är redovisade exkl. tillägg.

Löptider för hyresavtal



Denna dokumentnyckel: JIVFZ-PWSOL-YUAQT-GLIVE-HO4SO-032NX

Östanvinden 4

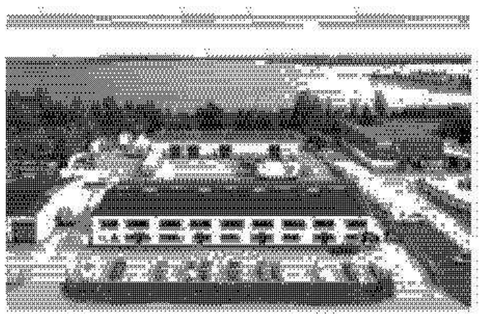
Karlstad

18 267 kvm

Nattvinden 5

Karlstad

6 304 kvm



Sjövinden 3

Karlstad

3 239 kvm

Blåsten 10

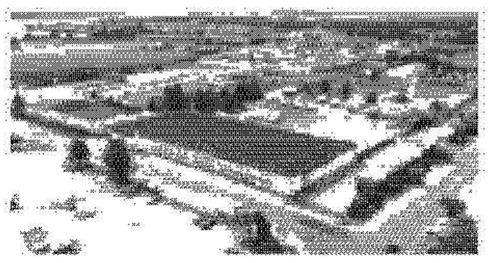
Karlstad

940 kvm

Järnvägen 1:6

Karlstad

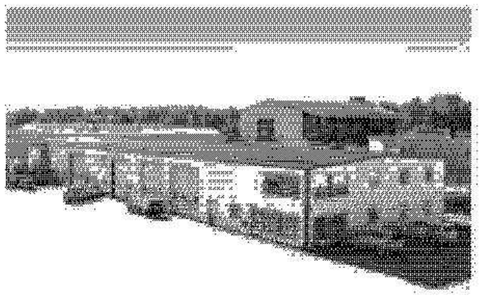
3 285 kvm



Brisen 5

Karlstad

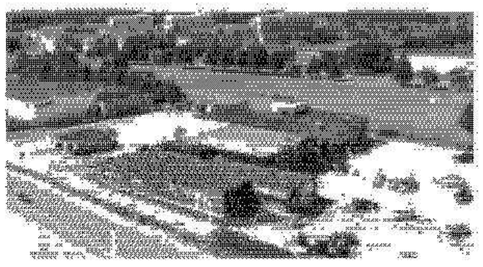
3 870 kvm



Nattvinden 3

Karlstad

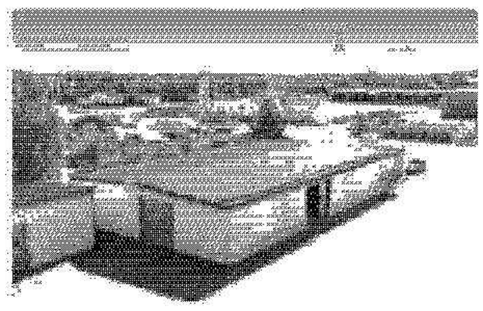
1 268 kvm



Vredet 3

Karlstad

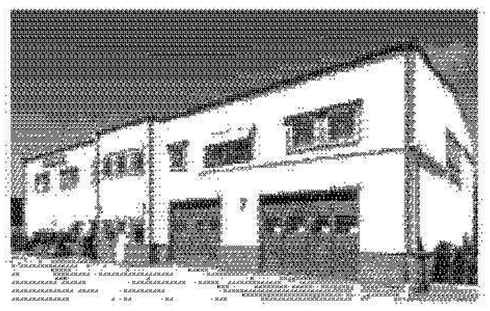
2 140 kvm



Blåsten 9

Karlstad

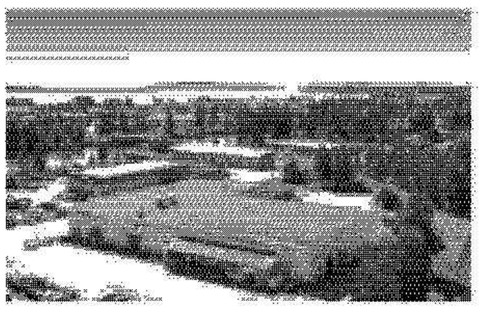
936 kvm



Hammaren 24

Karlstad

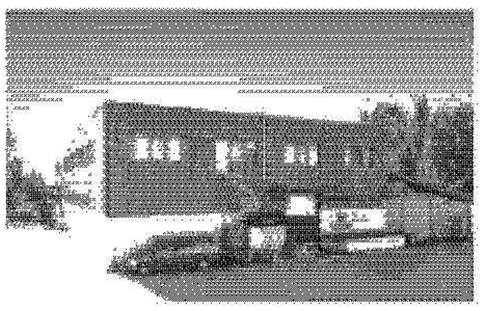
2 115 kvm



Klubban 7

Karlstad

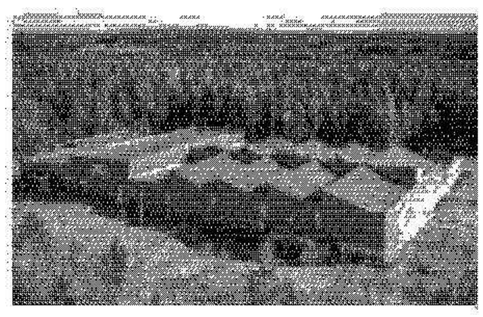
3 876 kvm



Sjövinden 2

Karlstad

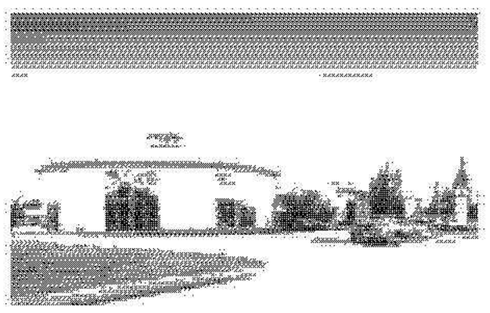
2 500 kvm



Telefonen 1

Kristinehamn

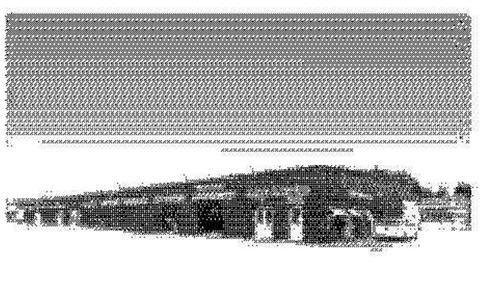
8 800 kvm



Likströmmen 6

Västerås

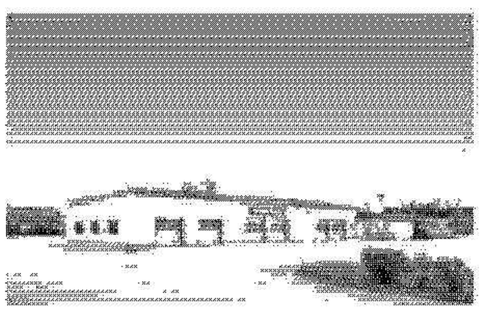
3 837 kvm



Hjulsmeden 5

Västerås

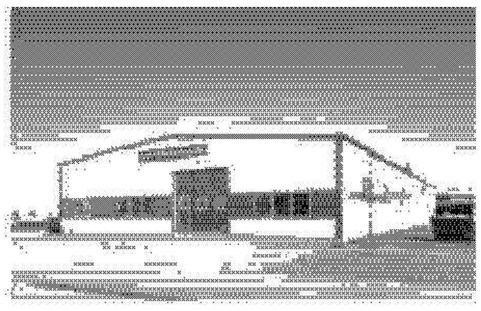
2 200 kvm



Tunbytorp 11

Västerås

1 487 kvm



Likströmmen 7

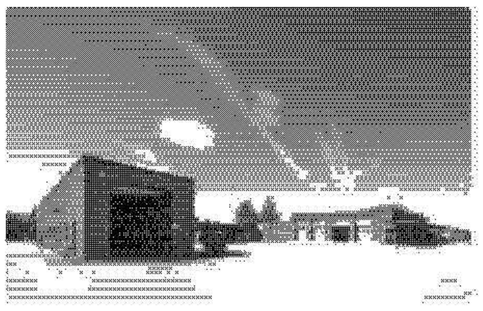
Västerås

1 050 kvm

Vintergatan 23

Eskilstuna

3 100 kvm



Neonljuset 1

Eskilstuna

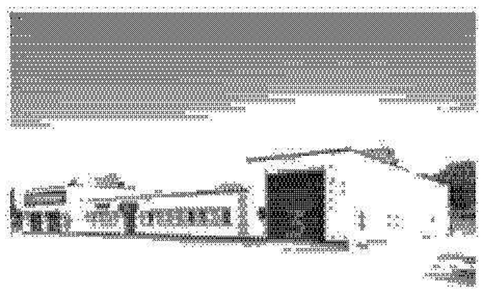
1 082 kvm

Kontrollanten 5

Örebro

1 212 kvm

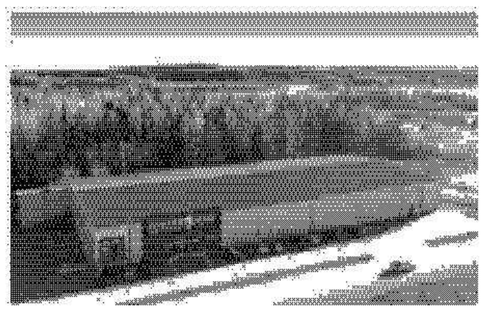
Pennео dokumentnyckel: JJVFZ-PWSOI-YUAQT-GLIYE-HO4SO-032NX



Lödtennet 5

Örebro

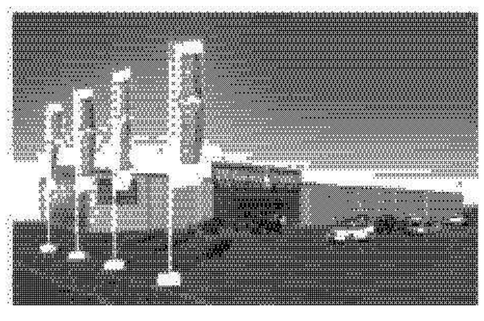
781 kvm



Gaspedalen 1

Karlskoga

2 868 kvm



Nolgård 1:303

Hammarö

3 084 kvm

Buffeln 8

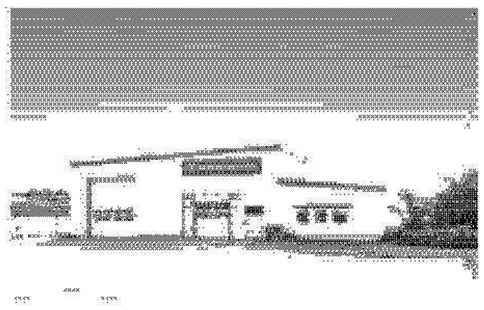
Kristinehamn

3 084 kvm

Städet 6

Strängnäs

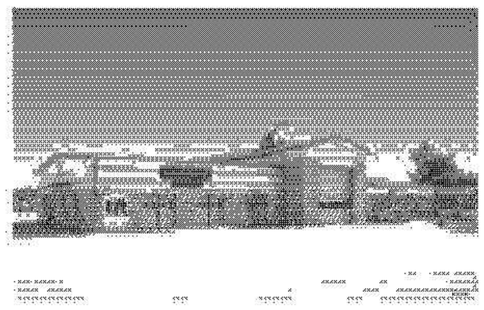
711 kvm



Snickaren 3

Köping

729 kvm



Stenvreten 7:63

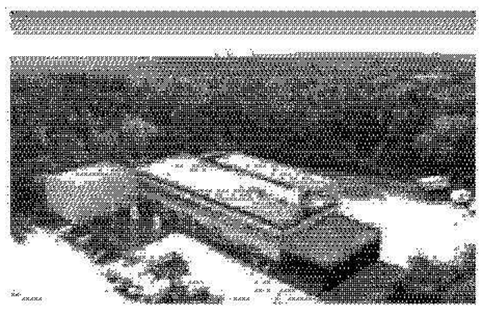
Enköping

763 kvm

Norra skogen 1:144

Arboga

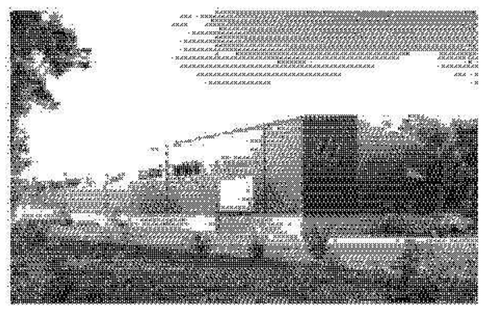
619 kvm



Tältlägret 4

Stockholm

3 832 kvm



Jordbromalm 1:10

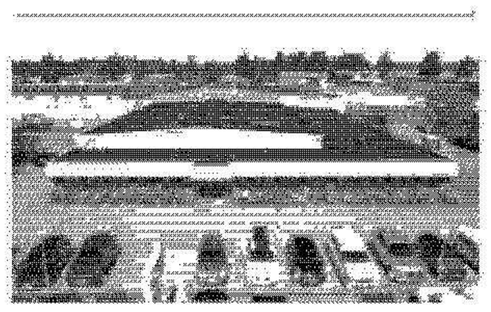
Jordbro

2 560 kvm

Södermalm 1:2

Stockholm

1 300 kvm



Brisen 8

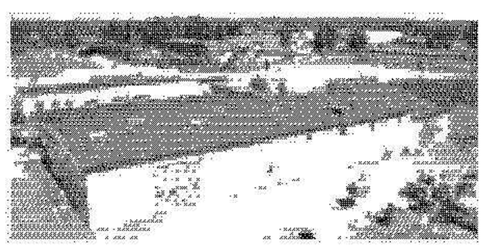
Karlstad

2 558 kvm

Nattvinden 2

Karlstad

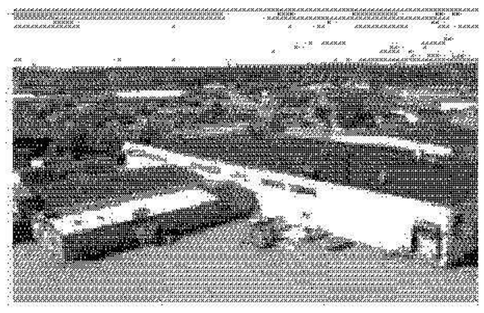
960 kvm



Brisen 2

Karlstad

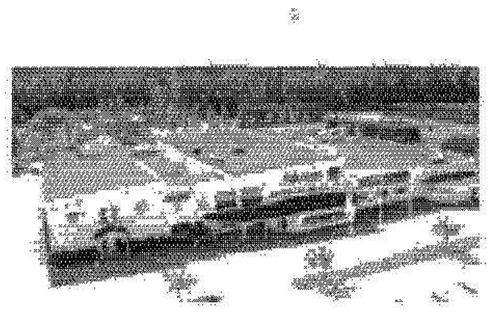
788 kvm



Ilanda 1:13

Karlstad

3 735 kvm



Fotbromsen 2

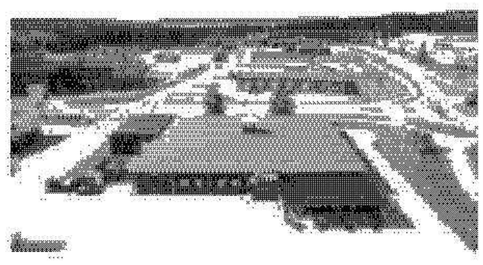
Karlskoga

2 747 kvm

Fotbromsen 4

Karlskoga

3 210 kvm



Däcket 3

Karlskoga

1 445 kvm

Tällekullen 1:18

Degerfors

8 051 kvm

Denna dokumentnyckel: JJVFZ-P-WSOI-YUAQT-GLIYE-HO4SO-032NX

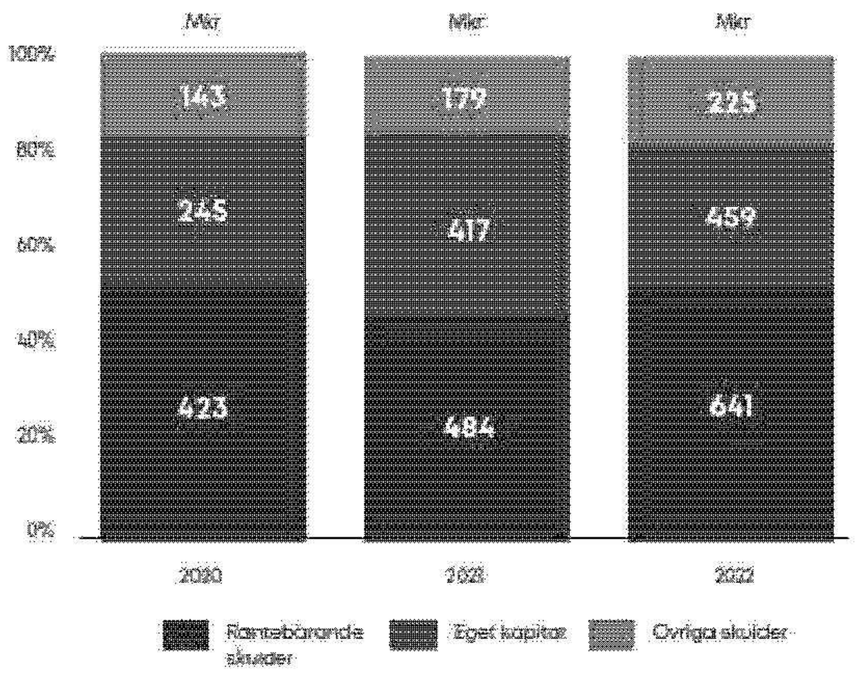
Finansiering

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

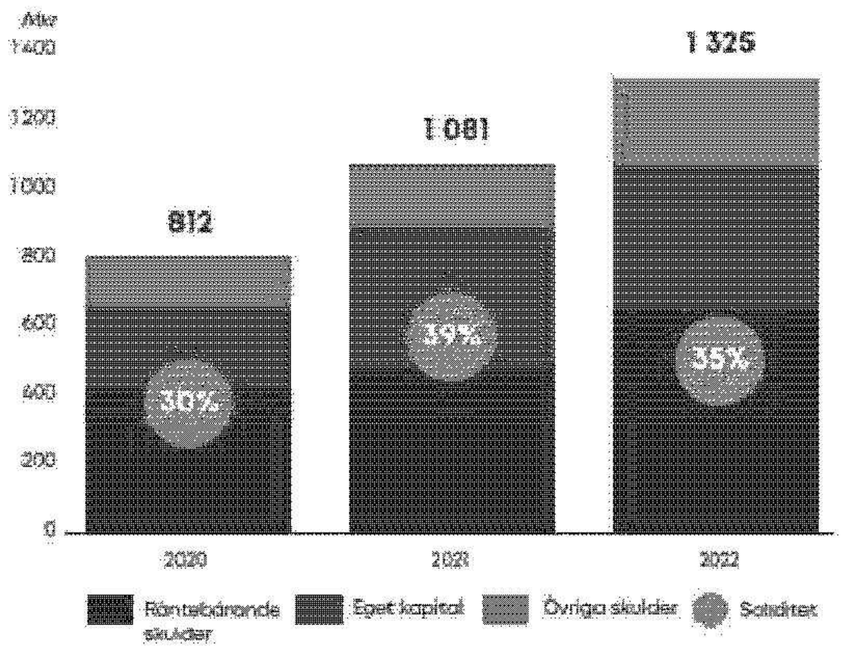
Kapitalstruktur

Koncernen strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och begränsad risknivå. Ankarhagens kapitalstruktur utgörs av en kombination av eget kapital, räntebärande skulder såsom säkerställda banklån, byggnadskreditiv och övriga skulder. Externa kreditgivare består främst av banker som tillhandahåller säkerställda seniorlån och byggnadskreditiv.

Kapitalstrukturens utveckling



Kapitalstrukturen



Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering

En stark finansiell ställning och stabila kassaflöden skapar goda förutsättningar att agera snabbt i förvärvssituationer samt kapacitet att investera i värdeskapande projekt i befintlig portfölj för ökad lönsamhet.

Ankarhagen strävar efter att ha varierande kapital- och räntebindning via olika finansieringskällor och kreditgivare. Koncernens hållbarhetsarbete möjliggör fördelaktigare finansiering med möjlighet att på sikt kvalificera bolaget för ett grönt ramverk för hållbar finansiering.

Finansiella riskbegränsningar:

- Belåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 65 procent
- Räntetäckningsgraden ska varaktigt inte understiga 2,0 ggr
- Soliditeten ska varaktigt inte understiga 25 procent
- Kapitalbindning ska varaktigt inte understiga 2,0 år

Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 53 procent (49).
Räntetäckningsgraden var 2,4 ggr (2,9), soliditeten uppgick till 35 procent (39) och kapitalbindningen var 2,2 år (0,9).

Eget kapital

Ankarhagens eget kapital uppgick per den 31 december 2022 till 459 Mkr (417), varav aktiekapital 0,5 Mkr, vilket motsvarar en soliditet på 35 procent (39).

Nyckeltal finansiering

	2022	2021
Eget kapital, Mkr	459	417
Likvida medel, Mkr	47	25
Räntebärande skulder, Mkr	641	484
Belåningsgrad, %	53	49
Nettobelåningsgrad, %	49	46
Kassaflöde, löpande verksamheten, Mkr	35	20
Kassaflöde, investeringsverksamheten, Mkr	-163	-51
Kassaflöde, finansieringsverksamheten, Mkr	176	43
Soliditet, %	35	39
Finansnetto, Mkr	-18	-13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,9
Genomsnittlig ränta, %	4,63	2,16
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	0,9
Räntesäkrad andel av skulderna, %	1,6	30,6

Denna dokumentnyckel: JIVFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2022 till 47 Mkr (25). 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 2022 till 258 Mkr, fördelat på banklån om 255 Mkr och övriga externa lån om 3 Mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens starka finansiella ställning och stabila kassaflöden ger en solid grund för räntebärande finansiering med goda villkor. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 641 Mkr (484), fördelat på banklån om 638 Mkr (449) och övriga externa lån om 3 Mkr (35). Banklånen regleras generellt i avtal om särskilda lånevillkor, som har varit uppfyllda under hela året.

Under året gjordes en genomlysning av fastighetsbeståndet och en strategi för omställning till gröna tillgångar fastställdes i syfte att möjliggöra grön finansiering. Ankarhagen har under första kvartalet 2023 erhållit sitt första gröna banklån.

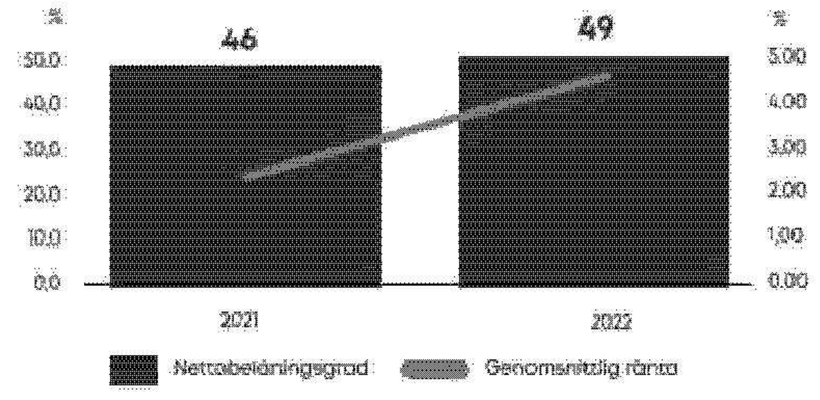
Nettoskuld

Nettoskulden uppgick till 594 Mkr (458), beräknat som summan av fastighetslån minskat med likvida medel. I fastighetslån inräknas alla räntebärande och andra lån som avser fastigheterna.

Finansieringskälla

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Banklån	638	449
Övriga räntebärande lån	3	35
Summa	**641**	**484**

Belåning och räntekostnad



Kapitalbindning

Ankarhagens långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 383 Mkr (154), motsvarande 60 procent (34). Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 255 Mkr (296), motsvarande 40 procent (66). De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker finansieringsbehovet på kort sikt och påverkar koncernens refinansieringsrisk. Ankarhagen begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Per den 31 december 2022 uppgick kapitalbindningstiden för Ankarhagens skulder till kreditinstitut till 2,2 år (0,9).

Räntebindning

Den genomsnittliga räntan på räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2022 till 4,63 procent (2,16) och inkluderar ränta på förvärvskrediter och byggnadskreditiv. Övriga räntebärande lån hade en genomsnittlig ränta per den 31 december 2022 som uppgick till 5,00 procent (6,36).

Majoriteten av den bankfinansierade låneportföljen löpte med rörlig ränta per 31 december 2022. Samtliga övriga externa räntebärande lån löpte med fast ränta.

Bankfinansiering

	Kapitalbindning			Räntebindning		
Förfall, år	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0-1	255	4,63	40,0	631	4,63	98,9
1-2	59	4,42	9,2	-	-	-
2-3	289	4,69	45,3	7	4,45	1,1
3-4	2	4,50	0,3	-	-	-
4-5	-	-	-	-	-	-
5 år och senare	33	4,44	5,2	-	-	-
Totalt	**638**	**4,63**	**100,0**	**638**	**4,63**	**100,0**

Övriga räntebärande lån

Förfall, år	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
0-1	3,0	5,0

Utgörs av säljarrevers

Ägarlån

Förfall, år	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
4-5	25,7	1,8

Ej inkluderad i redogörelsen för räntebärande skulder

Denna dokumentnyckel: JIVFZ-PWSOI-YUAQT-GLIVE-HOASO-032NX

Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet utgår från att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt och affärsmässigt sätt, således skapar Ankarhagen värde för både aktieägare, hyresgäster, medarbetare och samhället i stort.

Definition av hållbarhet
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 hållbar affärsverksamhet som tar ett helhetsansvar ur ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv.

Styrning av hållbarhetsarbete
Ankarhagen har fastställda mål och riktlinjer i koncernens hållbarhetspolicy som ligger till grund för hållbarhetsstrategin. Ankarhagens hållbarhetspolicy valideras och fastställs årligen av styrelsen. Intressentdialoger förs löpande för att prioritera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för verksamheten. Ankarhagens styrelse och medarbetare får löpande rapportering kring uppföljning av målen och det operativa arbetet. Under året tillsattes en hållbarhetschef som har en nyckelroll i styrningen och implementeringen av hållbarhetsarbetet.

Hållbar affärsverksamhet
Ankarhagens uppförandekod tydliggör koncernens ansvar och att verksamheten bedrivs på ett etiskt och hållbart sätt. Som ägare, utvecklare och förvaltare av fastigheter har koncernen en stor möjlighet att påverka många dimensioner och delar av värdekedjan.

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. Ankarhagen arbetar för att vara en attraktiv arbetsplats där medarbetare erbjuds kompetensutveckling, friskvårdsbidrag och andra förmåner samt försäkringar.

Fanny Holmström, Hållbarhetschef

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

Globala målen

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. De globala målen ska hjälpa till att lösa klimatkrisen och andra akuta miljöfrågor, minska orättvisor, ojämlikheter och fattigdom till 2030. För Ankarhagen fungerar FN:s globala mål som ett ramverk för att förstå hur koncernens hållbarhetsarbete bidrar till omvärldens mål för hållbar utveckling. Ankarhagen har identifierat fem av FN:s 17 mål som koncernen främst kan bidra till: 7 "Hållbar energi för alla", 8 "Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt", 9 "Hållbar industri, innovationer och infrastruktur", 11 "Hållbara städer och samhällen" samt mål 13 "Bekämpa klimatförändringarna".

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.	• Koncernen har fastställda finansiella mål för att säkerställa långsiktig hållbar tillväxt. • Koncernens målsättning är att ha engagerade medarbetare och ett gott ledarskap i en sund och trygg arbetsmiljö. • Ankarhagens uppförandekod 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.	• Ankarhagen utvecklar fastigheter inom lager och lätt industri som ska möjliggöra energieffektivare processer för hyresgästerna.
• 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering. • 11.6 Minska städers miljöpåverkan.	• Ankarhagen bidrar genom lokalt engagemang till ett aktivt lokalt näringsliv. • Ankarhagen bidrar till målet genom att förvalta och bygga fastigheter som är energieffektiva, moderna och minskar hyresgästens resursförbrukning.
• 13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassnings förmågan till klimat-relaterade katastrofer.	• Ankarhagen arbetar för att minska sina utsläpp genom att miljöcertifiera byggnader, installera solceller samt att installera smarta energilösningar. • Ankarhagen analyserar klimatrelaterade risker.

Hållbara fastigheter

Ankarhagens vision är att vara en god förebild som driver utveckling och ligger i framkant i hållbarhetsarbetet i segmentet lager och lätt industri. En viktig målsättning i detta är att öka andelen gröna lån och anpassa verksamheten till EU Taxonomin. Ankarhagen arbetar med att miljöcertifiera befintliga byggnader i Miljöbyggnad i Drift Silver och att miljöcertifiera nyproducerade byggnader i Miljöbyggnad Silver. Ankarhagen planerar att på sikt upprätta ett grönt ramverk.

Fastigheten Jordbromalm 1:10 är belägen i Jordbro i Stockholms län. Byggnaden som uppfördes under år 2022 är 2 558 kvm och har i skrivande stund miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad Silver. Hjulsmeden 5 i Västerås uppnådde energiklass B med anledning av sin effektiva uppvärmning och låga energiförbrukning.

Klassificering, antal fastigheter	Genomförd	Pågående
Miljöbyggnad Silver*	1	4
Energideklaration A/B	1	-
Summa	**2**	**4**

**Avser både Miljöbyggnad i Drift Silver och Miljöbyggnad Silver*

Miljö- och resurseffektivitet

Energianvändning

Uppvärmning och elanvändning står för majoriteten av energianvändningen i Ankarhagens fastigheter. Ankarhagen har 100 procent förnybar el i de fastigheter som koncernen har rådighet över.

70 procent av koncernens uppvärmning är förnybar. Bränslemixen för fjärrvärme och fjärrkyla styrs av leverantören av fjärrvärme på respektive ort.

Ankarhagen redovisar energianvändningen i tabell nedan för de fastigheter vilka Ankarhagen ansvarar för försörjningen av elektricitet och/eller uppvärmning. Datainsamlingen sker månadsvis via bolagets energiuppföljningsverktyg. Fastigheter där Ankarhagen ansvarar för elektriciteten utgör 16 procent av beståndet och fastigheter där Ankarhagen ansvarar för uppvärmning utgör 41 procent av beståndet. Energianvändningen redovisas uttryckt i kWh per kvm.

Grönt hyresavtal för ökad hållbarhet

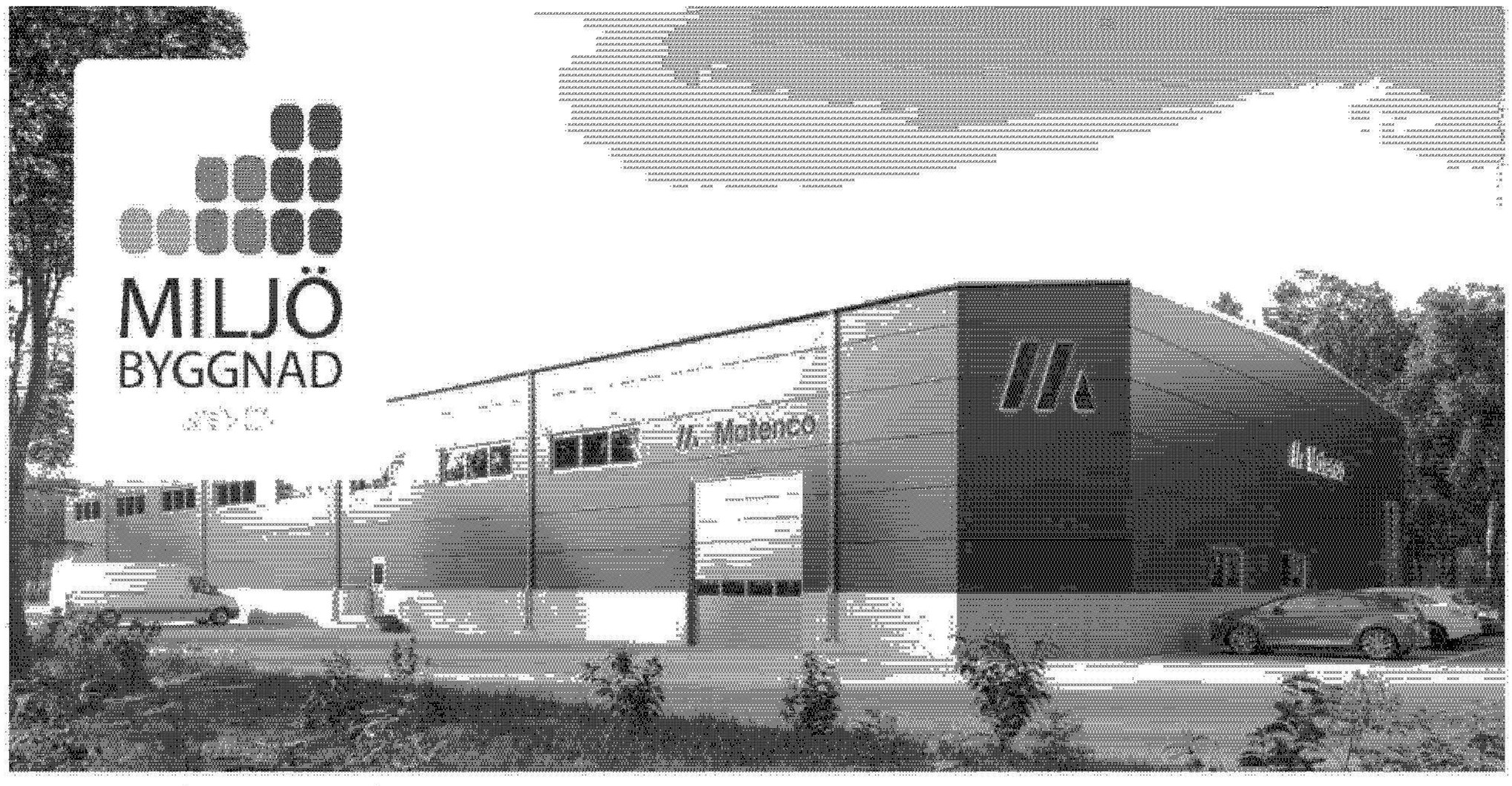
Ankarhagen har idag 27 gröna hyresavtal som omfattar en lokalyta om 42 840 kvm. I linje med bolagets hållbarhetspolicy är målsättningen att 100 procent av nya och befintliga hyresgäster ska teckna grönt hyresavtal. Grönt hyresavtal är ett samverkansavtal som tagits fram av branschorganisationen Fastighetsägarna som syftar till att minska lokalernas totala miljöbelastning. Det innefattar bland annat att hyresgästen ska teckna förnybar el. Vid årsskiftet uppgick andelen gröna hyresavtal av total uthyrbar area till 38 procent (18) och i skrivande stund är andelen 40 procent. Ankarhagen har som mål att minst 85 procent av beståndet ska ha gröna hyresavtal 2026.

Solceller

Ankarhagen har i dagsläget en installerad solcellsanläggning på Fotbromsen 2 i Karlskoga. Ankarhagen inventerar kontinuerligt lämpliga fastigheter för solceller och har som målsättning att installera solceller på samtliga fastigheter där rätt förutsättningar finns.

Energislag, 2022	Energianvändning kWh/kvm	Förnybar andel, %
Elektricitet	24	100
Uppvärmning	66	70
Total energianvändning/Kvm	**90**	**-**

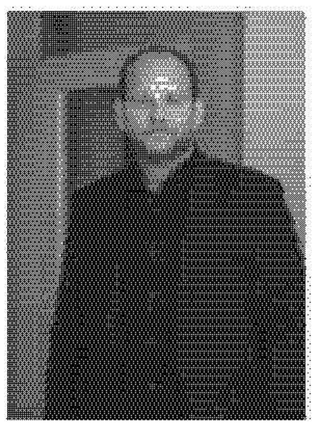
Solceller 2022	
Antal solcellsanläggningar	1 st
Effekt	21,6 kW
Förväntad produktion kWh/år	16 912 kWh



Jordbromalm 1:10, certifierad i Miljöbyggnad Silver.

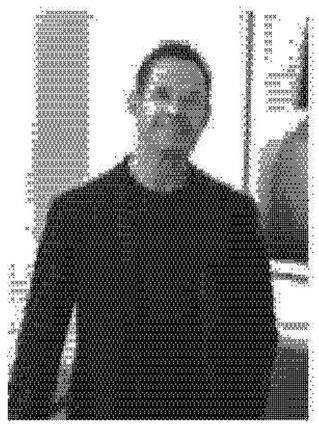
Pernleo dokumentnyckel: JJVFZ-PWSOH-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

Styrelse



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.

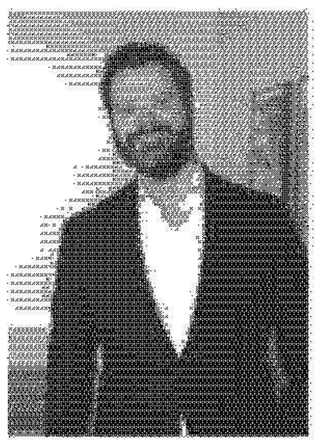


Fredrik Holmström
Styrelseledamot

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.

Julia Mejegård
Styrelseledamot

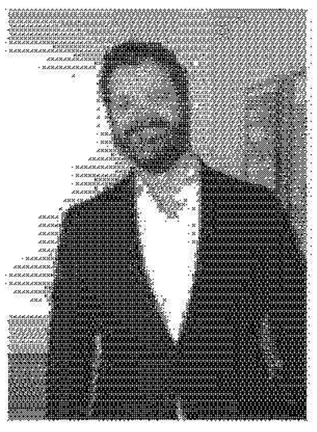
Född: 1978
Invald: Styrelseledamot sedan 2021.
Utbildning: Civilingenjör i industriell ekonomi, Linköpings universitet. Studier vid Technische Universität i Berlin.
Övriga pågående uppdrag: Nordenchef för lätt industri Areim. Styrelseledamot i CA Fastigheter AB.



Markus Sjövall
Styrelseledamot

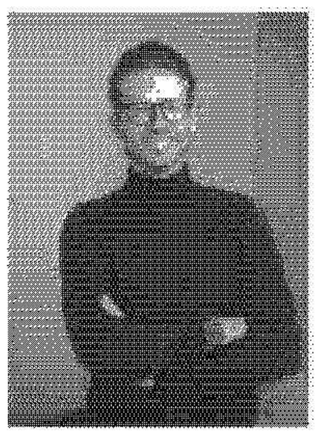
Född: 1977
Invald: Styrelseledamot sedan 2011.
Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.
Övriga pågående uppdrag: VD och koncernchef för Ankarhagen Fastigheter AB. Styrelseledamot i koncernens övriga bolag, Tripeta AB och PB26 AB.

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.

Denna dokumentnyckel: JJVFZ-PWS0I-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ankarhagen Fastigheter AB org.nr. 559103-4664 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 40 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 117 900 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 2022 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 30 dotterbolag.

Aktien och aktiekaptialet

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 2022 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 2022 tio 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. Arbetssituationen har återgått till det normala efter pandemin men istället fått anpassas efter de makroekonomiska förändringar som skett. Bland annat till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Vi som bolag har givetvis påverkats, framförallt av högre energi- och räntekostnader.

Höjda räntor och ökat pris på risk har i sin tur lett till att priserna på de flesta tillgångsslag har fallit. Detta har självfallet även påverkat fastighetsmarknaden negativt. Både genom att avkastningskraven gått upp och genom att företagens finansiering blir dyrare. I värderingarna motverkades det av ökade flöden från ett framgångsrikt förvaltningsarbete och till del ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Under 2022 genomförde koncernen totalt åtta nya fastighetsförvärv. Förvärven har god förädlingspotential och har inneburit en utveckling av befintliga bestånd i redan verksamma etablerade geografier.

Projektverksamheten har fortsatt addera värde till fastighetsportföljen. Under tredje kvartalet 2022 färdigställdes nybyggnationen som pågått under 2022. Byggnaden uppgår till ca 2 558 kvadratmeter och används till produktion, kontor och lager. Ett 15-årigt hyresavtal har sedan tidigare tecknats med industriföretaget Matenco som är specialiserade på CNC-bearbetning i avancerade material.

Under året har vi accelererat hållbarhetsarbetet ytterligare med flertalet aktiva projekt. För att säkerställa ett kontinuerligt hållbarhetsfokus som genomsyrar hela verksamheten avseende både krav och uppföljning, tillsattes även en hållbarhetschef under det tredje kvartalet.

Därtill har vi fortsatt uppbyggnaden av strukturkapitalet med flertalet strategiska rekryteringar och inflytt i nya kontorslokaler som lägger grunden för fortsatt stabil tillväxt.

Förväntad framtida utveckling

När vi sätter punkt för 2022 och går in i 2023 är det med en fortsatt osäkerhet på marknaden. Utöver humanitära katastrofer till följd av Ryssslands krig i Ukraina och en pandemi som ännu inte riktigt släppt greppet om delar av världen, förväntas ekonomin gå in i lågkonjunktur inom en snar framtid. Inflation- och räntenläget stålsätter både samhället i stort och företag specifikt.

I en marknad präglad av osäkerhet är det viktigare än någonsin att ha tro på bolagets kärnvärden med en underliggande trygghet i affärsmodellen. Det är ingen hemlighet att fastighetsbranschen har det extra tufft när finansieringskostnaderna ökar kraftigt. Samtidigt öppnar det föränderliga marknadsläget upp för spännande förvärvsmöjligheter. Således är det med tillförsikt som Ankarhagen går in i 2023. 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 & 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 fastighetsbolaget påverkas av dessa risker samt hur detta hanteras av fastighetsbolaget redovisas i Not 1 redovisningsprinciper och Not 2 finansiell riskhantering.

Den 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.

Denna dokumentnyckel: JWFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Kr	
Balanserat resultat	91 440 047
Årets resultat	5 716 164
Summa	**97 156 210**

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Utdelning	2 500 000
I ny räkning balanseras	94 656 210
Summa	**97 156 210**

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 2022 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 27 april 2023 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 procent och kommer efter utdelning att uppgå till 35 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: JWTZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032MX

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyresintäkter	3	83,1	64,4
Totala hyresintäkter		**83,1**	**64,4**
Fastighetskostnader	4	-14,7	-15,4
Driftnetto		**68,4**	**49,0**
Förvaltnings- och administrationskostnader	5,6,7	-25,2	-14,4
Finansiella intäkter	8	0,9	0,0
Finansiella kostnader	8	-19,3	-12,7
Förvaltningsresultat		**24,8**	**21,9**
Värdeförändringar fastigheter	10	31,8	195,6
Resultat före skatt		**56,6**	**217,5**
Aktuell skatt		-2,1	-2,1
Uppskjuten skatt	9	-9,9	-43,1
ÅRETS RESULTAT		**44,5**	**172,3**
Övrigt totalresultat		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT		**44,5**	**172,3**

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

Denna dokumentversion är skriven av WSOI-YUAQT-GLJYE-HOMSO-092NX

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	1 213,2	989,9
Nyttjanderätter	12	42,2	39,7
Inventarier, verktyg och installationer		0,5	0,3
Uppskjuten skattefordran	9	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		**1 256,0**	**1 030,0**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14, 15	10,2	11,4
Aktuella skattefordringar		4,6	2,5
Övriga fordringar	14	1,4	7,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	6,0	3,7
Likvida medel	14	47,2	25,3
Summa omsättningstillgångar		**69,3**	**50,7**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 325,3**	**1 080,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,1
Övrigt tillskjutet kapital		-	-
Balanserat resultat inklusive årets resultat		458,9	417,3
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**459,4**	**417,4**
Summa eget kapital		**459,4**	**417,4**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar		0,5	0,5
Skulder till kreditinstitut	14, 19	382,9	153,7
Skulder till aktieägare	14	25,7	-
Leasingskuld	12, 14	39,6	37,1
Uppskjutna skatteskulder	9	102,6	92,7
Övriga långfristiga skulder	14	1,2	0,9
Summa långfristiga skulder		**552,6**	**284,9**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 19	255,0	295,5
Leasingskuld	12, 14	1,3	1,3
Leverantörsskulder	14	6,0	13,5
Skatteskulder		7,6	6,3
Övriga skulder	14, 17	9,8	40,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	33,6	21,6
Summa kortfristiga skulder		**313,3**	**378,3**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 325,3**	**1 080,7**

Denna dokumentnyckel: JJWFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

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 2021	**0,1**	**-**	**245,0**	**245,1**
Årets resultat	-	-	172,3	172,3
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare				
Tillskjutet kapital	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-
Utgående balans 31 december 2021	**0,1**	**-**	**417,3**	**417,3**
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**

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		68,4	49,0
Förvaltnings- och administrationskostnader		-25,2	-14,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1,1	0,9
Erhållen ränta		0,9	0,0
Erlagd ränta		-19,3	-12,3
Betald skatt		-2,7	-0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**23,2**	**22,4**
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		5,5	-9,2
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		5,7	2,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**34,5**	**15,8**
Investeringsverksamheten	22		
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-138,9	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av förvaltningsfastigheter		-49,7	-51,1
Förvärv av maskiner och inventarier		-0,2	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-188,8**	**-51,1**
Finansieringsverksamheten	22		
Upptagna lån		208,1	72,4
Upptagna ägarlån		27,0	-
Upptagna depositioner		0,4	-
Amortering lån		-54,3	-10,3
Amortering ägarlån		-1,3	-15,0
Amortering leasingskuld		-1,1	-0,7
Återbetalda depositioner		-0,1	-
Utbetald utdelning		-2,5	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**176,1**	**46,5**
Förändring av likvida medel		**21,8**	**11,0**
Likvida medel vid årets början		25,3	14,3
Likvida medel vid årets slut		**47,2**	**25,3**

Denna dokumentnyckel: JWFZ-PWS0I-Y7UAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning	3	19,2	1,3
Totala intäkter		**19,2**	**1,3**
Övriga externa kostnader	6	-11,0	-6,7
Personalkostnader	7	-10,4	-4,8
Av-/nedskrivningar		-0,0	-
Rörelseresultat		**-2,2**	**-10,3**
Finansiella poster	8		
Resultat från andelar i koncernföretag		4,4	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2,8	1,4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2,0	-2,9
Resultat efter finansiella poster		**3,0**	**-11,8**
Bokslutsdispositioner			
Erlagda/erhålna koncernbidrag		2,8	13,4
Resultat före skatt		**5,8**	**1,6**
Uppskjuten skatt	9	-	-
Aktuell skatt	9	-0,0	-0,4
ÅRETS RESULTAT		**5,7**	**1,2**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Årets resultat		5,7	1,2
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		**5,7**	**1,2**

Denna dokumentnyckel: JJVFZ-PWSQI-YUAQT-GUYE-HO4SO-032MX

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer		0,5	-
Andelar i koncernföretag	11	87,4	76,8
Fordringar hos koncernföretag	16	109,7	80,5
Summa anläggningstillgångar		**197,6**	**157,3**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	16	7,8	0,4
Övriga fordringar		1,5	4,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	0,7	0,2
Kassa och bank		0,6	1,2
Summa omsättningstillgångar		**10,4**	**6,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**208,1**	**163,6**

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,1
Summa bundet eget kapital		**0,5**	**0,1**
Eget kapital och skulder			
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		91,4	93,2
Årets resultat		5,7	1,2
Summa fritt eget kapital		**97,2**	**94,3**
Summa eget kapital		**97,6**	**94,4**
Obeskattade reserver		**1,3**	**1,3**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	21	73,6	37,8
Skulder till aktieägare		25,7	-
Summa långfristiga skulder	19	**99,3**	**37,8**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	21	1,5	0,4
Leverantörsskulder		2,3	1,0
Skatteskulder		0,7	0,8
Övriga skulder		3,4	26,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1,8	1,6
Summa kortfristiga skulder		**9,8**	**30,1**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**208,1**	**163,6**

Denna dokumentnyckel: JJVFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Överkurs -fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2021	**0,1**	**-**	**92,3**	**0,8**	**93,3**
Resultatdisposition	-	-	0,8	-0,8	-
Utdelning enligt beslut stämma	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	1,2	1,2
Utgående balans 31 december 2021	**0,1**	**-**	**93,2**	**1,2**	**94,4**
Ingående balans 1 januari 2022	**0,1**	**-**	**93,2**	**1,2**	**94,4**
Resultatdisposition	-	-	1,2	-1,2	-
Fondemission	0,4	-	-0,4	-	-
Utdelning enligt beslut stämma	-	-	-2,5	-	-2,5
Årets totalresultat	-	-	-	5,7	5,7
Utgående balans 31 januari 2022	**0,5**	**-**	**91,4**	**5,7**	**97,7**

Denna dokumentnyckel: JWTZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten	22		
Rörelseresultat		-2,2	-10,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0,0	-
Erhållen ränta		0,9	1,0
Erlagd ränta		-0,8	-2,9
Betald skatt		-0,1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-2,2**	**-12,2**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-0,1	-4,1
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		1,5	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-0,8**	**-16,2**
Investeringsverksamheten	22		
Förvärv av aktier i dotterbolag		-0,1	-
Förvärv av maskiner och inventarier		-0,6	-
Förändring utlåning koncernbolag		3,6	32,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**2,9**	**32,2**
Finansieringsverksamheten	22		
Upptagna lån		27,0	-
Amortering lån		-27,3	-15,0
Utbetald utdelning		-2,5	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2,8**	**-15,0**
Förändring av likvida medel		-0,7	0,9
Likvida medel vid årets början		1,2	0,3
Likvida medel vid årets slut		**0,6**	**1,2**

Denna dokumentmarkering är WSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032MX

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1. REDOVISNING OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 27 april 2023.

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 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 10.

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.

Denna dokumentnyckel: JIVFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HOMSO-032NX

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 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 erhålla 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 10.

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 12.

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.

Denna dokumentnyckel: JWFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HOMSO-032NX

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. Avskrivningar på tillgångarna och ränta på leasingskulden redovisas i resultaträkningen. Leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingskulden. 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

Koncernens finansiella instrument består av finansiella tillgångar samt finansiella skulder. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Koncernen har inte några derivat och säkringsredovisning förekommer ej.

Finansiella tillgångar värderade 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, andra kortfristiga högliktida 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.

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.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Eget kapital

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

Denna dokumentnyckel: JIVFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

Ersättningar till anställda

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

Avsättningar

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

Kassaflödesanalys

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

Moderbolaget tillämpar undantaget till IFRS 9 i RFR 2 och värderar således finansiella instrument till 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.

Denna dokumentnyckel: JWFZ-PWSOI-YUAQT-GLJVE-HO4SO-032NX

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. Koncernens långsiktiga ambition är att eftersträva en harmonisering av ränte- och kapitalbindningstiden med fastighetsportföljens genomsnittliga hyresduration.

En förändring av marknadsräntan med + 1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym skulle öka koncernens räntekostnad 2022 med 6,3 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 2022 uppgår koncernens likvida medel till 47,2 Mkr (25,3). 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 12, 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 15.

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 ofördmånliga 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 2 år och högst 25 procent av låneskulden ska förfalla inom ett år i enlighet med styrelsens finanspolicy.

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.

Denna dokumentnyckel: JIVFZ-PWSOH-032NX

Per 31 december 2022 (Mkr)	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 2021 (Mkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	303,6	154,4		458,0
Skulder till aktieägare	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	0,9	-	0,9
Leasingskuld	1,8	5,4	31,9	39,1
Leverantörsskulder	13,5	-	-	13,5
Övriga kortfristiga skulder	40,3	-	-	40,3
Summa	**359,2**	**160,8**	**31,9**	**551,8**

Belåningsgrad	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån, Mkr	641,2	484,3
Fastighetsvärde, Mkr	1 213,2	989,9
Belåningsgrad, %	**52,9**	**48,9**

Nettobelåningsgrad	2022-12-31	2021-12-31
Nettoskuld, Mkr	594,0	458,9
Fastighetsvärde, Mkr	1 213,2	989,9
Nettobelåningsgrad, %	**48,9**	**46,4**

Soliditet	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital, Mkr	459,8	417,4
Balansomslutning, Mkr	1 325,5	1 080,7
Soliditet, %	**34,7**	**38,6**

MODERBOLAGET

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

Denna dokumentmyckel: JIVFZ-PWSOH-032NX

NOT 3. INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	74,3	58,6	-	-
Serviceintäkter (fastighetsskatt, el, värme, VA, renhållning, snöröjning och dyligt)	8,7	5,8	-	-
Övriga intäkter	0,1	-	19,2	1,2
Summa	**83,1**	**64,4**	**19,2**	**1,2**

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 4,2 år (4,8). Av den kontrakterade hyran utgörs 100 procent (100) av kommersiella kontrakt. Det finns 120 kommersiella kontrakt (93) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer är 9 procent av det årliga kontraktsvärdet. Hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 9 procent (9) 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	
	2022	2021
El- och värmekostnader	-6,4	-5,8
Vatten och avlopp	-0,8	-0,7
Fastighetsskatt	-2,1	-1,5
Reparation och underhåll	-3,5	-5,0
Fastighetsförsäkringspremier	-0,7	-0,7
Fastighetsskötsel och förvaltning	-1,1	-1,3
Övriga fastighetskostnader	-0,2	-0,3
Summa	**-14,7**	**-15,4**

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	
		2022	2021
Konsultarvoden		-7,3	-6,3
Revisionsarvoden	6	-1,7	-0,8
Personalkostnader	7	-10,4	-4,8
Övriga förvaltningskostnader		-5,8	-2,5
Summa		**-25,2**	**-14,4**

I övriga förvaltningskostnader ingår bland annat uthyrningkostnader och förvaltningskostnader.

Denna dokument tillhör: JJWFZ-PWS0H-0932NX

NOT 6. REVISIONSARVODEN

	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
EY				
Revisionsuppdrag	-1,4	-0,8	-0,5	-0,2
Övriga tjänster	-0,4	-	-0,4	-
Summa	**-1,7**	**-0,8**	**-0,9**	**-0,2**

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	2022	2021
Medelantalet anställda	8	6
varav kvinnor	3	1
varav män	5	5
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-2,1	-0,7
Övriga anställda	-4,0	-2,7
Sociala kostnader inklusive löneskatt		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-0,8	-0,2
Övriga anställda	-1,4	-0,9
Pensionskostnader		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-0,6	-0,0
Övriga anställda	-0,4	-0,0
Övriga personalrelaterade kostnader	-1,0	-0,2
Summa	**-10,4**	**-4,8**

STYRELSE OCH VD

Under år 2022 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 2022 utbetalats 0,8 Mkr (0,7) i lön inklusive förmåner om 0,1 Mkr (0,1) och 0,0 Mkr (0,0) i bonus för verksamhetsåret 2021. Under 2022 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 2023 uppgår enligt avtal till 1,0 Mkr i fast ersättning. Sammanlagt 0,4 Mkr (0,0) 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 28 april 2022. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Ankarhagen.

För transaktioner med närstående hänvisar till not 24.

Denna dokumentnyckel: JIVFZ-PWS0H-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

NOT 8. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Resultat från andelar i koncernföretag				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	4,4	-
Summa	-	-	4,4	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter (beräknade enligt effektivräntemetoden)	0,9	0,0	-	-
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	1,9	1,4
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	-	-	0,9	-
Summa	**0,9**	**0,0**	**2,8**	**1,4**
Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader för leasingavtal, arrende samt tomträttsavgäld	-1,2	-1,2	-	-
Räntekostnader kreditinstitut	-17,7	-11,2	-	-
Räntekostnader till aktieägare	-0,5	-0,4	-0,5	-0,4
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	-1,3	-0,6
Övriga räntekostnader	-	-	-0,3	-2,0
Summa	**-19,3**	**-12,7**	**-2,0**	**-2,9**

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).

Denna dokumentnyckel: JWTZ-PWSOI-YUAQT-GLIYE-HOMSO-032NX

NOT 9. SKATT

	Koncernen		Moderbolag	
Skatt på årets resultat	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skattekostnad				
Aktuell skatt	-2,0	-2,1	-0,0	-0,4
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-0,0	-	-
Uppskjuten skattekostnad				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-2,8	-1,9	-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-6,5	-40,6	-	-
Effekt avsättning obeskattade reserver	-0,6	-0,6	-	-
Under året uppkomna underskott	-	-0,0	-	-
Under året utnyttjade underskottsavdrag	0,0	-	-	-
Periodisering upplåggningskostnader	0,0	-0,0	-	-
Leasing	0,0	0,0	-	-
Skatt på årets resultat	**-12,0**	**-45,2**	**-0,0**	**-0,4**
Avstämning av effektiv skatt				
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skatt baserad på gällande skattesats:				
Redovisat resultat före skatt	56,6	217,5	5,8	1,6
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-11,7	-44,8	-1,2	-0,3
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-0,2	-0,4	-0,0	-0,1
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	1,2	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-0,0	-	-
Redovisad skatt	**-12,0**	**-45,2**	**-0,0**	**-0,4**
Uppskjuten skatt				
Uppskjutna skattefordringar				
Vid årets ingång	0,0	0,0	-	-
Redovisat i årets resultat	-0,0	-0,0	-	-
Vid årets utgång	**0,0**	**0,0**	**-**	**-**
Uppskjutna skatteskulder				
Vid årets ingång	-92,7	-49,6	-	-
Redovisat i årets resultat	-9,9	-43,1	-	-
Vid årets utgång	**-102,6**	**-92,7**	**-**	**-**
Uppskjuten skattefordran är hänförlig till:				
Underskottsavdrag	0,0	0,0	-	-
Summa	**0,0**	**0,0**	**-**	**-**
Uppskjuten skatteskuld är hänförlig till:				
Temporära skillnader fastigheter	99,5	90,2	-	-
Övriga temporära skillnader	3,1	2,5	-	-
Summa	**102,6**	**92,7**	**-**	**-**
Netto uppskjuten skatt:	**102,6**	**92,7**	**-**	**-**

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

Denna dokumentnyckel: JJWFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

NOT 10. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
Förvaltningsfastigheter	**2022**	**2021**
Ingående redovisat värde	989,9	743,2
Förvärv	141,9	-
Investeringar i befintliga fastigheter	49,7	51,1
Värdeförändringar	31,8	195,6
Utgående redovisat värde	**1 213,2**	**989,9**

I Värdeförändringar ingår orealiserade värdeförändringar motsvarande 31,8 Mkr (195,6) och realiserade värdeförändringar motsvarande 0,0 Mkr (0,0).

	Koncernen	
Taxeringsvärden	**2022**	**2021**
Byggnader	209,7	172,1
Mark	100,2	93,5
Varav mark tomträtter	27,1	27,9

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 40 stycken (32) fastigheter, 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	**Värde 2022-12-31**	**Värde 2021-12-31**	**Värde 2020-12-31**	**Värde 2019-12-31**
Karlstad	596,0	515,4	391,3	277,4
Stockholm	164,0	110,4	61,5	61,5
Örebro	148,6	66,6	52,7	20,8
Västerås	123,1	112,9	97,0	96,5
Eskilstuna	90,1	92,9	70,9	44,8
Övriga mellansverige	91,4	91,7	69,8	34,8
Totalt	**1 213,2**	**989,9**	**743,2**	**535,8**

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 2022 har minst hälften av fastigheterna 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.

Fördelning värderingar	**2022**	**2021**
Extern värdering	**598,2**	**989,9**
Antal fastigheter	21	32
Intern värdering	**615,0**	**-**
Antal fastigheter	18	-
Utgående redovisat värde	**1 213,2**	**989,9**
Antal fastigheter	39	32

Koncernen äger 39 (31) fastigheter. Det totala antalet fastigheter under förvaltning uppgår till 40 (32), varav en fastighet står på ofri grund via ett arrende från Stockholms stad.

Denna dokumentnyckel: JJWFZ-PWSOH-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032MX

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

Värderingsantaganden	2022	2021
Kalkylränta driftnetto	8,9%	8,4%
Kalkylränta för restvärde	8,9%	8,4%
Direktavkastningskrav	6,6%	6,2%
Förväntad vakansgrad	5,1%	5,3%
Förväntad inflation	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%	131,2 / - 131,2
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	- 27,6 / 27,6
Drift och underhållskostnader	+/- 10%	- 13,7 / 13,7
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	- 84,2 / 98,4

Avtalade framtida hyresintäkter	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	84,2	63,1
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	190,0	164,0
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	101,4	101,2
Summa	**375,6**	**328,3**

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

NOT 11. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76,8	74,5
Förvärv	13,8	-
Avyttringar	-13,8	-
Kapitaltillskott	9,2	2,4
Utgående redovisat värde	**86,1**	**76,8**

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 13 (12) stycken.

Andelar innehas i följande dotterbolag:	Org. nr.	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Redovisat värde per 2022-12-31	Redovisat värde per 2021-12-31
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	0,7
Ankarhagen Swuk AB	559000-3942	100	100	1,1	1,0
Ankarhagen TL4 AB	559018-2258	100	100	2,8	2,8
Ankarhagen Jordbromalm AB	559018-2290	100	100	3,5	1,4
Ankarhagen Likströmmen AB	559057-8703	100	100	3,0	2,9
Ankarhagen Tunbytorp AB	559065-3530	100	100	23,2	22,6
Ankarhagen Vintergatan AB	559125-6523	100	100	12,6	12,6
Ankarhagen Östanvinden 4 AB	559125-6531	100	100	8,4	5,8
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	2,4	-
Summa				**87,4**	**76,8**

Denna dokumentnyckel: JJWFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

NOT 12. LEASING

	Koncernen	
Koncernen som leasetagare	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Nyttjanderättstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	**39,7**	**40,1**
Tillkommande leasingavtal	3,6	0,4
Avslutade leasingavtal	-0,0	-
Årets avskrivningar	-1,1	-0,8
Utgående anskaffningsvärde	**42,2**	**39,7**
Leasingskulder		
Leasingskuld vid årets början	**38,5**	**38,7**
Tillkommande leasingavtal	2,7	0,3
Avslutade leasingavtal	-0,0	-
Räntekostnader	1,2	1,2
Amortering av leasingskuld	-1,5	-1,7
Leasingskuld vid årets slut	**40,9**	**38,5**
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	2,4	1,9
Nyttjanderättstillgångar per tillgångsslag		
Tomträtter och arrenden	39,4	39,5
Lokaler	2,6	0,2
Bilar	0,2	0,1
Summa	**42,2**	**39,7**
Leasingskuld per tillgångsslag		
Tomträtter och arrenden	-38,4	-38,3
Lokaler	-2,3	-0,1
Bilar	-0,2	-0,1
Summa	**-40,9**	**-38,5**
Löptidsanalys över koncernens leasingskulder		
Inom 1 år	2,6	1,8
Mellan 1 och 5 år	6,7	5,4
Mer än 5 år	32,3	31,9
Summa	**41,7**	**39,1**

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 10.

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.

Denna dokumentnyckel: JWFZ-PWS0I-HO4SO-032NX

	Moderbolaget	
Operationell leasing	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Kostnadsförda leasingavgifter	0,7	0,5
Varav variabla avgifter	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**0,7**	**0,5**
Framtida avgifter för ej uppsägningsbara kontrakt förfaller enligt följande:		
Inom ett år	1,2	0,2
1-5 år	1,8	0,1
Senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**3,0**	**0,3**

NOT 13. UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr
Antal aktier vid årets ingång	1 000	100
Antal aktier vid årets utgång	1 000	500

I bolaget finns endast ett aktieslag.

Redovisning av aktiekapitalets utveckling 2021-2022	**Förändring aktiekapital**	**Totalt aktiekapital**	**Totalt antal aktier**
Aktiekapital 2021-12-31	-	0,1	1 000
Fondemission[1]	0,4	0,5	1 000

1) Kvotvärdet per aktie sattes upp till 500 kronor vid fondemissionen

NOT 14. FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

	Koncernen	
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Kundfordringar	10,2	11,4
Övriga kortfristiga fordringar	1,4	7,8
Likvida medel	47,2	25,3
Redovisat värde	**58,8**	**44,5**

	Koncernen	
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	382,9	153,7
Skulder till aktieägare (långfristiga)	25,7	-
Leasingskulder	40,9	38,5
Övriga långfristiga skulder	1,2	0,9
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	255,0	295,5
Leverantörsskulder	6,0	13,5
Övriga kortfristiga skulder	9,8	40,0
Redovisat värde	**721,6**	**542,1**

Denna dokumentnyckel: JJVFZ-PWSOI-YUAQT-GUJYE-HO4SO-032NX

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Moderbolaget 2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos koncernföretag	117,5	80,9
Kundfordringar	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	1,4	4,4
Kassa och bank	0,6	1,2
Redovisat värde	**119,5**	**86,5**

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Moderbolaget 2022-12-31	2021-12-31
Skulder till koncernföretag (långfristiga)	73,6	37,6
Skulder till aktieägare (långfristiga)	25,7	-
Skulder till koncernföretag (kortfristiga)	1,8	0,2
Leverantörsskulder	2,3	1,0
Övriga kortfristiga skulder	3,4	26,3
Redovisat värde	**106,6**	**65,1**

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

NOT 15. KUNDFODRINGAR

	Koncernen 2022-12-31	2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	10,2	11,4	-	-
Reservering för osäkra kundfordringar	-	-	-	-
Kundfordringar netto:	**10,2**	**11,4**	**-**	**-**
Reserv vid årets början	-	-	-	-
Årets reserveringar	-	-	-	-
Återförda reserveringar	-	-	-	-
Konstaterade förluster	1,7	-	-	-
Reserv vid årets slut	**1,7**	**-**	**-**	**-**
Åldersanalys av förfallna icke reserverade kundfordringar				
1-30 dagar	4,6	6,8	-	-
31-60 dagar	0,0	-	-	-
>61 dagar	0,8	0,3	-	-
Summa förfallna kundfordringar (ej reserverade)	**5,5**	**7,1**	**-**	**-**

För ytterligare upplysningar om kreditrisk, se not 2.

Denna dokumentnyckel: JJWFZ-PWS9I-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

NOT 16. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående balans	80,9	76,8
Lån som utbetalats under året	127,6	53,7
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	-91,0	-49,7
Utgående redovisat värde	**117,5**	**80,9**

För ytterligare information, se not 2.

	Moderbolaget	
Koncernföretag	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Ankarhagen Telefonen AB	0,1	0,0
Ankarhagen SWUK AB	0,2	0,0
Ankarhagen Karlstadfastigheter AB	0,2	0,1
Ankarhagen Jordbromalm AB	0,5	-
Ankarhagen Likströmmen AB	0,1	-
Ankarhagen Tunbytorp AB	0,3	0,0
Ankarhagen Vintergatan AB	0,4	0,0
Ankarhagen Östanvinden 4 AB	0,0	0,2
Ankarhagen Bergslagen AB	0,5	-
Ankarhagen BP3 AB	0,1	-
Ankarhagen BP AB	0,8	-
Ankarhagen Buffeln AB	0,2	-
Ankarhagen Gaspedalen AB	0,2	-
Ankarhagen H24 KB	0,1	-
Ankarhagen Ilanda AB	0,1	-
Ankarhagen Järnvägen AB	0,2	-
Ankarhagen Klubban AB	0,2	-
Ankarhagen Nolgård AB	0,2	-
Ankarhagen TL4 AB	0,5	-
Ankarhagen Vinden KB	0,1	-
Ankarhagen Östanvinden KB	1,2	-
KB Stormgatan AB	0,2	-
Ankarhagen Nattvinden AB	0,4	-
Ankarhagen Storängen AB	0,3	-
Ankarhagen Ventum AB	0,6	-
Ankarhagen Tällekullen AB	0,0	-
Summa	**7,8**	**0,4**

	Moderbolaget	
Koncernföretag	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Ankarhagen Telefonen AB	1,0	1,8
Ankarhagen SWUK AB	-	1,8
Ankarhagen Karlstadfastigheter AB	39,1	28,1
Ankarhagen Jordbromalm AB	9,1	-
Ankarhagen Likströmmen AB	-	0,2
Ankarhagen Tunbytorp AB	10,0	5,3
Ankarhagen Vintergatan AB	7,4	4,0
Ankarhagen Östanvinden 4 AB	2,8	39,3
Ankarhagen Bergslagen AB	40,4	-
Summa	**109,7**	**80,5**

Denna dokumentnyckel: JIVFZ-PWSOH-HO4SO-032NX

NOT 17. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Moms	5,7	4,0
Personalrelaterade skulder	0,4	0,3
Skulder till säljare av fastighet	3,0	9,0
Kortfristig del av övrig upplåning	-	26,0
Övrigt	0,7	0,7
Summa	**9,8**	**40,0**

Varav räntebärande övrig skuld uppgår till 3,0 Mkr (35,0).

NOT 18. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade upplåningskostnader				
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	3,5	2,5	-	-
Upplupna hyresintäkter	0,3	0,0	0,3	0,0
Övriga poster	2,2	1,1	0,4	0,2
Summa	**6,0**	**3,7**	**0,7**	**0,2**

NOT 19. UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolag	
Räntebärande skulder	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som redovisas i flera poster:				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	382,9	153,7	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	255,0	295,5	-	-
Långfristiga skulder till aktieägare	25,7	-	25,7	-
Övriga skulder (långfristiga)	1,2	-	73,6	37,8
Övriga skulder (kortfristiga)	3,0	35,0	-	26,3
Summa	**667,8**	**484,3**	**99,3**	**64,0**
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-

Lånevillkor

Skulder till kreditinstitut är hänförliga till lån i Swedbank och Bergslagens Sparbank. Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter. Ankarhagen har fullföljt sina åtaganden enligt avtalet om särskilda villkor som bolaget har med Swedbank.

Denna dokumentnyckel: JWFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

Löptidsanalys*	**Koncernen**			
Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	**Kapitalbindning**		**Räntebindning**	
	Belopp	**Andel, %**	**Belopp**	**Andel, %**
0-1	258,2	40,3	634,0	98,9
1-2	58,8	9,2	-	0,0
2-3	289,2	45,1	7,2	1,1
3-4	1,6	0,3	-	0,0
4-5	-	-	-	-
5 år och senare	33,4	5,2	-	0,0
Totalt	**641,2**	**100,0**	**641,2**	**100,0**

**) Exklusive skulder till aktieägare*

varav	Belopp	Andel, %
Räntebärande skulder - rörlig ränta	*631,0*	*98,4*
Räntebärande skulder - fast ränta	*10,2*	*1,6*

Genomsnittlig kapitalbindning var 2,2 (0,9) år.
Genomsnittlig räntebindning var 0.2 (0,2) år.

	Koncernen	
Nettoskuld**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Räntebärande skulder kreditinstitut	638,2	449,3
Räntebärande skulder övrigt	3,0	35,0
Livida medel	-47,2	-25,3
Nettoskuld	**594,0**	**458,9**

*** Exklusive skulder till aktieägare*

NOT 20. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		**Moderbolag**	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Upplupna räntekostnader	3,3	1,7	0,1	0,3
Upplupen fastighetsskatt	22,4	16,8	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	1,1	0,4	1,1	0,4
Övriga poster	6,8	2,7	0,6	0,9
Summa	**33,6**	**21,6**	**1,8**	**1,6**

Denna dokumentnyckel: JJWFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

NOT 21. SKULDER HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående balans	38,2	13,7
Lån som utbetalats under året	52,9	42,8
Återbetalda fordringar (amorteringar)	-15,9	-18,4
Utgående redovisat värde	**75,1**	**38,2**

	Moderbolaget	
Koncernföretag	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Ankarhagen Örsholmen AB	0,0	0,1
Ankarhagen Östanvindstorpet AB	0,0	0,0
Ankarhagen BP AB	0,8	0,1
Ankarhagen TL4 AB	0,6	0,2
Ankarhagen Likströmmen AB	0,0	-
Ankarhagen Swuk AB	0,0	-
Summa	**1,5**	**0,4**

	Moderbolaget	
Koncernföretag	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Ankarhagen BP AB	37,9	19,6
Ankarhagen Swuk AB	3,0	-
Ankarhagen Jordbromalm AB	-	1,9
Ankarhagen TL 4 AB	26,6	15,9
Ankarhagen Likströmmen AB	1,9	-
Ankarhagen BP3 AB	4,2	0,4
Summa	**73,6**	**37,8**

NOT 22. NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	Koncernen		Moderbolag	
Den löpande verksamheten	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avskrivningar	1,1	0,9	-	-
Summa	**1,1**	**0,9**	**-**	**-**

Denna dokumentmyckel: JIVFZ-PWSOH-HO4SO-032NX

Investeringsverksamheten	Koncernen		Moderbolag	
Belopp med avseende på erhållande av bestämmande inflytande över dotterföretag under perioden	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Totalt erlagd ersättning	141,9	-	-	-
- varav förvärv fastigheter	52,5	-	-	-
- varav fastigheter via förvärv av dotterföretag	89,4	-	-	-
- varav förvärv dotterföretag	-	-	-	-
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**	**0**	**0**	**0**

Utöver kassaflödena ovan har även 0,0 Mkr (8,0) erlagts mot revers vid förvärv av andelar i koncernföretag.
Koncernen har klassificerat förvärv av andelar i dotterföretag som tillgångsförvärv.

Finansieringsverksamheten	Koncernen		Moderbolag	
Räntebärande skulder	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	523,6	475,7	26,0	41,0
Kassaflödespåverkande poster:				
Upptagna lån från kreditinstitut	208,1	72,2	-	-
Upptagna depositioner	0,4	0,2	-	-
Upptagna ägarlån	27,0	-	27,0	-
Amortering på skulder till kreditinstitut	-19,4	-10,3	-	-
Återbetalda depositioner	-0,1	-	-	-
Amortering säljreverser	-9,0	-	-	-
Amortering på ägarlån	-1,3	-15,0	-1,3	-15,0
Amortering på leasingskulder	-1,1	-0,7	-	-
Övriga räntebärande skulder	-26,0	-	-26,0	-
Summa kassaflöden i finansieringsverksamheten	**178,6**	**46,5**	**-0,3**	**-15,0**
Ej kassaflödespåverkande poster:				
Upptagna säljreverser	3,0	-	3,0	-
Tillkommande leasingskulder	2,7	0,3	-	-
Avslutade leasingskulder	-0,0	-	-	-
Ränta på leasingskuld	1,2	1,2	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-0,4	-0,0	-	-
Summa ej kassaflödespåverkande poster	**6,5**	**1,5**	**3,0**	**-**
Vid årets slut	**708,8**	**523,6**	**28,7**	**26,0**
Specifikation				
Skulder till kreditinstitut	637,9	449,3	-	-
Ägarlån	25,7	-	25,7	-
Säljarreverser (ingår i övriga kortfristiga skulder)	3,0	-	3,0	-
Leasingskuld	40,9	38,5	-	-
Övriga långfristiga skulder	1,2	35,9	-	26,0
Summa	**708,8**	**523,6**	**28,7**	**26,0**

Ankarhagen har inte övertagit några bankskulder i samband med företagsförvärv.

Denna dokumentnyckel: JJWFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HQ4SO-032NX

NOT 23. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolag	
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fastighetsinteckning	714,4	531,3	-	-
Generell borgen	659,3	438,2	619,5	437,2

NOT 24. 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 9 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 2022 inga transaktioner med närstående. Under 2021 hade koncernen kostnader för konsulttjänster från Tripeta AB som ägs av styrelseledamoten och huvudägaren Markus Sjövall. Dessa uppgick under 2021 till 0,1 Mkr.

Utestående skulder till närstående uppgick per 2022-12-31 till 0,0 Mkr (0,0).

Moderbolaget

Moderbolaget har närstående relationer med övriga bolag inom koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 80,9 Mkr på koncernbolag (80,9) och skulder om 38,0 Mkr till andra koncernbolag (38,0).

Av moderbolagets försäljning avser 99,8% (98,9) försäljning till andra bolag inom koncernen.

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

Optionsinnehav hos ledande befattningshavare

En ledande befattningshavare i koncernen har under 2022 förvärvat 800 st optioner från Ankarhagen Fastigheter AB som ger rätt att teckna lika många aktier i Ankarhagen Holding AB under 2026 till ett lösenpris om 16 000 kr per aktie. Samtliga optioner är utestående per 31 december 2022. Koncernen har inte någon legal eller informell förpliktelse att återköpa eller reglera optionerna kontant. Premien som erlades på teckningsoptionerna motsvarade marknadsvärdet vilket har beräknats genom Black-Scholes-modellen.

Värderingsmodellen innehåller följande kritiska antaganden:

- Aktiepriset har antagits vara samma pris som vid nyligen genomförda nyemissioner där externa ägare tecknade sig för aktier.
- Direktavkastning om 0,5%
- Förväntad volatilitet om 30%

Eftersom verkligt värde har erlagts vid utgivande av optionerna redovisas ingen personalkostnad eller sociala avgifter för optionerna. Optionspremien som den anställde betalat för att erhålla optionerna redovisas som finansiella intäkter.

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 16 och 21, 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.

Denna dokument är nyckelf. JJVTZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

NOT 25. VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Under första kvartalet 2023 har Ankarhagen förlängt befintliga fastighetslån om motsvarande 135 Mkr. I samband med refinansieringen har koncernen förlängt kapitalbindningstiden på lånepartföljen.

NOT 26. FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Kr	
Balanserat resultat	91 440 047
Årets resultat	5 716 164
Summa	**97 156 210**

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Utdelning	2 500 000
I ny räkning balanseras	94 656 210
Summa	**97 156 210**

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 2022 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 27 april 2023 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).

Denna dokumentnyckel: JWTZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HOMSO-032NX

STYRELSENS GODKÄNNANDE

Årsredovisningen och koncernredovisningen kommer att föreläggas årsstämman den 27 april 2023 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

Denna dokumentnyckel: JJVFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26-58 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 2022 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 2022 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 1-25 och 59-64. 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.

Denna dokumentnyckel: JWFZ-PWSOH-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Ankarhagen Fastigheter AB för räkenskapsår 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 dagen som framgår
av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Denna dokumentmyckel: JIVFZ-PWSOH-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

DEFINITIONER

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

Driftnetto Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

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.

Räntetäckningsgrad, ggr Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader i relation till räntekostnader. Räntekostnader för leasingavtal, arrende och tomträttsavgäld exkluderas från beräkningen.

Skuld till kreditinstitut Summan av räntebärande lån utställda av kreditinstitut.

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

Överskottsgrad, % Driftnetto i relation till hyresintäkterna.

Denna dokumentnyckel: JJWFZ-PWSOI-YUAQT-GLJYE-HO4SO-032NX

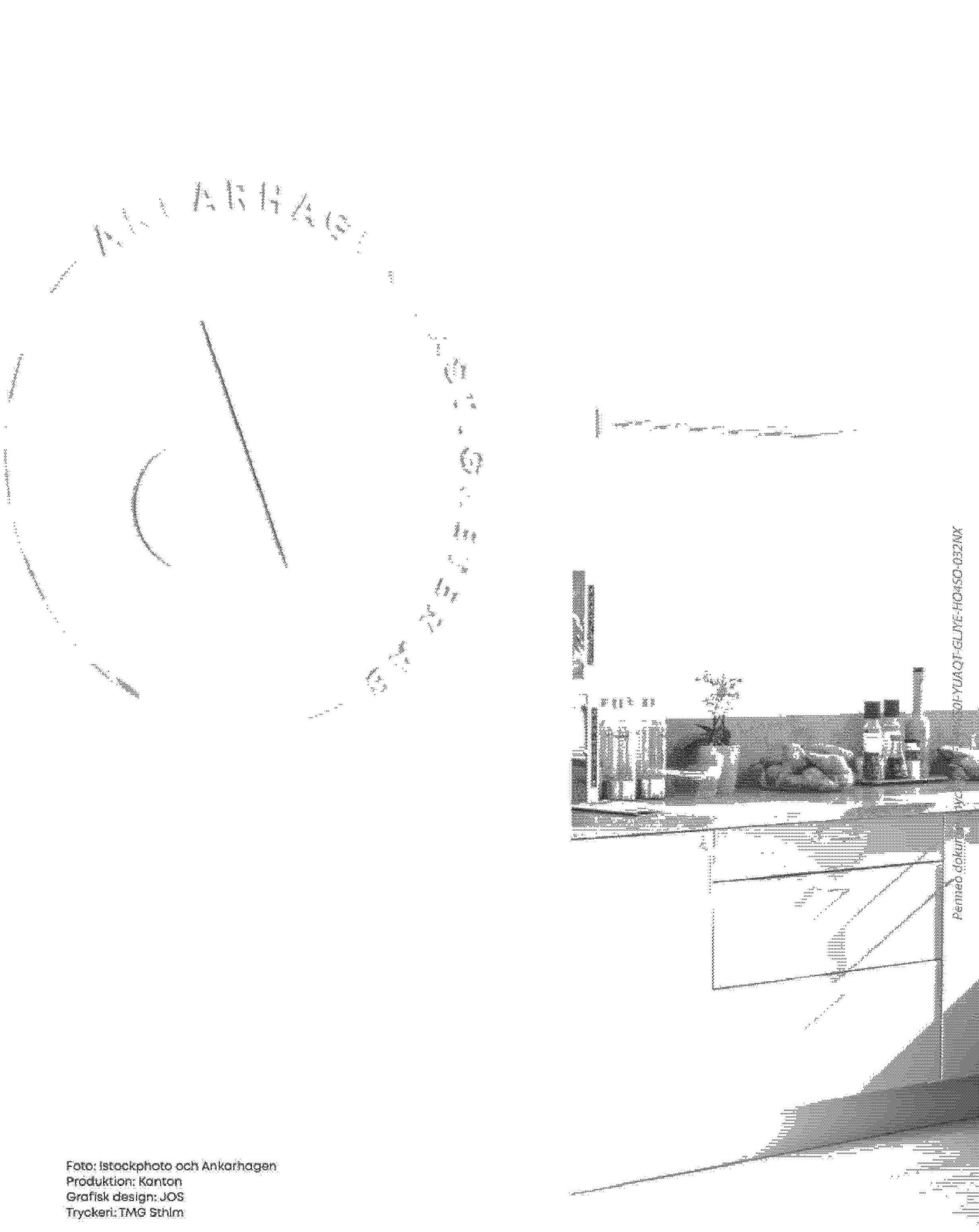


Foto: Istockphoto och Ankarhagen
Produktion: Kanton
Grafisk design: JOS
Tryckeri: TMG Sthlm

Ankarhagen
Fastigheter

www.ankarhagen.se

PENNEO

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

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

FREDRIK TIBELL (SSN-validerad)
Styrelseordförande
Serienummer: 19660523xxxx
IP: 94.191.xxx.xxx
2023-04-19 12:06:37 UTC

BankID

MARKUS SJÖVALL (SSN-validerad)
Verkställande direktör och styrelseledamot
Serienummer: 19771114xxxx
IP: 85.30.xxx.xxx
2023-04-19 12:26:30 UTC

BankID

Anna Elin Julia Mejegård (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 19781214xxxx
IP: 79.142.xxx.xxx
2023-04-19 14:05:27 UTC

BankID

FREDRIK HOLMSTRÖM (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 19710525xxxx
IP: 90.230.xxx.xxx
2023-04-19 19:47:57 UTC

BankID

JONAS SVENSSON (SSN-validerad)
Auktoriserad Revisor
Serienummer: 19681130xxxx
IP: 94.234.xxx.xxx
2023-04-19 19:50:28 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: JIVFZ-PWS01-YUAQT-GLJME-HO4SO-032NX

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**