

Styrelsen och VD för  
**Ancore Fastigheter AB**  
Org.nr 556817-8858

avger härmed

## **Årsredovisning och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

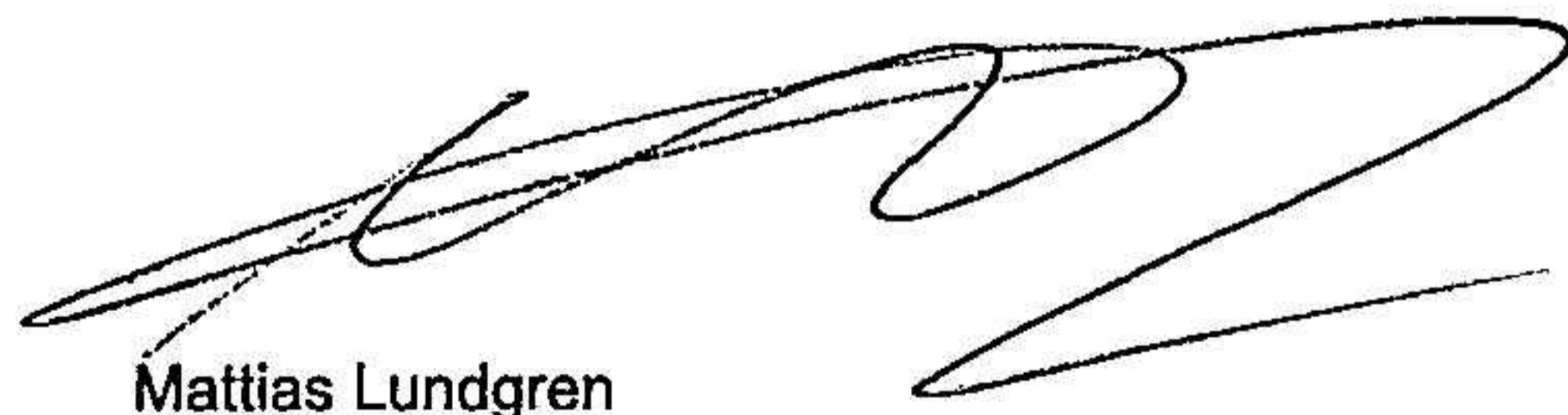
### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning i moderbolaget samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning blivit fastställd på årsstämman den 2025-04-28. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag på vinstdisposition.

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

Stockholm den

27/5-2025



Mattias Lundgren

Styrelsen och VD för  
**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

upprättar härmed

**Årsredovisning och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024



**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

2025052811987

**Årsredovisning och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

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

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändring eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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



**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

2025052811988

**Förvaltningsberättelse****Verksamheten**

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

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

Koncernen är innehavare till 35 renodlade handelsfastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 278 212 kvm, hyresintäkterna beräknat på årsbasis uppgår till ca 602 Mkr.

Den dominerande hyresgästen är ICA Fastigheter AB med långa hyresavtal.

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

**Flerårsjämförelse**

<b>Flerårsöversikt koncernen*</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hyresintäkter	601 888	560 018	506 429	486 126	491 767
Resultat efter finansiella poster	202 584	200 138	184 857	180 246	173 704
Resultat i % av hyresintäkter	33,66%	35,74%	36,50%	37,08%	35,32%
Avkastning på eget kapital (%)	14,6%	14,5%	13,3%	12,9%	12,3%
Avkastning på totalt kapital (%)	6,1%	5,4%	4,7%	4,5%	5,0%
Balansomslutning	5 669 447	5 672 273	5 669 292	5 654 985	5 654 451
Soliditet (%)	24,5%	24,4%	24,4%	24,6%	24,8%
<b>Flerårsöversikt moderbolaget*</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	21 532	21 818	19 903	19 143	19 314
Resultat efter finansiella poster	38 271	49 747	27 183	20 313	-9 048
Resultat i % av omsättning	177,7%	228,0%	136,6%	106,1%	neg
Avkastning på eget kapital (%)	4,5%	5,2%	2,6%	1,8%	neg
Avkastning på totalt kapital (%)	3,8%	1,9%	1,9%	1,9%	0,0%
Balansomslutning	4 714 264	4 823 825	4 923 977	5 032 281	5 133 641
Soliditet (%)	16,9%	18,8%	20,2%	22,0%	23,5%

\*För definition av nyckeltal, se noter.

**Väsentliga händelser under året**

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

**Risker och osäkerhetsfaktorer***Fastighetsrelaterade risker*

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

*Hållbarhetsrisker*

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

## Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

### Finansiella risker

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

### Förväntad framtida utveckling

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

Vi fortsätter att utveckla fastighetsbeståndet med energiinvesteringar för miljö och kostnadsreduktion, samt om- och tillbyggnader för våra hyresgäster. En stor del av hyresavtalen är indexreglerade och 90% av externa lån har säkrats till fast ränta. Detta i kombination med en stabil hyresgäst, ICA Fastigheter, och bra fastigheter ger oss anledning att se positivt på framtiden.

### Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

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

### Hållbarhetsupplysningar

Vårt hållbarhetsarbete är en integrerad del av både vårt dagliga arbete som våra långsiktiga affärs mål och vi fortsätter att arbeta aktivt för att stärka vår positiva inverkan på samhället och miljön samtidigt som vi levererar hållbart värde till våra ägare och andra intressenter.

Bolaget har som mål att miljöcertifiera alla byggnader i fastighetsbeståndet fram till 2026. Under året har arbetet fortsatt och ytterligare 10 (3) fastigheter certifierats under Miljöbyggnad i Drift. Totalt är nu 39% (16%) av fastighetsbeståndet certifierat. Att certifiera fastigheter är en kvalitetsmärkning som visar hyresgäster och andra intressenter att byggnaden lever upp till miljöstandarder och hållbarhetskriterier. Certifieringen gör det möjligt att vi kan arbeta på ett strukturerat sätt för att utveckla och förvalta miljömässigt hållbara byggnader vilket i förlängningen ökar fastigheternas värde.

Vi fortsätter att fokusera på att minimera miljöpåverkan och energianvändning. Ancore har en kontinuerlig rapportering kring energianvändning och den minskade andel köpt energi samt främjandet av användning av förnyelsebara energikällor i syfte att minska klimatavtrycket och delvis minska kostnaderna. Ancore har 6 fastigheter med solceller i drift vilket motsvarar 17% av hela fastighetsbeståndet. Inga nya solceller installerades under 2024. Under 2024 minskade Ancores andel köpta energi med 0,9%.

Fram till 2030 ska all icke godkänd köldmedia fasats ut. Tillsammans med hyresgäster genomförs energiprojekt där installationer och belysning byts ut och möjliggör återvinning av värme från livsmedelskylan. Under 2024 påbörjades ett energikonverteringsprojekt som kommer slutföras under Q1 2025.

Under året har en större satsning av installation av laddstolpar fortsatt, totalt är innehavet 376 laddpunkter vid Ancores fastigheter resterande två installationer är avtalade och slutförs 2025, då är uppfyllnaden 100% .

Att omhänderta klimatrelaterade risker i fastighetstbeståndet är en del av hållbarhetsarbetet. Utifrån en klimatriskkartläggning har hela fastighetsbeståndet analyserats utifrån närliggande klimathot och möjlig påverkan av framtida climateffekter. Baserat på det har 9 fastigheter identifierats med större sårbarhet där behov kan finnas, för 4 av dessa en mer djupgående klimat- och sårbarhetsanalys genomförts under året för en indikation om allvarlighetsgrad och en skapa en planering för ett bibehållet långsiktigt

**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

2025052811990

**Förslag till vinstdisposition**

Balanserat resultat		756 346 445
Årets resultat		40 119 716
	kronor	<b>796 466 161</b>
till aktieägare utdelas (1 500 kronor per aktie)		150 000 000
i ny räkning överföres		646 466 161
	kronor	<b>796 466 161</b>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

Utdelningen föreslås ske vid tre tillfällen och utbetalning enligt följande:

2025-06-30	50 000 000
2025-09-30	50 000 000
2025-12-30	50 000 000

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



**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

2025052811991

**Resultaträkning**

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Nettoomsättning	3,4,5	601 888	560 018	21 532	21 818
Fastighetskostnader	6	<u>-105 353</u>	<u>-99 378</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Driftnetto</b>		<b>496 535</b>	<b>460 639</b>	<b>21 532</b>	<b>21 818</b>
Avskrivningar		-136 044	-132 240	0	0
Nedskrivning / reverserad nedskrivning		0	-7 400	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>360 491</b>	<b>320 999</b>	<b>21 532</b>	<b>21 818</b>
Administrationskostnader	7	<u>-21 197</u>	<u>-21 505</u>	<u>-22 182</u>	<u>-22 348</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>339 294</b>	<b>299 495</b>	<b>-650</b>	<b>-529</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 025	5 171	181 874	154 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-143 735</u>	<u>-104 528</u>	<u>-142 953</u>	<u>-104 444</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-136 710</b>	<b>-99 357</b>	<b>38 921</b>	<b>50 276</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>202 584</b>	<b>200 138</b>	<b>38 271</b>	<b>49 747</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Erhållna koncernbidrag		0	0	1 849	16 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>202 584</b>	<b>200 138</b>	<b>40 120</b>	<b>65 747</b>
Skatt på årets resultat	10	<u>-48 141</u>	<u>-47 591</u>	<u>0</u>	<u>-2 314</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>154 443</b>	<b>152 547</b>	<b>40 120</b>	<b>63 433</b>

**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

202505281199Z

**Balansräkning**

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Förvaltningsfastigheter	11	5 298 320	5 359 465	0	0
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	<u>104 811</u>	<u>81 097</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		5 403 131	5 440 562	0	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Andelar i koncernföretag	13	0	0	118 004	118 004
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	130	<u>130</u>	0	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		5 403 261	5 440 692	118 004	118 004
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Kundfordringar		500	102	0	10
Fordringar hos koncernföretag		0	0	4 310 375	4 463 222
Aktuella skattefordringar		0	0	48 629	41 969
Övriga kortfristiga fordringar		27 881	29 580	1 401	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>18 170</u>	<u>11 479</u>	<u>16 930</u>	<u>10 426</u>
		46 551	41 161	4 377 335	4 515 627
Kassa och bank		<u>219 635</u>	<u>190 420</u>	<u>218 923</u>	<u>190 192</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		266 186	231 581	4 596 258	4 705 819
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 669 447</b>	<b>5 672 273</b>	<b>4 714 264</b>	<b>4 823 825</b>



**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

2025052811993

**Balansräkning**

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	16				
<b>Eget kapital, moderbolag</b>					
<u>Bundet eget kapital</u>					
Aktiekapital				<u>100</u>	<u>100</u>
				100	100
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat				-660 824	-574 256
Erhållna aktieägartillskott				1 417 070	1 417 070
Årets resultat				<u>40 120</u>	<u>63 433</u>
				796 366	906 247
<b>Eget kapital, koncern</b>					
Aktiekapital		100	100		
Övrigt tillskjutet kapital		1 417 070	1 417 070		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		<u>-27 827</u>	<u>-32 269</u>		
		1 389 343	1 384 901		
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 389 343</b>	<b>1 384 901</b>	<b>796 466</b>	<b>906 347</b>
<b>Avsättningar</b>					
Uppskjuten skatteskuld	10	<u>169 553</u>	<u>173 987</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa avsättningar</b>		169 553	173 987	0	0
<b>Långfristiga skulder</b>					
	18				
Skulder till kreditinstitut		<u>2 944 300</u>	<u>2 905 100</u>	<u>2 944 300</u>	<u>2 905 100</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		2 944 300	2 905 100	2 944 300	2 905 100
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		966 000	1 005 200	966 000	1 005 200
Leverantörsskulder		28 303	20 242	6 603	1 850
Aktuella skatteskulder		17 996	28 933	0	0
Övriga kortfristiga skulder		2 654	5 466	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>151 298</u>	<u>148 445</u>	<u>895</u>	<u>5 327</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 166 250	1 208 286	973 498	1 012 377
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 669 447</b>	<b>5 672 273</b>	<b>4 714 264</b>	<b>4 823 825</b>



## Rapport över förändring eget kapital

## Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Annat eget kapital inkl årets resultat
Ingående eget kapital, 2024-01-01	100	1 417 070	-32 271	1 384 902
Årets resultat			154 443	154 443
Utdelning	0	0	-150 000	-150 000
<b>Utgående eget kapital, 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>1 417 070</b>	<b>-27 828</b>	<b>1 389 343</b>

## Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående eget kapital, 2024-01-01	100	906 247	906 347
Årets resultat		40 120	40 120
Utdelning		-150 000	-150 000
<b>Utgående eget kapital, 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>796 366</b>	<b>796 466</b>

**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

2025052811995

**Kassaflödesanalys**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>				
Rörelseresultat	339 294	299 495	-650	-529
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	136 044	139 640	0	0
Erlagd ränta	-143 735	-104 528	-142 953	-104 444
Erhållen ränta	7 025	5 171	181 874	154 720
Betald inkomstskatt	<u>-63 512</u>	<u>-23 082</u>	<u>0</u>	<u>-2 314</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>275 116</b>	<b>316 696</b>	<b>38 271</b>	<b>47 433</b>
Justeringar av rörelsekapital				
Ökning/Minskning av kundfordringar	-398	1 409	10	10
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-4 992	-4 109	-14 564	1 891
Ökning/Minskning av leverantörsskulder	8 061	5 043	4 753	-5 404
Ökning/Minskning av kortfristiga skulder	<u>42</u>	<u>-11 370</u>	<u>-4 433</u>	<u>4 524</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>277 829</b>	<b>307 669</b>	<b>24 037</b>	<b>48 453</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	<u>-98 613</u>	<u>-137 173</u>	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-98 613</b>	<b>-137 173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>				
Erhållna koncernbidrag	0	0	1 849	16 000
Amortering långfristiga lån	0	-12 705	0	-12 705
Utbetald utdelning	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Förändring av koncernmellanhavanden	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>152 847</u>	<u>106 045</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-150 000</b>	<b>-162 705</b>	<b>4 696</b>	<b>-40 660</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>29 216</b>	<b>7 791</b>	<b>28 731</b>	<b>7 791</b>
Likvida medel i början av året	<u>190 420</u>	<u>182 629</u>	<u>190 192</u>	<u>182 401</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>219 636</b>	<b>190 420</b>	<b>218 923</b>	<b>190 192</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

### Intäktsredovisning

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

#### *Hyresintäkter*

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

### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

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

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

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

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

**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

**Uppskjutna skattefordringar**

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

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

**Lånekostnader**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

Komponenternas nyttjandeperioder uppskattas till:

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Förvaltningsfastigheter	Antal år
Komponenter ingående i byggnad	20-50 år
Komponenter ingående i markanläggningar	10-20 år
Komponenter ingående i byggnadsinventarier	5-30 år

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

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

**Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

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

**Leasing**

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

## Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

### Finansiella tillgångar / skulder - redovisning och värdering

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

### Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkrings- instrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Bolaget tillämpar säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationer i resultatet som en följd av säkring av ränterisker.

Omvärdering sker ej av den säkrade posten om det finns en motsatt värdeförändring på säkringsinstrumentet.

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflydesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

### Fordringar

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

### Likvida medel

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

### Skulder

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

### Redovisningsprinciper moderbolag

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### Andelar i koncernbolag

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

#### Definition av nyckeltal

*Resultat efter finansiella poster*

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

*Avkastning på eget kapital*

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

*Avkastning på totalt kapital*

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

*Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

### Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

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

Vid upprättande av årsbokslut för räkenskapsår 2024 har uppskjuten skatt på temporära skillnader värderats i enlighet med framtida beslutade skattesatser. Bedömningen är att de uppskjutna skatterna kommer att realiseras from år 2025 och framåt. Dessa poster har värderats till 20,6%.

**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

2025052811999

Not 3	Intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	Hysesintäkter	601 888	560 018	0	0
	Management Fee	<u>0</u>	<u>0</u>	21 532	21 818
	<b>Summa intäkter</b>	<b>601 888</b>	<b>560 018</b>	<b>21 532</b>	<b>21 818</b>

**Not 4 Uppgifter om köp och försäljning inom samma koncern**

Moderbolaget	2024-01-01	2023-01-01
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	Inköp	0%
Försäljning	100%	100%

**Not 5 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Mindre än 1 år	544 250	539 223	0	0
1 - 5 år	1 229 889	1 584 959	0	0
Mer än 5 år	<u>224 760</u>	<u>74 587</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>1 998 899</b>	<b>2 198 769</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Direkta fastighetskostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Driftskostnader	-54 804	-52 498	0	0
Underhåll	-26 918	-23 249	0	0
Fastighetsskatt	<u>-23 632</u>	<u>-23 631</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>-105 353</b>	<b>-99 378</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Arvode till revisorer**

KPMG AB	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Revisionsuppdraget	<u>823</u>	<u>795</u>	<u>24</u>	<u>23</u>
<b>Summa arvode till revisorerna</b>	<b>823</b>	<b>795</b>	<b>24</b>	<b>23</b>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.



**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

2025052812000

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ränteintäkter, bank	6 336	4 531	6 336	4 531
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	175 030	150 051
Övrigt	<u>689</u>	<u>641</u>	<u>509</u>	<u>138</u>
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 025</b>	<b>5 172</b>	<b>181 874</b>	<b>154 720</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Räntekostnader, bank	-138 150	-96 766	-138 150	-96 766
Övriga finansiella kostnader	-4 803	-7 675	-4 803	-7 675
Övrigt	<u>-782</u>	<u>-87</u>	<u>0</u>	<u>-3</u>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-143 736</b>	<b>-104 528</b>	<b>-142 953</b>	<b>-104 444</b>

**Not 10 Inkomstskatt och uppskjuten skatt**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>				
Aktuell skatt	-52 575	-52 015	0	-2 314
Uppskjuten skatt	<u>4 434</u>	<u>4 424</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-48 141</b>	<b>-47 591</b>	<b>0</b>	<b>-2 314</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-42 307	-41 804	0	-2 314
Ej skattepliktiga intäkter	142	132	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-34	-1 526	0	0
Justering avseende skatter för föregående år	-18	3	0	0
Justering uppskjuten skatt vid förvärv	-6 074	-4 549	0	0
Upplösen uppskjuten skatt från förvärv	152	152	0	0
Extra skatteavdrag 3,9 % Inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-48 141</b>	<b>-47 591</b>	<b>0</b>	<b>-2 314</b>

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Koncernen</b>				
<b>IB Uppskjutna skatteskulder</b>	<b>173 987</b>	<b>178 411</b>		
Årets förändring hänförligt till;				
Uppskjuten skatt på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	-4 396	-4 386	0	0
Uppskjuten skatt förvärvad	-38	-38	0	0
<b>UB Uppskjutna skatteskulder</b>	<b>169 553</b>	<b>173 987</b>		
<b>Uppskjutna skatter netto</b>	<b>169 553</b>	<b>173 987</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Temporära skillnader på förvaltningsfastigheter uppgår till 3 341 350 tkr.

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

.....

.. ..



**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

**Not 11 Förvaltningsfastigheter****Koncernen**

<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 758 342	6 577 160
Försäljningar/utrangeringar	0	-925
Omklassificeringar	74 899	182 107
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 833 241</b>	<b>6 758 342</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 391 477	-1 259 771
Försäljningar/utrangeringar	0	534
Årets avskrivning	-136 044	-132 240
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 527 521</b>	<b>-1 391 477</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-11 900	-4 500
Årets nedskrivning	0	-7 400
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-11 900</b>	<b>-11 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 298 320</b>	<b>5 359 465</b>
Redovisat värde byggnader	3 888 456	3 918 001
Redovisat värde byggnadsinventarier	342 265	368 979
Redovisat värde markanläggningar	76 493	81 379
Redovisat värde mark	991 106	991 106
	<b>5 298 320</b>	<b>5 359 465</b>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 8 339 200 Tkr. Samtliga bolagets ägda fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Det verkliga värdet på samtliga förvaltningsfastigheter baseras på extern värdering som genomförs av utomstående oberoende värderingsföretag med erkända kvalifikationer, vilket sker under andra halvåret varje år.

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

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

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

**Värderingsantaganden**

Värdetidpunkt	2024-12-31
Inflationsantagande, %	1% för 2025, därefter 2% per år
Kalkylperiod, år	7-14
Direktavkastning, %	4,85-8,75
Kalkylränta, %	5,75-10,65
Långsiktig vakans, %	2,7-12,0
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Baserat på utfall/budget men justerar för ev extremvärden enstaka år Baserat på en schablon som beror på bedömt skick på fastigheten



**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

**Övriga upplysningar avseende förvaltningsfastigheter**

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

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

<b>Koncernen</b>	<b><u>2024-12-31</u></b>	<b><u>2023-12-31</u></b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 097	125 640
Inköp	98 613	137 564
Omklassificeringar	-74 899	-182 107
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 811</b>	<b>81 097</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag  
Direkta och indirekta innehav av aktier i dotterbolag**

<b>Moderbolaget</b>	<b><u>2024-12-31</u></b>	<b><u>2023-12-31</u></b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	118 004	118 004
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 004</b>	<b>118 004</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 004</b>	<b>118 004</b>

	<b>Org.nr.</b>	<b>Säte</b>	<b>Antal /Andel %</b>	<b>Bokfört värde <u>2024-12-31</u></b>	<b>Bokfört värde <u>2023-12-31</u></b>
<i>Direkta innehav</i>					
Ancore Holding 1 AB	556975-7916	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore Holding 2 AB	556975-7924	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore Holding 3 AB	556975-7858	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore Holding 4 AB	559084-7660	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore Holding 5 AB	559094-9763	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore Holding 6 AB	559111-5281	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore Holding 7 AB	559198-4660	Stockholm	50 000/100%	50	50
Ancore 44 AB	556809-0731	Stockholm	1000/100%	7 550	7 550
Ancore 45 AB	556809-0798	Stockholm	1000/100%	25	25
Ancore 46 AB	556809-0814	Stockholm	1000/100%	1 050	1 050
Ancore 47 AB	556809-0715	Stockholm	1000/100%	25	25
Ancore 48 AB	556809-0756	Stockholm	1000/100%	3 050	3 050
Ancore 49 AB	556809-0772	Stockholm	1000/100%	25	25
Ancore 50 AB	556809-0749	Stockholm	1000/100%	2 050	2 050
Ancore 51 AB	556809-0780	Stockholm	1000/100%	25	25
Ancore 52 AB	556809-0723	Stockholm	1000/100%	25	25
Ancore 3 AB	556675-1060	Stockholm	1000/100%	86 729	86 729
Ancore 26 AB	556697-1577	Stockholm	1000/100%	8 550	8 550
Ancore 31 AB	556713-6600	Stockholm	1000/100%	8 550	8 550

**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

*Indirekta innehav*

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

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

<b>Koncernen</b>		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		130	130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		130	130
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>130</b>	<b>130</b>
	<b>Andel</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
<b>Värdepapper</b>		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Birsta Östra samfällighetsförening	43%	130	130
		130	130

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda lånekostnader	11 194	9 685	11 194	9 685
Övrigt	6 976	1 794	5 735	741
<b>Summa</b>	<b>18 170</b>	<b>11 479</b>	<b>16 930</b>	<b>10 426</b>

**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

**Not 16 Förslag till vinstdisposition**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Moderbolaget</b>		
Balanserad vinst	756 246	842 814
Årets resultat	<u>40 120</u>	<u>63 433</u>
	<b>796 366</b>	<b>906 247</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägare utdelas (1 500 kr per aktie)	150 000	150 000
i ny räkning överföres	<u>646 366</u>	<u>756 246</u>
	<b>796 366</b>	<b>906 247</b>

**Not 17 Derivatinstrument**

Företaget har ingått swapavtal samt avtal om räntetak med banken genom vilka bolaget säkrar sig mot fluktuationer i räntor. Per 31 december 2024 var 74% (71%) av företagets lån säkrade.

<b>Koncernen</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Genomsnittlig löptid (år)</b>	<b>Marknads- värde</b>
<b>Utestående räntederivat</b>	2 893 500	1,33	18 210

**Not 18 Långfristiga skulder**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	<u>2 944 300</u>	<u>2 905 100</u>	<u>2 944 300</u>	<u>2 905 100</u>
<b>Summa</b>	<b>2 944 300</b>	<b>2 905 100</b>	<b>2 944 300</b>	<b>2 905 100</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	140 058	136 916	0	0
Övriga poster	<u>11 240</u>	<u>11 529</u>	<u>895</u>	<u>5 327</u>
<b>Summa</b>	<b>151 298</b>	<b>148 445</b>	<b>895</b>	<b>5 327</b>

**Not 20 Upplysningar om aktiekapital**

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



## Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

### Not 21 Finansiell riskhantering

#### Finansiell riskhantering

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

#### Ränterisk

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

#### Kundkreditrisk

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

#### Likviditet och refinansieringsrisk

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

Refinansieringsrisker minskas genom koncernens målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Koncernen är också föremål för ett antal covenant vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom belåningsgrad i förhållande till fastigheternas bedömda värde. Koncernen uppfyllde alla sådana covenant den 31 december 2024.

### Not 22 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:</b>				
Fastighetsinteckningar	4 002 100	4 002 100	0	0
Pantsatta skuldebrev-internreverser	0	0	3 910 506	3 910 506
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0	117 954	117 954
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 002 100</b>	<b>4 002 100</b>	<b>4 028 460</b>	<b>4 028 460</b>

Rättigheter i hyresavtal är ställda som säkerhet för koncernens lån.

### Not 23 Koncernuppgifter

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



**Ancore Fastigheter AB**

Org.nr 556817-8858

Stockholm

\_\_\_\_\_  
Mattias Lundgren

\_\_\_\_\_  
Anna-Stina Arvidsson

\_\_\_\_\_  
Lena Boberg

\_\_\_\_\_  
Torsten Josephson  
*Verkställande direktör*

\_\_\_\_\_  
Ramsay Brufer  
*Ordförande*

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Henrik Blom  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557545007515

## Dokument

Ancore Fastigheter AB - Koncernredovisning 2024 för  
signering  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2025-04-24 08:05:20 CEST (+0200) av Matilda  
Johansson (MJ)  
Färdigställt 2025-04-25 22:53:58 CEST (+0200)

## Initierare

Matilda Johansson (MJ)  
Newsec Property Asset Management  
matilda.johansson@newsec.se

## Signerare

Ramsay Brufer (RB)  
Ancore Fastigheter AB  
Personnummer 195904031118  
ramsay.brufer@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ramsay Johan Brufer"  
Signerade 2025-04-24 16:03:45 CEST (+0200)

Mattias Lundgren (ML)  
Personnummer 197109032537  
mattias.a.lundgren@ica.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Mattias Lundgren"  
Signerade 2025-04-24 08:32:52 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545007515

2025052817008

Lena Boberg (LB)  
Ancore Fastigheter AB  
*Personnummer 197005110221*  
*lena.boberg@alecta.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"LENA BOBERG"*  
*Signerade 2025-04-24 11:21:53 CEST (+0200)*

Anna-Stina Arvidsson (AA)  
Ancore Fastigheter AB  
*Personnummer 6509204381*  
*anna-stina.arvidsson@ica.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"ANNA-STINA ARVIDSSON"*  
*Signerade 2025-04-24 08:33:52 CEST (+0200)*

Torsten Josephson (TJ)  
Ancore Fastigheter AB  
*Personnummer 195309031911*  
*torsten.josephson@ancorefastigheter.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"TORSTEN JOSEPHSON"*  
*Signerade 2025-04-24 17:02:31 CEST (+0200)*

Henrik Blom (HB)  
KPMG AB  
*Personnummer 198510154951*  
*henrik.blom@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"HENRIK BLOM"*  
*Signerade 2025-04-25 22:53:58 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ancore Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

— planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

# 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."

**HENRIK BLOM**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 65f98e44c69ec8[...]4d36575adbd21

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-04-25 20:56:43 UTC



2025052812011

Penneo dokumentnyckel: NUDRG-FXDLG-P6947-FJ3N0-6FT6D-SX6D8

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

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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