

Styrelsen och VD för
Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

avger härmed

Årsredovisning och koncernredovisning

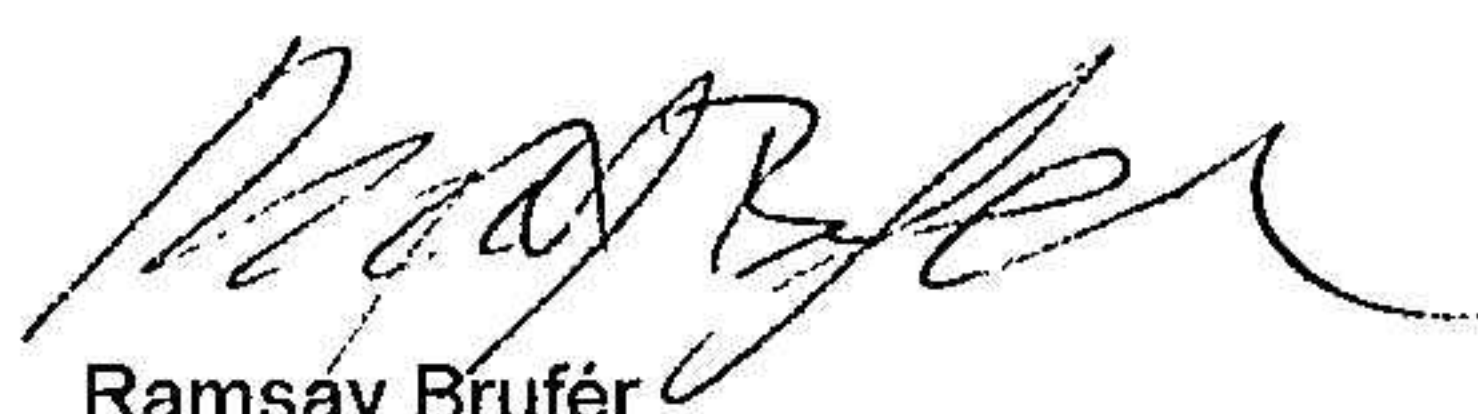
för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

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 2024-04-26. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag på vinstdisposition.

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

Stockholm den *3 maj 2024*


Ramsay Brufér

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

upprättar härmed

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

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 Alecia 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 285 400 kvm, hyresintäkterna beräknat på årsbasis uppgår till ca 560 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

Flerårsöversikt koncernen*	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	560 018	506 429	486 126	491 767	448 056
Resultat efter finansiella poster	200 138	184 857	180 246	173 704	150 815
Resultat i % av hyresintäkter	35,74%	36,50%	37,08%	35,32%	33,66%
Avkastning på eget kapital (%)	14,5%	13,3%	12,9%	12,3%	10,6%
Avkastning på totalt kapital (%)	5,4%	4,7%	4,5%	5,0%	4,7%
Balansomslutning	5 672 273	5 669 292	5 654 985	5 654 451	5 664 647
Soliditet (%)	24,4%	24,4%	24,6%	24,8%	25,2%
Flerårsöversikt moderbolaget*	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	21 818	19 903	19 143	19 314	13 376
Resultat efter finansiella poster	49 747	27 183	20 313	-9 048	-11 385
Resultat i % av omsättning	228,0%	136,6%	106,1%	neg	neg
Avkastning på eget kapital (%)	5,2%	2,6%	1,8%	neg	neg
Avkastning på totalt kapital (%)	1,9%	1,9%	1,9%	0,0%	0,0%
Balansomslutning	4 823 825	4 923 977	5 032 281	5 133 641	5 270 391
Soliditet (%)	18,8%	20,2%	22,0%	23,5%	25,5%

*För definition av nyckeltal, se noter.

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 hyresgästerna. 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.

Väsentliga händelser under året

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

Förväntad framtida utveckling

Vi följer utvecklingen inom den marknad vi verkar och förvärv övervägs kontinuerligt. En stabil hyresgäst, ICA Fastigheter, långa hyresavtal 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

Bolaget har som mål att certifiera alla byggnader i fastighetsbeståndet fram till 2026, ett arbete som fortsatt under året då ytterligare tre fastigheter certifierats under Miljöbyggnad drift. Totalt är nu 16 % av fastighetsbeståndet certifierat.

Fram till 2030 ska all icke godkänd köldmedia fasats ut. Tillsammans med hyresgäster genomförs energiprojekt där installationer byts ut och möjliggör återvinning av värme från livsmedelskylan. Under 2023 genomfördes och slutfördes sex stycken energikonverteringsprojekt i fastighetsbeståndet. Vi fortsätter att fokusera på att minimera miljöpåverkan från vår verksamhet, under året har vi börjat se resultatet av vårt pågående projekt med övergripande styr- och driftövervakning för butiksbyggnaderna som resulterat i en betydande minskning av köpt energi. Projektet har som syfte att uppfylla kraven i EU:s energiprestandadirektiv.

Kontinuerligt utvärderas förutsättningarna för att sätta solcellsanläggningar på butiksfastigheternas tak. Ancore har totalt sex fastigheter med solceller i drift vilket motsvarar 17% av hela fastighetsbeståndet.

Vårt hållbarhetsarbete är en central del av både vårt dagliga arbete som våra långsiktiga affärsmål 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.

Förslag till vinstdisposition

Balanserat resultat		842 814 317
Årets resultat		63 432 597
	kronor	906 246 914
till aktieägare utdelas (1 500 kronor per aktie)		150 000 000
i ny räkning överföres		756 246 914
	kronor	906 246 914

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:

2024-06-30	50 000 000
2024-09-30	50 000 000
2024-12-30	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.

2024051406401

Resultaträkning

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
		<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Nettoomsättning	3,4,5	560 018	506 429	21 818	19 903
Fastighetskostnader	6	<u>-99 378</u>	<u>-93 651</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftnetto		460 639	412 778	21 818	19 903
Avskrivningar		-132 240	-130 231	0	0
Nedskrivning / reverserad nedskrivning		-7 400	0	0	0
Realisationsresultat		0	5	0	0
Bruttoresultat		320 999	282 551	21 818	19 903
Administrationskostnader	7	<u>-21 505</u>	<u>-18 504</u>	<u>-22 348</u>	<u>-19 271</u>
Rörelseresultat		299 495	264 047	-529	632
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 171	862	154 720	106 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-104 528</u>	<u>-80 052</u>	<u>-104 444</u>	<u>-79 983</u>
Summa resultat från finansiella poster		-99 357	-79 190	50 276	26 551
Resultat efter finansiella poster		200 138	184 857	49 747	27 183
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag		0	0	16 000	10 000
Resultat före skatt		200 138	184 857	65 747	37 183
Skatt på årets resultat	10	<u>-47 591</u>	<u>-43 455</u>	<u>-2 314</u>	<u>-470</u>
Årets resultat		152 547	141 403	63 433	36 712



Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Balansräkning

		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	11	5 359 465	5 317 389	0	0
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	<u>81 097</u>	<u>125 640</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		5 440 562	5 443 029	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	13	0	0	118 004	118 004
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	<u>130</u>	<u>130</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		5 440 692	5 443 159	118 004	118 004
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		102	1 511	10	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0	4 463 222	4 569 266
Aktuella skattefordringar		0	637	41 969	40 745
Övriga kortfristiga fordringar		29 580	24 838	0	337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>11 479</u>	<u>16 519</u>	<u>10 426</u>	<u>13 224</u>
		41 161	43 504	4 515 627	4 623 572
Kassa och bank		<u>190 420</u>	<u>182 629</u>	<u>190 192</u>	<u>182 401</u>
Summa omsättningstillgångar		231 581	226 133	4 705 819	4 805 973
SUMMA TILLGÅNGAR		5 672 273	5 669 292	4 823 825	4 923 977



Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Balansräkning

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16				
Eget kapital, moderbolag					
<u>Bundet eget kapital</u>					
Aktiekapital				<u>100</u>	<u>100</u>
				100	100
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat				-574 256	-460 968
Erhållna aktieägartillskott				1 417 070	1 417 070
Årets resultat				<u>63 433</u>	<u>36 712</u>
				906 247	992 814
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		100	100		
Övrigt tillskjutet kapital		1 417 070	1 417 070		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		<u>-32 269</u>	<u>-34 816</u>		
		1 384 901	1 382 354		
Summa eget kapital		1 384 901	1 382 354	906 347	992 914
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	10	<u>173 987</u>	<u>178 411</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa avsättningar		173 987	178 411	0	0
Långfristiga skulder	18				
Skulder till kreditinstitut		<u>2 905 100</u>	<u>3 106 200</u>	<u>2 905 100</u>	<u>3 106 200</u>
Summa långfristiga skulder		2 905 100	3 106 200	2 905 100	3 106 200
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		1 005 200	816 805	1 005 200	816 805
Leverantörsskulder		20 242	38 763	1 850	7 254
Aktuella skatteskulder		28 933	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder		5 466	2 468	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>148 445</u>	<u>144 292</u>	<u>5 327</u>	<u>803</u>
Summa kortfristiga skulder		1 208 286	1 002 328	1 012 377	824 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 672 273	5 669 292	4 823 825	4 923 977



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, 2023-01-01	100	1 417 070	-34 818	1 382 354
Årets resultat			152 547	152 547
Utdelning	0	0	-150 000	-150 000
Utgående eget kapital, 2023-12-31	100	1 417 070	-32 271	1 384 901

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående eget kapital, 2023-01-01	100	992 814	992 914
Årets resultat		63 433	63 433
Utdelning		-150 000	-150 000
Utgående eget kapital, 2023-12-31	100	906 247	906 347



Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet				
Rörelseresultat	299 495	264 047	-529	632
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	139 640	130 231	0	0
Erlagd ränta	-104 528	-80 052	-104 444	-79 983
Erhållen ränta	5 171	862	154 720	106 534
Betald inkomstskatt	<u>-23 082</u>	<u>-54 364</u>	<u>-2 314</u>	<u>-9 299</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	316 696	260 724	47 433	17 884
Justeringar av rörelsekapital				
Ökning/Minskning av kundfordringar	1 409	38	10	-12
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-4 109	-4 306	1 891	4 863
Ökning/Minskning av leverantörsskulder	5 043	12 158	-5 404	-2 847
Ökning/Minskning av kortfristiga skulder	<u>-11 370</u>	<u>20 382</u>	<u>4 524</u>	<u>-297</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307 669	288 996	48 453	19 591
Kassaflöde från investeringsverksamhet				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	<u>-137 173</u>	<u>-141 516</u>	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-137 173	-141 516	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet				
Erhållna koncernbidrag	0	0	16 000	10 000
Amortering långfristiga lån	-12 705	0	-12 705	0
Utbetald utdelning	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Förändring av koncernmellanhavanden	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>106 045</u>	<u>117 891</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-162 705	-150 000	-40 660	-22 109
Årets kassaflöde	7 791	-2 520	7 791	-2 520
Likvida medel i början av året	<u>182 629</u>	<u>185 148</u>	<u>182 401</u>	<u>184 920</u>
Likvida medel vid årets slut	190 420	182 628	190 192	182 400



Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

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 framåtriktat.

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 kassaflödesrisk 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 2023 har uppskjuten skatt på temporära skillnader värderats i enlighet med framtida beslutade skattesatser. Bedömningen är att de uppskjutna skatterna kommer att realiseras from år 2024 och framåt. Dessa poster har värderats till 20,6%.



Not 3 Intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	560 018	506 429	0	0
Management Fee	0	0	21 818	19 903
Summa intäkter	560 018	506 429	21 818	19 903

Not 4 Uppgifter om köp och försäljning inom samma koncern

Moderbolaget	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	0%	0%
Inköp	0%	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 indexuppräkning.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Mindre än 1 år	539 223	509 306	0	0
1 - 5 år	1 584 959	1 736 914	0	0
Mer än 5 år	74 587	165 093	0	0
Framtida hyresinbetalningar	2 198 769	2 411 313	0	0

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftskostnader	-52 498	-45 318	0	0
Underhåll	-23 249	-24 702	0	0
Fastighetsskatt	-23 631	-23 631	0	0
Summa direkta fastighetskostnader	-99 378	-93 651	0	0

Not 7 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
KPMG AB				
Revisionsuppdraget	795	766	23	23
Summa arvode till revisorerna	795	766	23	23

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

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, bank	4 531	807	4 531	807
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	150 051	105 726
Övrigt	641	55	138	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 172	862	154 720	106 534

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, bank	-96 766	-70 981	-96 766	-70 981
Övriga finansiella kostnader	-7 675	-9 000	-7 675	-9 000
Övrigt	-87	-71	-3	-2
Summa räntekostnader och liknande	-104 528	-80 052	-104 444	-79 984

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	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning				
Aktuell skatt	-52 015	-46 713	-2 314	-470
Uppskjuten skatt	4 424	3 258	0	0
Summa redovisad skatt	-47 591	-43 455	-2 314	-470

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats				
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-41 804	-38 656	-2 314	-470
Ej skattepliktiga intäkter	132	11	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-1 526	-4	0	0
Justering avseende skatter för föregående år	3	337	0	0
Justering uppskjuten skatt vid förvärv	-4 549	-6 074	0	0
Upplösen uppskjuten skatt från förvärv	152	152	0	0
Extra skatteavdrag 3,9 % Inventarier	0	778	0	0
Summa redovisad skatt	-47 591	-43 455	-2 314	-470

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen				
IB Uppskjutna skatteskulder	178 411	181 669		
Årets förändring hänförligt till;				
Uppskjuten skatt på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	-4 386	-3 220	0	0
Uppskjuten skatt förvärvad	-38	-38	0	0
UB Uppskjutna skatteskulder	173 987	178 411		
Uppskjutna skatter netto	173 987	178 411	0	0

Temporära skillnader på förvaltningsfastigheter uppgår till 2 926 945 tkr.

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

Uppskjutna skatteskulder består främst av temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 577 160	6 511 676
Försäljningar/utrangeringar	-925	-4 465
Omklassificeringar	182 107	69 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 758 342	6 577 160
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 259 771	-1 134 005
Försäljningar/utrangeringar	534	1 261
Årets avskrivning	-132 240	-122 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 391 477	-1 255 271
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-4 500	-4 500
Årets nedskrivning	-7 400	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 900	-4 500
Utgående redovisat värde	5 359 465	5 317 389
Redovisat värde byggnader	3 918 001	3 867 871
Redovisat värde byggnadsinventarier	368 979	384 923
Redovisat värde markanläggningar	81 379	74 989
Redovisat värde mark	991 106	989 606
	5 359 465	5 317 389

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 8 197 700 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	2023-12-31
Inflationsantagande, %	2% per år
Kalkylperiod, år	7-15
Direktavkastning, %	4,75-8,75
Kalkylränta, %	5,75-10,75
Långsiktig vakans, %	2,0-12,0
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

Koncernen	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 640	54 073
Inköp	137 564	141 516
Omklassificeringar	<u>-182 107</u>	<u>-69 949</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 097	125 640

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

Moderbolaget	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	118 004	118 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 004	118 004
Utgående redovisat värde	118 004	118 004

	Org.nr.	Säte	Antal /Andel %	Bokfört värde	Bokfört värde
<i>Direkta innehav</i>				<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
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
Anocre 82 AB	556981-7496	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Ancore 85 AB	556981-7561	Stockholm	50 0000/100%	0	0
Anocre 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
				118 004	118 004

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen		2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		130	130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		130	130
Utgående redovisat värde		130	130
	Andel	Bokfört värde	Bokfört värde
Värdepapper		2023-12-31	2022-12-31
Birsta Östra samfällighetsförening	43%	130	130
		130	130

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda lånekostnader	9 685	12 548	9 685	12 548
Övrigt	1 794	3 971	741	676
Summa	11 479	16 519	10 426	13 224

Ancore Fastigheter AB

Org.nr 556817-8858

Not 16 Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget	2023	2022
Balanserad vinst	842 814	956 102
Årets resultat	63 433	36 712
	906 247	992 814
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägare utdelas (1 500 kr per aktie)	150 000	150 000
i ny räkning överföres	756 247	842 814
	906 247	992 814

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 2023 var 71% (71%) av företagets lån säkrade.

Koncernen	Nominellt belopp	Genomsnittlig löptid (år)	Marknads- värde
Utestående räntederivat	2 760 700	1,53	20 563

Not 18 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	2 905 100	3 106 200	2 905 100	3 106 200
Summa	2 905 100	3 106 200	2 905 100	3 106 200

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	136 916	132 374	0	0
Övriga poster	11 529	11 917	5 327	803
Summa	148 445	144 291	5 327	803

Not 20 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
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 covenanten vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom belåningsgrad i förhållande till fastigheternas bedömda värde. Koncernen uppfyllde alla sådana covenanten den 31 december 2023.

Not 22 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	4 002 100	4 014 805	0	0
Pantsatta skuldebrev-internreverser	0	0	3 910 506	3 923 006
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0	117 954	117 954
Summa ställda säkerheter	4 002 100	4 014 805	4 028 460	4 040 960

Rättigheter i hyresavtal är ställda som säkerhet för koncernens lån.

Not 23 Koncernuppgifter

Aktierna i Ancore Fastigheter AB ägs till 50 procent av Alecia 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

Christofer Salmén

Torsten Josephson
Verkställande direktör

Ramsay Brufer
Ordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

2024051406417

Verifikat

Transaktion 09222115557515839019

Dokument

Ancore Fastigheter AB - Koncernredovisning 2023 för påskrift

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-04-22 17:32:43 CEST (+0200) av Matilda Johansson (MJ)

Färdigställt 2024-04-26 10:14:46 CEST (+0200)

Initierare

Matilda Johansson (MJ)

Newsec Property Asset Management

matilda.johansson@newsec.se

Signerare

Ramsay Brufer (RB) Personnummer 19590403-1118 ramsay.brufer@alecta.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ramsay Johan Brufer" Signerade 2024-04-25 06:56:26 CEST (+0200)	Christofer Salmén (CS) Personnummer 19810523-0117 christofer@dreamtiles.co  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Philip Christofer Salmén" Signerade 2024-04-24 16:01:26 CEST (+0200)
Mattias Lundgren (ML) Personnummer 19710903-2537 mattias.a.lundgren@ica.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Mattias Lundgren" Signerade 2024-04-26 08:21:08 CEST (+0200)	Anna-Stina Arvidsson (AA) Personnummer 19650920-4381 anna-stina.arvidsson@ica.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA-STINA ARVIDSSON" Signerade 2024-04-23 09:26:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515839019

2024051406418

Torsten Josephson (TJ)
Personnummer 19530903-1911
torsten.josephson@ancorefastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORSTEN JOSEPHSON"
Signerade 2024-04-23 10:14:03 CEST (+0200)

Henrik Blom (HB)
KPMG AB
Personnummer 19851015-4951
henrik.blom@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BLOM"
Signerade 2024-04-26 10:14:46 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>





2024051406419

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 2023.

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 2023 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. 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 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.
- 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.



2024051406420

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Göteborg 2024-04-26

KPMG AB

DocuSigned by:

252342C02CFD4E9...
Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: FD1552128B404E6EBC4EB936F87C8D9C
Subject: Complete with DocuSign: Ancore Fastigheter RB 2023.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 1
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Henrik Blom
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
henrik.blom@kpmg.se
IP Address: 90.231.37.253

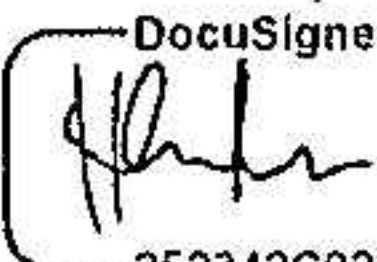
Record Tracking

Status: Original
4/26/2024 10:19:28 AM
Holder: Henrik Blom
henrik.blom@kpmg.se
Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:

252342C02CFD4E9 ...
Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 90.231.37.253

Timestamp

Sent: 4/26/2024 10:20:15 AM
Viewed: 4/26/2024 10:20:21 AM
Signed: 4/26/2024 10:20:26 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/26/2024 10:20:15 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/26/2024 10:20:21 AM
Signing Complete	Security Checked	4/26/2024 10:20:26 AM
Completed	Security Checked	4/26/2024 10:20:26 AM

Payment Events

Status

Timestamps

2024051406421