

**Årsredovisning**  
för  
**Ankarhagen Fast1 AB**  
559457-1662

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-29.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Markus Sjövall, Styrelseledamot  
2026-05-18

Styrelsen för Ankarhagen Fast1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget registrerades 2023-11-14 och har som verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Ankarhagen Fastigheter AB, org.nr 559103-4664, med säte i Stockholm. Första räkenskapsåret är förlängt till och med 2024-12-31.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har räntor och inflation sjunkit från tidigare höga nivåer och har nu stabiliserat sig. Denna utveckling har haft en positiv inverkan på marknadsklimatet och skapat mer förutsägbara ekonomiska villkor för bolaget.

Bolaget har under året återbetalt ett lån till CVP Motala Holding AB samt förvärvat ytterligare 1,6% av aktierna i Luxora Invest AB..

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2023/24</b> (14 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-206	-1 078
Soliditet (%)	4,5	0,4

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	1 500 000	-1 024 272	<b>500 728</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 024 272	1 024 272	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		5 000 000		<b>5 000 000</b>
Årets resultat			-114 702	<b>-114 702</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>5 475 728</b>	<b>-114 702</b>	<b>5 386 026</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 475 728
årets förlust	-114 702
	<b>5 361 026</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 361 026
	<b>5 361 026</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2023-11-14 -2024-12-31 (14 mån)
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-91 136	-54 610
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-91 136</b>	<b>-54 610</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-91 136</b>	<b>-54 610</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 112 492	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	715	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 227 773	-1 023 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 566</b>	<b>-1 023 662</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-205 702</b>	<b>-1 078 272</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		91 000	54 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>91 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-114 702</b>	<b>-1 024 272</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-114 702</b>	<b>-1 024 272</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	116 126 371	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	0	110 620 585
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>116 126 371</b>	<b>110 620 585</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 126 371</b>	<b>110 620 585</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 647 837	0
Övriga fordringar		0	160 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		715	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 648 552</b>	<b>160 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		63 915	746 515
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>63 915</b>	<b>746 515</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 712 467</b>	<b>906 515</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>118 838 838</b>	<b>111 527 100</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 475 728

1 500 000

Årets resultat

-114 702

-1 024 272

**Summa fritt eget kapital**

**5 361 026**

**475 728**

**Summa eget kapital**

**5 386 026**

**500 728**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

108 041 585

55 332 585

**Summa långfristiga skulder**

**108 041 585**

**55 332 585**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

1 657 878

255 990

Övriga skulder

3 509 000

54 617 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

244 349

820 797

**Summa kortfristiga skulder**

**5 411 227**

**55 693 787**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**118 838 838**

**111 527 100**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Ankarhagen Fastigheter AB med organisationsnummer 559103-4664 med säte i Stockholm.

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2023-11-14 -2024-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-715	0
	<b>-715</b>	<b>0</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2023-11-14 -2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	1 401 888	255 990
Räntekostnader, övriga	1 825 885	767 672
	<b>3 227 773</b>	<b>1 023 662</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	5 505 786	0
Omklassificeringar	110 620 585	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 126 371</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 126 371</b>	<b>0</b>

**Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 620 585	0
Inköp	0	110 620 585
Omklassificeringar	-110 620 585	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>110 620 585</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>110 620 585</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till koncernföretag som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	108 041 585	55 332 585
	<b>108 041 585</b>	<b>55 332 585</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har under januari 2026 förvärvat resterande aktier i Luxora Invest AB och ägarandelen är därefter 100%

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24

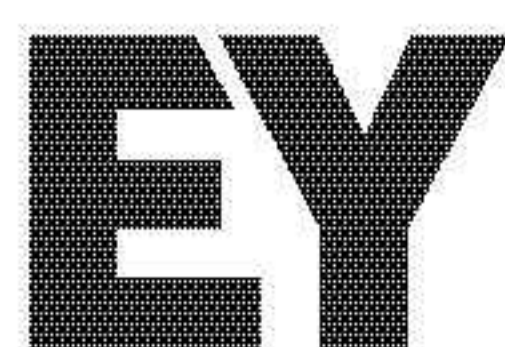
Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Markus Sjövall*  
Markus Sjövall  
Styrelseledamot  
2026-03-26

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-26

Ernst & Young AB

*Jonas Svensson*  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ankarhagen Fast1 AB, org.nr 559457-1662

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ankarhagen Fast1 AB för 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ankarhagen Fast1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ankarhagen Fast1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

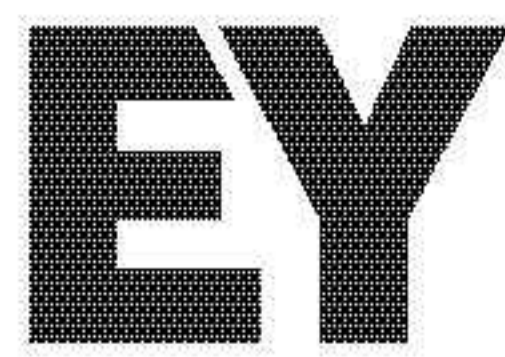
#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Shape the future  
with confidence

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Ankarhagen Fast1 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Ankarhagen Fast1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamot 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson,  
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."

## JONAS SVENSSON

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-26 14:26:09 UTC



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 försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.