20250625100086

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Ankarhagen Fastigheter AB

559103-4664

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ankarhagen Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 28 maj 2025

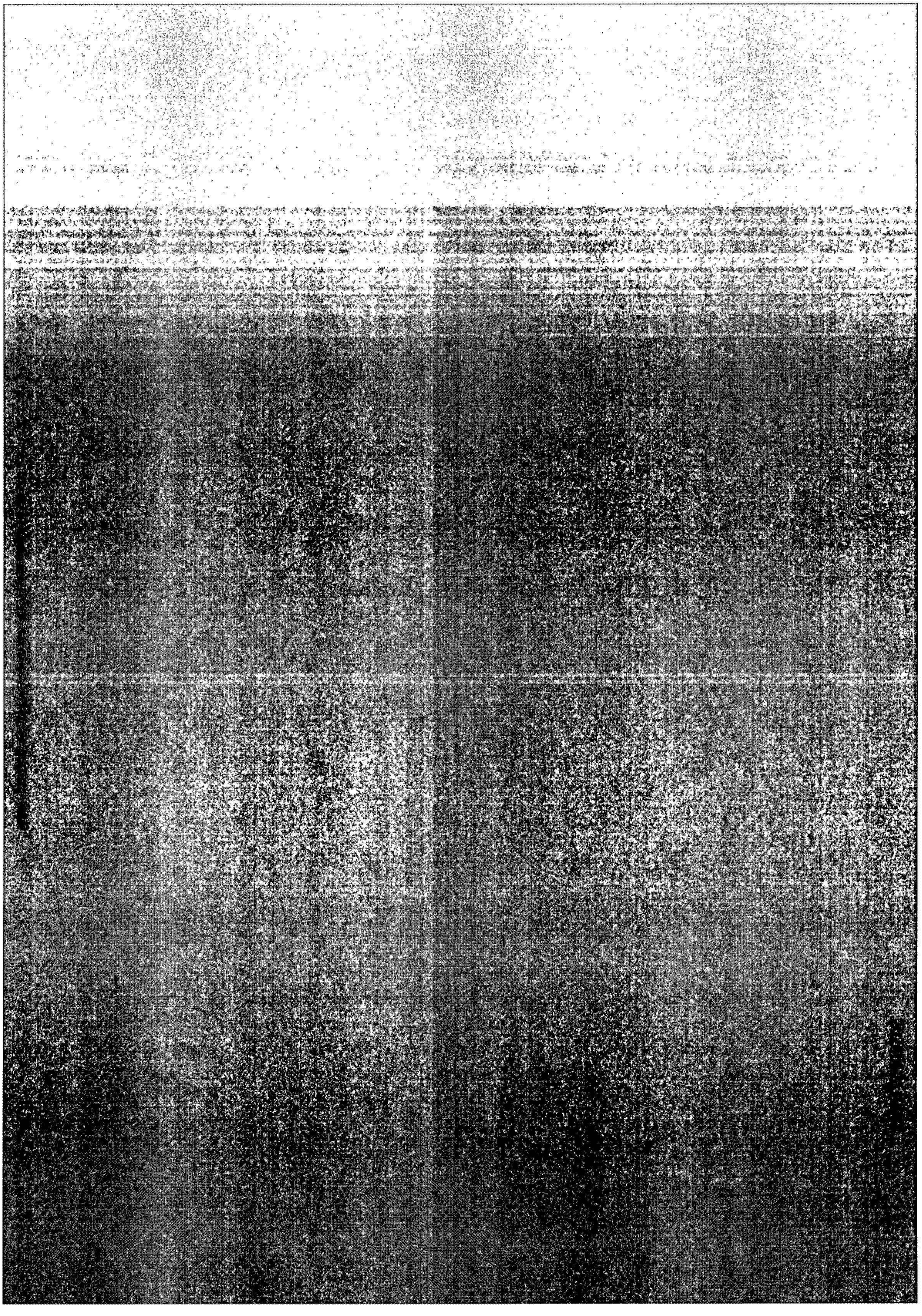
Markus Sjövall

ANKARHAGEN

ANKARHAGEN FASTIGHETER AB

Årsredovisning

2024



Innehåll

Om Ankarhagen	4
Året i korthet	5
Vår tillväxthistoria	6
VD har ordet	8
Affärsidé, mål	10
Affärsmodell & Strategi	11
Förvärv av Luxora Invest AB	12
Aktuell intjäningsförmåga	13
Marknadsöversikt	14
Hyresgäster	16
Fastighetsbestånd	18
Projektutveckling	20
Fastigheter	22
Finansiering	24
Hållbarhet	28
Styrelse	32
Ledning	33
Förvaltningsberättelse	34
Flerårsöversikt	36
Koncernens räkenskaper	37
Moderbolagets räkenskaper	41
Noter till de finansiella rapporterna	45
Styrelsens godkännande	68
Revisionsberättelse	69
Definitioner	71

Under året färdigställdes en byggnad åt Areco på Brisen 5 i Karlstad

20250625110090

Om Ankarhagen

Ankarhagen (publ.) grundades 2011 och har sedan starten byggt upp en fastighetsportfölj bestående av 38 fastigheter i Mellansverige. Affärsidén är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri.

Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om 118 800 kvm till ett marknadsvärde om drygt 1,3 miljarder kronor. Cirka 38 procent av låneportföljen består av gröna lån.

Affärsidé

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

Vision

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

Nyckeltal i urval

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto, Mkr	88	84	68	49	33	32
Förvaltningsresultat, Mkr	28	20	25	22	9	22
Periodens resultat, Mkr	62	13	45	172	50	71
Fastighetsvärde, Mkr	1 320	1 232	1 213	990	743	536
Direktavkastning, %	7,0	7,3	6,6	6,2	7,0	7,0
Soliditet, %	39	35	35	39	30	33
Belåningsgrad, %	53	51	53	49	59	50
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,6	2,4	3,0	2,0	2,7

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

10 största hyresgäster

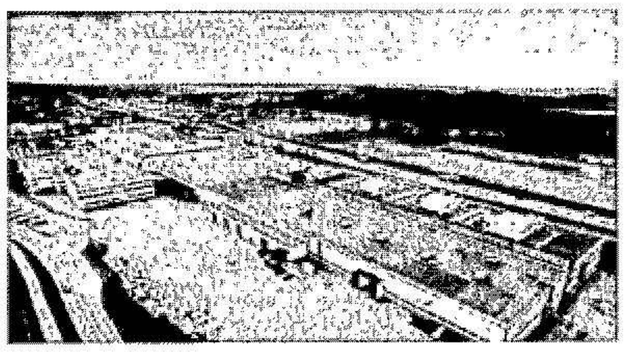
DOLLAR STORE · VIANOR · Matenco · DAGAB · JULA · STENA RECYCLING · Bilprovningen · RYDAHLS · OPUS · BESIKTA BILPROVNING

20250625100931

Året i korthet

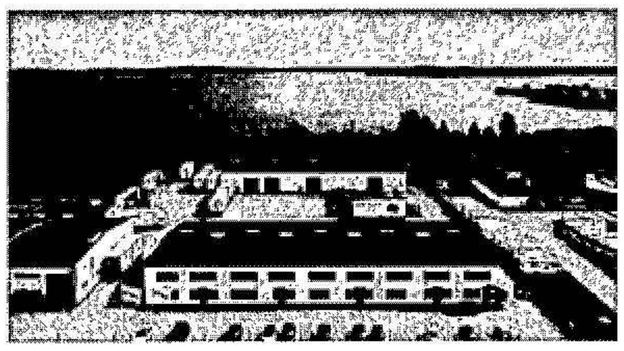
105Mkr	**88Mkr**	**28Mkr**	**4,0år**
Intäkterna ökade med 6%	Driftnettot ökade med 6%	Förvaltningsresultatet ökade med 39%	Hyresdurationen ökade från 3,9 år
62Mkr	**1 320Mkr**	**39%**	**38%**
Periodens resultat ökade med 481%	Fastighetsvärdet ökade med 7%	Soliditeten ökade med 4 procentenheter	Andel gröna lån minskade från 43%

Väsentliga händelser



Förvärv av Luxora Invest AB

Ankarhagen förvärvade 49 procent av aktierna i Luxora Invest AB under 2024. Portföljen omfattar tre fastigheter med en total uthyrbar yta om 74 500 kvm till ett marknadsvärde om 490 Mkr. Det totala kontraktsvärdet uppgår till 380 Mkr.

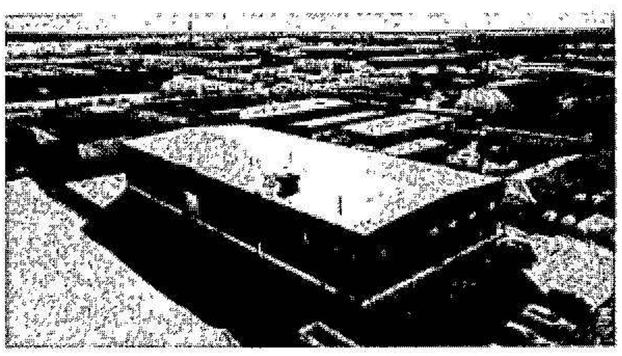


Positiv nettouthyrning

2024 fortsatte Ankarhagen att uppvisa en positiv nettouthyrning om 3,2 Mkr, vilket motsvarar 3 procent av hyresvärdet vid ingången av året. Fjärde kvartalet 2024 är det femte kvartalet i rad med positiv nettouthyrning.

Intäkterna passerar 100 miljoner.

Under året passerade hyresintäkterna 100 Mkr. Den positiva utvecklingen drevs bland annat av nettouthyrning, aktiv förvaltning och fortsatt god efterfrågan på våra lokaler.

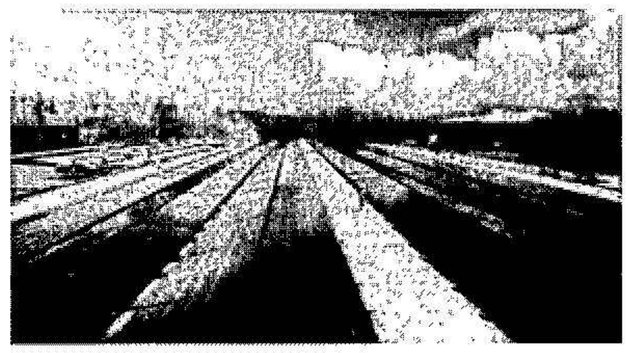


Färdigställd nyproduktion

Under 2024 färdigställdes 2 240 kvm nyproduktion på fastigheten Brisen 5 i Karlstad. Ankarhagen investerade 23,7 Mkr i byggnationen och den är nu fullt uthyrd till Areco Direct AB. Byggnaden har certifierats i Miljöbyggnad Silver under 2025.

Fördjupat samarbete med MSB

Ankarhagen har ytterligare utökat sitt samarbete med Myndigheten för samhällsskydd och Beredskap och tecknat nytt avtal om 840 kvm. MSB hyr sedan tidigare 6 590 kvm lageryta i fastigheten Telefonen 1 i Kristinehamn.



Solcellsanläggning i drift

Ankarhagen driftsatte en solcellsanläggning med 379 kW installerad effekt på fastigheten Tällekullen 1:18 i Degerfors. Anläggningen lyfter energideklarationen på fastigheten från energiklass G till energiklass E.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

Vår tillväxthistoria

2011

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

Fastighetsvärde: 55 Mkr

2012

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

Fastighetsvärde: 65 Mkr

2013

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

Fastighetsvärde: 66 Mkr

2014

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

Fastighetsvärde: 83 Mkr

2015

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

Fastighetsvärde: 117 Mkr

2016

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

Fastighetsvärde: 210 Mkr

2017

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

Fastighetsvärde: 424 Mkr

2018

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

Fastighetsvärde: 359 Mkr

2019

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

Fastighetsvärde: 536 Mkr

2020

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

Fastighetsvärde: 743 Mkr

2021

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

Fastighetsvärde: 990 Mkr

2022

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

Fastighetsvärde: 1 213 Mkr

2023

Nettouthyrning och hållbarhetsinitiativ
Stort fokus läggs på nettouthyrning som under året uppgick till 9 Mkr – den högsta någonsin för Ankarhagen. Hyresvärdet växer och koncernen ökar andelen gröna hyresavtal till 53 procent och andelen gröna lån till 43 procent.

Fastighetsvärde: 1 233 Mkr

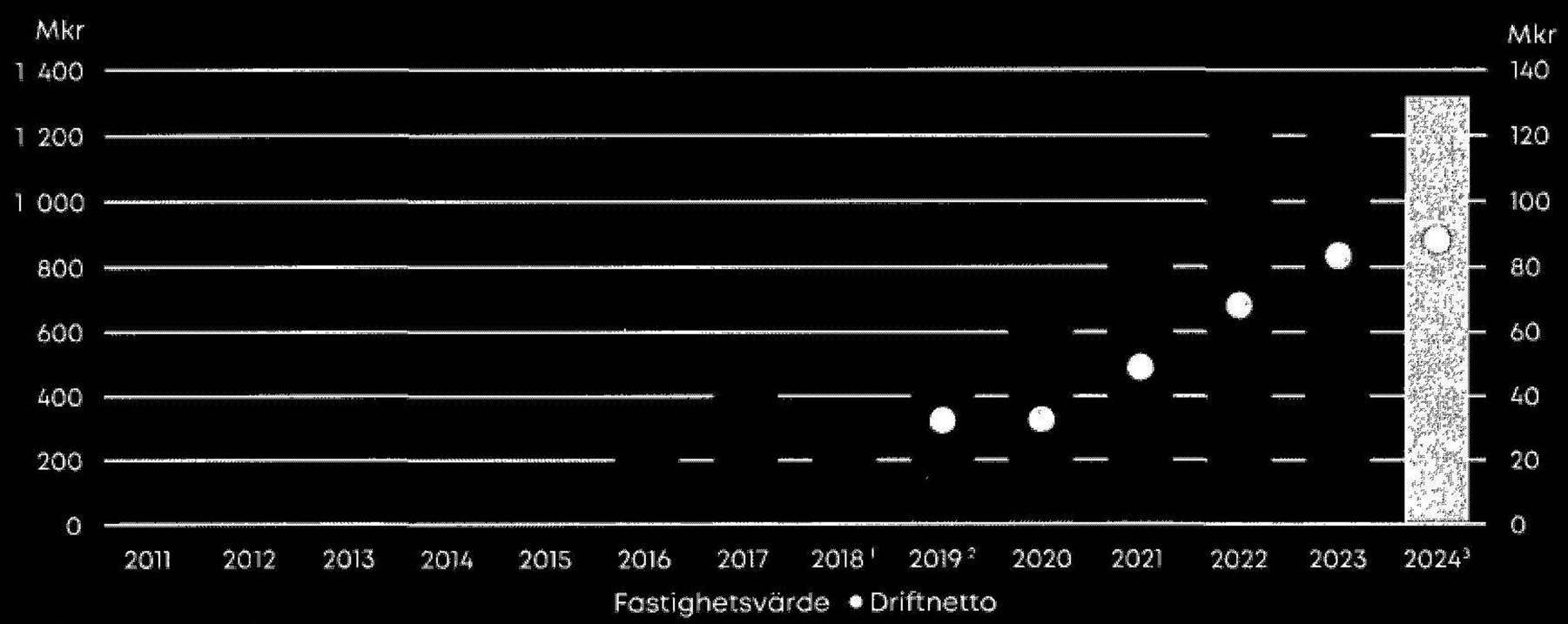
2024

Förvärv av Luxora Invest AB
Ankarhagen förvärvar 49 procent av aktierna i Luxora Invest AB. Portföljen utgörs av tre fastigheter i Motala med en total uthyrningsbar yta om 74 500 kvm. Ankarhagen fortsätter därmed sin tillväxtresa i Mellansverige. Ägarkretsen breddas även med tre nya långsiktiga ägare; Jofam AB, Siba Invest AB och Novaskär AB. Vidare färdigställs en nybyggnation om 2 240 Kvm i Karlstad.

Fastighetsvärde: 1 320 Mkr*

**Exklusive andelar i intresseföretag*

Fastighetsportföljens utveckling



1) 2018: Avyttring av 22 fastigheter
2) 2019: Övergång till IFRS
3) 2024 Fastighetsvärde (Mkr) och driftnetto (Mkr) redovisas exklusive andelar i intresseföretag

20250625100094

VD har ordet

Fokus på långsiktig intjäningsförmåga

2024 var ett framgångsrikt och händelserikt år för Ankarhagen. Vi fortsatte att leverera en positiv nettouthyrning och kan stolt presentera det högsta förvaltningsresultatet i bolagets historia. Under året genomförde vi en strategiskt viktig affär med förvärvet av 49 procent av aktierna i Luxora Invest AB. Dessutom har vi slutfört en nybyggnation i Karlstad inom uppsatt tidsram och budget.

Positiv nettouthyrning

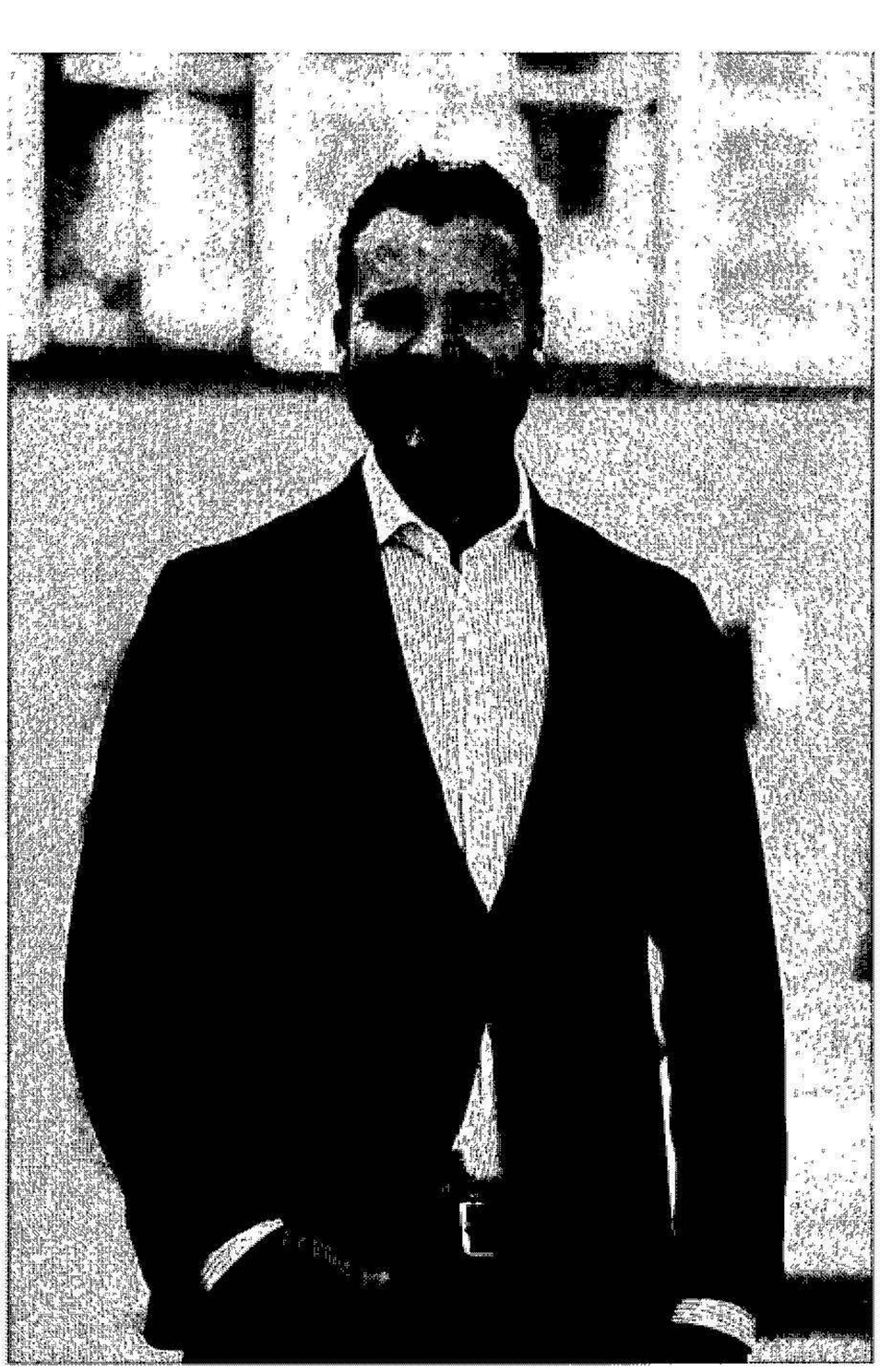
Positiv nettouthyrning är en grundläggande förutsättning för att säkerställa långsiktig tillväxt i bolagets förvaltningsresultat. Det speglar vårt hantverk - förmågan att hyra ut lokaler till kreditvärdiga hyresgäster, omförhandla hyresavtal till högre nivåer och begränsa andelen hyresgäster som väljer att flytta från våra lokaler.

Under året tecknade vi nya hyresavtal och omförhandlade avtal vilket ökade portföljens kontrakterade bashyra med 11,8 Mkr. Vi mottog uppsägningar om 6,6 Mkr och med en befarad konkurs om 1,9 Mkr genererade detta en nettouthyrning om 3,2 Mkr, motsvarande 3 procent av hyresvärdet vid ingången av året. Även om vi inte når upp till 2023 års nivå på 9 Mkr, är det ändå ett utfall vi är nöjda med mot bakgrund av en tuffare konjunktur. Den ekonomiska uthyrningsgraden i fastighetsportföljen uppgår nu till 94 procent, vilket är den högsta uthyrningsgraden någonsin för Ankarhagen.

Förvärv av Luxora Invest AB

Under året förvärvade vi 49 procent av aktierna i Luxora Invest AB med ett bestånd på tre fastigheter och en total uthyrningsbar yta om ca 74 500 kvm. Vi ser en betydande utvecklingspotential i portföljen i form av aktivt uthyrningsarbete (20 900 kvm är vakanta) samtidigt som vi identifierat en rad åtgärder som långsiktigt kan sänka energiförbrukningen i beståndet.

Förvärvet uppfyller alla de kriterier vi har för nya investeringar; hög initial direktavkastning, anskaffningskostnaden per kvadratmeter ligger väl under nyproduktionskostnaden och den genomsnittliga durationen på hyreskontrakten överstiger 7 år.



Lägre genomsnittlig ränta

Vår genomsnittliga upplåningsränta nådde sin topp i mars och sjönk därefter månad för månad under resten av året. Vid årets början låg snitträntan en bit över 6 procent och när året avslutades hade den fallit med en hel procentenhet. Denna ränteutveckling i kombination med en positiv nettouthyrning har successivt stärkt bolagets räntetäckningsgrad.

2021 fastställde styrelsen en finanspolicy med målet att hälften av kreditportföljen ska vara räntesäkrad vid utgången av 2026. Hittills har vi säkrat cirka 25 procent av lånen med hjälp av ränteswappar.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625100935

Eftersom vi inte kan förutspå hur räntan kommer utvecklas strävar vi efter att undvika spekulativa beslut vid räntesäkring. Därför har vi valt att successivt ingå ränteswap-avtal för mindre belopp vid regelbundna tidpunkter. Sedan andra halvåret 2023 har vi regelbundet, ungefär varje kvartal, tecknat swapavtal om 25 Mkr per tillfälle, med ett totalt värde på 175 Mkr.

Fokus på intjäningsförmåga

För första gången redovisar vi i år bolagets intjäningsförmåga (se sid 13). För att långsiktigt öka förvaltningsresultatet räcker det inte att enbart vara skicklig på fastighetsaffärer och förvaltning – vilket återspeglas i driftnetto och orealiserade värdeförändringar – vi behöver också driva en effektiv organisation (central administration) samt upprätthålla en effektiv kapitalstruktur (finansnetto). Intjäningsförmågan visar hur alla dessa tre delar samverkar och bidrar till förvaltningsresultatet vid en given tidpunkt.

Under året har intjäningsförmågan ökat från 27 Mkr i början av 2024 till 43 Mkr vid årets slut, motsvarande en ökning om 59 procent.

Tack vare positiv nettouthyrning under 2023 och 2024, förvärvet av Luxora Invest AB samt en lägre genomsnittlig räntenivå, förväntar vi oss att bolagets intjäningsförmåga har goda förutsättningar att successivt öka framöver.

Vad vi gör

Ankarhagen är en aktiv fastighetsförvaltare vars kärnverksamhet är att förvärva och investera i fastigheter med långsiktig utvecklingspotential. Vi fokuserar på att förvärva fastigheter där byggnadernas kvadratmeterpris väl understiger kostnaden för att återskapa samma fastighet på befintlig plats (så kallad "replacement cost"). Samtidigt bedömer vi fastigheternas överskottsgrad – driftnetto som andel av hyresintäkter – där vi i ett tidigt stadie kan bilda oss en uppfattning om fastighetens utvecklingspotential. En låg överskottsgrad signalerar ofta potential för effektivare hyreskontrakt och energibesparingar. Värt att notera är att Ankarhagens överskottsgrad ligger på 84 procent medan fastighetsportföljen i det nyligen förvärvade Luxora Invest uppgår till 63 procent.

I samband med förvärv upprättar vi en affärsplan för varje fastighet, med målet att öka intäkter, sänka kostnader och stärka driftnettot genom proaktivt förvaltningsarbete. Denna värdeskapande process bygger på att vi har kompetenta och effektiva medarbetare som kan genomföra de åtgärder som krävs på fastighetsnivå för att nå uppsatta mål. Vårt arbetssätt är mer arbetsintensivt än många konkurrenters, samtidigt som det möjliggör en högre nettouthyrning och skapar motståndskraft mot ökade vakanser.

Energibesparande åtgärder

Under 2024 genomförde vi en rad åtgärder för att sänka energiförbrukningen i ett flertal fastigheter. I två fastigheter uppgraderade vi värmesystemet, vilka tillsammans förväntas sänka den löpande energiåtgången med cirka 150 MWh per år. Vidare driftsatte vi en solcellsanläggning på fastigheten Tällekullen 1:18 med en årlig produktionskapacitet om 350 MWh.

På stadig grund för fortsatt tillväxt

Under året ökade koncernens totala kontrakterade framtida hyresintäkter till 420 Mkr. Kontrakterade framtida hyresintäkter motsvarar de totala avtalade hyrorna som skall betalas fram tills att hyresavtalet löper ut. Alltså - om samtliga hyresgäster säger upp sina hyreskontrakt för avflytt "idag" så skulle det totalt inkomma 420 Mkr under de närmaste fem till tio åren.

Ankarhagen förvaltar fastigheter i ett växande Mellansverige. Våra hyresgäster verkar inom vitt skilda branscher i lokaler som på kort tid och till en relativt låg kostnad kan ställas om till en annan verksamhet. Som hyresvärd är vi väl skyddade mot stora svängningar i energipriser och inflation eftersom avtalen generellt är "kallhyresavtal" och indexerade med KPI. Fastigheterna ligger i väletablerade industriområden med hundratals företag som hela tiden har behov av större eller mindre lokaler.

Vi har en erfaren förvaltningsorganisation med god hyresgästkontakt som dagligen arbetar för en positiv nettouthyrning.

Sammantaget anser vi därför att vi har en verksamhet med relativt låg operationell risk och en stark grund att stå på för fortsatt långsiktig tillväxt.

Utsikterna för 2025

Vi ser generellt positiva utsikter för 2025. Vår bedömning är att både hyresintäkter och driftnetto kommer att fortsätta öka, samtidigt som kostnaderna för central administration i förhållande till hyresintäkterna minskar. I skrivande stund är osäkerheten i utsikterna för ränteutvecklingen hög men trots det förväntar vi oss att intjäningsförmågan kommer att öka under året.

Vi vill slutligen tacka alla våra samarbetspartners, gamla som nya. Vidare vill jag tacka alla medarbetare som arbetat väldigt hårt och resultatorienterat under året för att driva bolaget framåt.

Markus Sjövall
VD och koncernchef

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625100096

Affärsidé & mål

Affärsidé

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

Mål

Ankarhagens övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för aktieägarna. Koncernen ska nå sina långsiktiga tillväxt-, lönsamhets- och hållbarhetsmål.

Finansiella mål

Det finansiella målet är tillväxt i förvaltningsresultat per aktie med minst 15 procent per år över en femårsperiod.

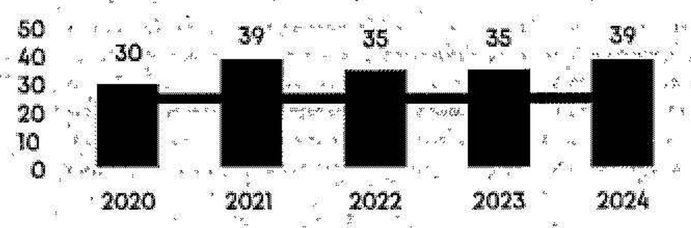
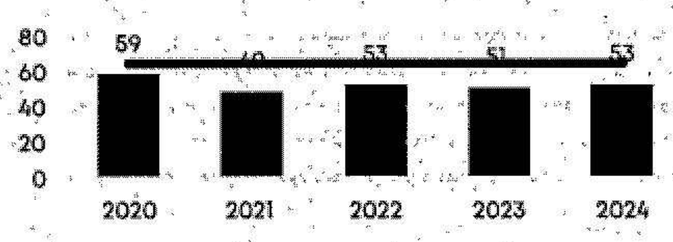
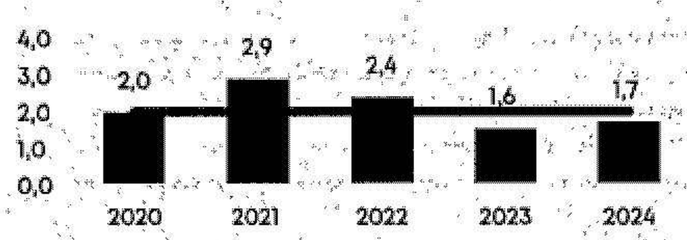
Finansiella riskbegränsande mål

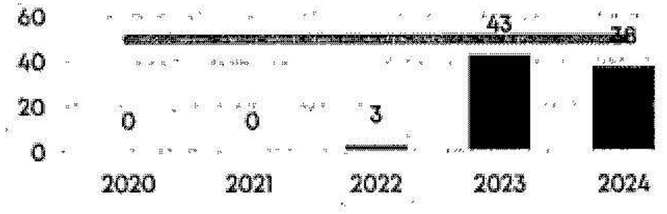
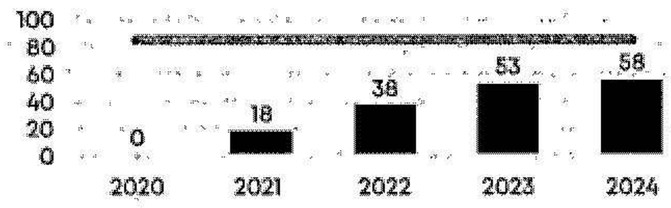
De finansiella riskbegränsande målen innebär att soliditeten inte ska understiga 25 procent, att belåningsgraden långsiktigt ska understiga 65 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt ska överstiga 2,0. Målen ska tillsammans säkerställa koncernens finansiella stabilitet.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmål innebär att andelen gröna lån skall vara 50 procent och andelen gröna hyresavtal skall vara 85 procent vid utgången av 2026.

Finansiella mål	Utfall
15% Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie över en femårsperiod	Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie över en femårsperiod var 31 procent, vilket är klart över målet om 15 procent.	**31%** Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %

Finansiella riskbegränsande mål	Utfall
25% Soliditet	Soliditeten uppgick till 39 procent (35) vid utgången av året, vilket överstiger målet om minst 25 procent.	
65% Belåningsgrad	Belåningsgraden var 53 procent (51) vid slutet av året vilket understiger målet om högst 65 procent.	
2,0 Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden var 1,7 gånger (1,6), vilket är lägre än målet om över 2,0 men en förbättring jämfört med 2023. Räntetäckningsgraden väntas stärkas ytterligare under 2025.	

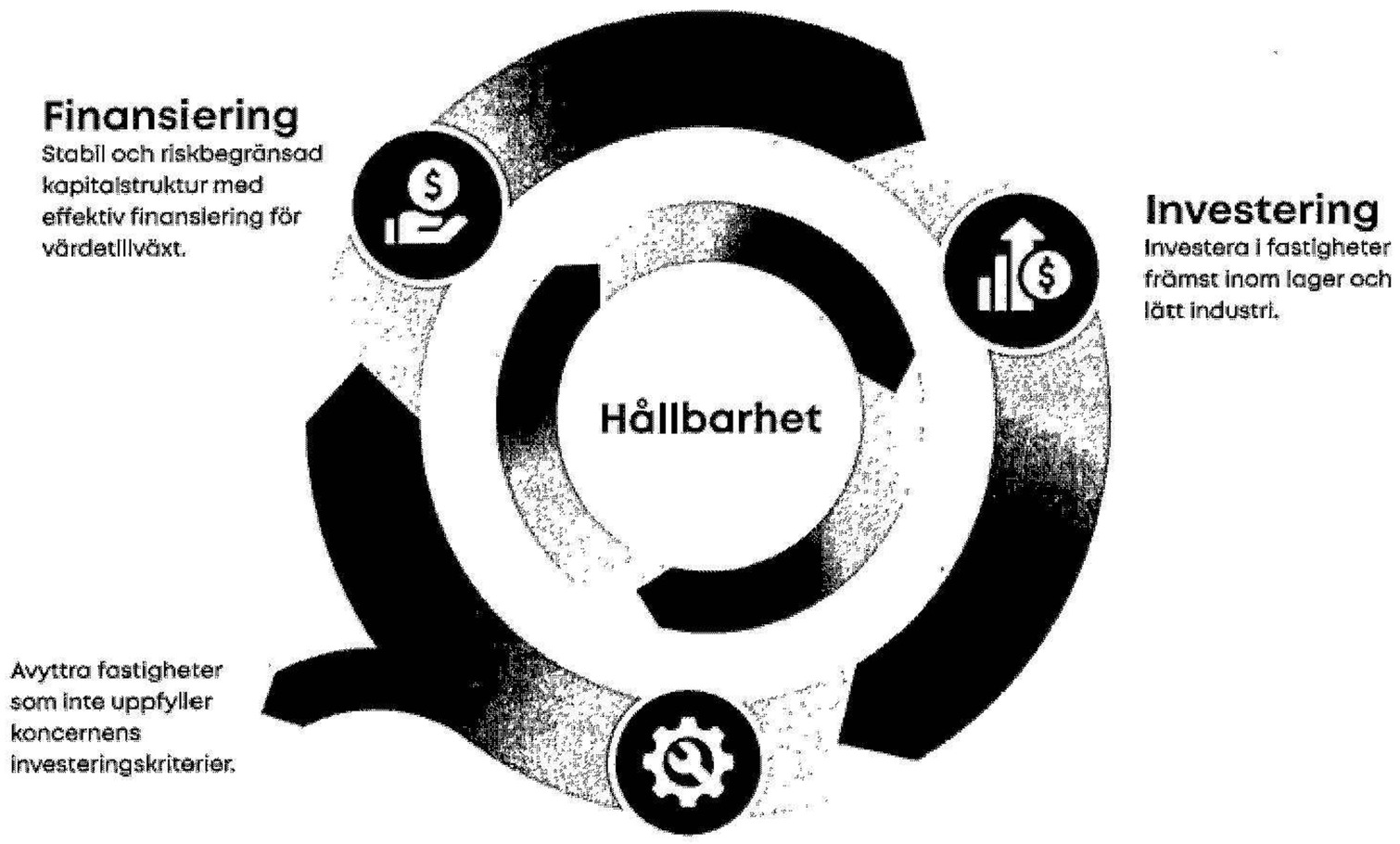
Hållbarhetsmål 2026-12-31	Utfall
50% Gröna lån	Andelen gröna lån var 38 procent (43), en minskning med 5 procentenhet som kan härledas till utökning av låneportföljen. Målet fastställdes 2021 och Ankarhagen arbetar successivt för att nå målet.	
85% Gröna hyresavtal	Andelen gröna hyresavtal var 58 procent (53), vilket är en ökning med 5 procentenheter. Målet fastställdes 2021 och Ankarhagen arbetar successivt mot det.	

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625100097

Affärsmodell & strategi

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



Strategi

Ankarhagens strategi vilar på fyra hörnpelare; investeringsstrategi, förvaltningsstrategi, finansieringsstrategi samt hållbarhetsstrategi.

Investeringsstrategi

Den geografiska inriktningen fokuserar på tillväxtregioner och universitetsstäder. Investeringar i befintligt bestånd sker bland annat genom om- och nybyggnationer. Förvärv sker med fokus på kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i stadsnära lägen i Mellansverige. Inför ett potentiellt förvärv analyseras fastighetens förädlingspotential både på kort och på lång sikt. En fastighet som inte längre uppfyller investeringskriterierna, eller anses vara färdigutvecklad, ska avyttras om den bedöms generera ett högre värde för andra fastighetsägare än för Ankarhagen.

Förvaltningsstrategi

I förvaltningsstrategin fastställs en affärsplan för varje fastighet. Affärsplanerna fokuserar på värdetillväxt via långsiktigt ökat driftnetto och utvärderas kontinuerligt.

Finansieringsstrategi

Verksamheten finansieras med en kombination av operativa kassaflöden och effektiv extern finansiering. Strategin syftar till att maximera avkastningen i förhållande till en begränsad riskprofil. Genom värdetillväxt skapas förutsättningar för fortsatt expansion via ökade investeringar och förvärv.

Hållbarhetsstrategi

Hållbarhetsstrategin har sin utgångspunkt i arbetet att uppnå de fastställda målen på vägen mot en grön omställning av fastigheterna. Ankarhagens hållbarhetsarbete grundar sig på företagets intressentdialoger och väsentlighetsbedömning. Väsentlighetsbedömningen omfattar Ankarhagens mest väsentliga hållbarhetsfrågor avseende miljöansvar, samhällsansvar och bolagsstyrningsansvar. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 28–31.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625100098

Förvärv av Luxora Invest AB

Under 2024 förvärvade Ankarhagen 49 procent av aktierna i Luxora Invest AB. Portföljen omfattar tre fastigheter inom lager och lätt industri i centrala Motala, Östergötland, med ett fastighetsvärde om 490 Mkr.

Bakgrund

Den 30 september 2024 tillträdde Ankarhagen Fastigheter AB 49 procent av aktierna i Luxora Invest AB genom förvärv från CVP Motala Holding AB. Luxora Invest AB är helägare till fastigheterna Luxor 7, Norrskenet 5 och Zodiaken 7.

I 2024 års årsredovisning redovisas förvärvet av Luxora Invest AB som resultat från intresseföretag i resultaträkningen, se not 14.

Motiv för affär

Ankarhagens förvärv av Luxora Invest AB bidrar till en långsiktigt ökad intjäningsförmåga och därmed ökat förvaltningsresultat. Vidare bidrar förvärvet till geografisk diversifiering med nyetablering i Östergötland, vilket passar väl in i Ankarhagens geografiska profil. Förvärvet bidrar även till en ökad genomsnittlig duration i Ankarhagens portfölj. Fastighetsbeståndet har en betydande förädlingspotential både på kort och lång sikt genom värdeskapande förvaltning, till exempel uthyrning och investeringar i energibesparande åtgärder.

Fastighetsportföljen

Hyresgäster

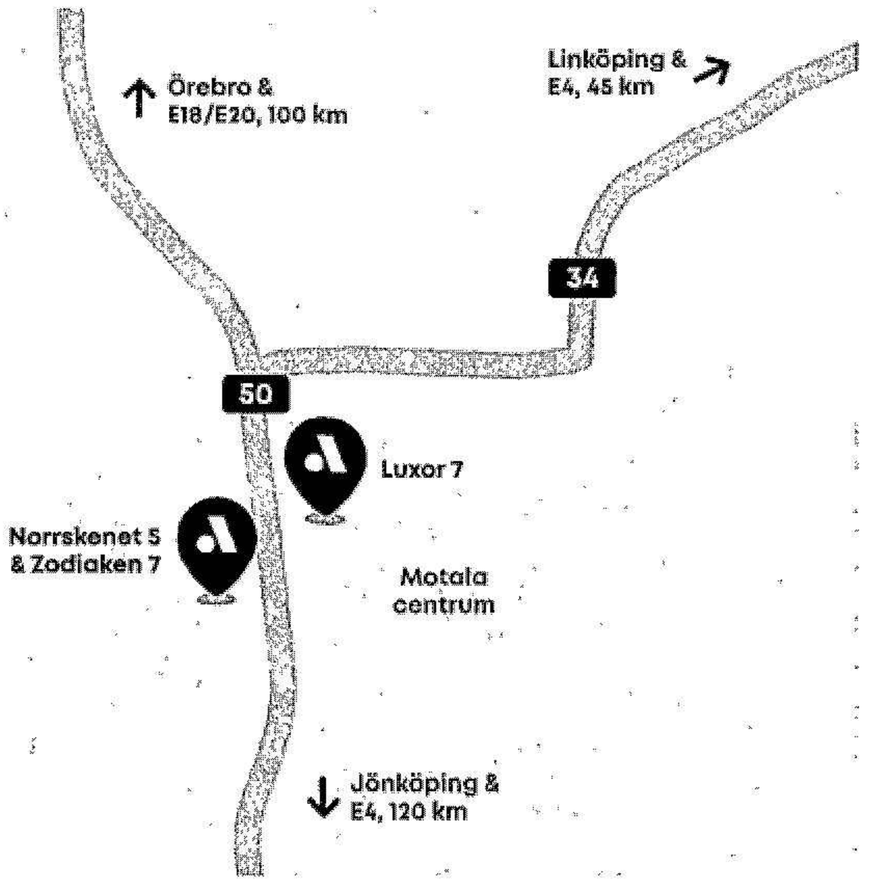
Luxoras portfölj har en diversifierad mix av hyresgäster med långa hyresavtal. Förutom etablerade industribolag som exempelvis Motala Hissar AB, Comfortzone och Zehnder Group Motala AB återfinns även hyresgäster som Kunskapsskolan i Sverige AB och Snabbgross. Vid årets slut omfattade portföljen 98 hyresgäster fördelade över 120 hyresavtal. Uthyrningsgraden är 81 procent och kontrakterade hyresintäkter, exklusive tillägg, uppgår till 48 Mkr. Hyresvärdet för portföljen uppgår till 59 Mkr och den ekonomiska vakansen till 11,2 Mkr fördelad på 20 900 kvm. Portföljens driftnetto uppgår till 35 Mkr, med en genomsnittlig duration på hyresavtalen om 7,4 år.

Fastighetsbestånd

De tre fastigheterna har tillsammans en uthyrbar yta om 74 500 kvm. Fastighetsvärdet för portföljen uppgick vid årets slut till 490 Mkr. Överskottsgraden är 63 procent.

Portföljens 10 största hyresgäster

	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel, %	Antal avtal, st	Duration år
Kunskapsskolan i Sverige AB	8,9	18	1	13,6
Motala Hissar AB	7,3	15	2	3,9
Comfortzone AB	6,2	13	1	8,8
Zehnder Group Motala AB	4,4	9	1	2,7
Motala Kommun	3,9	8	5	15,0
THomat AB	3,0	6	1	7,6
IF Friskis & Svettis Lin.	2,9	6	1	9,7
SQ i Sverige AB	1,7	4	1	2,7
Region Östergötland	1,5	3	1	8,5
Luxor Padel AB	1,2	3	1	3,8
Övriga	7,1	15	105	1,6
Totalt	**48,1**	**100**	**120**	**7,4**



Karta över Motala och främsta förbindelser norr, söder och öster ut.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625100999

Aktuell intjäningsförmåga

Beräkning av intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter i aktuellt fastighetsbestånd vid ingången av perioden.

Definition av intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan är ingen prognos utan visar Ankarhagens intjäningskapacitet utan hänsyn till potentiella framtida förändringar i variabler som hyror, vakanser, fastighetskostnader eller räntor.

Hyresintäkterna beräknas utifrån aktuellt hyresvärde, det vill säga kontrakterade hyresintäkter vid ingången av 2025 med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Därtill inkluderas serviceintäkter avseende fastighetsskatt, el, värme, vatten och avlopp, renhållning, snöröjning och liknande, baserat på utfall 2024. Justeringar görs för rabatter och vakanser.

Fastighetskostnaderna baseras på verkligt utfall det senaste året, justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna.

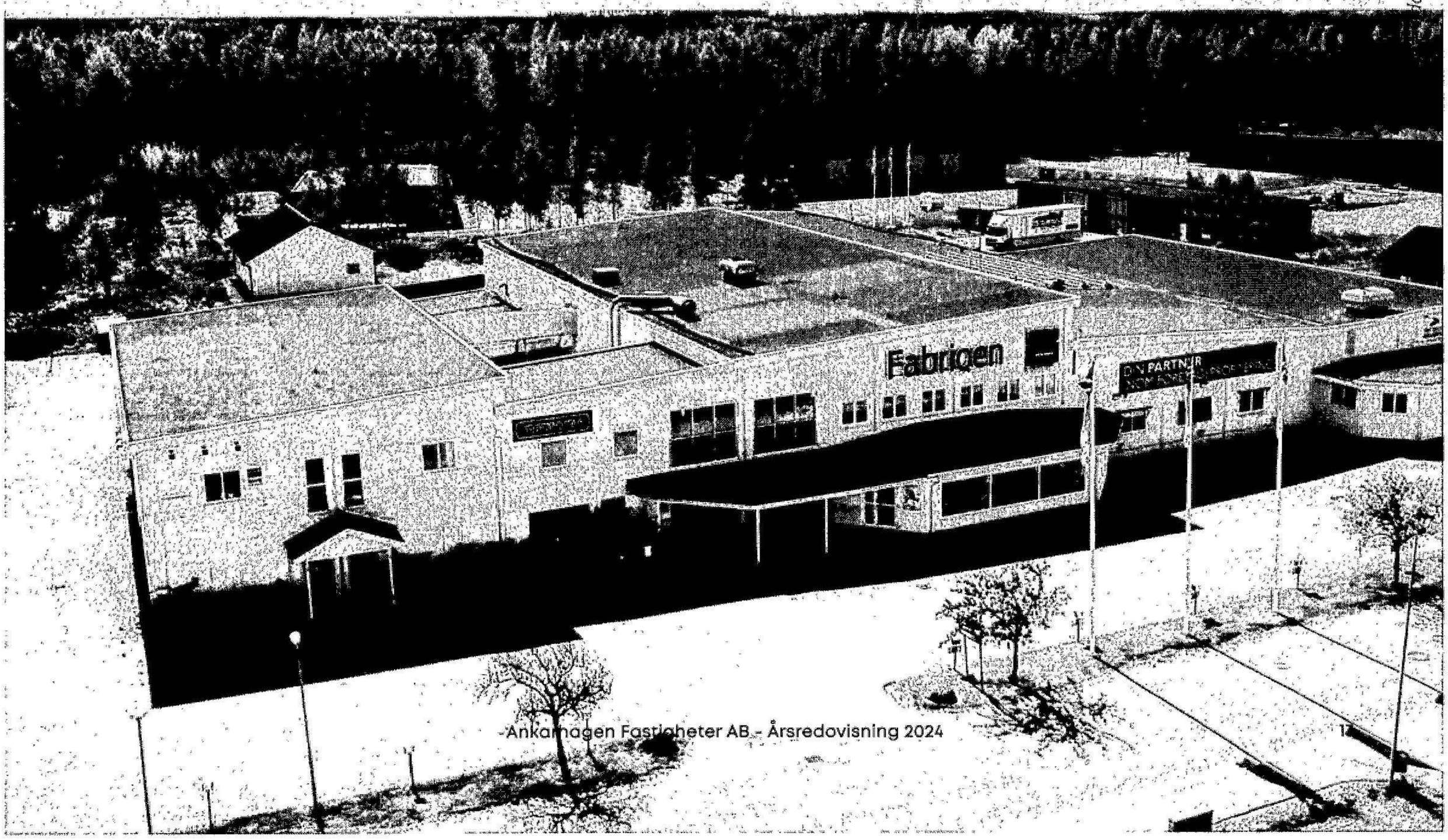
Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen, inklusive tomträttsavgäld. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå.

Resultatandelarna från intresseföretag är beräknade enligt samma principer som för Ankarhagen, med beaktande av resultatandelens storlek exklusive värdeförändringar.

Aktuell intjäningsförmåga

1 Jan 2025	1 Jan 2025	1 Jan 2024	1 Jan 2023
Intäkter	111,0	104,7	98,6
Fastighetskostnader	-16,9	-15,1	-14,7
Driftnetto	94,1	89,5	83,9
Förvaltnings- och administrationskostnader	-21,9	-24,6	-25,2
Resultat från intressebolag	10,0	0,0	0,0
Finansnetto inkl. tomträttsavgäld	-37,0	-40,7	-30,8
Förvaltningsresultat	45,2	24,3	27,9

Dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-7O2KW-89L4H-RKFPF-7IH61



20250625101000

Marknadsöversikt

Ankarhagens geografiska marknad är Mellansverige. Mellansverige utgör en dynamisk tillväxtmotor och ett naturligt nav för logistik och samarbeten mellan tre av Skandinaviens mest attraktiva storstäder: Stockholm, Oslo och Göteborg.

Bakgrund

Ankarhagen har sedan bolaget grundades varit en aktiv aktör i stora delar av Mellansverige med genomförda förvärv, utvecklingsprojekt och avyttringar i totalt 33 kommuner sedan 2011. Idag har bolaget verksamhet med tonvikt på Mälardalen, Värmland och Östergötland. Vår långsiktiga tillväxt är beroende av hyresutvecklingen och transaktionsmarknaden.

Mellansverige

Mellansverige är ett geografiskt område med en unik position som kopplar samman Stockholm, Göteborg och Oslo – tre av Skandinaviens mest attraktiva städer.

Transport och logistik

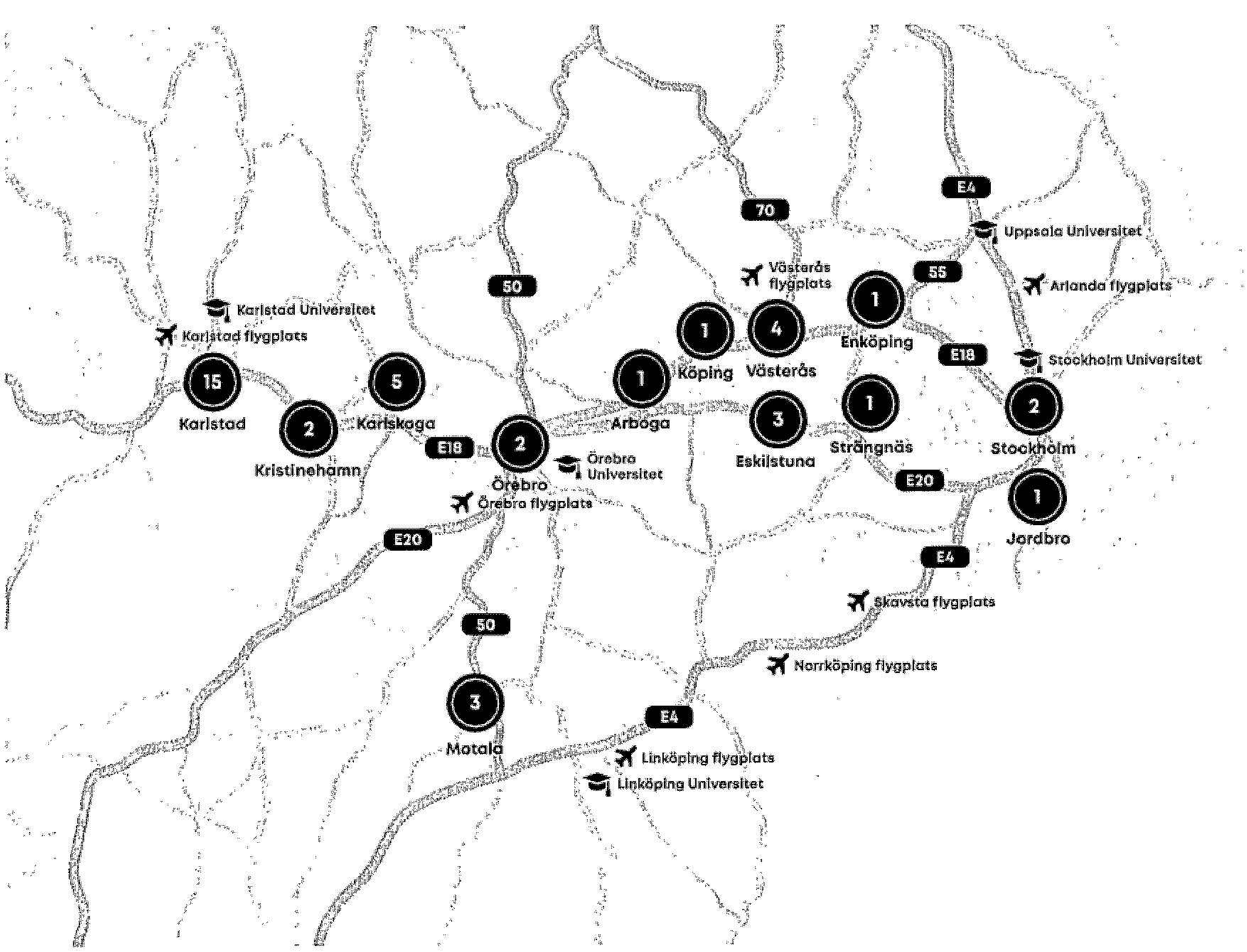
Det centrala läget med transportleder som E4, E18 och E20 gör, tillsammans med närheten till hamnar och flygplatser, regionen till en naturlig knutpunkt för industri, logistik och handel. Karlstad och Motala drar särskild nytta av sjötransport via Vänern och Vättern, medan Örebro flygplats är en av Sveriges ledande fraktflygplatser för internationell distribution. Vidare har Eskilstuna ett strategiskt läge nära Stockholm, vid E20 och viktiga järnvägsförbindelser, vilket gör staden till en centralpunkt för nationell distribution. Försvarsmaktens etableringar i Karlskoga och Kristinehamn får ökad strategisk betydelse i och med Sveriges inträde i NATO. Samtidigt stärks den försvarsindustriella kapaciteten i Linköping genom Saab.

Demografi

Idag bor cirka hälften av Sveriges befolkning i Mellansverige och befolkningstillväxten i flera av regionerna överstiger riksgenomsnittet. Tack vare närheten till flertalet universitet och högskolor har Mellansverige också en relativt ung och välutbildad befolkning.

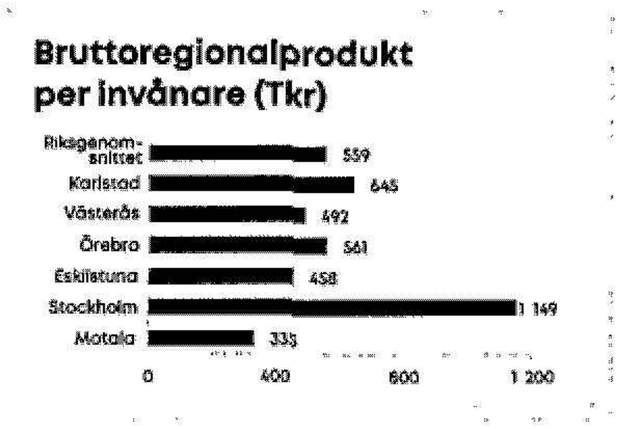
Näringsliv och utbildning

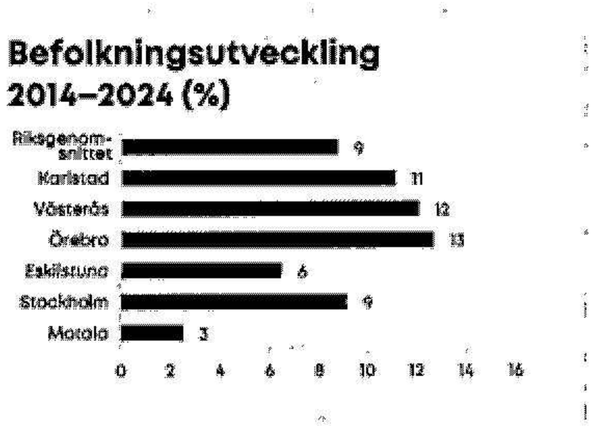
Mellansverige är en dynamisk och strategisk region för lager och lätt industri. Regionen har en välutbildad arbetskraft, understödd av universitet och högskolor som Örebro universitet, Linköpings universitet och Karlstads universitet. Därtill kännetecknas regionen av en stark entreprenörsanda och en omfattande näringslivsbas.

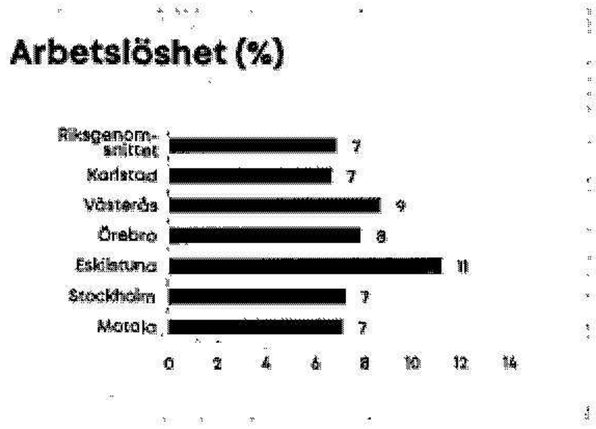


Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101010







Hyresmarknaden

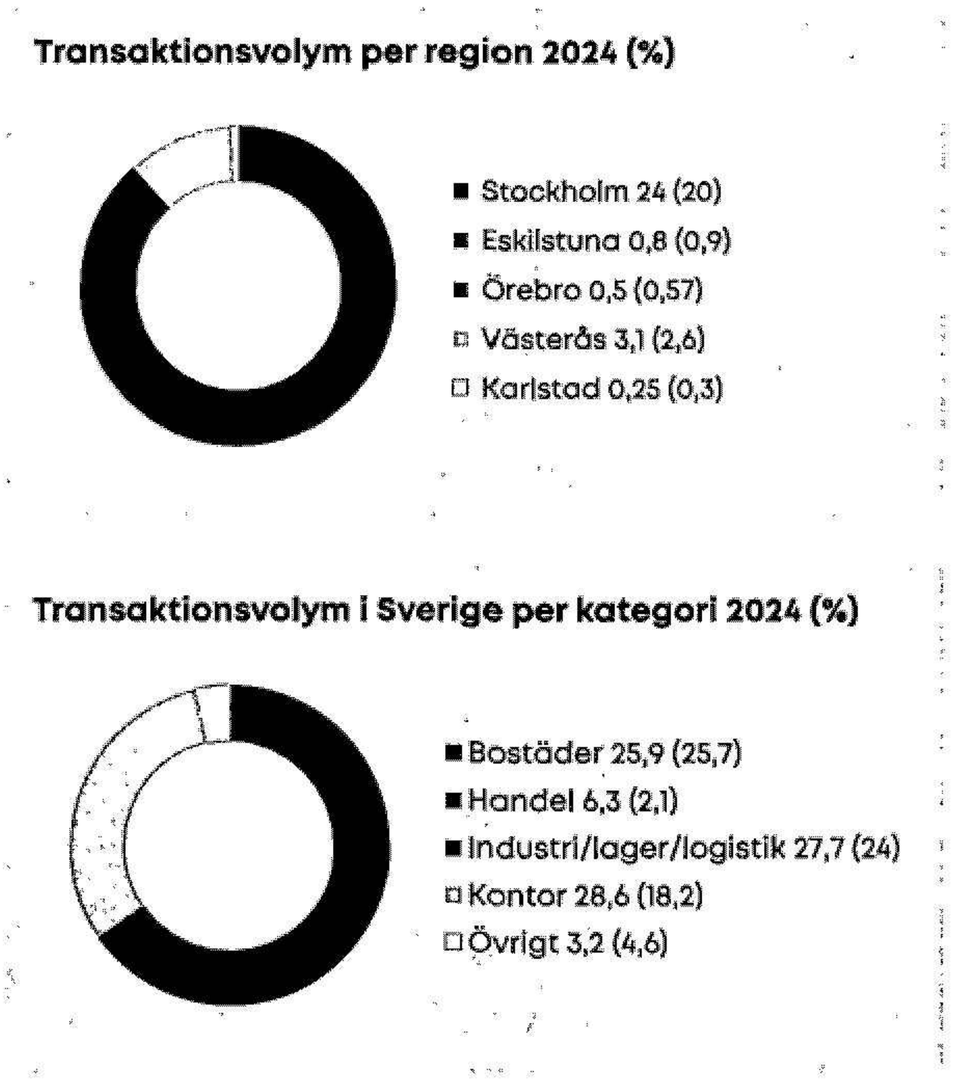
Trenden för hyresutvecklingen för lager och lätt industri är stabil. Marknaderna är robusta med goda förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Som fastighetsbolag exponeras bolaget mot förändringar i utbud och efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri och handel. En gynnsam tillväxt kombinerad med begränsade förändringar i utbudet har en positiv inverkan på efterfrågan. Att verksamheterna har geografisk spridning bidrar till minskad exponering mot förändringar i marknadshyror på enskilda orter. Hyresmarknaden på respektive ort ger därmed goda möjligheten till löpande positiv nettouthyrning.

Som framgår av diagrammet nedan, visar hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter i de olika regionerna tillväxt och stabilitet över tid.

Transaktionsmarknaden

Bolagets långsiktiga tillväxt är beroende av möjligheter att genomföra tilläggsförvärv och avyttringar och är därmed exponerad mot transaktionsmarknaden. Det allmänna konjunkturläget, tillgång till eget kapital, lånefinansiering och ränteläget är parametrar som driver efterfrågan för fastigheter som investering. Transaktionsvolymen i Ankarhagens regioner har under 2024 minskat jämfört med föregående år. Samtidigt har sjunkande räntenivåer sänkt direkt-avkastningskravet för fastigheter inom lager och lätt industri.



Konkurrenter

I Mellansverige finns en bredd av aktiva aktörer i form av såväl privatägda som noterade fastighetsbolag. Ankarhagens huvudsakliga konkurrenter är Emilshus, Tingsvalvet, NP3, Nyfosa, Sagax, samt lokala aktörer som förvärvar fastigheter för egen verksamhet.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625102102

Hyresgäster

Ankarhagen strävar efter långvariga samarbeten med hyresgäster som uppvisar god betalningsförmåga. Genom lokal närvaro och engagemang strävar Ankarhagen efter att vara en god samarbetspartner.

420 Mkr
Kontrakterade hyresintäkter ökade med 10%

94 %
Uthyrningsgraden ökade med 2 procentenheter

4,0 År
Durationen ökade från 3,9 år

3,2 Mkr
Nettouthyrningen motsvarade 3% av hyresvärdet

Hyresgäster

Vid årets slut hade Ankarhagen 85 hyresgäster (93). Hyresgästerna utgörs av etablerade aktörer som bedriver verksamhet i skilda branscher, vilket bidrar till diversifiering av intäkterna, och därmed lägre rörelserisk. De tio största hyresgästerna utgör 40 procent (41) av den kontrakterade årshyran och fördelas på 19 hyresavtal (19). Den största hyresgästen, Ahlberg Dollarstore AB, utgör 9 procent (9) av den totala kontrakterade årshyran. Statliga och kommunala hyresgäster utgör 12 procent (10) av den totala kontrakterade årshyran.

Ankarhagens största hyresgäster

	Kontrakterad årshyra , Mkr	Andel, %	Antal avtal, st	Duration, år
Ahlberg Dollarstore AB	9,4	9	3	5,1
Vianor AB	5,2	5	1	0,2
Matenco AB	5,1	5	1	12,7
Dagab Inköp & Logistik AB	3,9	4	1	6,7
Jula Sverige AB	3,6	3	1	8,8
Stena Recycling AB	3,2	3	1	3,0
AB Svensk Bilprovning	3,2	3	3	1,7
AB Ernst Hj Rydahl Bromsbandfabrik	3,0	3	1	3,3
Opus Bilprovning AB	3,0	3	4	1,9
Besikta Bilprovning i Sverige AB	2,9	3	3	3,8
Övriga	62,9	60	84	3,3
Totalt	**105,4**	**100**	**103**	**4,0**

Hyresavtalet för Vianor AB har februari 2025 förlängts med 5 år till en ny kontrakterad årshyra om 5,7 Mkr.

Hyresavtal

Vid årets slut hade Ankarhagen 103 hyresavtal (105), med en genomsnittlig duration om 4,0 år (3,9). Andelen gröna hyresavtal uppgick till 58 procent (53).

Avtalsstrukturen kännetecknas av kallhyresavtal, där hyresgästen står för löpande kostnader utöver hyran som till exempel värme, el, vatten och avlopp samt fastighetsskatt. Följaktligen ligger risken för ökade taxebundna kostnader primärt hos hyresgästen.

99 procent (99) av hyresavtalen är kopplade till konsumentprisindex (KPI), med en årlig justering av hyran. Drygt en tredjedel av hyresavtalen innehåller en golvklausul, vanligtvis på 2,0 procent, vilket säkerställer en lägsta hyresjustering. Ett mindre antal hyresgäster, ofta med kortare hyreskontrakt, har fasta hyresjusteringar.

Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Kontrakterad årshyra ,Mkr	Antal avtal, st	Andel, %
2025	18,1	22	17
2026	14,8	27	14
2027	21,4	25	20
2028	10,5	9	10
2029	10,3	7	10
2030+	30,3	13	29
Totalt	**105,4**	**103**	**100**

Hyresintäkter

Totala intäkter för 2024 uppgick till 105 Mkr (99), en ökning om 6 procent (19). Av detta utgjorde kontrakterade hyresintäkter, exklusive serviceintäkter, 95 Mkr (88). Ökningen beror på ett framgångsrikt förvaltningsarbete med en positiv nettouthyrning. Överskottsgraden uppgick till 84 procent (85).

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJGS-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625103103

Vid årets slut uppgick kontrakterad årshyra, exklusive serviceintäkter till 105 Mkr (98) och det totala hyresvärdet till 113 Mkr (107). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 94 procent (92).

Framtida kontrakterade hyresintäkter uppgick till 420 Mkr (384) och innebär hyresintäkter som är garanterade enligt nuvarande hyresavtal, förutsatt att samtliga hyresgäster fullföljer sina avtal till avtalstidens slut. Ökningen kan härledas till en positiv nettouthyrning.

Framtida kontrakterade hyresintäkter

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Avtalade hyresintäkter år 1	97	89	84	63	48
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	230	193	190	164	121
Avtalade hyresintäkter efter år 5	93	102	101	101	66
Totalt	**420**	**384**	**376**	**328**	**235**

Hyresförluster

Hyresförlusterna har historiskt varit låga. Under 2024 redovisades hyresförluster om 0,9 Mkr (0,8), varav konstaterade hyresförluster uppgick till 0,0 Mkr (0,0).

Hyresförluster

	Hyresförluster*, Mkr	Andel av hyresintäkter, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
2024	0,9	0,9	94%
2023	0,8	0,8	92%
2022	1,7	2,0	91%

Befarade och konstaterade hyresförluster

Nettouthyrning

Nettouthyrningen under året uppgick till 3,2 Mkr (8,6), vilket utgör 3 procent av koncernens hyresvärde vid ingången av 2024. Under året har Ankarhagen ingått nya hyresavtal med kontrakterad årshyra på 10,7 Mkr (15,6) och genomfört omförhandlingar som genererat ökade årliga hyresintäkter om 1,1 Mkr (0,9). Hyresavtal uppsagda för avflyttning uppgick till 6,6 Mkr (7,2) och konkurser till 1,9 Mkr (0,7).

Ankarhagens positiva nettouthyrning 2024 samt en fortsatt god utveckling under inledningen av 2025 skapar förutsättningar för en fortsatt hög uthyrningsgrad.

Vakanser

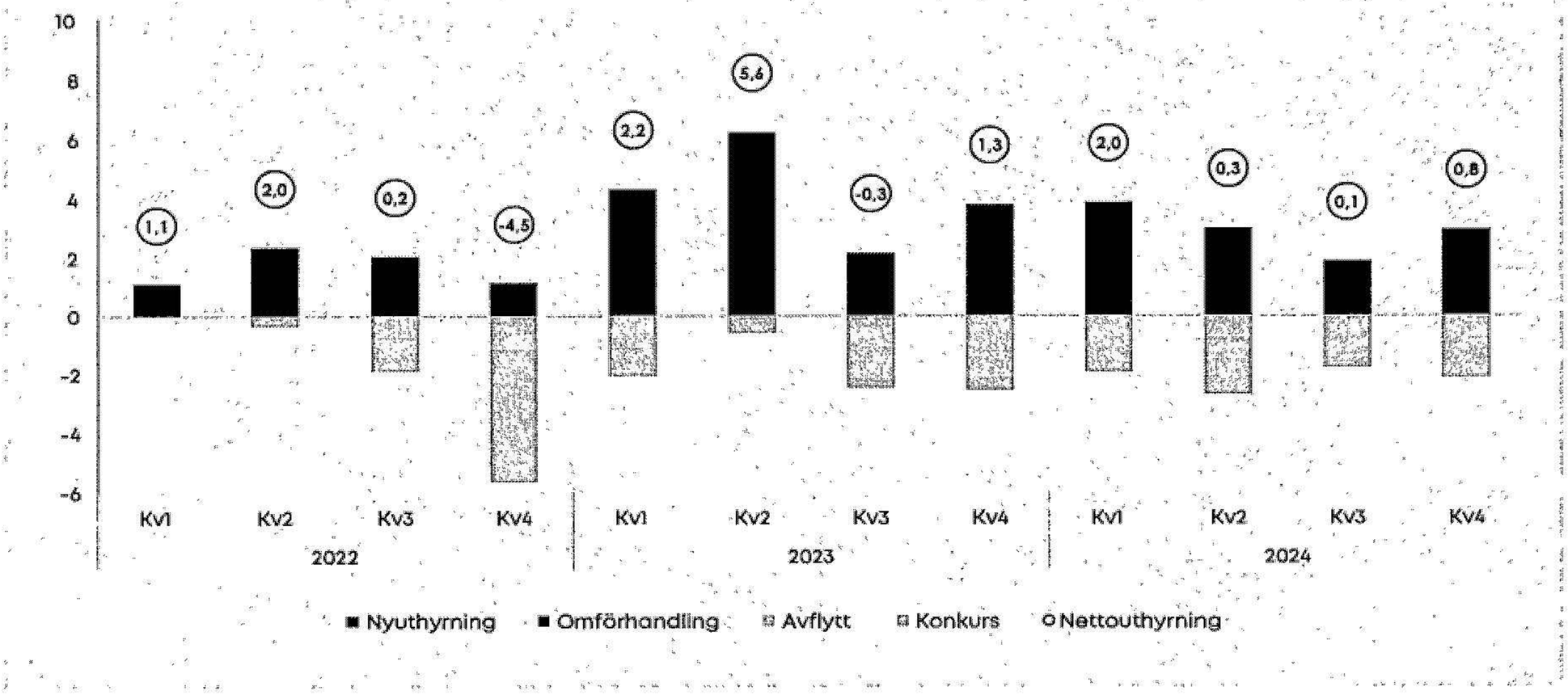
Den ekonomiska vakansen i beståndet uppgick vid årets slut till 7 Mkr (9), vilket ger en uthyrningsgrad om 94 procent (92). Vakansen om 8 900 kvm (11 900) är fördelad på 13 lokaler i sju fastigheter och tre städer.

Under året har 26 uppsägningsbara avtal förlängts, motsvarande 26 procent av det totala hyresvärdet. Rörelser inom beståndet ger möjlighet att dels optimera hyresgästmixen, dels erbjuda befintliga hyresgäster att på lång sikt kvarstå inom Ankarhagens bestånd.

Nyckeltal vakanser

	2024	2023	2022
Vakansvärde Mkr	7	9	9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	92	91
Vakant area, tkvm	9	12	12
Areamässig vakansgrad, %	7	10	10

Nettouthyrning per kvartal



Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101O4

Fastighetsbestånd

Ankarhagens fastighetsbestånd omfattar kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i stadsnära lägen. Investeringsstrategin bygger på förvärv, utveckling och förädling av fastigheter i tillväxtregionerna i Mellansverige.

113 Mkr
Hyresvärdet ökade med 5%

119 Tkvm
Uthyrningsbar yta ökade med 2%

1 320 Mkr
Fastighetsvärdet ökade med 7%*

7,0 %
Direktavkastningskravet sänktes från 7,3%

Fastighetsportfölj

Vid utgången av 2024 uppgick hyresvärdet till 113 Mkr (107) för fastighetsbeståndet med en total uthyrningsbar yta om 118 800 kvm (116 300) och med detaljplanerad mark om cirka 500 000 kvm (500 000). Fastighetsvärdet vid utgången av året var 1 320 Mkr (1 232), exklusive andelar i intresseföretag, och antalet fastigheter var 38 (38). Direktavkastningskravet uppgick till 7,0 procent (7,3).

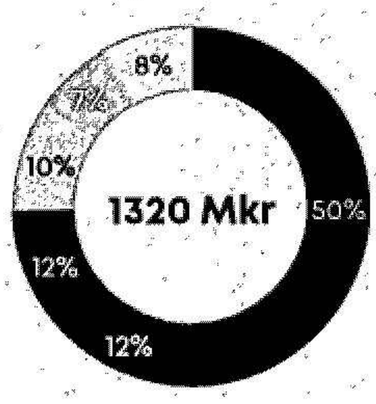
Geografi

Ankarhagen bedriver sin verksamhet i Mellansverige. Fastighetsbeståndet är fördelat på sex områden; Karlstad, Stockholm, Örebro, Västerås, Eskilstuna samt övriga Mellansverige. Den geografiska koncentrationen möjliggör en effektiv förvaltning, vilket i kombination med lokal närvaro öppnar upp för nya affärsmöjligheter och på sikt ökat förvaltningsresultat.

Fastighetskategorier

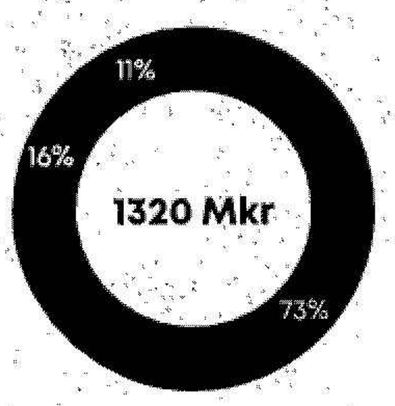
Ankarhagens fastighetsportfölj består av fastigheter inom segmentet lager och lätt industri, handel samt övrigt. Lager och lätt industri utgör 78 procent av hyresvärdet med en genomsnittlig hyra på 917 kr/kvm. Lokalerna erbjuder ytor för lagring och distribution samt tillverkning och bearbetning, med mångsidighet och anpassningsbarhet till låg kostnad för olika verksamheter. Vianor AB är den största hyresgästen inom lager och lätt industri. Fastighetskategorin handel utgör 18 procent av beståndet med en genomsnittlig hyra på 1 107 kr/kvm, den högsta genomsnittliga hyran. Hyresgäster inom handel utgörs primärt av aktörer inom lågprissegmentet. Den största hyresgästen inom handel är Ahlberg Dollarstore AB. Lokaler för kontor, utbildning och friskvård faller under kategorin Övrigt som står för 11 procent av beståndet. Genomsnittshyran för denna kategori är 925 kr/kvm. Number One Sport Träning och Hälsa är största hyresgästen.

Geografisk fördelning av fastighetsvärde



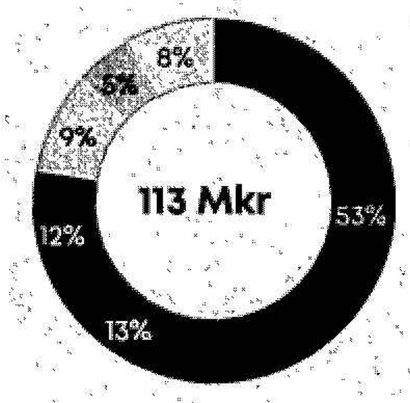
■ Karlstad ■ Örebro
■ Stockholm ■ Västerås
■ Eskilstuna ■ Övrigt

Fastighetsvärde per kategori



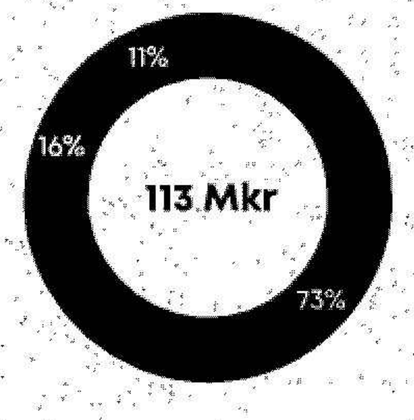
■ Lager och lätt industri
■ Handel
■ Övrigt

Geografisk fördelning av hyresvärde



■ Karlstad ■ Örebro
■ Stockholm ■ Västerås
■ Eskilstuna ■ Övrigt

Hyresvärde per kategori



■ Lager och lätt industri
■ Handel
■ Övrigt

**Fastighetsvärde (Mkr) redovisas exklusive andelar i intresseföretag.*

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625010105

Förvaltningsfastigheternas värde och värdeförändringar

På balansdagen 2024 uppgick det samlade marknadsvärdet av förvaltningsfastigheterna till 1 320 Mkr (1 232). Värdeförändringen om 88 Mkr härleds till investeringar i befintliga fastigheter om 35 Mkr (36) varav 23 Mkr (0) avser nybyggnation. Försäljningar omfattade 0 Mkr (-19) och orealiserade värdeförändringar 53 Mkr (1).

Värdeförändring fastighetsbestånd

Mkr	2024	2023	2022
Fastighetsbestånd vid periodens början	**1 232**	**1 213**	**990**
Förvärv	-	-	142
Investeringar i befintliga fastigheter	35	36	50
Försäljningar	-	-20	-
Orealiserade värdeförändringar	53	2	32
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**1 320**	**1 232**	**1 213**

Förvärv och avyttringar

Under året har inga förvärv gjorts av fastigheter eller helägda fastighetsbolag. Däremot har 49 procent av aktierna i Luxora Invest AB förvärvats från CVP Motala Holding AB. Portföljen omfattar tre fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 490 Mkr. Eftersom förvärvet redovisas som andelar i intresseföretag och inte ett direkt fastighetsförvärv, redovisas det heller inte som en del av fastighetsvärdet i tabellen ovan. För mer information, se kapitel Förvärv av Luxora Invest AB (sid. 12) samt not 14.

Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

Investering i befintliga fastigheter

Under året har 35 Mkr (36) investerats i det befintliga fastighetsbeståndet i form av nybyggnation, hyresgästanpassningar och energibesparande åtgärder. De fastigheter där störst investeringar har gjorts är Brisen 5 (21,6 Mkr), Tällekullen 1:18 (1,7 Mkr), Telefonen 1 (1,6 Mkr), Likströmmen 6 (2,6 Mkr) samt Ilanda 1:13 (1,4 Mkr).

Orealiserade värdeförändringar

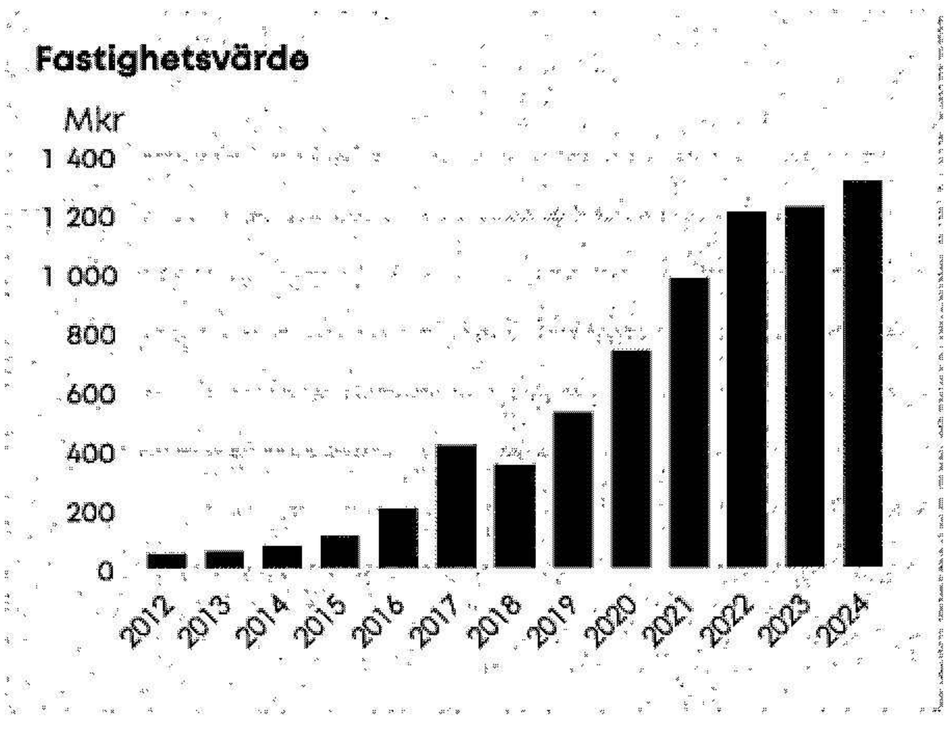
De orealiserade värdeförändringarna var 53 Mkr (2) och kan förklaras genom färdigställda projekt och positiv nettouthyrning i tidigare perioder vilket i kombination med aktiv förvaltning resulterat i ökade kassaflöden. Direktavkastningskravet för portföljen har sänkts med 0,3 procentenheter till 7,0 procent (7,3). Fastighetsvärdet uppgick vid årets slut till 11 113 kronor per kvadratmeter (10 592).

Fastighetsbeståndet värderades per årsskiftet till ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,0 procent (7,3). Som huvudmetod vid värderingarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Därutöver beaktas även ortsprisanalys. Under 2024 har mer än hälften av fastighetsbeståndet marknadsvärderats av CBRE Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB. Resterande bestånd har värderats internt. För mer information om värderingsantaganden se not 11.

Värderingsantaganden

	2024	2023	2022
Kalkylränta driftnetto, %	9,1	9,5	8,9
Kalkylränta för restvärde, %	9,1	9,5	8,9
Direktavkastningskrav, %	7,0	7,3	6,6
Förväntad vakansgrad, %	5,4	5,0	5,1
Förväntad inflation, %	2,0	2,0	2,0

Fastighetsvärde



Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625110106

Projektutveckling

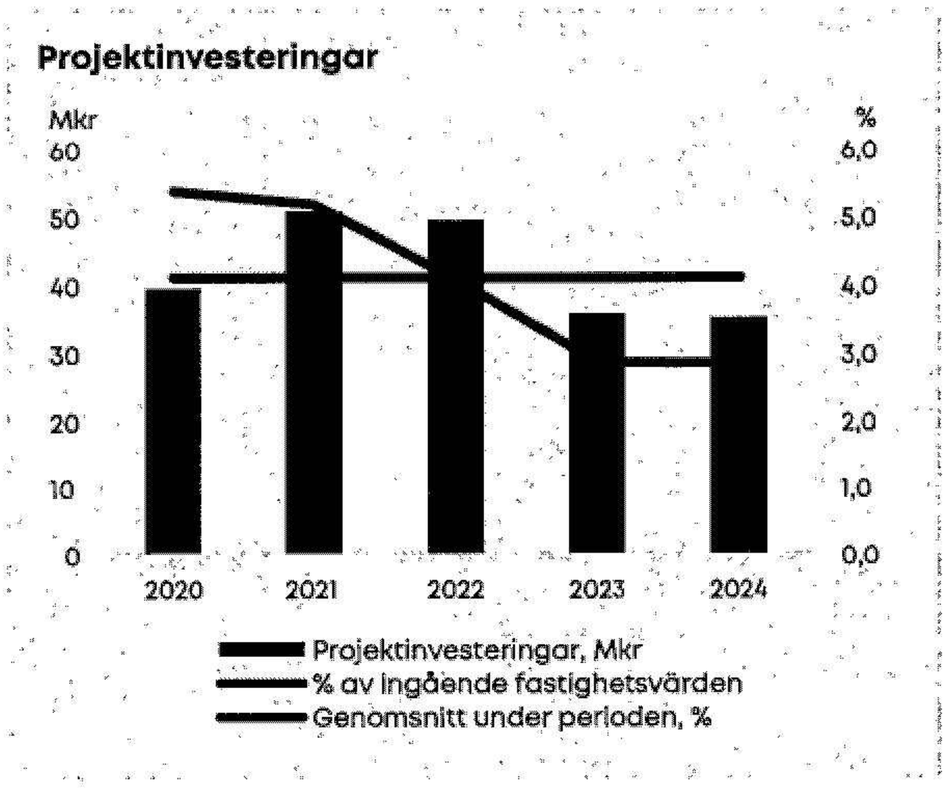
Ankarhagens projektverksamhet omfattar såväl ny- och ombyggnation som hyresgästanpassningar och energibesparingsprojekt.

Investeringar i befintligt bestånd

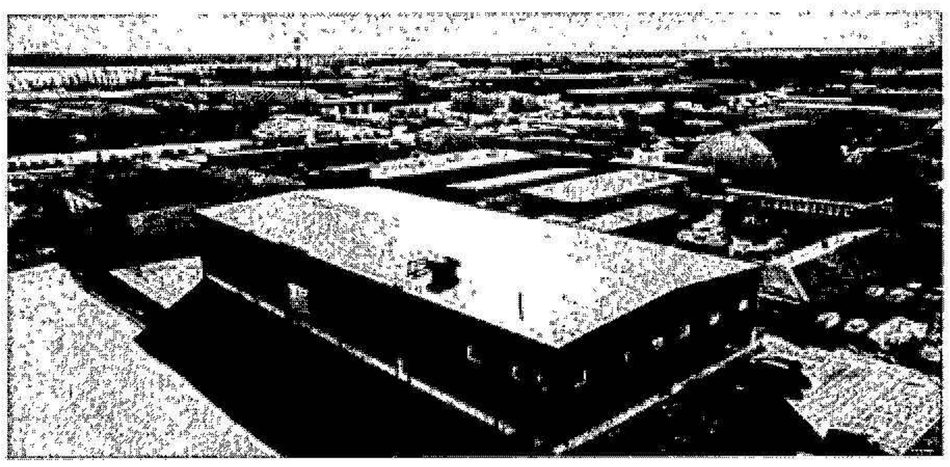
Under 2024 investerade Ankarhagen 35 Mkr (36) i befintliga fastigheter, varav nybyggnationsprojekt uppgick till 21,6 Mkr och om- och tillbyggnationsprojekt uppgick till 13,8 Mkr. De fyra största projekten var Brisen 5, Tällekullen 1:18, Telefonen 1 och Ilanda 1:13. Vidare investerades 1,8 Mkr i energibesparingsprojekt, varav 1,7 Mkr i solcellsprojekt. De totala investeringarna har bidragit med en hyrespåverkan om 4,4 Mkr.

Under de senaste fem åren har Ankarhagen investerat drygt 40 Mkr per år i befintliga fastigheter, motsvarande cirka 4 procent av ingående fastighetsvärde.

Projektinvesteringar



Avslutade projekt 2024

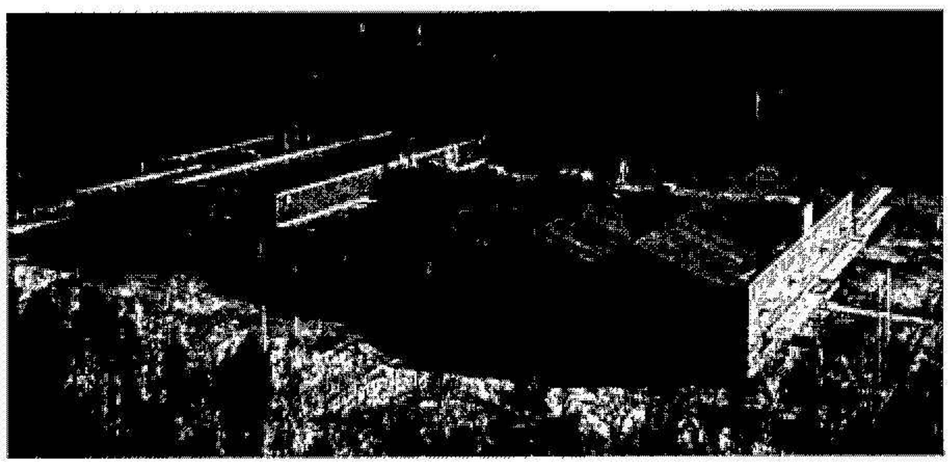


Brisen 5 i Karlstad, 23,7 Mkr

Nybyggnationsprojekt om 2 240 kvm lageryta. Projektet startades i mars 2024 och färdigställdes i november 2024. Fastigheten är belägen i Karlstad där Ankarhagen sedan tidigare har 50 procent av sin portfölj. Den totala investeringen uppgick till 23,7 Mkr och denna byggnad är fullt uthyrd till Areco Direct AB med ett åttaårigt avtal.

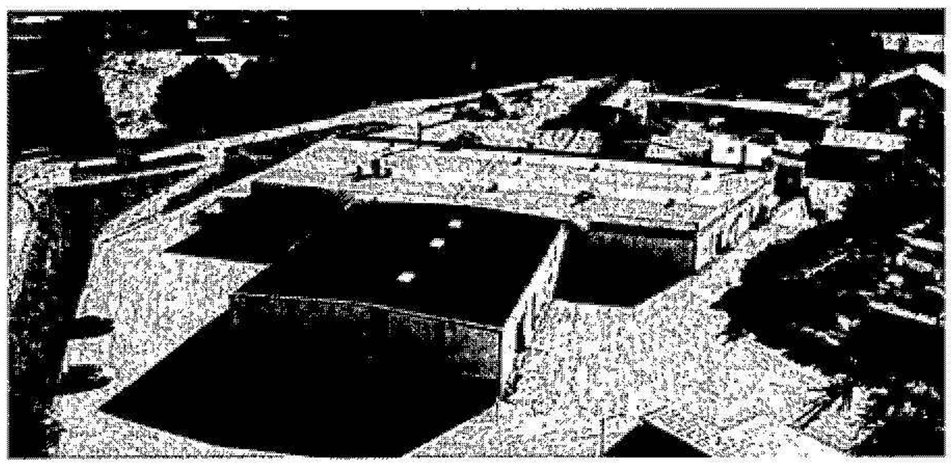
Tällekullen 1:18 i Degerfors, 3,9 Mkr

Energibesparingsprojekt med solceller på fastigheten Tällekullen 1:18. Fastigheten är 7 599 kvm och producerad effekt är 379 kW årligen. Projektet startade i fjärde kvartalet 2023 och anläggningen driftsattes andra kvartalet 2024. Fastigheten är belägen i Degerfors och den totala investeringen uppgick till 3,9 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Naverviken Logistic AB med ett tioårigt avtal.



Telefonen 1 i Kristinehamn, 0,9 Mkr

Hyresgästanpassning av 840 kvm till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Anpassningen påbörjades i maj 2024 och färdigställdes i juli 2024. Fastigheten är belägen i Kristinehamn och den totala investeringen uppgick till 0,9 Mkr. Lokalen är uthyrd med ett tvåårigt avtal.



Ilanda 1:13 i Karlstad, 1,4 Mkr

Hyresgästanpassning av 829 kvm till Protan Entreprenad AB. Anpassningen påbörjades i augusti 2024 och färdigställdes november 2024. Lokalen är uthyrd med ett femårigt avtal.

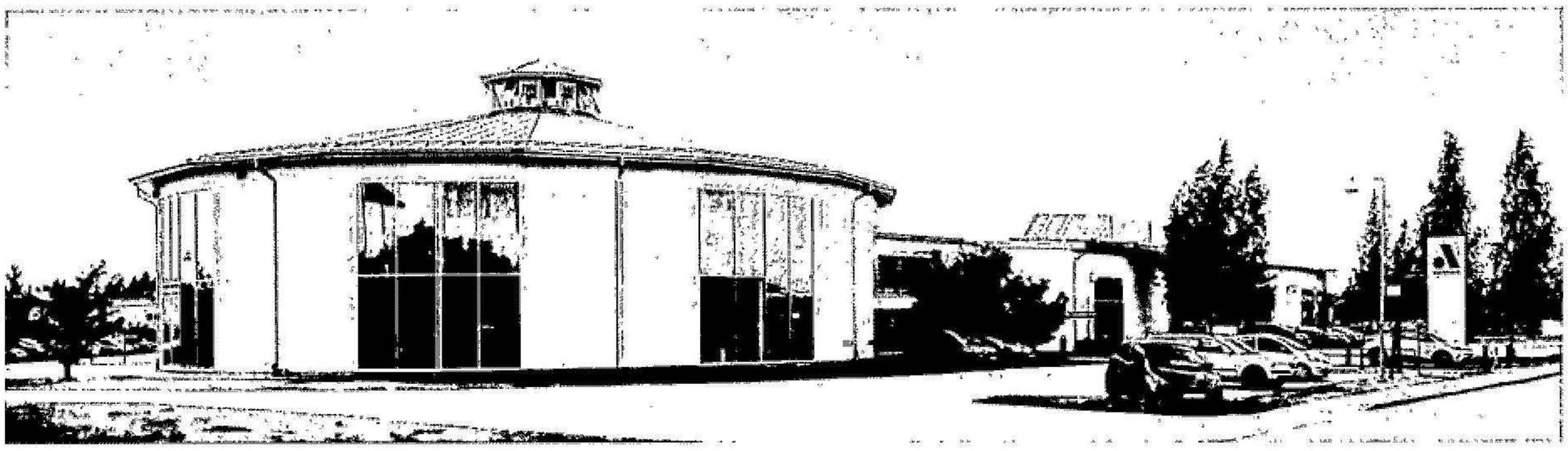
Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101107

Väsentliga projektinvesteringar i avslutade projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Area, kvm	Beräknad investering, Mkr	Återstående investering, Mkr
Brisen 5	Karlstad	Nybyggnation	2 240	23,7	-
Tällekullen 1 :18	Karlskoga	Solceller	-	3,9	-
Telefonen 1	Kristinehamn	Anpassning	840	0,9	-
Ilanda 1:13	Karlstad	Anpassning	829	1,4	-

Pågående projekt



Likströmmen 6 i Västerås, 4,1 Mkr

Hyresgästanpassning av 1 707 kvm till Samhall i Västerås. Anpassningen påbörjades i oktober 2024 och färdigställs februari 2025. Fastigheten är belägen i Västerås och den totala investeringen uppgick till 4,1 Mkr. Lokalen är uthyrd med ett åttaårigt avtal.

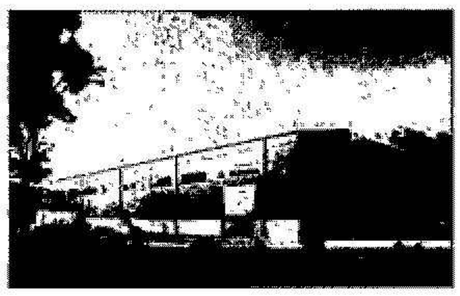
Väsentliga projektinvesteringar i pågående projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Area, kvm	Beräknad investering, Mkr	Återstående investering, Mkr
Likströmmen 6	Västerås	Anpassning	1 707	4,1	1,5

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101O8

Fastigheter



Jordbromalm 1:10

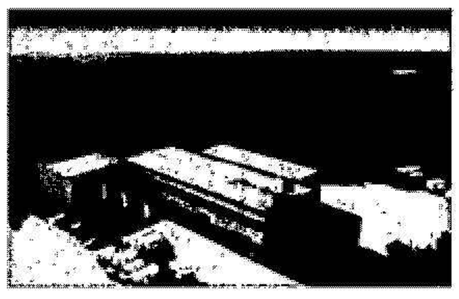
Ort: Stockholm

LOA: 2 560 kvm

Södermalm 1:2

Ort: Stockholm

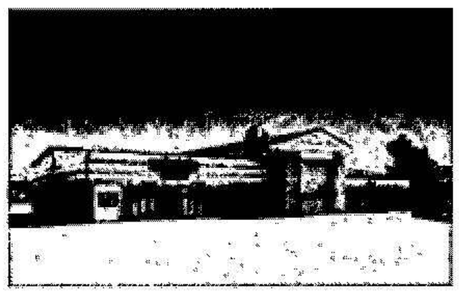
LOA: 1 300 kvm



Tältlägret 4

Ort: Stockholm

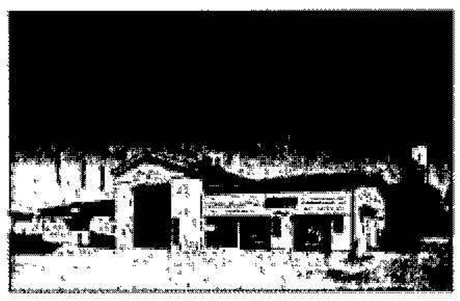
LOA: 3 832 kvm



Stenvreten 7:63

Ort: Enköping

LOA: 763 kvm



Städet 6

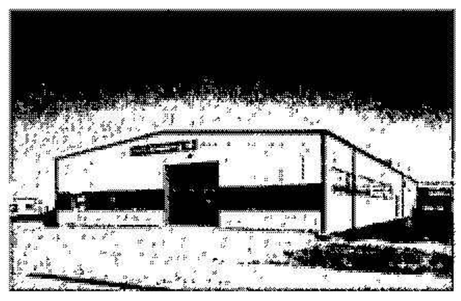
Ort: Strängnäs

LOA: 711 kvm

Likströmmen 6

Ort: Västerås

LOA: 3 837 kvm



Likströmmen 7

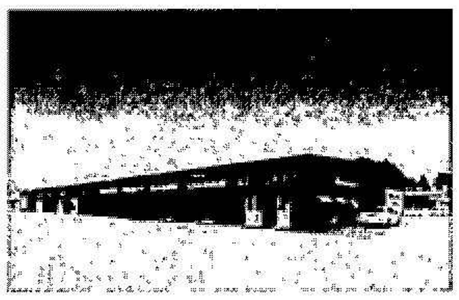
Ort: Västerås

LOA: 1 050 kvm

Tunbytorp 11

Ort: Västerås

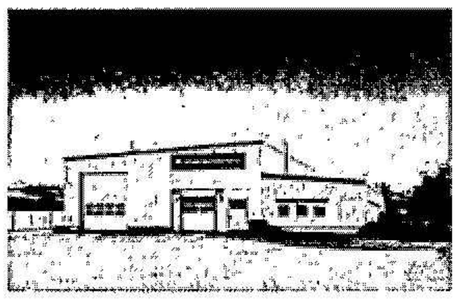
LOA: 1 487 kvm



Hjulsmeden 5

Ort: Västerås

LOA: 2 200 kvm



Snickaren 3

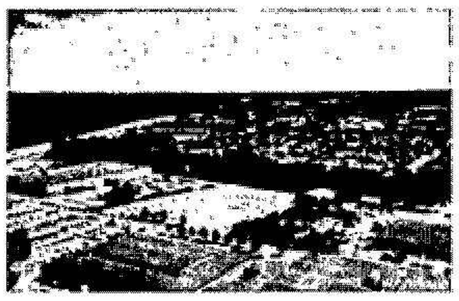
Ort: Köping

LOA: 729 kvm

Neonljuset 1

Ort: Eskilstuna

LOA: 1 082 kvm



Neonljuset 3

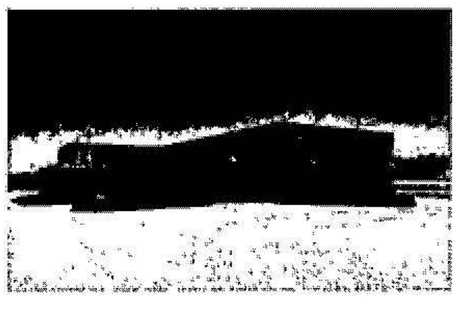
Ort: Eskilstuna

LOA: 13 669 kvm

Vintergatan 23

Ort: Eskilstuna

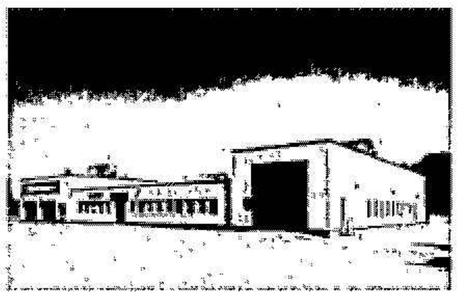
LOA: 4 425 kvm



Norra skogen 1:144

Ort: Arboga

LOA: 619 kvm



Lödtennet 5

Ort: Örebro

LOA: 781 kvm

Kontrollanten 5

Ort: Örebro

LOA: 1 212 kvm

Tällekullen 1:18

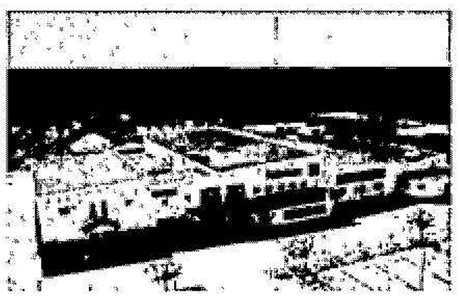
Ort: Degerfors

LOA: 8 051 kvm

Gaspedalen 1

Ort: Karlskoga

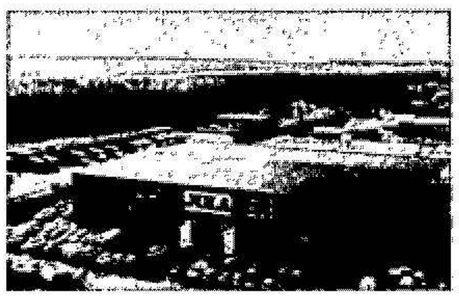
LOA: 2 868 kvm



Fotbromsen 2

Ort: Karlskoga

LOA: 2 747 kvm



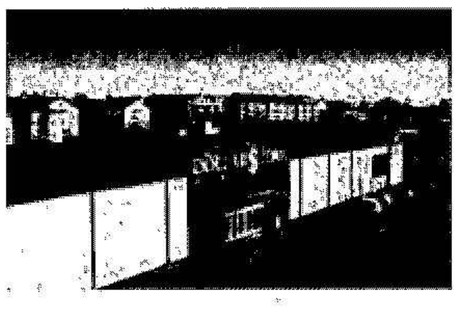
Fotbromsen 4

Ort: Karlskoga

LOA: 3 210 kvm

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101O9



Buffeln 8

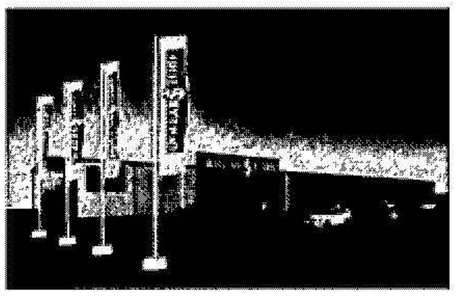
Ort: Kristinehamn

LOA: 3 084 kvm

Telefonen 1

Ort: Kristinehamn

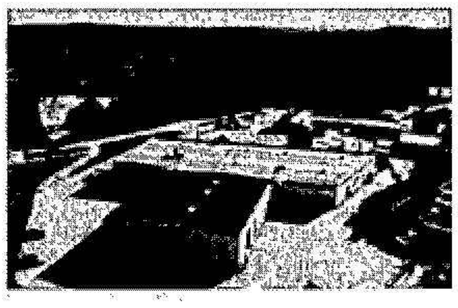
LOA: 8 800 kvm



Nolgård 1:303

Ort: Hammarö

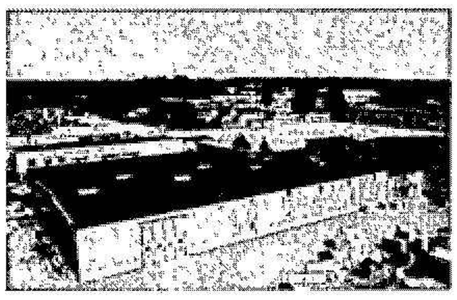
LOA: 3 084 kvm



Ilanda 1:13

Ort: Karlstad

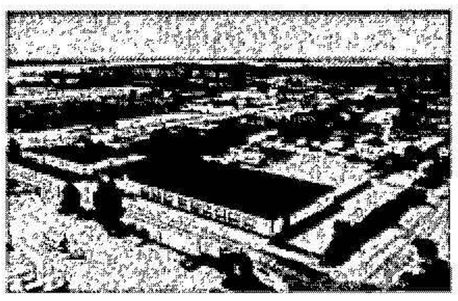
LOA: 3 735 kvm



Brisen 2

Ort: Karlstad

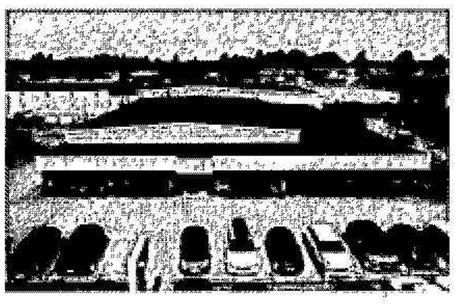
LOA: 788 kvm



Brisen 5

Ort: Karlstad

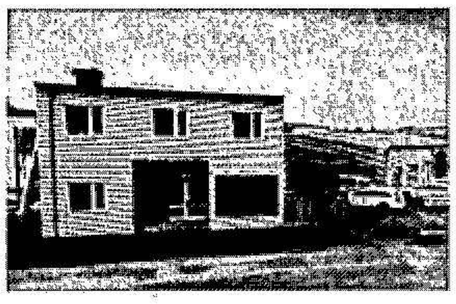
LOA: 3 870 kvm



Brisen 8

Ort: Karlstad

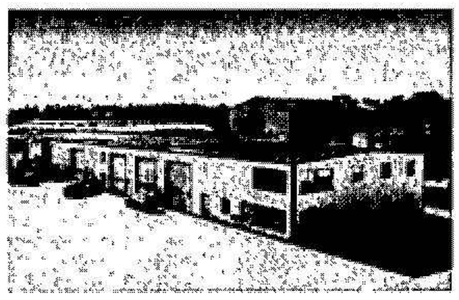
LOA: 2 558 kvm



Nattvinden 2

Ort: Karlstad

LOA: 960 kvm



Nattvinden 3

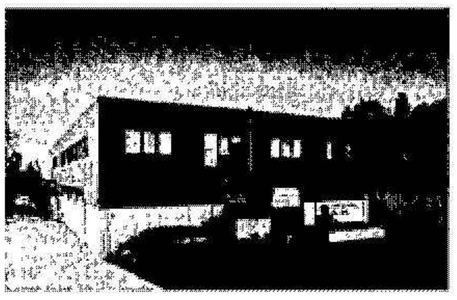
Ort: Karlstad

LOA: 1 268 kvm

Nattvinden 5

Ort: Karlstad

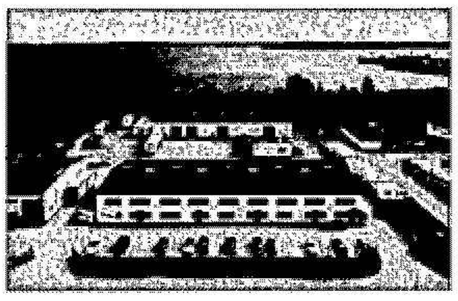
LOA: 6 304 kvm



Sjövinden 2

Ort: Karlstad

LOA: 2 500 kvm



Sjövinden 3

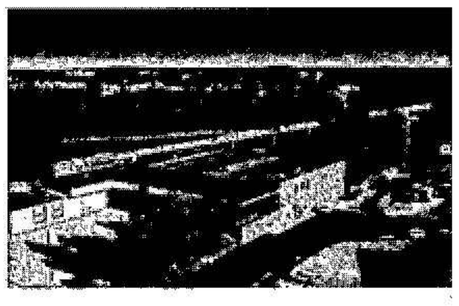
Ort: Karlstad

LOA: 6 304 kvm

Östanvinden 4

Ort: Karlstad

LOA: 18 285 kvm



Järnvägen 1:6

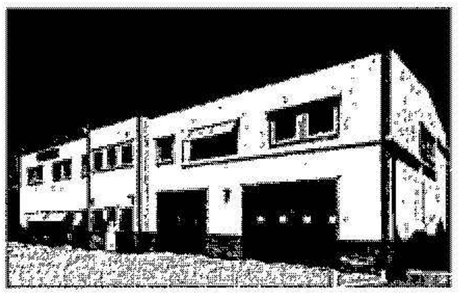
Ort: Karlstad

LOA: 3 285 kvm

Klubban 7

Ort: Karlstad

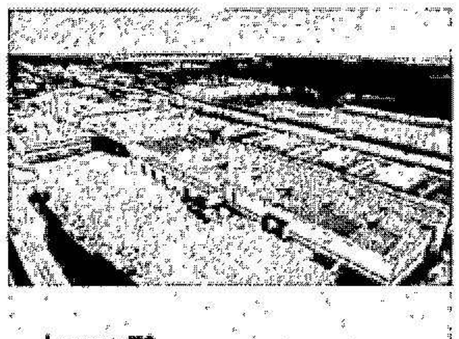
LOA: 3 876 kvm



Hammaren 24

Ort: Karlstad

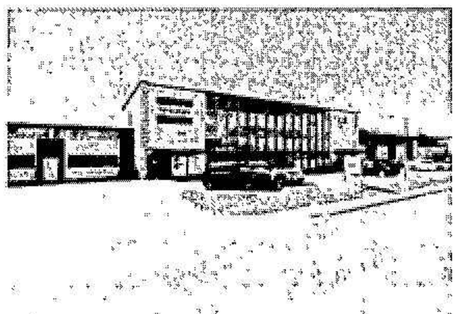
LOA: 2 115 kvm



Luxor 7*

Ort: Motala

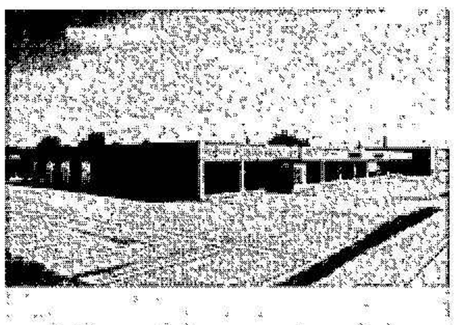
LOA: 65 179 kvm



Norrskenet 5*

Ort: Motala

LOA: 7 007 kvm



Zodiaken 7*

Ort: Motala

LOA: 2 363 kvm

Fastigheter som ingår i portföljen Luxora Invest AB

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

2025062510110

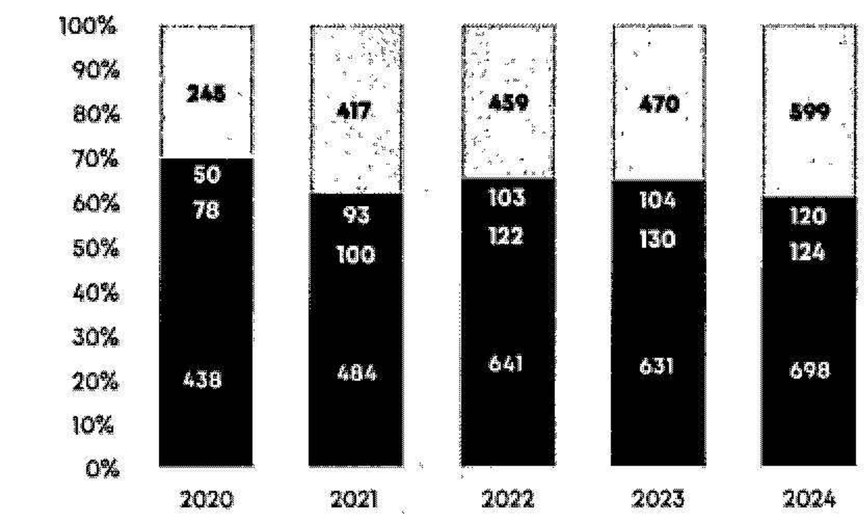
Finansiering

Det övergripande målet för Ankarhagens finansieringsverksamheten är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning samt uppnå en långsiktigt hållbar kapitalstruktur.

Kapitalstruktur

Koncernen strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och begränsad risknivå. Ankarhagens kapitalstruktur vid årets utgång bestod av eget kapital om 599 Mkr (470), uppskjuten skatt 120 Mkr (104), räntebärande skulder om 698 Mkr (631) samt övriga skulder om 124 Mkr (130) vilket inkluderar ägarlån om 17 Mkr (25). Soliditeten var 39 procent (35).

Kapitalstrukturens utveckling



Räntebärande skulder fördelas mellan banker om 604 Mkr (607) och kreditmarknadsbolag om 39 Mkr (24), som båda tillhandahåller säkerställda lån med pant i fastigheter eller aktier, och övriga externa lån om 55 Mkr (0).

Finansiella nyckeltal

Koncernen, Mkr	2024	2023	2022
Räntebärande skulder	698	631	641
Nettoskuld	671	600	594
Belåningsgrad, %	53	51	53
Nettobelåningsgrad, %	51	49	49
Kassaflöde, löpande verksamheten	19	18	34
Soliditet, %	39	35	35
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,6	2,4
Genomsnittlig ränta, %	5,1	6,2	4,6

Eget kapital

Ankarhagens eget kapital uppgick per den 31 december 2024 till 599 Mkr (470), varav aktiekapital 0,5 Mkr (0,5), vilket motsvarar en soliditet på 39 procent (35). Under året skedde ett aktieägartillskott om 70 Mkr från Ankarhagen Holding AB för att delfinansiera förvärvet av 49 procent av aktierna i Luxora Invest AB.

CFO har ordet:

Ett år av stabil tillväxt och stärkta finanser

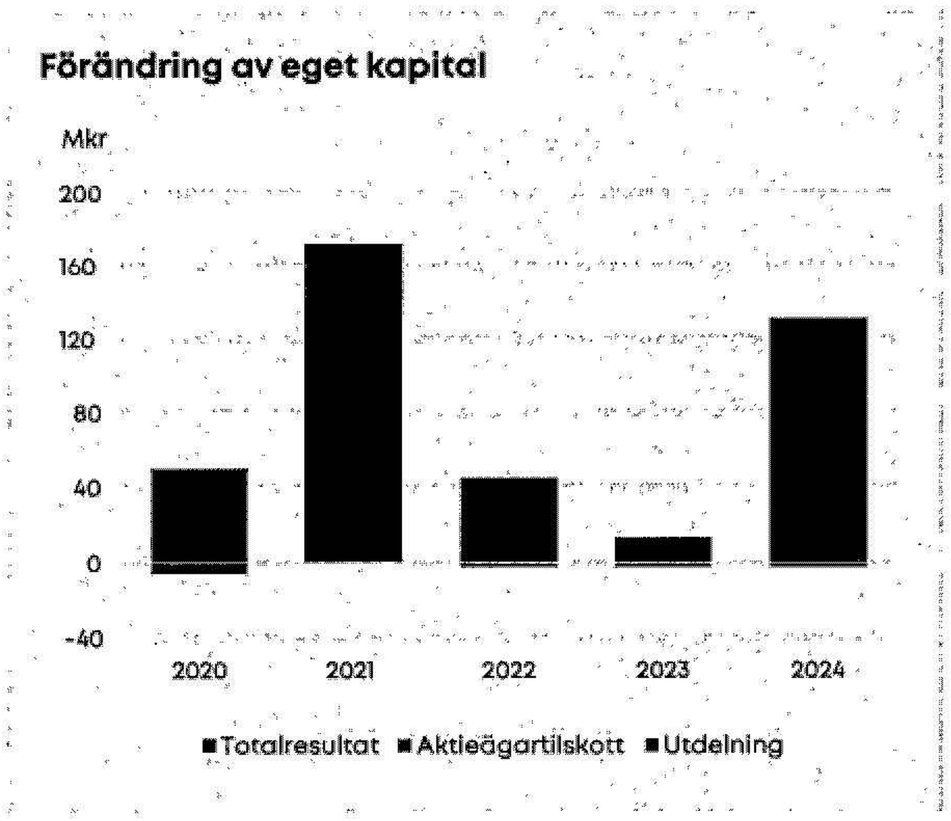
2024 var ett år av fortsatt tillväxt för Ankarhagen, intäkterna ökade till 105 Mkr (99) och förvaltningsresultatet steg med 39 procent till 28 Mkr (20). Resultatet ökade markant till 62 Mkr (13), drivet av effektiv förvaltning, stabil efterfrågan och positiva värdeförändringar. Fastighetsvärdet ökade till 1 320 Mkr (1 232) och uthyrningsgraden stärktes till 94 procent (92).

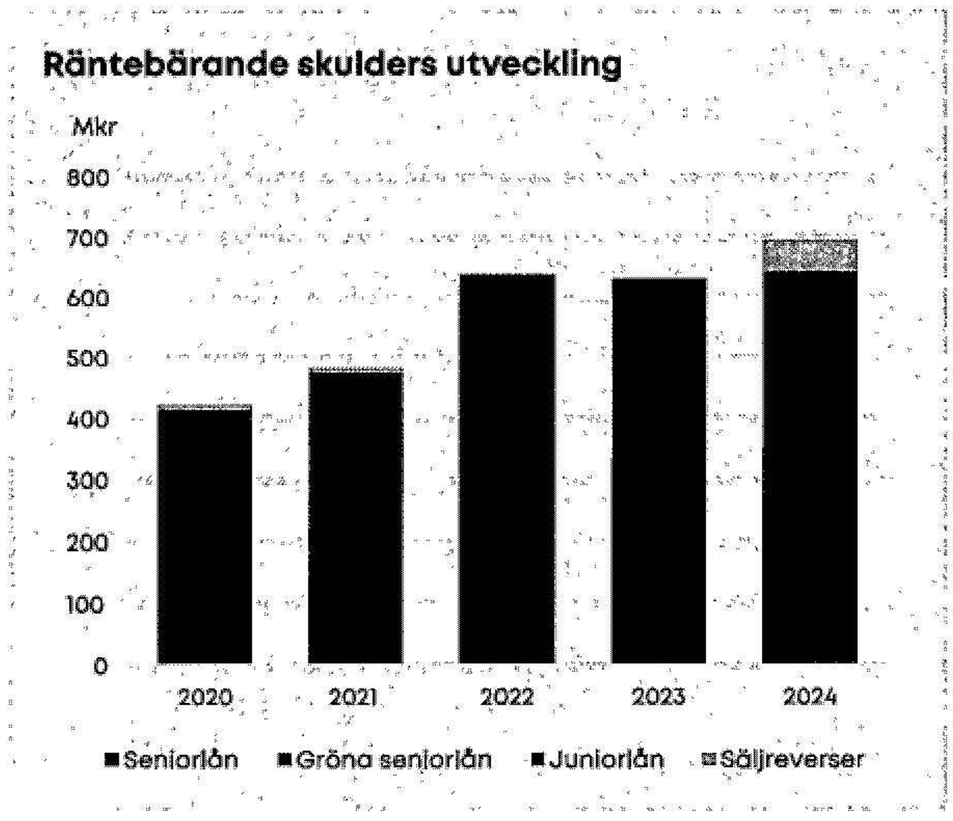
Vi har stärkt vår finansiella ställning genom en ökning av eget kapital till 599 Mkr (470) och förbättrat soliditeten till 39 procent (35). Räntetäckningsgraden förbättrades under året till 1,7 gånger (1,6) och väntas stärkas ytterligare under året. Räntetäckningsgraden vid beräkning av intjäningsförmågan överstiger målet om 2,0 gånger.

Ankarhagen står väl rustat för framtiden med en balanserad kapitalbindning och strategiskt fokus på långsiktig tillväxt och stabilitet.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101111





Då resultatet efter skatt inte bara påverkas av förvaltningsresultatet utan också av värdeförändringar på fastigheter och derivat, fluktuerar totalresultatet mellan åren.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 698 Mkr (631), fördelat på seniora lån med pant i fastigheter om 614 Mkr (607), juniora lån med pant i aktier om 29 Mkr (24) och övriga externa lån om 55 Mkr (0). De seniora lånen och juniora lånen regleras generellt i avtal med särskilda lånevillkor. Övriga externa lån regleras genom separata avtal, huvudsakligen i form av säljarreverser som en del av finansieringsstrukturen vid fastighetsförvärv.
Under 2024 ökade Ankarhagens räntebärande skulder, främst drivet av strategiska investeringar, vilket framgår av tabellen nedan. Förvärvsfinansiering uppgick till 55 Mkr, medan 24 Mkr användes för projekt- och byggfinansiering. Upplåningen på befintliga fastigheter ökade med 9 Mkr, samtidigt som löpande amorteringar om 21 Mkr genomfördes för att upprätthålla en balanserad kapitalstruktur.

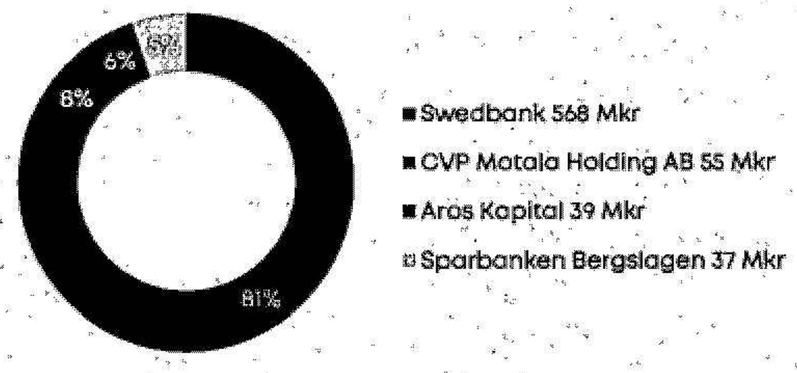
Förändring av räntebärande skulder

Räntebärande skulder 1 januari 2024, Mkr	631
Förvärvsfinansiering	55
Byggkreditiv	18
Projektfinansiering	6
Utökad belåning i befintligt fastighetsbestånd	9
Återbetalning av byggkreditiv / säljreverser	-
Löpande amorteringar	-21
Återbetalning av lån på sålda fastigheter	-
Räntebärande skulder 31 december 2024	**698**

Långivare

Som en del i Ankarhagens finansieringsstrategi avser koncernen att successivt utöka antalet långivare.

Ankarhagens långivare



Åtaganden i låneavtal och finansiella riskbegränsningar

Banklånen regleras generellt i avtal med särskilda bestämmelser. Ankarhagen följer löpande att inga covenanter riskeras att brytas. Alla covenanter har varit uppfyllda under hela året.

Riskbegränsande nyckeltal

Riskbegränsning	Covenantnivå	2024	2023
Belåningsgrad, %	<65	53	51
Räntetäckningsgrad, ggr	>1,5	1,7	1,6
Soliditet,%	>20	39	35

Räntetäckningsgraden har stärkts från föregående år och förväntas stärkas ytterligare under 2025 i takt med att lägre räntor och en stark nettouthyrning får full effekt.

Den finansiella strategin, mandat och risktagande regleras i koncernens finanspolicy som fastställs årligen av koncernens styrelse. Målen för finansiell riskbegränsning ska upprätthållas över tid, även om det kan finnas enskilda perioder där nivåerna tillfälligt avviker från dessa mål.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101112

Grön finansiering

Andelen gröna lån uppgick per den 31 december 2024 till 263 Mkr (272), vilket motsvarar 38 procent (43) av koncernens räntebärande skulder. Gröna lån ger lägre räntemarginal och en bättre intern rating hos banken. Grön finansiering utgör även en strategisk del av koncernens mål för hållbar tillväxt.

Ägarlån

Koncernen har ett ägarlån utställt från Ankarhagen Holding AB om 17 Mkr (25) som löper med en fast internränta på 1,8 procent. Ägarlånet redovisas som en del av övriga skulder och ingår inte i redogörelsen över räntebärande skulder.

Kapitalbindning

Ankarhagens långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 264 Mkr (491), motsvarande 38 procent (78). Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 379 Mkr (140), motsvarande 62 procent (22). Fördelningen påverkar koncernens kapitalbindningstid, som vid periodens slut uppgick till 1,53 år (2,04).

Under 2025 förfaller 31 krediter till omförhandling, vilket skapar möjligheter att refinansiera till konkurrenskraftiga villkor. De sjunkande upplåningsmarginalerna förväntas bidra till en lägre finansieringskostnad och stärka bolagets finansiella ställning.

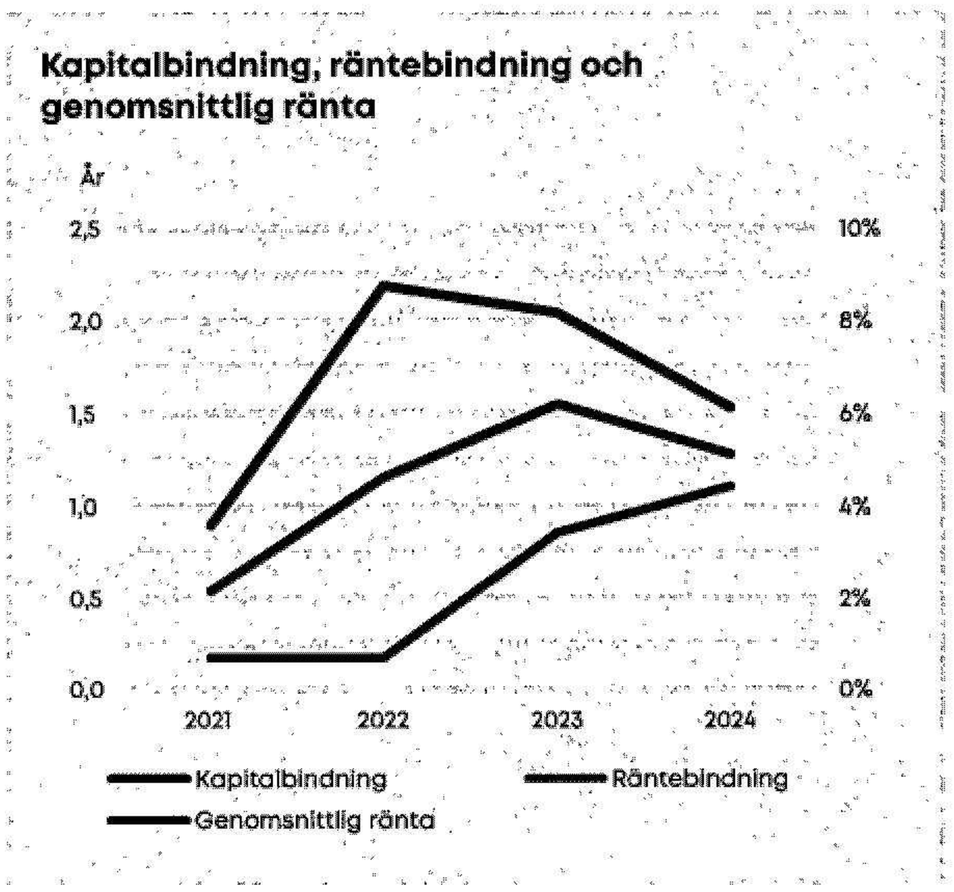
Ankarhagen har en väl genomtänkt finansieringsstrategi som bygger på att sprida lånen bland flera banker och kreditinstitut samt säkerställa en balanserad kapitalbindning med en jämn förfalloprofil. Bolaget anpassar löptiderna för att optimera refinansieringsmöjligheter och säkerställa stabila, långsiktiga finansieringslösningar. Den nuvarande förfalloprofilen och lånestrukturen ger flexibilitet och goda förutsättningar att omförhandla lån under gynnsamma marknadsförhållanden, vilket skapar långsiktigt hållbar finansiering.

Per den 31 december 2024 uppgick antalet lån till 45 stycken (45), och bankens erbjudna löptider vid refinansiering sträcker sig vanligen mellan ett och tre år.

Räntebindning och genomsnittlig ränta

Andelen räntesäkrad skuld genom ränteswap eller fastränteIån ökade till 34 procent (17) av låneportföljen per 31 december 2024. Räntesäkring via ränteswappar uppgick till 25 procent (16) och fastränteIån till 9 procent (1). Enligt finanspolicyn är målsättningen att minst 50 procent av låneportföljen ska vara räntesäkrad senast vid utgången av 2026. Räntebindningen ökade som följd av ytterligare räntesäkring och uppgick vid årets slut till 1,1 år (0,9).

Den genomsnittliga swapjusterade räntan på koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2024 till 5,13 procent (6,21). Den genomsnittlig ränta på seniora lån var 4,96 procent (6,06) och juniora lån hade en genomsnittlig ränta på 8,55 procent (10,04).



Den genomsnittliga räntan på koncernens övriga externa räntebärande skulder uppgick den 31 december 2024 till 5,50 procent.

Derivat och ränteriskhantering

Under året har koncernen successivt ökat räntesäkringen och vid utgången av perioden uppgick det nominella värdet på derivatportföljen till 175 Mkr (100) motsvarande 25 procent (16) av den totala räntebärande skulden. Portföljen bestod av ränteswappar och performance swappar med förfall 2027–2029. För att hantera ränterisken och säkra långsiktiga räntekostnader ger Ankarhagens finanspolicy mandat att säkra räntan med hjälp av ränteswappar. Derivatinstrumenten används för att konvertera exponeringen mot variabla räntor till en fast ränta, vilket ger en mer förutsägbar räntekostnadsstruktur.

Ränteswap är ett avtal där två parter byter ränteflöden under en bestämd tidsperiod. Då Ankarhagens skuldportfölj till största delen består av rörlig skuld med en fast marginal och en rörlig komponent i form av 3 månader Stibor, kan man med hjälp av en ränteswap erhålla den rörliga komponenten i utbyte mot att betala en fast marginal för derivatet och på så vis låsa räntan. Koncernen har ränteswappar till ett nominellt belopp om totalt 150 Mkr (75). Snitträntan, den fasta räntan, för ränteswapparna uppgår till 2,63 procent (2,93).

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

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101113

Förfallostruktur derivat

Förfall	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
2-3 år	25	1,94	14
3-4 år	100	2,93	57
4-5 år	50	2,38	29
Totalt	**175**	**2,63**	**100**

Likviditet och outnyttjad kredit

Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2024 till 27 Mkr (31). Ankarhagen har utöver detta en outnyttjad kreditfacilitet om 5,6 Mkr (11). Utvecklingen av fastighetsbeståndet kommer fortsatt att bidra till ett positivt löpande kassaflöde. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per den 31 december 2024 till 433 Mkr (140), fördelat på banklån om 379 Mkr (140) och övriga externa lån om 55 Mkr (0).

Bank och kreditmarknadsbolag

	Kapitalbindning			Räntebindning		
Förfall	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0–1 år	433	4,99	62	523	5,97	75
1 –2 år	158	5,53	23	-	-	-
2–3 år	75	5,20	11	25	1,94	4
3–4 år	2	5,50	0	100	2,93	14
4–5 år	2	5,50	0	50	2,38	7
5 år och senare	28	5,50	4	-	-	-
Totalt	**698**	**5,13**	**100**	**698**	**5,13**	**100**

Under 2025 förfaller 31 krediter, motsvarande 264 Mkr, till omförhandling. Detta skapar möjligheter att refinansiera på konkurrenskraftiga villkor. De sjunkande upplåningsmarginalerna förväntas bidra till lägre finansieringskostnader och ytterligare stärka bolagets finansiella ställning.

Ägarlån

	Kapitalbindning		
Förfall	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
1-2 år	17	1,80	100
Totalt	**17**	**1,80**	**100**

Övriga externa lån

	Kapitalbindning		
Förfall,år	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta,%	Andel, %
0-1	54,6	5,50	100
Totalt	**54,6**	**5,50**	**100**

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101114

Hållbarhet

Ankarhagens ambition med hållbarhetsarbetet är att uppnå en grön omställning av fastigheterna. Vårt arbete bidrar till en mer långsiktig hållbar affärsverksamhet ur ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv.

38 %
Andel gröna lån minskade med 5 procentenheter

58 %
Andel gröna hyresavtal ökade med 5 procentenheter

27 %
Andel miljöcertifierad uthyrningsbar yta ökade med 7 procentenheter

146 ton
Antalet ton koldioxid som hindrats från att släppas ut i atmosfären ökade

Händelser under året

Under året har vi tagit flera viktiga steg för att stärka vårt hållbarhetsarbete och minska bolagets klimatpåverkan. På Tällekullen 1:18 i Degerfors har vi driftsatt en solcellsanläggning med en installerad effekt om 379 kW. Fastigheten Buffeln 8 i Kristinehamn har certifierats i Miljöbyggnad iDrift Silver och vi har uppgraderat värmesystemen i Södermalm 1:2, Stockholm, samt Norra Skogen 1:144, Arboga. Dessa insatser bidrar till lägre energiförbrukning och därmed en mer hållbar verksamhet som stärker värdet på våra fastigheter.

Hållbarhetsarbetets utgångspunkt

Utgångspunkten i Ankarhagens hållbarhetsarbete är att uppnå företagets fastställda hållbarhetmål. Vår ambition är att uppnå en grön omställning av fastigheterna vilket bland annat innebär att vi vill göra en aktiv förflyttning från lägre till högre energiklasser samt certifiera våra fastigheter i Miljöbyggnad iDrift Silver. För att förbättra prestanda och minska energiförbrukningen genomför vi till exempel energieffektiviserande åtgärder såsom uppgradering av värmesystem och installation av solceller. Dessutom är det av stor betydelse för Ankarhagen att använda förnybara energikällor för både el och värme i fastigheterna.

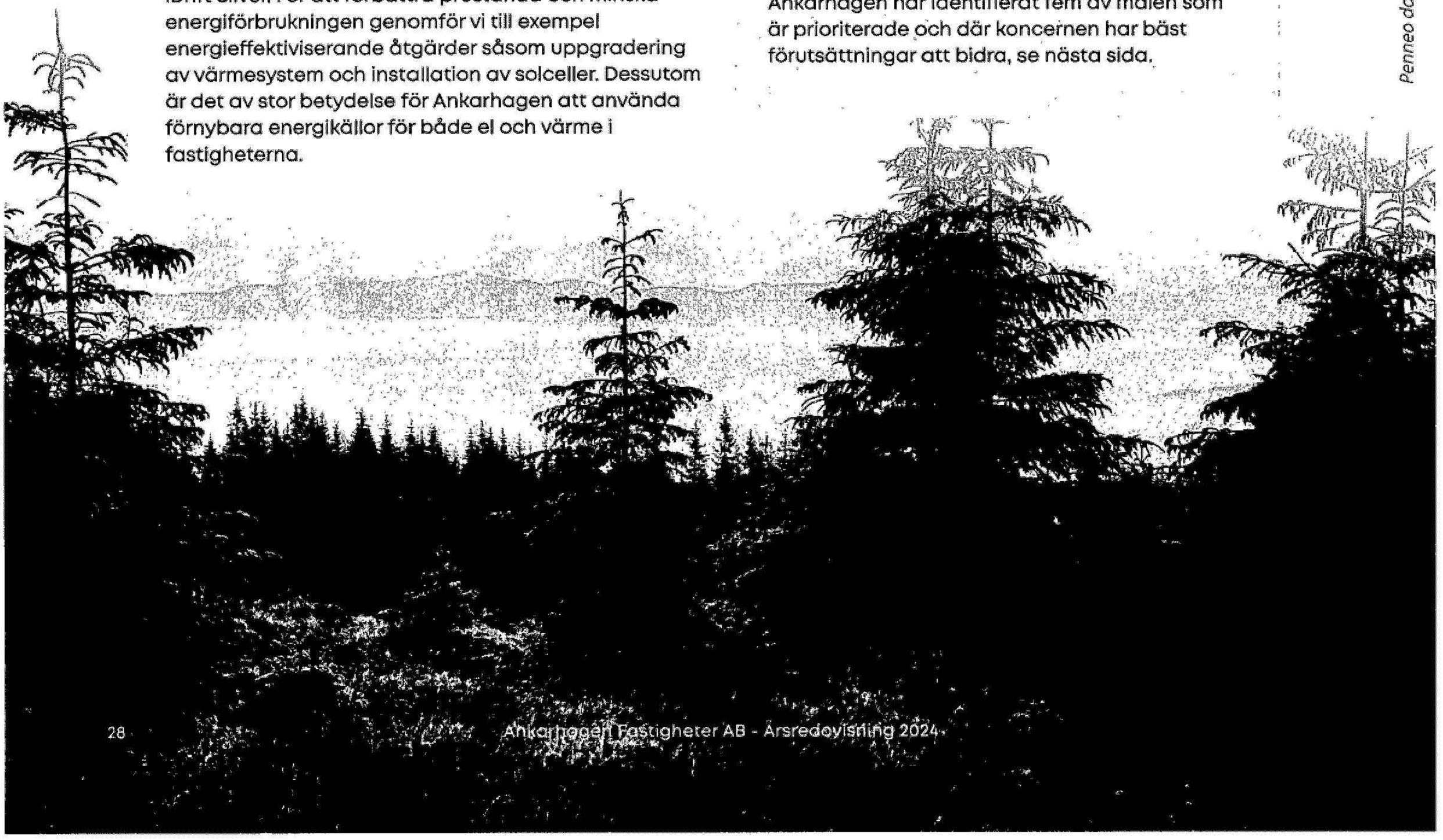
Hållbarhetsarbetet tar avstamp i de hållbarhetsfrågor avseende miljöansvar, samhällsansvar och bolagsstyrningsansvar som uppkommit som väsentliga i företagets väsentlighetsbedömning. Intressentdialoger förs löpande för att identifiera och prioritera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna. Ankarhagens viktigaste intressenter är:

- Ägare
- Långivare
- Hyresgäster
- Medarbetare
- Leverantörer
- Lokalsamhällen

Ankarhagens och FN:s globala mål

Genom vårt arbete bidrar Ankarhagen till de 10 principerna i Global Compact och FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling, antagna av FN:s medlemsländer i Agenda 2030. Ankarhagen har identifierat fem av målen som är prioriterade och där koncernen har bäst förutsättningar att bidra, se nästa sida.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61



20250625101115

FN:s globala mål, inklusive delmål	Ankarhagens bidrag
	• 7.2 Öka andelen förnybar energi i världen. • 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet.	• 100 procent förnybar el för de elabonnemang som koncernen har rådighet över. • Gröna hyresavtal vid omförhandling och nya uthyrningar som inkluderar kravet om 100 procent förnybar el. • Installation av solceller på lämpliga fastigheter. • Energioptimeringsinsatser för minskad energianvändning.
	• 8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt. • 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla. • 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.	• Fastställda finansiella mål för att säkerställa långsiktig hållbar tillväxt. • Målsättning om engagerade medarbetare och ett gott ledarskap i en sund och trygg arbetsmiljö. • Uppförandekod som bidrar till att verksamheten bedrivs på ett etiskt och hållbart sätt.
	• 9.4 Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.	• Genom energieffektiviserande åtgärder och övergång till förnybar energi minskar vårt koldioxidavtryck.
	• 11.6 Minska städers miljöpåverkan.	• I förvaltning och byggnation arbetar vi med att förflytta fastigheter till att bli energieffektiva, moderna och samtidigt minska hyresgästens energiförbrukning.
	• 13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.	• Arbete med att minska fastigheternas utsläpp genom energieffektiviserande åtgärder, miljöcertifiering av byggnader och installation av solceller.

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsarbetet utgör en integrerad del av Ankarhagens övergripande styrning. Styrelse och VD är ytterst ansvariga.

Policyer och styrning

De viktigaste policyerna för Ankarhagens hållbarhetsarbete är företagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. Alla koncernens policyer godkänns av styrelsen. Alla anställda på Ankarhagen ska vara införstådda i koncernens policydokument och intyga att de läst och förstått dessa. Om en policy väsentligt ändras genomförs utbildning för medarbetarna.

Hållbarhetspolicyn fastställer Ankarhagens övergripande hållbarhetsåtaganden som fokuserar på att minska miljöpåverkan genom gröna hyresavtal och gröna lån, miljöcertifiering och förnybar energi, skapa trygga och hälsosamma miljöer samt säkerställa långsiktig ekonomisk tillväxt med hög affärsmoral och ansvarsfulla affärer.

Uppförandekoden tydliggör koncernens ansvar och säkerställer att verksamheten bedrivs på etiskt och hållbart sätt. Uppförandekoden styr hur Ankarhagen arbetar med frågor kopplade till mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption.

Regelefterlevnad

Ankarhagen följer alla gällande lagar och regler, exempelvis vad gäller arbetsvillkor, affärsetik och skatt. Ankarhagen har under 2024 inte blivit dömd eller varit inblandade i några tvister eller incidenter avseende mänskliga rättigheter, rättvisa marknadsvillkor, beskattning eller korruption.

Miljöinformation

Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 20 procent av Sveriges klimatpåverkan. Klimatpåverkan är allra störst vid nybyggnation. För att bidra till den gröna omställningen arbetar Ankarhagen huvudsakligen inom följande områden:

- Gröna lån
- Miljöcertifiering
- Energi- och resurseffektivitet
- Gröna hyresavtal

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101116

Miljöcertifieringar

Fastighet	Kommun	kvm	Miljöcertifiering	Datum
Jordbromalm 1:10	Stockholm	2 558	Miljöbyggnad Silver	2023-03-13
Östanvinden 4	Karlstad	18 285	Miljöbyggnad i Drift Silver	2023-06-07
Gaspedalen 1	Karlskoga	2 868	Miljöbyggnad i Drift Silver	2023-12-01
Nolgård 1: 303	Hammarö	3 084	Miljöbyggnad i Drift Silver	2024-01-03
Buffeln 8	Kristinehamn	3 084	Miljöbyggnad i Drift Silver	2024-04-09
Brisen 5	Karlstad	2 240	Miljöbyggnad Silver	2025-02-14

Gröna lån

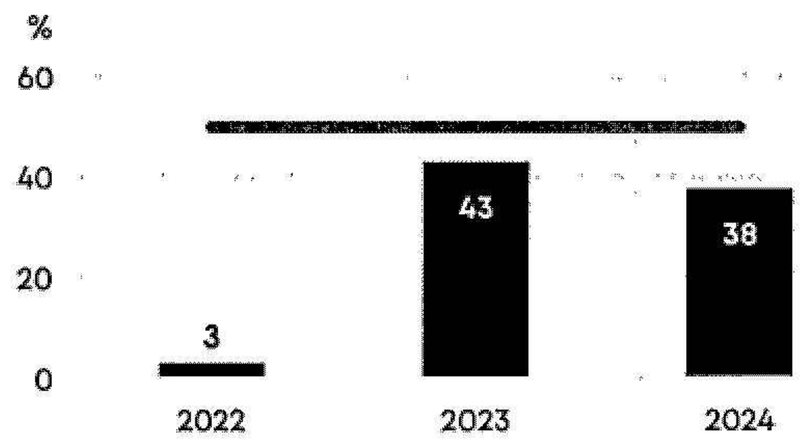
Koncernens andel av gröna lån uppgick vid utgången av 2024 till 38 procent (43). Minskningen kan härledas till utökning av låneportföljen. Gröna lån ger lägre räntemarginal och en bättre intern rating hos banken. För att tillhandahålla ett grönt lån krävs miljöcertifiering av byggnader i Miljöbyggnad Silver eller Miljöbyggnad iDrift Silver tillsammans med en energideklaration om minst energiklass C. Gröna lån möjliggörs även genom att byggnadens primärenergital, som anges i energideklarationen, inte överstiger 67 kWh/kvm per år.

Miljöcertifieringar

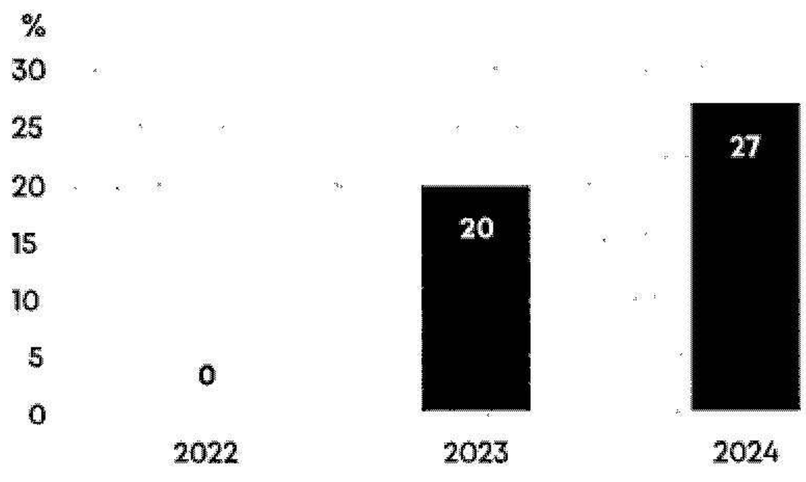
Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick vid utgången av 2024 till 27 procent (20) av total yta. Alla Ankarhagens nyproduktionsprojekt ska miljöcertifieras i Miljöbyggnad Silver och koncernen har som målsättning att miljöcertifiera befintligt bestånd i Miljöbyggnad iDrift Silver, där rätt förutsättningar finns. En hållbarhetscertifierad byggnad har lägre energianvändning, värderas högre på marknaden och är mer attraktiv för hyresgäster vilka blir alltmer miljömedvetna.

Under 2024 genomförde Ankarhagen ett nybyggnationsprojekt på fastigheten Brisen 5 i Karlstad, vilket i skrivande stund blivit certifierat i Miljöbyggnad Silver. Buffeln 8, Kristinehamn, har certifierats i Miljöbyggnad iDrift Silver.

Gröna lån



Miljöcertifieringar, andel av total uthyrbar yta



Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

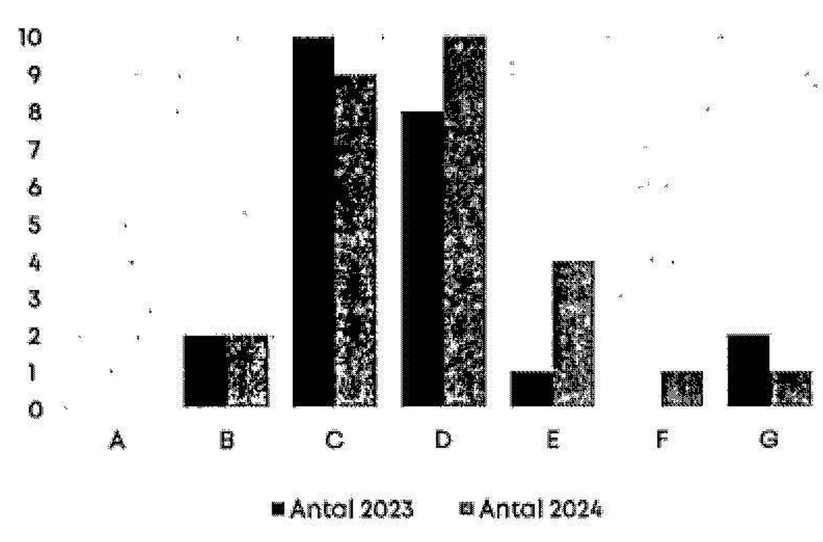
Energi- och resurseffektivitet

Genom att analysera energianvändning kan vi identifiera och åtgärda områden där det förekommer höga energiförluster. Typiska åtgärder är uppgradering av värmesystem, ventilationssystem samt konvertering av äldre belysningen till LED. Dessa insatser bidrar inte bara till lägre energikostnader utan även till ett mer hållbart och klimatvänligt fastighetsbestånd.

Energideklarationer

Under 2024 uppgick antalet fastigheter med energideklaration till 28 stycken (23). Samtliga fastigheter som omfattas av myndighetskravet avseende energideklaration för byggnader har energideklarerats. Medelvärdet för primärenergital inom Ankarhagens bestånd uppgick till 89 kWh/kvm och år. I Boverkets byggregler används primärenergital som mått på byggnadens energiprestanda. En byggnads energianvändning är den mängd energi som behöver levereras till byggnaden vid normalt brukande under ett normalår. Detta innefattar energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel. Verksamhetsenergi ingår inte i energideklarationen.

Energideklarationer



20250625130117

Enligt EU-direktivet om energieffektiviseringar måste byggnader med de lägsta energiklasserna (F och G) uppgraderas till energiklass E senast år 2027, och till energiklass D senast år 2030. Under 2024 förflyttades fastigheten Tällekullen 1:18 från energiklass G till E tack vare solceller och fortsättningsvisa insatser pågår. Vidare har Ankarhagen påbörjat energioptimerings-insatser på en av två berörda fastigheter som under 2024 hade energiklass F eller G.

Energianvändning

Ankarhagen redovisar i denna rapport endast energianvändning för de fastigheter där Ankarhagen har där Ankarhagen råder över elektrcitet och/eller värme, det vill säga Scope 2. Ankarhagens fastigheter har 100 procent förnybar el och den viktade andelen förnybar energi för fjärrvärmen utgör 54 procent (58). Uppvärmning och elanvändning står för majoriteten av energianvändningen i Ankarhagens fastigheter.

Fastigheter, där Ankarhagen råder över över uppvärmning i form av fjärrvärme, utgör 43 procent (43) av beståndet.

Energislag

	2024	2023	2022
El, MWh	518	648	578
Fjärrvärme, MWh	4 150	4 357	3 254
Fjärrvärme, kWh/kvm	81	87	65
Inköpt energi totalt, MWh	**4 667**	**5 005**	**3 832**
Växthusgasutsläpp totalt, tCO_2e	**175**	**170**	**136**

Solceller

Under 2024 driftsattes en solcellsanläggning med en installerad effekt om 379 kW på fastigheten Tällekullen 1:18 i Karlskoga. Sedan tidigare har Ankarhagen en installerad solcellsanläggning på Fotbromsen 2 i Karlskoga med en installerad effekt om 21,6 kW. Tillsammans har fastigheterna under 2024 producerat 184 MWh energi. Det betyder att 146 ton koldioxid har hindrats från att släppas ut i atmosfären. Anläggningen på Tällekullen driftsattes i juni och den faktiska produktionen är därmed lägre än installerad effekt. Koncernen utvärderar kontinuerligt om det finns lämpliga fastigheter för solceller och har som målsättning att installera solceller på fastigheter med de rätta förutsättningarna.

Solceller

	2024	2023	2022
Antal solcellsanläggningar, st	2	1	1
Installerad effekt, kW	400,6	21,6	21,6

Grönt hyresavtal för minskad miljöpåverkan

Vid årsskiftet uppgick andelen gröna hyresavtal av total uthyrbar yta till 58 procent (53). Det motsvarar 52 gröna hyresavtal och en lokalyta om 68 500 kvm. Under 2024 tecknades totalt 23 gröna hyresavtal. *Ankarhagen har som mål att minst 85 procent* av beståndet ska omfattas av gröna hyresavtal år 2026. I linje med bolagets hållbarhetspolicy är målsättningen att 100 procent av nya och befintliga hyresgäster ska teckna gröna hyresavtal. Grönt hyresavtal är ett samverkansavtal som tagits fram av branschorganisationen Fastighetsägarna som syftar till att minska lokalernas totala miljöbelastning.

Social hållbarhet

En attraktiv arbetsplats

Ankarhagen eftersträvar att vara en attraktiv arbetsgivare som har förmågan att långsiktigt behålla kompetent personal och attrahera nya medarbetare. Vi erbjuder en målinriktad, transparent och utvecklande arbetsplats med korta beslutsvägar. Vidare vill Ankarhagen vara en attraktiv arbetsplats där medarbetare erbjuds kompetensutveckling, friskvårdsbidrag och andra förmåner samt försäkringar.

Kompetensutveckling erbjuds löpande och utvecklingssamtal hålls årligen för att stimulera till vidareutveckling av respektive medarbetare. Ankarhagen arrangerar konferenser för samtliga medarbetare för att stärka teamkänslan och diskutera bolagets utveckling. Samtliga medarbetare deltar på veckomöten för att skapa en gemensam bild av bolagets mål och fokusområden. Medelantalet anställda under 2024 var 7 personer (9), där två personer anställdes och tre personer slutade.

Mänskliga rättigheter & affärsetik

Ankarhagen ska respektera och stödja mänskliga rättigheter, behandla varandra och intressenter rättvist, jämställt och med respekt för människors lika värde. Hög integritet och god affärsmoral är grundförutsättningar för en långsiktigt hållbar affärsverksamhet hos Ankarhagen.

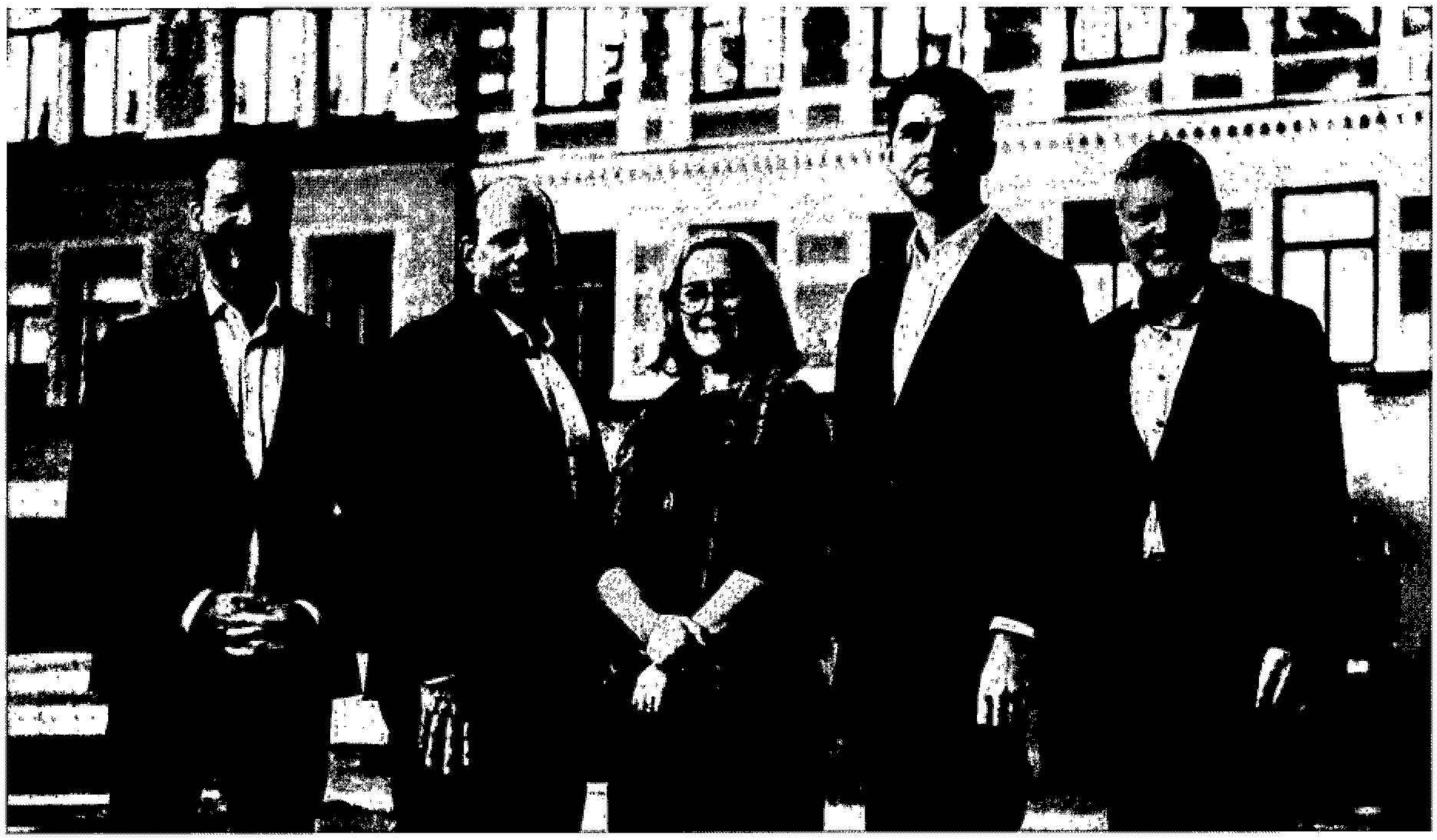
Socialt engagemang

Ankarhagen visar socialt engagemang genom att sponsra Färjestad BK i Karlstad. Partnerskapet med föreningen är en del av vårt arbete för att stärka lokalsamhället och skapa positiva effekter utanför vår kärnverksamhet.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101118

Styrelse



Markus Sjövall *Fredrik Tibell* *Julia Mejegård* *Carl Bertilsson* *Stefan Lycke*

Markus Sjövall
Styrelseledamot

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

Fredrik Tibell
Styrelseordförande

Född: 1966
Invald: Styrelseordförande sedan 2021.
Utbildning: Ekonomistudier vid Stockholms universitet.
Övriga pågående uppdrag: VD för Caritas Corporate Finance AB. Bland annat styrelseordförande i Svenska Husgruppen Intressenter AB, Magnolia Holding 4 AB och Holmström Fastigheter Holding AB.

Julia Mejegård
Styrelseledamot

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

Carl Bertilsson
Styrelseledamot

Född: 1988
Invald: Styrelseledamot sedan 2024.
Utbildning: Civilingenjör Industriell Ekonomi, Lunds Tekniska Högskola. Studier vid University of California, San Diego. Chartered Financial Analyst
Övriga pågående uppdrag: Investment Manager för Siba Invest AB.

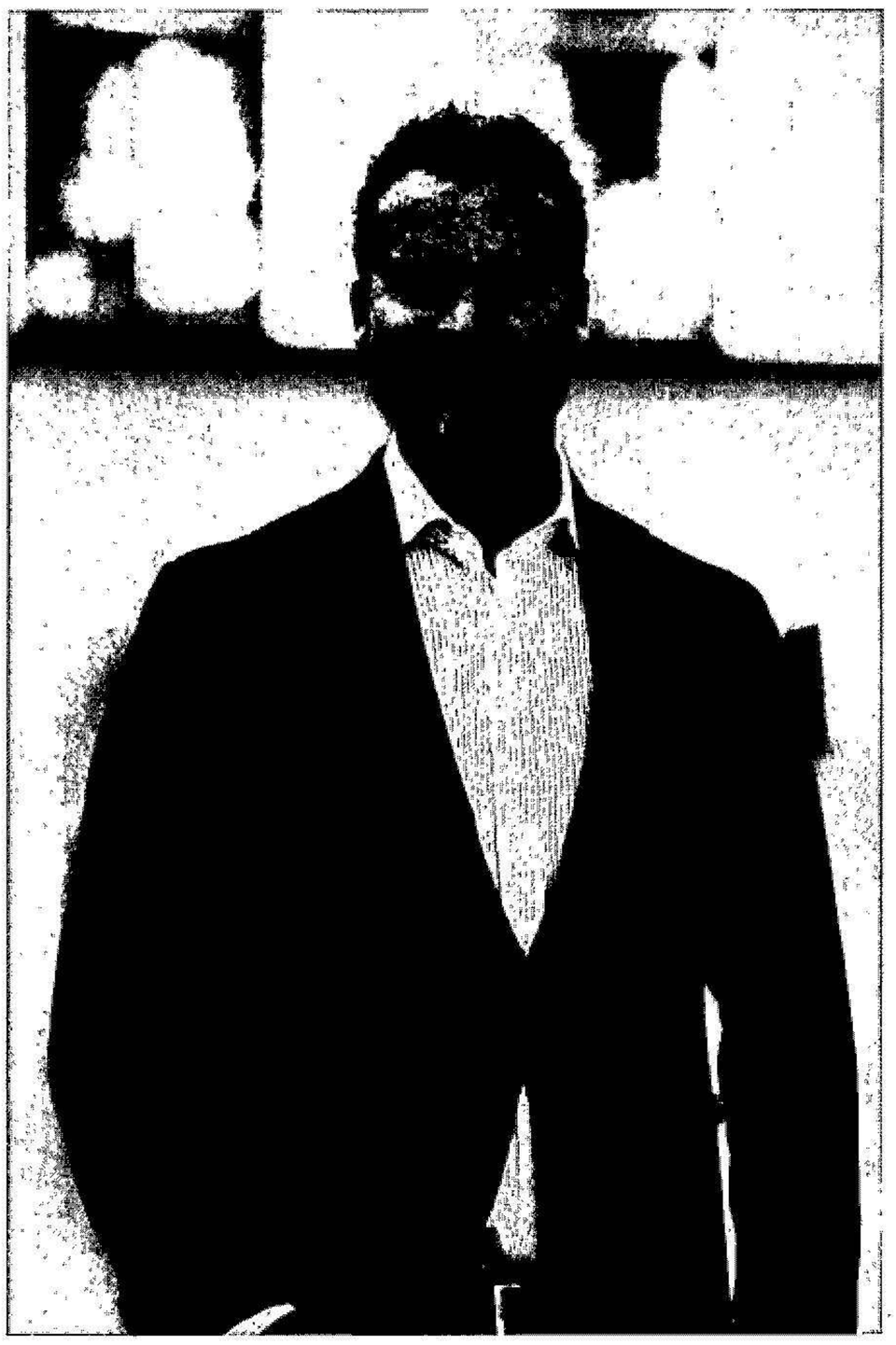
Stefan Lycke
Styrelseledamot

Född: 1969
Invald: Styrelseledamot sedan 2024.
Utbildning: Ekonomlinjen, Stockholms universitet
Övriga pågående uppdrag: CEO och Investment manager för Jofam AB.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101119

Ledning



Markus Sjövall
VD och koncernchef sedan 2011.

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

Joakim Fredin
CFO sedan 2021.

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

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

20250625101120

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ankarhagen Fastigheter AB org.nr. 559103-4664 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Där ej annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Samtliga belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges.

Verksamheten

Ankarhagen Fastigheter AB är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter i Mellansverige. Fastighetsbeståndet utgörs av 38 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 118 800 kvm.

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

Fastigheterna hade per den sista december 2024 totalt 85 hyresgäster vilka bidrar till att sammansättningen av hyresintäkterna är väldiversifierade mellan olika typer av branscher.

Koncernen

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

Aktien och aktiekapital

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

Den 31 december 2024 uppgick antalet aktieägare i Ankarhagen Fastigheter AB till en (Ankarhagen Holding AB). Ägandet i Ankarhagen Holding AB är fördelat mellan Tripeta AB (40,1%), Areim Investment 4–12 AB (17.5%), Jofam AB (15,7%), Siba Fastigheter AB (9,98%), PB26 AB (8%), Siba Invest AB (4,7%), Nova Skär AB (1,9%). Caritas Corporate Finance AB (1,7%) samt Petter Myrehed (0,4%).

Bolagsordningen för Ankarhagen Fastigheter AB innehåller förköpsförbehåll och hembud som begränsningar i aktiernas överlåtbarhet.

Organisation

Moderbolaget hade per 31 december 2024 fem fast anställda.

Utöver anställd personal bedrivs viss förvaltning och vissa koncerngemensamma funktioner genom konsulter. Ytterligare information om anställda, löner och ersättningar lämnas i koncernens not 7.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 var ett framgångsrikt år för Ankarhagen, med rekordhögt förvaltningsresultat och en positiv nettouthyrning. Genom aktiv förvaltning och omförhandling av hyresavtal ökade portföljens kontrakterade bashyra med 11,8 Mkr, trots en tuffare konjunktur. Hyresgraden nådde 94 procent, den högsta nivån i bolagets historia.

Ett strategiskt viktigt steg togs genom förvärvet av 49 procent av aktierna i Luxora Invest AB, vilket adderade tre fastigheter med stor utvecklingspotential. Förvärvet uppfyller våra kriterier för lönsamhet, med en direktavkastning över 7 procent och en anskaffningskostnad per kvadratmeter långt under nyproduktionsnivå. Ägandet av Luxora Invest AB redovisas som ett intressebolag.

Vi har även sänkt den genomsnittliga räntenivån under året, vilket i kombination med en positiv nettouthyrning har stärkt bolagets räntetäckningsgrad. En successiv ökad räntesäkring under året genom swap-avtal har bidragit till för att minska ränterisken.

Ankarhagen fortsätter att investera i fastigheter med långsiktig potential, där effektivt förvaltningsarbete och energieffektiviseringar skapar värde. Under 2024 har vi bland annat genomfört energieffektiviserande åtgärder och driftsatt en solcellsanläggning med en årlig produktionskapacitet på 400 MWh.

Med 38 fastigheter och närmare 100 hyresgäster i Mellansverige har vi en stark och diversifierad fastighetsportfölj. Genom långsiktiga hyresavtal, indexerade hyror och flexibla lokaler skapar vi stabila kassaflöden och motståndskraft mot konjunktursvängningar.

Tack vare lång erfarenhet inom förvaltningsorganisationen, starka hyresrelationer och en skalbar affärsmodell ser vi goda förutsättningar för bibehållen lönsam tillväxt. Vår stabila grund ger oss trygghet att navigera marknaden och expandera vår verksamhet med fokus på långsiktig värdeskapande.

Förväntad framtida utveckling

När vi går in i 2025 ser vi tecken på en stabilisering av ekonomin, men en ökad geopolitisk oro som kan påverka utvecklingen framåt. Under det senaste året har Riksbanken genomfört flera räntesänkningar, och i januari 2025 sänktes styrräntan med 0,25 procentenheter till 2,25 procent. Inflationen har sjunkit och ligger nu nära målet på 2 procent, vilket skapar förutsättningar för en mer förutsägbar ekonomisk miljö.

Denna utveckling bidrar till förbättrade finansieringsmöjligheter och en återhämtning på transaktionsmarknaden för fastigheter. Särskilt segmentet för lager- och logistikfastigheter förblir attraktivt.

Trots dessa positiva signaler är vi medvetna om att Sveriges ekonomiska tillväxtprognoser har justerats nedåt. Regeringen har nyligen sänkt tillväxtprognosen för 2025 från 2,5 procent till 2,0 procent, vilket indikerar en fortsatt försiktig ekonomisk utveckling.

För Ankarhagen, med fokus på lager och lätt industri i Mellansverige, innebär detta att vi fortsatt behöver vara proaktiva i vår förvaltning. Vi ser goda möjligheter till positiv nettouthyrning under 2025, där efterfrågan på effektiva och flexibla lokaler i strategiska lägen förblir hög. Genom en kombination av långsiktiga hyresrelationer, förädlingsprojekt och strategiska uthyrningar ser vi potential att stärka vår intjäning och kassaflöden.

Sammantaget går vi in i 2025 med optimism, med fokus på att dra nytta av de förbättrade marknadsförhållandena samtidigt som vi noggrant övervakar ekonomiska indikatorer för att kunna agera snabbt på förändringar.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag inkluderat att upprätthålla centrala funktioner för dotterbolagens verksamhet. Resultatet före skatt uppgick till 2,0 Mkr (7,1) och soliditeten var 57 % (44).

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-7O2KW-89I4H-RKEPE-7IH61

20250625110121

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Kr	
Balanserat resultat	169 216 910
Årets resultat	2 033 496
Summa	**171 250 406**

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Utdelning	0
I ny räkning balanseras	171 250 406
Summa	**171 250 406**

Styrelsen föreslår att hela beloppet, 171 250 406 kr, balanseras i ny räkning.

Denna dokumentnyckel: IS2HR-TQJG5-702KW-891 4H-RKEPE-7IH61

20250625101122

Flerårsöversikt

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter, Mkr	105	99	83	64	49
Driftnetto, Mkr	88	84	68	49	33
Överskottsgrad,%	84	85	82	76	67
Förvaltningsresultat, Mkr	28	20	25	22	9
Periodens resultat, Mkr	62	13	45	172	50
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Fastighetsvärde, Mkr	1 320	1 232	1 213	990	743
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area, tusen kvm	119	116	118	94	94
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	11 113	10 592	10 290	10 587	7 949
Antal förvaltningsfastigheter, st	38	38	40	32	32
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	92	91	90	87
Direktavkastning, %	7,0	7,3	6,6	6,2	7,0
Finansiella nyckeltal					
Eget kapital, Mkr	599	470	459	417	245
Substansvärde(NRV),Mkr	720	576	562	510	295
Räntebärande nettoskuld,Mkr	671	600	594	459	424
Balansomslutning, Mkr	1 541	1 336	1 325	1 081	812
Avkastning på eget kapital, %	12	3	10	52	22
Soliditet, %	39	35	35	39	30
Belåningsgrad%	53	51	53	49	59
Nettobelåningsgrad,%	51	49	49	46	57
Räntetäckningsgrad,ggr	1,7	1,6	2,4	3,0	2,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	10,0	10,3	12,3	13,2	18,6
Antal aktier, st	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000

Se sida 71 för definitioner.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJGS-702KW-891 4H-RKEPE-7IH61

20250625101123

Koncernens räkenskaper

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2024	2023
Intäkter	3	105,1	98,7
Totala intäkter		**105,1**	**98,7**
Fastighetskostnader	4	-16,9	-15,1
Driftnetto		**88,3**	**83,6**
Förvaltnings och administrationskostnader	5,6,7	-21,9	-24,6
Resultat från intresseföretag	14	1,9	-
Finansiella intäkter	8	0,5	0,5
Finansiella kostnader	8	-40,6	-39,3
Förvaltningsresultat		**28,1**	**20,2**
Värdeförändringar på finansiella instrument	9	1,0	-2,4
Värdeförändringar på fastigheter	11	53,0	1,0
Resultat före skatt		**82,1**	**18,8**
Lämnade koncernbidrag		-0,2	-0,7
Aktuell skatt	10	-4,1	-3,9
Uppskjuten skatt	10	-16,1	-1,4
Årets resultat		**61,6**	**12,8**
Övrigt totalresultat		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT		**61,6**	**12,8**

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJGS-702KW-891 4H-RKEPE-7IH61

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 320,2	1 231,8
Nyttjanderätter	13	42,4	40,4
Andelar i intresseföretag	14	112,5	-
Inventarier, verktyg och installationer		0,4	1,7
Uppskjuten skattefordran	10	0,3	0,5
Summa anläggningstillgångar		**1 475,8**	**1 274,4**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	21,1	12,8
Aktuella skattefordringar		7,1	5,5
Övriga fordringar	16	2,2	3,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	8,4	9,0
Likvida medel	16	26,5	31,2
Summa omsättningstillgångar		**65,3**	**61,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 541,1**	**1 335,9**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		70,0	-
Balanserat resultat inklusive årets resultat		528,3	469,2
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**598,8**	**469,7**
Summa eget kapital		**598,8**	**469,7**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar		0,5	0,5
Skulder till kreditinstitut	16, 21	264,3	491,0
Skulder till aktieägare	16	16,5	25,4
Leasingskuld	13, 16	40,3	37,9
Uppskjutna skatteskulder	10	120,4	104,5
Övriga långfristiga skulder	16	0,4	1,1
Summa långfristiga skulder		**442,4**	**660,4**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 21	378,8	140,3
Skulder till aktieägare	16, 21	0,8	0,4
Leasingskuld	13, 16	1,4	1,4
Derivatinstrument	9	1,4	2,4
Leverantörsskulder	16	9,9	11,2
Skatteskulder	10	10,8	8,8
Övriga skulder	16, 19	61,7	7,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	35,0	34,3
Summa kortfristiga skulder		**499,8**	**205,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 541,1**	**1 335,9**

20250625110124

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TDJG5-702KW-891 4H-RKFPF-7IH61

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Mkr	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Balanserade vinstmedel**	**Summa eget kapital**
Ingående balans 1 januari 2023	**0,5**		**458,9**	**459,4**
Årets resultat			12,8	12,8
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare				
Fondemission				
Utdelning			-2,5	-2,5
Utgående balans 31 december 2023	**0,5**		**469,2**	**469,7**
Ingående balans 1 januari 2024	**0,5**		**469,2**	**469,7**
Årets resultat			61,6	61,6
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare				
Aktieägartillskott		70,0		70,0
Utdelning			-2,5	-2,5
Utgående balans 31 december 2024	**0,5**	**70,0**	**528,3**	**598,8**

20250625101235

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-ZQKW-89I4H-RKEPE-7IH61

20250623:10126

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten	24		
Driftnetto		88,3	83,6
Förvaltnings och administrationskostnader		-21,9	-24,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2,2	2,0
Erhållen ränta		0,5	0,5
Erlagd ränta		-40,6	-38,8
Betald skatt		-3,8	-3,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**24,7**	**19,0**
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		-5,5	-7,3
Minskning (-)/ökning(+) av rörelseskulder		-0,1	6,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**19,0**	**17,9**
Investeringsverksamheten	24		
Avyttrade förvaltningsfastigheter		-	18,5
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av förvaltningsfastigheter		-35,4	-36,1
Förvärv av maskiner och inventarier		-0,4	-1,6
Förvärv av andelar i intresseföretag		-56,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-91,8**	**-19,2**
Finansieringsverksamheten	24		
Erhållna aktieägartillskott		70,0	-
Upptagna lån		32,7	23,9
Amortering lån		-20,9	-33,5
Amortering ägarlån		-9,1	-1,0
Amortering leasingskuld		-1,6	-1,4
Amortering övriga skulder		-0,7	-0,1
Utbetald utdelning		-2,5	-2,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**68,0**	**-14,6**
Förändring av likvida medel		**-4,8**	**-16,0**
Likvida medel vid årets början		31,2	47,2
Likvida medel vid årets slut		**26,5**	**31,2**

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJGS-702KW-89L4H-RKEPE-7IH61

20250625310127

Moderbolags räkenskaper

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3	17,3	20,9
Totala intäkter		**17,3**	**20,9**
Övriga externa kostnader	6	-8,0	-9,0
Personalkostnader	7	-11,2	-12,1
Av-/nedskrivningar		-0,1	-0,1
Övriga rörelsekostnader		-0,0	-0,0
Rörelseresultat		**-2,1**	**-0,3**
Finansiella poster	8		
Resultat från andelar i koncernföretag		-	7,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2,6	2,2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3,1	-2,6
Resultat efter finansiella poster		**-2,5**	**6,9**
Bokslutsdispositioner			
Erlagda/erhållna koncernbidrag		5,0	0,2
Resultat före skatt		**2,4**	**7,1**
Uppskjuten skatt	10	-	-
Aktuell skatt	10	-0,4	-
ÅRETS RESULTAT		**2,0**	**7,1**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2024	2023
Årets resultat		2,0	7,1
Övrigt totalresultat		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT		**2,0**	**7,1**

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-ZO2KW-89L4H-RKEPE-7IH6I

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		0,1	0,1
Inventarier och installationer		0,3	0,5
Andelar i koncernföretag	12	99,4	90,9
Fordringar hos koncernföretag	18	186,1	130,2
Summa anläggningstillgångar		**285,8**	**221,6**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	18	7,7	8,3
Övriga fordringar		0,7	1,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1,0	1,1
Kassa och bank		3,5	2,1
Summa omsättningstillgångar		**12,9**	**12,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**298,8**	**234,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Summa bundet eget kapital		**0,5**	**0,5**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		169,2	94,7
Årets resultat		2,0	7,1
Summa fritt eget kapital		**171,3**	**101,7**
Summa eget kapital		**171,8**	**102,2**
Obeskattade reserver		**2,0**	**1,3**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	23	72,1	73,5
Skulder till aktieägare		16,5	25,4
Övriga långfristiga skulder		29,4	23,9
Summa långfristiga skulder	21	**118,1**	**122,8**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	23	1,2	3,0
Skulder till aktieägare		0,8	0,4
Leverantörsskulder		1,8	1,7
Skatteskulder		0,1	0,2
Övriga skulder		1,1	1,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1,9	1,5
Summa kortfristiga skulder		**7,0**	**8,1**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**298,8**	**234,4**

20250625110128
Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-7ZIH6-RKFDE-4H-RKFDE-7IH61

20250625110129

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				
Mkr	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Balanserade vinstmedel**	**Årets resultat**	**Summa eget kapital**
Ingående balans 1 januari 2023	**0,5**	**-**	**91,4**	**5,7**	**97,7**
Resultatdisposition	-	-	5,7	-5,7	-
Fondemission	-	-	-	-	-
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	-	-	-
Utdelning enligt beslut stämma	-	-	-2,5	-	-2,5
Årets totalresultat	-	-	-	7,1	7,1
Utgående balans 31 december 2023	**0,5**	**-**	**94,7**	**7,1**	**102,2**
Ingående balans 1 januari 2024	**0,5**	**-**	**94,7**	**7,1**	**102,2**
Resultatdisposition	-	-	7,1	-7,1	-
Fondemission	-	-	-	-	-
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	70,0	-	70,0
Utdelning enligt beslut stämma	-	-	-2,5	-	-2,5
Årets totalresultat	-	-	-	2,0	2,0
Utgående balans 31 december 2024	**0,5**	**-**	**169,2**	**2,0**	**171,8**

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TDJG5-7O2KW-L89L4-HRKEP-7IH61

20250625101301

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten	24		
Rörelseresultat		-2,1	-0,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0,1	0,1
Erhållen ränta		0,1	0,1
Erlagd ränta		-1,7	-0,8
Betald Skatt		-0,5	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-4,1**	**-1,4**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning (+) / ökning (-) av rörelsefordringar		1,3	1,3
Minskning (-) / ökning (+) av rörelseskulder		6,0	0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3,2**	**0,7**
Investeringsverksamheten	24		
Förvärv av aktier i dotterbolag		-	-0,1
Försäljning av aktier i dotterbolag		-	16,2
Förvärv av maskiner och inventarier		-	-0,1
Förändring utlåning koncernbolag		-65,7	-32,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-65,7**	**-16,5**
Finansieringsverksamheten	24		
Upptagna lån		5,5	23,9
Amortering lån		-9,1	-4,0
Utbetald utdelning		-2,5	-2,5
Erhållna aktieägartillskott		70,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**63,9**	**17,4**
Förändring av likvida medel		**1,4**	**1,6**
Likvida medel vid årets början		2,1	0,6
Likvida medel vid årets slut		**3,5**	**2,1**

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOIGS-702KW-89L4H-BKFPE-7IH61

20250625101311

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1. REDOVISNING OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Styrelsen och verkställande direktören för Ankarhagen Fastigheter AB. org.nr. 559103-4664, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Moderbolagets årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören. Moderbolagets och koncernens respektive resultat och balansräkning blir föremål för beslut på årsstämman den 31 mars 2025.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

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

Grund för upprättande

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

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål.

Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

Uppskattningar och bedömningar

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

Koncernen

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Redovisning av skatt

Vid upprättandet av bokslutet görs en redovisning av uppskjuten skatt, nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har, i enlighet med den skattesats som gäller från taxeringen 2024, redovisats till en skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten bedöms vara lägre. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning avseende möjligheten att kunna utnyttja dessa avdrag.

Moderbolaget

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

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mellan koncernföretag elimineras

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJGS-202KW-891 4H-RKEPE-7IH61

20250625101321

i koncernredovisningen. Konsolidering sker från och med den dag då moderbolaget erhåller ett bestämmande inflytande. Dotterbolag exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod vilken normalt bedöms vara fem år. De enda materiella anläggningstillgångar som innehas av koncernen som omfattas av IAS 16 är inventarier.

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

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

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

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

Andelar i intresseföretag
Intresseföretag är företag där Ankarhagen, direkt eller indirekt, har ett betydande inflytande vilket vanligen innebär 20-50% av röstetalet. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden

Denna dokumentnyckel: IS2HR-TOJGS-702KW-891 4H-RKFDF-7IH61

20250625101333

från och med den tidpunkt då det betydande inflytandet erhålls. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretaget motsvaras av koncernens andel i intresseföretagets eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella koncernmässiga över- och undervärden. Koncernens andel i intresseföretagets resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden redovisas i koncernens resultaträkning som "Andelar i intresseföretags resultat". Dessa resultatandelar med avdrag för erhållna utdelningar från intresseföretaget utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag.

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

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

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

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

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar värderade upplupet till anskaffningsvärde

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Derviat

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

Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TDJGS-702KW-89L4H-RKFPE-7IH61

20250625101134

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89I4H-RKEPE-7IH61

20250625101355

NOT 2. FINANSIELL RISKHANTERING

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

Marknadsrisk

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

En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym skulle öka koncernens räntekostnad 2024 med 4,6 Mkr (5,3).

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

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med koncernens likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas regelbundet. Ledningen följer, i enlighet med koncernens finanspolicy, löpande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Per den 31 december 2024 uppgår koncernens likvida medel till 26,5 Mkr (31,2). Framtida likviditetsbelastning i övrigt avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån.

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

Kreditrisk

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

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss hyresgäst eller annan motpart. Koncernen bevakar kundernas kreditvärdighet och omprövar efter givna riktlinjer kreditvillkoren vid behov. Ankarhagen har historiskt endast redovisat några få kundförluster och koncernen har relativt få obetalda utestående förfallna kundfordringar. Kreditrisken bedöms som låg. En djupare lågkonjunktur till följd av rådande omvärldsfaktorer skulle kunna påverka kreditrisken negativt, något som Ankarhagen följer noggrant. För information om koncernens kund/hyresfordringar samt reserv för osäkra fordringar, se not 17.

Hantering av refinansieringsrisk

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

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

Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade covenanter, som låntagaren ska uppfylla. Vid brott mot covenanterna kan banken begära att Ankarhagen ska återbetala lånet i förtid. De finansiella åtaganden som finns i låneavtalen utgörs typiskt av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. Exempel på åtaganden är att belåningsgraden ska understiga en specifik nivå, att räntetäckningsgraden ska överstiga en viss nivå eller att soliditeten ska överstiga en viss nivå. Per den 31 december 2024 uppfyller Ankarhagen alla sina covenanter och utsikterna för nyckeltalen gällande finansiella åtaganden är att de fortsatt förväntas att vara uppfyllda.

Hantering av kapitalrisk

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-7O2KW-89L4H-RKEPE-7IH61

Per 31 december 2024 (tkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	403,6	253,8	44,4	701,8
Skulder till aktieägare	0,8	16,5	-	17,4
Övriga långfristiga skulder	-	0,4	-	0,4
Leasingskuld	2,6	8,3	32,1	43,0
Leverantörsskulder	9,9	-	-	9,9
Övriga kortfristiga skulder	64,7	-	-	64,7
Summa	**481,7**	**279,0**	**76,5**	**837,1**
Per 31 december 2023 (tkr)	**Mindre än 1 år**	**Mellan1 och 5 år**	**Mer än5 år**	**Summa**
Skulder till kreditinstitut	176,1	490,6	50,0	716,7
Skulder till aktieägare	0,4	25,4	-	25,8
Övriga långfristiga skulder	-	1,1	-	1,1
Leasingskuld	2,6	6,1	31,6	40,4
Leverantörsskulder	11,2	-	-	11,2
Övriga kortfristiga skulder	7,1	-	-	7,1
Summa	**197,4**	**523,2**	**81,7**	**802,3**

Per 31 december 2024 (tkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Derivatinstrument	0,0	0,1	-	0,1
Summa	**0,0**	**0,1**	**-**	**0,1**
Per 31 december 2023 (tkr)	**Mindre än1 år**	**Mellan 1 och 5 år**	**Mer än 5 år**	**Summa**
Derivatinstrument	1,1	4,1	-	5,3
Summa	**1,1**	**4,1**	**-**	**5,3**

Belåningsgrad	Not	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	21	697,7	631,3
Fastigheternas marknadsvärde	11	1 320,2	1 231,8
Belåningsgrad, %		**52,8%**	**51,3%**

Nettobelåningsgrad	Not	2024-12-31	2023-12-31
Nettoskuld	21	671,2	600,1
Fastigheternas marknadsvärde	11	1 320,2	1 231,8
Nettobelåningsgrad,%		**50,8%**	**48,7%**

Soliditet	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		598,8	469,7
Balansomslutning		1 541,1	1 335,9
Soliditet, %		**38,9%**	**35,2%**

MODERBOLAGET

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

20250625310136

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TDJG5-702KW-891 4H-RKEPE-7IH61

20250625101137

NOT 3. INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	95,2	88,5	0,1	-
Serviceintäkter (fastighetsskatt, el, värme, VA, renhållning, snöröjning och dyligt)	8,0	8,6	-	-
Övriga intäkter	2,0	1,7	17,2	20,9
Summa	**105,1**	**98,7**	**17,3**	**20,9**

Moderbolagets omsättning är hänförlig till försäljning till dotterföretag.

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

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

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 4,0 år (3,9). Av den kontrakterade hyran utgörs 100 procent (100) av kommersiella kontrakt. Det finns 103 kommersiella kontrakt (105) fördelat på 85 hyresgäster (93) i ett flertal olika branscher. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer är 9 procent (9) av det årliga kontraktsvärdet. Hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 12 procent (10) av kontrakterad årshyra. Exponeringen för kreditförluster minskas genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid nyuthyrning och löpande, vid behov ställs krav på säkerhet.

NOT 4. FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2024	2023
El- och värmekostnader	-5,2	-5,3
Vatten och avlopp	-1,2	-1,2
Fastighetsskatt	-1,9	-1,9
Reparation och underhåll	-1,2	-3,4
Fastighetsförsäkringspremier	-2,0	-1,0
Fastighetsskötsel och förvaltning	-5,3	-2,1
Övriga fastighetskostnader	-0,2	-0,1
Summa	**-16,9**	**-15,1**

En del av fastighetskostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna enligt avtal som serviceintäkter (fastighetsskatt, el, värme, VA, renhållning, snöröjning och dyligt), se not 3.

NOT 5. FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

		Koncernen	
Förvaltnings - och administrationskostnader	**Not**	**2024**	**2023**
Konsultarvoden		-4,2	-6,0
Revisionsarvoden	6	-1,4	-1,4
Personalkostnader	7	-11,2	-12,1
Lokalkostnad		-1,3	-1,2
Övriga förvaltningskostnader		-3,8	-3,8
Summa		**-21,9**	**-24,6**

I övriga förvaltningskostnader ingår bland annat uthyrningskostnader ochförvaltningsadministration.

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt förvaltning av fastigheter ägda av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning faktureras till fastighetsägande koncernbolag som fastighetsadministration.(fastighetsskatt, el, värme, VA, renhållning, snöröjning och dyligt), se not 3.

Denna dokumentnyckel: IS2HR-TQIG5-702KW-89L4H-8KEPE-7IH61

20250625110138

NOT 6. REVISIONSARVODEN

	Koncernen		Moderbolag	
Revisionsarvoden	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
EY				
Revisionsuppdrag	-1,4	-1,4	-0,4	-0,5
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	**-1,4**	**-1,4**	**-0,4**	**-0,5**

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

NOT 7. PERSONAL

Koncernen och moderbolaget	**2024**	**2023**
Medelantalet anställda	7,7	9,3
- varav kvinnor	2,7	3,2
- varav män	5,0	6,2
Löner och andra ersättningar		
Styrelse VD och övriga ledande befattningshavare	-2,7	-2,2
Övriga anställda	-4,6	-5,9
Sociala kostnader inklusive löneskatt		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-0,8	-0,7
Övriga anställda	-1,7	-2,1
Pensionskostnader		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-0,7	-0,5
Övriga anställda	-0,3	-0,3
Övriga personalrelaterade kostnader	-0,5	-0,3
Summa	**-11,2**	**-12,1**

STYRELSE OCH VD

Under år 2024 hade moderbolaget vid årets slut 5 (4) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 2 (2) ledande befattningshavare varav 0 (0) kvinna. Koncernledningen består av VD och finanschef. Till VD har under år 2024 utbetalats 1,1 Mkr (0,8) i lön samt förmåner om 0,1 Mkr (0,1) och 0,0 Mkr (0,0) i bonus för verksamhetsåret 2023. Under 2024 avtalades om ersättningar och förmåner till VD om 1,1 Mkr per år i fast ersättning, någon rörlig ersättningsdel ska inte utgå. VD:s ersättning för 2025 uppgår enligt avtal till 1,2 Mkr i fast ersättning. Sammanlagt 0,4 Mkr (0,3) har även betalats för pensionsförsäkringar. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till tre månadslöner. Till styrelsen har arvode om sammanlagt 0,0 Mkr (0,0) utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 26 mars 2024. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Ankarhagen.

För transaktioner med närstående hänvisas till not 26.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-Z02KW-89L4H-RKEPE-7IH61

20250625101339

NOT 8. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Resultat från andelar i koncernföretag				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	7,5
Summa	**-**	**-**	**-**	**7,5**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter(beräknade enligt effektivräntemetoden)	0,5	0,5	0,1	0,1
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	2,5	2,2
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Summa	**0,5**	**0,5**	**2,6**	**2,2**
Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader för leasingavtal, arrende samt tomträttsavgäld	-1,2	-1,5	-	-
Räntekostnader till kreditinstitut	-38,1	-36,5	-1,4	-
Räntekostnader till aktieägare	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	-1,3	-1,3
Övriga räntekostnader	-0,8	-0,8	-0,0	-0,8
Summa	**-40,6**	**-39,3**	**-3,1**	**-2,6**

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

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

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-Z02KW-89L4H-RKEPE-7IH61

20250625101140

NOT 9. DERIVATINSTRUMENT

	Koncernen	
Derivatinstrument	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skulder		
Ränteswappar	150,0	75,0
Performance ränteswappdr	25,0	25,0
Summa	**175,0**	**100,0**

		Koncernen	
Förfallodagar	**Nominellt belopp**	**Verkligt värde 2024-12-31**	**Verkligt värde 2023-12-31**
2027-12-04	25,0	0,3	-
2028-05-16	50,0	-1,2	-1,4
2028-11-07	25,0	-0,6	-0,8
2028-12-28	25,0	-0,1	-0,2
2029-07-22	25,0	-0,0	-
2029-08-06	25,0	0,2	-
Summa	**175,0**	**-1,4**	**-2,4**

	Koncernen	
Derivatinstrument	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Övervärden på finansiella derivat	-	-
Undervärden på finansiella derivat	-1,4	-2,4
Summa	**-1,4**	**-2,4**

	Koncernen	
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Räntederivat	1,0	-2,4
Summa	**1,0**	**-2,4**

	Koncernen	
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Räntederivat	-	-
Summa	**-**	**-**

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

De nominella beloppen för utestående ränteswappar uppgår per 2024-12-31 till 175,0 Mkr (100,0). Orealiserat resultat på derivatinstrument uppgår till -1,0 Mkr (-2,4). Koncernens derivatinstrument redovisas till verkligt värde och hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Nivå 2 avser instrument där värdet kan observeras utifrån direkt eller indirekt marknadsdata, men som inte utgör priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument. Ankarhagen Fastigheter AB:s derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata.

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

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOIG5-702KW-89L4H-RKEPE-7IH61

20250625101411

NOT 10. SKATT

	Koncernen		Moderbolag	
Skatt på årets resultat	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skattekostnad				
Aktuell skatt	-4,1	-4,0	-0,4	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,0	0,0	-	-
Uppskjuten skattekostnad				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-3,8	-3,3	-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-10,9	2,2	-	-
Effekt avsättning obeskattade reserver	-1,3	-0,9	-	-
Under året utnyttjade underskottsavdrag	-	-0,0	-	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-0,2	0,5	-	-
Periodisering uppläggningskostnader	-	0,0	-	-
Leasing	0,1	0,1	-	-
Skatt på årets resultat	**-20,3**	**-5,3**	**-0,4**	**-**
Avstämning av effektiv skatt				
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skatt baserad på gällande skattesats				
Redovisat resultat före skatt	81,9	18,1	2,4	7,1
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-16,9	-3,7	-0,5	-1,5
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-3,6	-4,3	-0,1	-1,9
Ej skattepliktiga intäkter	0,4	0,0	0,1	-
Ej skattepliktig försäljning koncernbolag	-	2,7	-	3,3
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-0,2	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,0	0,0	-	-
Redovisad skatt	**-20,3**	**-5,3**	**-0,4**	**-**
Uppskjuten skatt				
Uppskjutna skattefordringar				
Vid årets ingång	0,5	0,0	-	-
Redovisat i årets resultat	-0,2	0,5	-	-
Vid årets utgång	**0,3**	**0,5**	**-**	**-**
Uppskjutna skatteskulder				
Vid årets ingång	-104,5	-102,6	-	-
Redovisat i årets resultat	-15,9	-1,9	-	-
Vid årets utgång	**-120,4**	**-104,5**	**-**	**-**
Uppskjuten skattefordran är hänförlig till				
Övriga temporära skillnader	0,3	0,5	-	-
Summa	**0,3**	**0,5**	**-**	**-**
Uppskjuten skatteskuld är hänförlig till				
Temporära skillnader fastigheter	115,3	100,6	-	-
Övriga temporära skillnader	5,1	3,9	-	-
Summa	**120,4**	**104,5**	**-**	**-**
Netto uppskjuten skatt:	**120,1**	**104,0**	**-**	**-**

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

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-Z02KW-89L4H-RKEPF-7IH61

20250625101142

NOT 11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
Förvaltningsfastigheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	1 231,8	1 213,2
Förvärv	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	35,4	36,1
Försäljningar (köpeskilling)	-	-18,5
Värdeförändringar	53,0	1,0
Utgående redovisat värde	**1 320,2**	**1 231,8**

I värdeförändringar ingår orealiserade värdeförändringar motsvarande 53,0 Mkr (2,3) och realiserade värdeförändringar motsvarande 0,0 Mkr (-1,3)

	Koncernen	
Taxeringsvärden	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Byggnader	205,8	208,6
Mark	102,7	99,9
Varav mark tomträtter	28,5	28,5

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

Geografisk fördelning av fastighetsvärde

Region	**Värde 2024-12-31**	**Värde 2023-12-31**
Karlstad	663,0	598,5
Örebro	162,9	156,9
Stockholm	160,6	154,8
Västerås	130,7	130,4
Eskilstuna	94,1	91,3
Övriga Mellansverige	108,9	99,9
Totalt	**1 320,2**	**1 231,8**

Ankarhagens koncernredovisning upprättas enligt IFRS Accounting Standards. Ankarhagen har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS40 med analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Samtliga fastigheter i bolagets bestånd värderas årligen. I syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde inhämtar Ankarhagen oberoende externa värderingar som stöd för den årliga värderingen. Enligt avtal om särskilda villkor med bolagets kreditgivare skall minst hälften av fastighetsbeståndet marknadsvärderas varje år av externa oberoende värderingsinstitut. Under 2024 har dryg hälften av fastighetsbeståndet marknadsvärderats av CBRE Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi. De fastigheter som inte externvärderas under året värderas internt enligt samma huvudmetod som externvärderingarna.

Värderingen har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetto och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift-och underhållskostnader i likartade fastigheter.

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

Fördelning värderingar	**2024**	**2023**
Extern värdering	**740,0**	**639,3**
Antal fastigheter	22	17
Intern värdering	**580,2**	**592,5**
Antal fastigheter	15	20
Utgående redovisat värde	**1 320,2**	**1 231,8**
Antal fastigheter	37	37

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOIG5-702KW-891 4H-RKEPE-7IH61

20250625101143

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

Värderingsantaganden	2024	2023	2022
Kalkylränta driftnetto	9,1%	9,5%	8,9%
Kalkylränta för restvärde	9,1%	9,5%	8,9%
Direktavkastningskrav	7,0%	7,3%	6,6%
Förväntad vakansgrad	5,4%	5,0%	5,1%
Förväntad inflation	2,0%	2,0%	2,0%

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

Känslighetsanalys	Förändring	Påverkan på värde
Marknadshyresnivå	+/- 10%	122,8 / -122,8
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-23,6 / 23,6
Fastighetskostnader	+/- 5%	-13,6 / 13,6
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-85,8 / 100,8

Avtalade framtida hyresintäkter	2024	2023	2022	2021	2020
Avtalade hyresintäkter år 1	97,2	89,0	84,2	63,1	48,1
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	229,7	192,7	190,0	164,0	120,5
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	92,6	101,8	101,4	101,2	66,3
Summa	**419,5**	**383,6**	**375,6**	**328,3**	**234,9**

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

Ankarhagens avtalade framtida hyresintäkter ökade till 420 Mkr (384) som ett resultat av en positiv nettouthyrning under året. Avtalade framtida hyresintäkter ingår som en viktig komponent i värderingen av fastigheterna, efter kontraktsavslutslut antas marknadshyra gälla.

NOT 12. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Andelar i koncernföretag	**2024-12-13**	**2023-12-13**
Ingående anskaffningsvärden	90,9	87,4
Förvärv	-	0,1
Avyttringar	-	-0,1
Kapitaltillskott	8,5	12,1
Nedskrivning	-	-8,6
Utgående redovisat värde	**99,4**	**90,9**

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

Andelar innehas i följande dotterbolag	Org. nr.	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Redovisat värde per 2024-12-31	Redovisat värde per 2023-12-31
Ankarhagen Fast1 AB	559457-1662	100	100	1,5	0,0
Ankarhagen BP AB	556923-0302	100	100	16,2	16,2
Ankarhagen Telefonen AB	556714-2681	100	100	9,3	9,3
Ankarhagen BP3 AB	556983-6579	100	100	3,8	3,8
Ankarhagen Swuk AB	559000-3942	100	100	1,1	1,1
Ankarhagen TL4 AB	559018-2258	100	100	4,8	2,8
Ankarhagen Jordbromalm AB	559018-2290	100	100	3,5	3,5
Ankarhagen Likströmmen AB	559057-8703	100	100	3,0	3,0
Ankarhagen Tunbytorp AB	559065-3530	100	100	24,2	24,2
Ankarhagen Vintergatan AB	559125-6523	100	100	12,6	12,6
Ankarhagen Östanvinden4 AB	559125-6531	100	100	17,1	12,1
Ankarhagen Östanvindstorpet AB	559115-8919	100	100	0,1	0,1
Ankarhagen Karlstadfastigheter AB	559190-2696	100	100	1,2	1,2
Ankarhagen Bergslagen AB	559360-5396	100	100	1,2	1,2
Summa				**99,4**	**90,9**

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJGS-702KW-891 4H-RKEPE-71H61

NOT 13. LEASING

	Koncernen	
Koncernen som leasetagare	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Nyttjanderättstillgångar		
Ingående redovisat värde	**40,4**	**42,2**
Tillkommande leasingavtal	3,9	0,9
Avslutade leasingavtal	-	-1,1
Årets avskrivningar	-1,8	-1,6
Utgående redovisat värde	**42,4**	**40,4**
Leasingskulder		
Leasingskuld vid årets början	**39,3**	**40,9**
Tillkommande leasingavtal	3,8	0,9
Avslutade leasingavtal	-	-1,1
Räntekostnader	0,2	0,2
Amortering av leasingskuld	-1,6	-1,6
Leasingskuld vid årets slut	**41,7**	**39,3**
Variabla avgifter som ej ingår i beräkning av leasingskuld	-	-
Kostnad som avser korttidsleasingavtal	-	-
Kostnad som avser leasing av tillgångar av lågt värde(exklusive korttidsleasingavtal med tillgångar av lågt värde)	-	-
Totalt kassaflöde för leasingavtal	2,7	2,7
Nyttjanderättstillgångar per tillgångsslag		
Tomträtter och arrenden	38,8	38,6
Lokaler	3,6	1,5
Bilar	0,1	0,2
Summa	**42,4**	**40,4**
Leasingskuld per tillgångsslag		
Tomträtter och arrenden	-38,0	-37,8
Lokaler	-3,6	-1,3
Bilar	-0,1	-0,2
Summa	**-41,7**	**-39,3**
Löptidsanalys över koncernens leasingskulder		
Inom 1 år	2,6	2,6
Mellan 1 och 5 år	8,3	6,1
Mer än 5 år	32,1	31,6
Summa	**43,0**	**40,4**

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

Koncernen som leasetagare
Koncernen innehar tomträttsavtal som bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde.
Avtalen redovisas i form av nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld till motsvarande värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträtterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången.

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

20250625101144
Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOIG5-702KW-89I4H-RKFPE-7IH61

20250625101145

Operationell leasing	Moderbolaget 2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsförda leasingavgifter	1,3	1,2
Varav variabla avgifter	-	-
Summa	**1,3**	**1,2**
Framtida avgifter för ej uppsägningsbara kontrakt förfaller enligt följande :		
Inom ett år	1,2	1,2
1 –5 år	2,6	0,3
Senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**3,9**	**1,5**

NOT 14. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Andelar i intresseföretag	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31	Moderbolag 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-	-	-
Förvärv	110,6	-	110,6	-
Andel av årets resultat	1,9	-	-	-
Kapitaltillskott	-	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	**112,5**	**-**	**110,6**	**-**

Joint venture / intresseföretag	Org nr	Säte	Andel av rösterna	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Luxora Invest AB	559044-2926	Linköping	49%	112,5	-
				-	-
Summa				**-**	**-**

Andelen i intresseföretagets intäkter uppgår till 6,7 mkr, andelen tillgångar till 136,0 mkr och andelen skulder till 126,4 mkr.

Resultat från intresseföretag	Koncernen 2024	2023
Förvaltningsresultat		
Luxora Invest AB	2,1	-
Summa	**2,1**	**-**
Värdeförändringar på fastigheter		
Luxora Invest AB	-	-
Summa	**-**	**-**
Värdeförändringar på finansiella instrument		
Luxora Invest AB	-	-
Summa	**-**	**-**
Skatt:		
Luxora Invest AB	-0,3	-
Summa	**-0,3**	**-**

NOT 15. UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL

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

I bolaget finns endast ett aktieslag.

Redovisning av aktiekapitalets utveckling 2023-2024	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal aktier
Aktiekapital 2023-12-31	-	0,5	1 000
Aktiekapital 2024-12-31	-	0,5	1 000

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-ZO2KW-89L4H-RKEPE-7IH61

20250625103146

NOT 16. FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

	Koncernen	
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kundfordringar	21	13
Övriga kortfristiga fordringar	2	3
Likvida medel	26	31
Redovisat värde	**50**	**47**

		Koncernen	
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)		264,3	491,0
Skulder till aktieägare (långfristiga)		16,5	25,4
Leasingskulder		41,7	37,9
Övriga långfristiga skulder		0,4	1,1
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)		378,8	140,3
Skulder till aktieägare(kortfristiga)		0,8	-
Leverantörsskulder		9,9	11,2
Övriga kortfristiga skulder	19	61,7	7,5
Redovisat värde		**774,1**	**714,3**

	Koncernen	
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Derivatinstrument med negativt marknadsvärde	1,4	2,4
Redovisat värde	**1,4**	**2,4**

	Moderbolaget	
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fordringar hos koncernföretag	193,8	138,5
Kundfordringar	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	0,7	1,3
Kassa och bank	3,5	2,1
Redovisat värde	**197,9**	**141,9**

	Moderbolaget	
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skulder till koncernföretag (långfristiga)	72,1	73,5
Skulder till aktieägare (långfristiga)	16,5	25,4
Övriga skulder (långfristiga)	29,4	23,9
Skulder till koncernföretag (kortfristiga)	1,2	3,0
Skulder till aktieägare (kortfristiga)	0,8	0,4
Leverantörsskulder	1,8	1,7
Övriga kortfristiga skulder	1,1	1,3
Redovisat värde	**123,0**	**129,2**

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

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-ZO2KW-89I4H-RKFPF-7IH61

NOT 17. KUNDFODRINGAR

	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kundfordringar	22,9	13,6	-	-
Reservering för osäkra kundfordringar	-1,7	-0,8	-	-
Kundfordringar netto:	**21,1**	**12,8**	**-**	**-**
Reserv vid årets början	0,8	-	-	-
Årets reserveringar	0,9	0,8	-	-
Återförda reserveringar	-0,0	-	-	-
Konstaterade förluster	-	-	-	-
Reserv vid årets slut	**1,7**	**0,8**	**-**	**-**
Åldersanalys av förfallna icke reserverade kundfordringar				
1 –30 dagar	14,8	6,2	-	-
31 –60 dagar	0,5	0,1	-	-
> 61 dagar	1,9	1,2	-	-
Summa förfallna kundfordringar (ej reserverade)	**17,2**	**7,4**	**-**	**-**

För ytterligare upplysningar om kreditrisk, se not 2.

20250625101147

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJGS-ZO2KW-89L4H-RKFPE-ZIH61

20250625101148

NOT 18. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående balans	138,5	117,5
Lån som utbetalats under året	126,0	81,5
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	-70,7	-60,5
Utgående redovisat värde	**193,8**	**138,5**

	Moderbolaget	
Koncernföretag	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Ankarhagen Telefonen AB	0,3	0,2
Ankarhagen Fastl AB	0,3	-
Ankarhagen SWUK AB	0,1	0,1
Ankarhagen Karlstadfastigheter AB	0,1	0,3
Ankarhagen Jordbromalm AB	0,8	0,6
Ankarhagen Likströmmen AB	0,1	0,1
Ankarhagen Tunbytorp AB	0,7	0,5
Ankarhagen Vintergatan AB	0,7	0,5
Ankarhagen Östanvinden 4 AB	0,1	-
Ankarhagen Bergslagen AB	0,3	1,4
Ankarhagen BP AB	0,6	0,7
Ankarhagen Buffeln AB	0,2	0,2
Ankarhagen Gaspedalen AB	0,1	0,2
Ankarhagen H24 KB	0,1	0,1
Ankarhagen Ilanda AB	0,1	0,1
Ankarhagen Järnvägen AB	0,2	0,2
Ankarhagen Klubban AB	0,1	0,2
Ankarhagen Nolgård AB	0,2	0,2
Ankarhagen TL4 AB	0,3	0,4
Ankarhagen Vinden KB	0,1	0,1
Ankarhagen Östanvinden KB	0,8	0,9
KB Stormgatan AB	0,3	0,2
Ankarhagen Nattvinden AB	0,3	0,4
Ankarhagen Storängen AB	0,3	0,3
Ankarhagen Ventum AB	0,4	0,4
Ankarhagen Tällekullen AB	0,1	0,1
SUMMA	**7,7**	**8,3**

	Moderbolaget	
Koncernföretag	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Ankarhagen Telefonen AB	7,5	8,0
Ankarhagen Fastl AB	55,3	-
Ankarhagen Karlstadfastigheter AB	26,4	30,4
Ankarhagen Jordbromalm AB	11,3	9,7
Ankarhagen Tunbytorp AB	14,9	13,4
Ankarhagen Vintergatan AB	13,2	9,9
Ankarhagen Östanvinden 4 AB	12,1	12,2
Ankarhagen Bergslagen AB	45,4	46,6
SUMMA	**186,1**	**130,2**

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TTOIG-5-702KW-89I4H-BKEPE-7IH61

20250625101149

NOT 19. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Moms	6,5	6,4
Personalrelaterade skulder	0,3	0,4
Skulder till säljare av fastighet	54,6	-
Kortfristig del av övrig upplåning	-	-
Övrigt	0,3	0,3
Summa	**61,7**	**7,1**

Varav räntebärande övrig skuld uppgår till 54,6 Mkr (0,0)

NOT 20. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	0,1	-	0,1	-
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	6,2	6,2	-	-
Upplupna hyresintäkter	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga poster	1,8	2,5	0,6	0,8
Summa	**8,4**	**9,0**	**1,0**	**1,1**

NOT 21. UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolag	
Räntebärande skulder	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som redovisas i flera poster:				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	264,3	491,0	29,4	23,9
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	378,8	140,3	-	-
Långfristiga skulder till aktieägare	16,5	25,4	16,5	25,4
Kortfristiga skulder till aktieägare	-	-	-	-
Övriga skulder (långfristiga)	-	1,1	72,1	73,5
Övriga skulder(kortfristiga)	54,6	-	-	-
Summa	**714,2**	**657,8**	**118,1**	**122,8**
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	28,5	30,1	-	-

Lånevillkor
Skulder till kreditinstitut är hänförliga till lån i Swedbank, Sparbanken Bergslagen och Aros Kapital. Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter alternativt pant av aktier i dotterbolag.
Ankarhagen har fullföljt sina åtaganden enligt avtalet om särskilda villkor som bolaget har med Swedbank och Aros Kapital. De kovenanter som bolaget rapporterar på är belångingsgrad <65 procent, Räntetäckningsgrad >1,5 gånger samt soliditet >20 procent.

Riskbegränsning	Kovenantnivå	2024	2023
Belåningsgrad, %	< 65	53	51
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,5	1,7	1,6
Soliditet, %	> 20	39	35

Utsikterna för nyckeltalen gällande finansiella åtaganden är att de fortsatt förväntas att vara uppfyllda. Räntetäckningsgraden som stärkts från föregående år förväntas stärkas ytterligare under 2025.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-Z02KW-89L4H-RKEPE-7IH61

20250625101350

Löptidsanalys[1] Förfallostruktur lång - och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	Koncernen Kapitalbindning Belopp	Kapitalbindning Andel, %	Räntebindning Belopp	Räntebindning Andel, %
0–1	433,4	62,1	522,7	74,9
1–2	157,5	22,6	-	-
2–3	75,0	10,8	25,0	3,6
3–4	1,6	0,2	100,0	14,3
4–5	1,6	0,2	50,0	7,2
5 år och senare	28,5	4,1	-	-
Totalt	**697,7**	**100,0**	**697,7**	**100,0**

varav	*Belopp*	*Andel, %*
Räntebärande skulder – rörlig ränta	*461,3*	*66,1*
Räntebärande skulder – lån med fast ränta inkl räntesäkring nominellt värde	*236,4*	*33,9*

Genomsnittlig kapitalbindning var 1,5 (2,0) år.
Genomsnittlig räntebindning var 1,1 (0,9) år.

Nettoskuld[1]	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder kreditinstitut	643,0	631,3
Räntebärande skulder övrigt	54,6	-
Likvida medel	-26,5	-31,2
Nettoskuld	**671,2**	**600,1**

1) Exklusive skulder till aktieägare

NOT 22. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Räntebärande skulder	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31	Moderbolag 2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3,4	3,8	0,0	0,0
Förutbetalda hyresintäkter	26,3	24,1	-	-
Upplupna kostnader, personal	1,1	1,0	1,1	1,0
Övriga poster	4,2	5,4	0,7	0,4
Summa	**35,0**	**34,3**	**1,9**	**1,5**

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJGS-Z02KW-89L4H-RKEPE-7ILH61

20250625101551

NOT 23. SKULDER HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	76,4	75,1
Upptagna lån under året	19,2	15,4
Återbetalda skulder(amorteringar)	-22,8	-14,1
Utgående redovisat värde	**73,3**	**76,5**

	Moderbolaget	
Koncernföretag	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kortfristiga skulder till koncernföretag		
Ankarhagen BP AB	0,7	1,6
Ankarhagen TL4 AB	0,2	1,1
Ankarhagen BP3 AB	0,1	0,1
Ankarhagen Likströmmen AB	0,1	0,1
Ankarhagen Swuk AB	0,0	0,1
SUMMA	**1,2**	**3,0**

	Moderbolaget	
Koncernföretag	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristiga skulder till koncernföretag		
Ankarhagen BP AB	36,8	37,2
Ankarhagen Swuk AB	2,6	3,3
Ankarhagen TL 4 AB	27,5	26,6
Ankarhagen Likströmmen AB	2,0	2,3
Ankarhagen BP3 AB	3,2	4,1
Ankarhagen Örsholmen AB	0,0	-
Ankarhagen Östanvindstorpet AB	0,1	-
SUMMA	**72,1**	**73,5**

NOT 24. NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	Koncernen		Moderbolag	
Den löpande verksamheten	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	2,2	2,0	0,1	0,1
Summa	**2,2**	**2,0**	**0,1**	**0,1**

	Koncernen		Moderbolag	
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Totalt erlagd ersättning	-	-	-	-
– varav förvärv fastigheter	-	-	-	-
– varav fastigheter via förvärv av dotterföretag	-	-	-	-
Kassaflöden vid förvärv av andelar i koncernföretag				
Erlagd likvid aktier	-	-	-	-
Erlagd likvid lösen lån	-	-	-	-
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-	-	-
Avgår: reglerade fordringar och skulder i den förvärvade verksamheten	-	-	-	-
Kassaflöden vid förvärv fastigheter	-	-	-	-
Summa kassaflöden	-	-	-	-

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKEPE-7IH61

20250625101152

Utöver kassaflödena ovan har 54,6 Mkr (0,0) erlagts mot revers vid förvärv av andelar i koncernföretag. Koncernen har klassificerat förvärv av andelar i dotterföretag som tillgångsförvärv.

Finansieringsverksamheten	**Koncernen**		**Moderbolag**	
Räntebärande skulder	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Vid årets början	697,5	708,8	49,7	28,7
Kassaflödespåverkande poster				
Upptagna lån från kreditinstitut	32,7	23,9	5,5	23,9
Upptagna depositioner	-	-	-	-
Upptagna ägarlån	-	-	-	-
Amortering på skulder till kreditinstitut	-20,9	-30,5	-	-
Återbetalda depositioner	-0,7	-	-	-
Amortering säljreverser	-	-3,0	-	-3,0
Amortering på ägarlån	-9,1	-1,0	-9,1	-1,0
Amortering på leasingskulder	-1,6	-1,6	-	-
Övriga räntebärande skulder	-	-0,1	-	-
Summa kassaflöden i finansieringsverksamheten	**0,5**	**-12,3**	**-3,6**	**19,9**
Ej kassaflödespåverkande poster				
Upptagna säljreverser	54,6	-	-	-
Upptagna ägarlån	0,2	-	0,2	-
Ränta på ägarlån	0,4	0,4	0,4	0,4
Tillkommande leasingskulder	3,8	0,9	-	-
Avslutade leasingskulder	-	-1,1	-	-
Ränta på leasingskuld	0,2	0,2	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-0,1	0,7	-	0,7
Summa ej kassaflödespåverkande poster	**59,1**	**1,1**	**0,6**	**1,1**
Vid årets slut	**757,1**	**697,5**	**46,8**	**49,7**
Specifikation				
Skulder till kreditinstitut	643,0	631,3	29,4	23,9
Ägarlån	17,4	25,8	17,4	25,8
Säljarreverser (ingår i övriga kortfristiga skulder)	54,6	-	-	-
Leasingskuld	41,7	39,3	-	-
Övriga långfristiga skulder	0,4	1,1	-	-
Summa	**757,1**	**697,5**	**46,8**	**49,7**

Ankarhagen har inte övertagit några bankskulder i samband med företagsförvärv.

NOT 25. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		**Moderbolag**	
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Aktier i dotterbolag	36,2	34,2	30,6	30,6
Fastighetsinteckning	717,0	665,3	-	-
Generell borgen	659,1	618,9	622,5	580,7

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOIG5-ZQZKW-89L4H-RKEPE-7IH61

20250625101533

NOT 26. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

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

Moderbolaget
Moderbolaget har närstående relationer med övriga bolag inom koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 186 Mkr på koncernbolag (138) och skulder om 73 Mkr till andra koncernbolag (77). Se not 18 och not 23.

Av moderbolagets försäljning avser 99,6% (100) försäljning till andra bolag inom koncernen.

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

Närstående	Transaktioner
Ankarhagen Holding AB	Utdelning till moderbolaget har skett med 2,5 Mkr enligt beslut på ordinarie årsstämma.
Styrelsen	För uppgift om ersättningar, se not 7. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Ankarhagen.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 7. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Ankarhagen.
Koncernbolag	Bolag framgår av not 18 och 23, transaktioner not 3. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från moderbolaget för de tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs samt ränta på koncernmellanhavanden.
Intresseföretag	Ett koncernbolag, Ankarhagen Fast1 AB, äger 49 % av aktierna i Luxora Invest AB, vilket redovisas som ett intresseföretag i koncernen. Transaktioner med intressebolag avser främst fakturering för de tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs samt ränta på mellanhavanden. Under året har Ankarhagen Fast1 AB beviljat ett kortfristigt lån om 0,2 Mkr till Motala Zodiaken Fastighets AB.

NOT 27. VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Under första kvartalet 2024 har Ankarhagen fortsatt visa positiv nettouthyrning. Större nyuthyrningar och omförhandlingar kan nämnas Renta AB, Vianor AB och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Som en följd av uthyrningen till Renta AB genomför Ankarhagen ett utvecklingsprojekt avseende nybyggnation av en industrihall om 1 200 kvm på fastigheten Neonljuset 3 i Eskilstuna.

Nybyggnationen av 2240 kvm industrihall till Areco på Brisen 5 i Karlstad har erhållit SGBCs certifiering Miljöbyggnad Silver.

Under första kvartalet har lån om 134 Mkr refinansierats. Ankarhagen har genomfört det sista lyftet på byggkrediten för nyproduktionen till Areco på Brisen 5.

Vidare har Ankarhagen ingått avtal med Danske Bank och placerat sin första kredit hos banken. Åtgärden är ett led i bolagets strategi att diversifiera och bredda sin bankrelation, vilket stärker den finansiella stabiliteten och skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt.

NOT 28. FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Kr	
Balanserat resultat	169 216 910
Årets resultat	2 033 496
Summa	**171 250 406**

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Utdelning	0
I ny räkning balanseras	171 250 406
Summa	**171 250 406**

Styrelsen föreslår att hela beloppet, 171 250 406 kr, balanseras i ny räkning.

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89I 4H-RKEPE-7IH61

20250625101354

STYRELSENS GODKÄNNANDE

Årsredovisningen och koncernredovisningen kommer att föreläggas årsstämman den 31 mars 2025 för fastställande. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

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

Stockholm den dagen som framgår av
vår elektroniska underskrift

Fredrik Tibell
Ordförande

Stefan Lycke
Styrelseledamot

Julia Mejegård
Styrelseledamot

Carl Bertilsson
Styrelseledamot

Markus Sjövall
Verkställande direktör
och styrelseledamot

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

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-ZO2KW-89I4H-RKFDF-7IH61

20250625101553

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ankarhagen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34–68 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med år-sredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-33 och 69-72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOIG5-Z02KW-89I 4H-RKEPE-7IH61

20250625101561

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- 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 av Ankarhagen Fastigheter AB för år räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dagen som framgår
av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

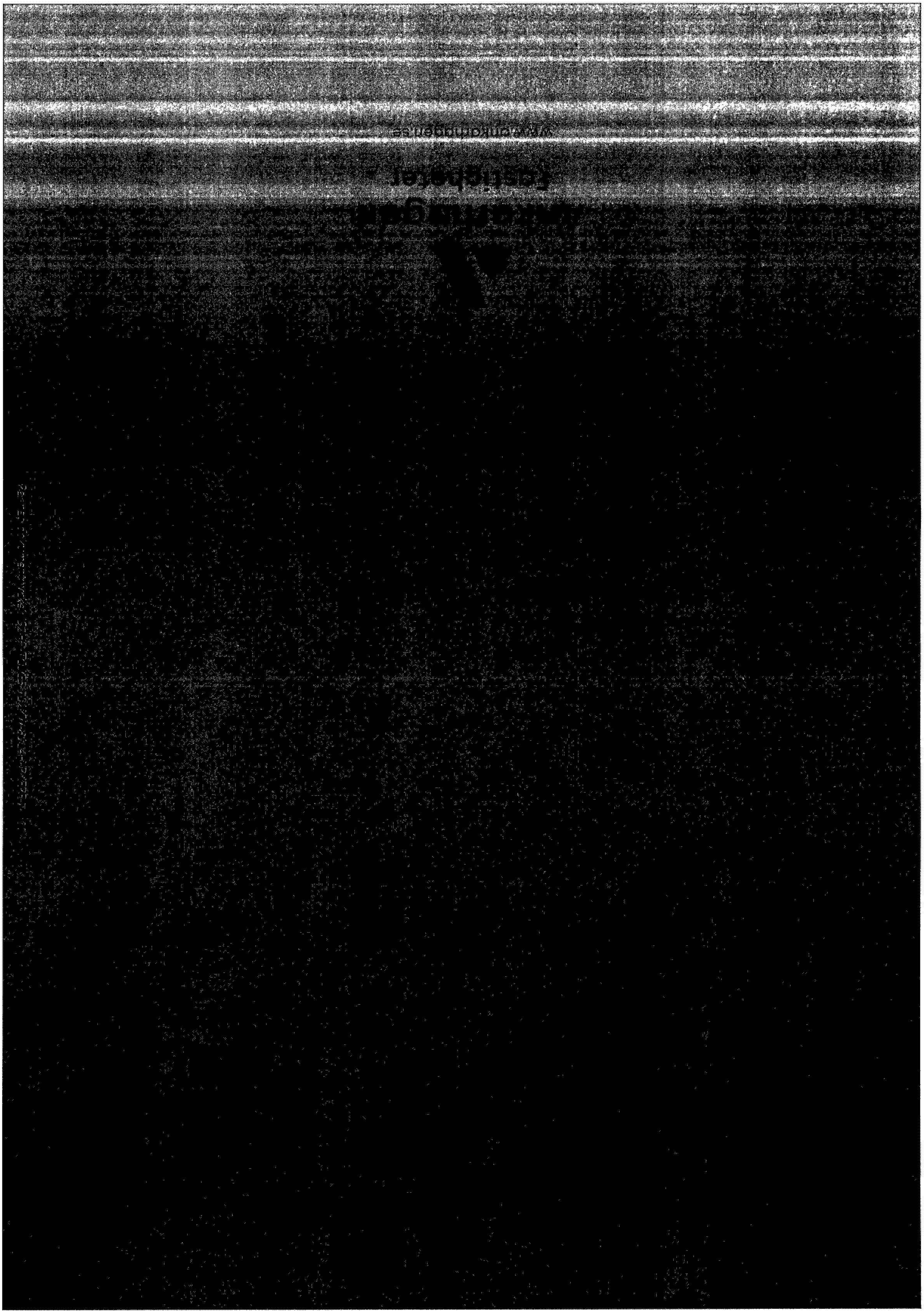
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJGS-Z02KW-89L4H-RKFPE-7IH61

DEFINITIONER

Areamässig vakansgrad, %	Vakant yta i förhållande till uthyrningsbar yta.
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt för en rullande tolvmånadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.
Belåningsgrad, %	Externa räntebärande skulder vid årets utgång i relation till fastighetsvärde.
CO2e	Koldioxidekvivalenter.
Direktavkastning, %	Direktavkastningskrav värdering (värderingsyield) som genomsnittligt direktavkastningskrav utifrån extern och internvärdering av fastigheterna.
Driftnetto	Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för förvaltnings- och administrationskostnader samt tomträtter med tillägg för erhållna resultatandelar från joint venture och intresseföretag.
Eget kapital	Skillnaden mellan tillgångar och skulder.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis direkt efter periodens utgång i relation till
Genomsnittlig ränta, %	Volymvägt snitt av gällande räntor för lån, ränteswappar, certifikat, obligationer samt räntetak vars taknivå uppnåtts.
Fastighetskostnader	Direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt.
Fastighetslån	Alla räntebärande lån och andra lån som avser fastigheterna.
Fastighetsvärde	Fastigheternas marknadsvärde.
Förvaltningsfastigheter	Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.
Förvaltningsresultat	Hyresintäkter minus fastighetskostnader, central administration och finansnetto.
Genomsnittlig ränta, %	Volymvägt snitt av gällande räntor för lån, ränteswappar, certifikat, obligationer samt räntetak vars taknivå uppnåtts.
Hyresduration, år	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.
Hyresintäkter	Debiterade hyror inklusive rabatter.
Hyresvärde	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Kapitalbindningstid, år	Volymvägt snitt av återstående tid fram till förfallotidpunkt för lån, certifikat och obligationer.
Kontrakterad årshyra	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis räknat som lokalhyra inkl. index och exkl.
Kontraktsvärde	Lokalhyra och index enligt hyresavtal.
Nettobelåningsgrad, %	Räntebärande nettoskuld vid årets utgång i relation till fastighetsvärde.
Nettoskuld	Summan av externa räntebärande skulder minskat med likvida medel, i fastighetslån inräknas alla räntebärande och andra lån som avser fastigheterna.
Nettouthyrning	Netto av årshyra, exkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt samt konkurser. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.
Räntebindning, år	Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder med hänsyn tagen till derivat.
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat, inklusive resultat från intresseföretag och joint ventures, ökat med räntekostnader i relation till räntekostnader.
Skuld till kreditinstitut	Summan av räntebärande lån utställda av kreditinstitut.
Soliditet, %	Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens slut.
Substansvärde (NRV)	Redovisat eget kapital och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i relation till hyresintäkterna.

20250625101357
Denna dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-891J4H-RKEPE-7IH61



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."

20250625101S9

FREDRIK TIBELL
Styrelseordförande
Serienummer: ea7f4321621214[...]e82d8dd989d92
IP: 213.66.xxx.xxx
2025-03-27 08:55:41 UTC

STEFAN LYCKE
Styrelseledamot
Serienummer: c10df3a4f64e7e[...]4c12655631841
IP: 85.24.xxx.xxx
2025-03-27 09:00:38 UTC

LARS GÖRAN MARKUS SJÖVALL
VD
Serienummer: 4c8e756a977362[...]293533b647bd8
IP: 84.216.xxx.xxx
2025-03-27 09:10:40 UTC

Carl Bertilsson
Styrelseledamot
Serienummer: 43c17470251cdd[...]388166d698a0a
IP: 195.67.xxx.xxx
2025-03-27 12:54:07 UTC

Anna Elin Julia Mejegård
Styrelseledamot
Serienummer: 586b50bfc652c7[...]5e523b95f7c0f
IP: 94.234.xxx.xxx
2025-03-27 13:08:40 UTC

JONAS SVENSSON
Auktoriserad Revisor
Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-27 14:52:59 UTC

Penneo dokumentnyckel: IS2HR-TOJG5-702KW-89L4H-RKFPF-7IH61

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.