



Årsredovisning

2025





Årsredovisning

2025

# Innehåll

## 01 Introduktion

Om Ankarhagen  
Året i korthet  
VD-ord  
Tillväxthistoria

## 02 Strategi

Omvärld och marknad  
Hur Ankarhagen skapar värde  
Mål och måluppfyllnad

## 03 Verksamheten

Intjäningsförmåga  
Hyresgäster  
Fastighetsbestånd  
Förvärv av Presterud  
Projekt  
Fastighetslista

## 04 Finansiering

## 05 Hållbarhet

6	Kort om hållbarhetsåret	36
7	Allmän information	37
8	Miljöinformation	39
10	Samhällsansvarsinformation	42
	Bolagsstyrningsinformation	43

## 06 Bolagsstyrning

13		
16	Styrelse och revisor	45
17	Ledning	46

## 07 Finansiell information

19	Förvaltningsberättelse	48
20	Flerårsöversikt	50
22	Koncernens räkenskaper	51
24	Moderbolagets räkenskaper	55
26	Noter till de finansiella rapporterna	59
28	Styrelsens godkännande	84
	Revisionsberättelse	85
	Definitioner	87
30		



Under året färdigställdes en byggnad åt Renta AB på Neonljuset 3 i Eskilstuna.

# 01

## Introduktion

Om Ankarhagen	6
Året i korthet	7
VD-ord	8
Tillväxthistoria	10

# Ankarhagen - lager och lätt industri i Mellansverige

Ankarhagen grundades 2011 och har sedan starten byggt upp en fastighetsportfölj bestående av 42 fastigheter i Mellansverige.

Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 265 300 kvm och ett marknadsvärde om drygt 2,1 miljarder kronor.

## 265 300kvm

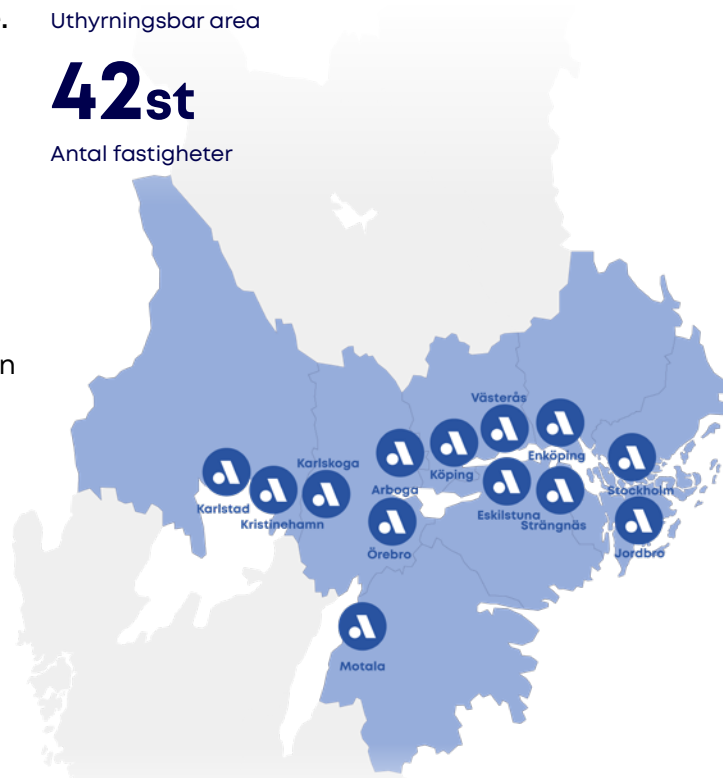
Uthyrningsbar area

## 42st

Antal fastigheter

## Affärsidé

Ankarhagens affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Koncernen fokuserar främst på fastigheter inom segmentet lager och lättindustri i Mellansverige.



## 10 största hyresgäster



## Nyckeltal i urval

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsvärde, Mkr	2 111	1 320	1 232	1 213	990	743	536
Driftnetto, Mkr	98	88	84	68	49	33	32
Förvaltningsresultat, Mkr	51	28	20	25	22	9	22
Periodens resultat, Mkr	107	62	13	45	172	50	71
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	37	19	18	34	35	16	13
Direktavkastning, %	7,4	7,0	7,3	6,6	6,2	7,0	7,0
Avkastning på eget kapital, %	15	12	3	10	52	22	43
Soliditet, %	38	39	35	35	39	30	33
Belåningsgrad, %	52	53	51	53	49	59	50
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	1,7	1,6	2,4	3,0	2,0	2,7

\* Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital.

# Året i korthet

## 116 Mkr

Intäkterna ökade med 10 procent

## 98 Mkr

Driftnettot ökade med 11 procent

## 51 Mkr

Förvaltningsresultatet ökade med 83 procent

## 4,5 år

Hyresdurationen ökade från 4,0 år

## 107 Mkr

Periodens resultat ökade med 72 procent

## 2 111 Mkr

Fastighetsvärdet ökade med 60 procent

## 38%

Soliditeten minskade med 1 procentenhet

## 2,5 ggr

Räntetäckningsgraden ökade från 1,7 ggr

## Väsentliga händelser



### Förvaltningsresultatet ökade med över 80 procent till 51 Mkr

Förvaltningsresultatet ökade med 83 procent till 51 Mkr under 2025. Förbättringen förklaras av ökade hyresintäkter till följd av stark nettouthyrning, genomförda förvärv och färdigställda investeringar, samt konsolidering av Luxora Invest AB. En fortsatt kostnadskontroll inom förvaltningen har också bidragit positivt.



### Positiv nettouthyrning om 11 Mkr driver fortsatt tillväxt

Ankarhagen nådde en rekordhög nettouthyrning om 11 Mkr. Det motsvarar 10 procent av hyresvärdet vid årets ingång och markerar det tredje året i rad med positiv nettouthyrning. Årets positiva nettouthyrning är ett resultat av nyuthyrning till både nya och befintliga hyresgäster.



### Förvärv med Myndigheten för civilt försvar som största hyresgäst

I december 2025 förvärvade Ankarhagen två fastigheter i Kristinehamn med en total uthyrbar area om 63 700 kvm, där kommunala och statliga hyresgäster står för 55 procent av hyresintäkterna. Myndigheten för civilt försvar är portföljens största hyresgäst och har sitt svenska centrallager etablerat på platsen.



### Största hyresavtalet hittills tecknat med Polismyndigheten

Ankarhagen har tecknat ett sexårigt hyresavtal med Polismyndigheten om 3 937 kvm på fastigheten Vintergatan 23 i Eskilstuna. Det är det största enskilda avtalet som bolaget tecknat och tillför 41,9 Mkr i framtida kontrakterade hyresintäkter.



### Färdigställd nyproduktion om 6 500 kvm till Myndigheten för civilt försvar

Under 2025 färdigställde Ankarhagen ett nyproduktionsprojekt om 6 500 kvm uthyrbar area på fastigheten Telefonen 1 i Kristinehamn. Lokalerna har uppförts för Myndigheten för civilt försvar till en investering om 14,9 Mkr och med ett femårigt hyresavtal.



### Färdigställd nyproduktion om 1 200 kvm till Renta AB

Ankarhagen färdigställde 1 200 kvm nyproduktion på fastigheten Neonljuset 3 i Eskilstuna. Investeringen uppgick till 20,3 Mkr och byggnaden är fullt uthyrd till hyresgästen Renta Sweden AB genom ett sjuårigt hyresavtal. Byggnaden har certifierats enligt BREEAM In-Use, Very Good.

# Transformativ tillväxt

**2025 har varit ett år där Ankarhagen framgångsrikt utvecklats i linje med bolagets långsiktiga strategi. Vår inriktning är tydlig: att växa med disciplin genom att successivt öka intjäningsförmågan, under kontrollerad finansiell och operationell risk. I en fortsatt osäker marknad har vi hållit fast vid denna strategi och genomfört åtgärder som stärker bolagets struktur och motståndskraft.**

Under året har vi fullkonsoliderat Luxora Invest AB samt genomfört förvärv av fastigheterna Presterud 1:11 och 1:36 som inhyser Myndigheten för civilt försvars svenska centrallager. Parallellt har vi arbetat aktivt med uthyrning, förvaltning, finansiering och kapitalstruktur i enlighet med vår strategi. Det positiva resultatet av detta arbete är tydligt.

## Strategin ger resultat

Fastighetsvärdet passerade under året två miljarder kronor. Förvaltningsresultatet ökade med 83 procent, kassaflödet stärktes väsentligt och räntetäckningsgraden förbättrades från 1,7 gånger till 2,5 gånger. Ankarhagen har därmed inte bara infriat föregående års kommunicerade prognos, utan även uppnått den uttalade målsättningen om tillväxt i förvaltningsresultat.

## Positiv nettouthyrning

Uthyrningsmarknaden har under 2025 präglats av en påtagligt mer avvaktande efterfrågan. Trots detta lyckades vi uppnå en nettouthyrning om cirka 11 Mkr, motsvarande omkring 10 procent av hyresvärdet vid årets ingång, vilket är den högsta nivån i bolagets historia. De mest väsentliga hyresavtalen, sett till kontraktsvärde, som tecknades under året var med Myndigheten för civilt försvar, Polismyndigheten samt Renta AB.

## Sänkt operationell risk

Den operationella risken i fastighetsportföljen har under året sänkts genom ökad diversifiering av hyresgäster. Antalet hyreskontrakt har ökat från 103 till 359. De största hyresgästerna utgör samtidigt en lägre andel av de totala hyresintäkterna än tidigare. Vidare har andelen offentliga hyresgäster ökat, där myndigheter inom säkerhet och försvar nu utgör en allt större andel av hyresintäkterna.

## Sänkt refinansieringsrisk

Under året har ett tydligt fokus legat på att långsiktigt minska bolagets refinansieringsrisk och stärka den finansiella handlingsfriheten. Detta har vi uppnått genom att gå från en traditionell husbanksstruktur, med i princip samtliga seniora lån hos en och samma bank, till att vi etablerat samarbeten och tagit upp krediter med ytterligare tre svenska storbanker.



Breddningen av bankrelationerna är ett viktigt steg för att långsiktigt minska beroendet av enskilda motparter och därmed sänka refinansieringsrisken. På så sätt skapas bättre förutsättningar för flexibel och konkurrenskraftig kapitalanskaffning över tid.

Efter periodens utgång emitterade vi bolagets första obligation, vilket är ett viktigt steg mot en mer diversifierad finansieringsstruktur. Tillgången till kapitalmarknaden som ytterligare finansieringskälla stärker vår förmåga att hantera refinansieringsrisken långsiktigt.

## Konsolidering och förvärv

Under 2025 har vi genomfört konsolideringen av Luxora Invest AB samt förvärv Presterud 1:11 och 1:36.

Genom konsolideringen av Luxora Invest AB ingår portföljen nu fullt ut i Ankarhagens balans- och resultaträkning. Under 2024 togs innehavet enbart upp som "resultat från intressbolag". Luxora Invest AB utgörs av tre fastigheter i Motala där vi ser tydliga möjligheter till långsiktiga driftnettoförbättringar genom aktiv förvaltning.

Vidare förvärvade vi under året två fastigheter: Presterud 1:11 och 1:36 i Kristinehamn. På Presterud 1:11 har Myndigheten för civilt försvar sitt svenska centrallager. Myndigheten befinner sig i en strukturell tillväxtfas med ett ökande behov av lokaler.

Mot bakgrund av att Luxora Invest AB och Presterud 1:11 och 1:36 uppvisar väsentligt högre vakans och lägre överskottsgrad, sjunker den ekonomiska uthyrningsgraden från 94 till 88 procent och överskottsgraden från cirka 84 till 76 procent till följd av förvärven.

Effekterna är av övergående karaktär och speglar således inte en försämring i den underliggande uthyrningsverksamheten. Tvärtom ser vi affärsmöjligheter i aktiv utveckling av vakanta ytor samt i arbetet med att successivt öka överskottsgraden. Vi bedömer att detta över tid bidrar till en långsiktigt ökad intjäningsförmåga.

Under året avyttrades fastigheten Nolgård 1:303 i Karlstad med Dollarstore som hyresgäst. Därmed har kategorin handel minskat i portföljen.

## Hur Ankarhagen arbetar

Ankarhagen är en aktiv fastighetsförvaltare vars kärnverksamhet är att förvärva och investera i fastigheter med långsiktig utvecklingspotential.

Ankarhagens värdeskapande bygger på två parallella motorer: investeringar i befintliga fastigheter och selektiva nyförvärv. Kärnan i vårt arbetssätt är löpande rationella kapitalallokeringsbeslut, där varje investeringsalternativ prövas mot tydliga avkastningskrav och riskbedömningar.

I praktiken innebär detta att Ankarhagen kontinuerligt väger möjligheten att investera ytterligare kapital i det befintliga beståndet mot möjligheten att genomföra nya förvärv.

Vår erfarenhet är att investeringar i befintliga fastigheter i de flesta fall erbjuder högre riskjusterad avkastning än nyförvärv. Emellertid är dessa affärsmöjligheter begränsade och därför behövs fastigheter succesivt förvärvas som bedöms ha spännande utvecklingspotential. Förvärven av Luxora Invest AB samt Presterud 1:11 och 1:36 är exempel på sådana tillväxtpotentialer.

## Utsikter för 2026

Vi ser generellt goda utsikter för 2026.

Vår bedömning är att både hyresintäkter och driftnetto kommer att öka, samtidigt som kostnaderna för central administration i relation till hyresintäkterna kommer att minska. I skrivande stund är osäkerheten kring ränteutvecklingen fortsatt hög. Trots det är bedömningen att förvaltningsresultatet för 2026 kommer att uppfylla det uppsatta målet om en ökning av förvaltningsresultatet per aktie med minst 15 procent.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till våra medarbetare, samarbetspartners, hyresgäster och ägare för ert engagemang och förtroende under året.



**Markus Sjövall**  
VD och koncernchef

# Tillväxthistoria

## 2011

### Ankarhagen AB grundas och två förskolor uppförs i Örebro

Markus Sjövall och Altira AB grundar Ankarhagen AB. Bolaget förvärvar två detaljplanerade fastigheter av Örebro kommun i två av stadens mest expansiva bostadsområden. En fristående förskolekoncern tecknar två 15-åriga avtal och bygger en förskola på respektive fastighet.

**Fastighetsvärde: 55 Mkr**

## 2012

### Byggnation av bostäder

Ankarhagen genomför 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 bilprovingsfastigheter i Mellansverige

Ankarhagen avyttrar de två förskolor som uppförts i Örebro till fastighetsfonden Landsort Care. Bostadskvarteret i Örebro färdigställs och bostadsrätterna avyttras. Ankarhagen förvärvar en fastighetsportfölj av Söderport bestående av 35 bilprovingsfastigheter med en total uthyrningsbar area om cirka 20 000 kvm över 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 utvecklingspotential avyttras, hyresavtal omförhandlas och byggnation för Ryds Bilglas påbörjas på en av fastigheterna. Ett kompletterande förvärv görs av en fastighet 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 area om cirka 8 000 kvm i expansiva industriområden i Stockholm. Vidare förvärvas en fastighet i Västerås om cirka 2 000 kvm av 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 area 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 BP AB.

**Fastighetsvärde: 424 Mkr**

## 2018

### Renodling och nya fastighetsförvärv

Ett strategiskt beslut fattas om geografisk renodling av fastighetsportföljen. 22 fastigheter avyttras till fastighetsbolaget NP3, motsvarande cirka en tredjedel av fastighetsvärdet. 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 och samtidigt förvärvas två fastigheter, en i Karlstad och en i Eskilstuna.

**Fastighetsvärde: 359 Mkr**

## 2019

### Treårig affärsplan fastställs och fortsatt tillväxt

Under året passerar värdet på fastighetsportföljen 500 Mkr. En treårig affärsplan upprättas med målsättning att nå 1 Mdkr i fastighetsvärde inom tre år. Ankarhagen förvärvar en fastighetsportfölj bestående av åtta fastigheter i Karlstad av en norsk fastighetsfond med en total uthyrningsbar area om cirka 20 000 kvm.

**Fastighetsvärde: 536 Mkr**

**Förvaltningsresultat: 22 Mkr**

## 2020

### Förvärven fortsätter och övergång till IFRS

Ankarhagen förvärvar tre fastigheter i Karlskoga, Karlstad och Kristinehamn med Dollarstore som hyresgäst. Total uthyrningsbar area är 9 000 kvm med avtalstider på 6 till 10 år. Koncernen förvärvar även en fastighet i Karlstad. Koncernen övergår till rapportering enligt IFRS.

**Fastighetsvärde: 743 Mkr**

**Förvaltningsresultat: 9 Mkr**

## 2021

### Ägarförändring och ny affärsplan

Under året genomförs en ägarförändring där Ankarhagen Holding AB förvärvar samtliga aktier i Ankarhagen Fastigheter AB från Altira 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**

**Förvaltningsresultat: 22 Mkr**

## 2022

### Publikt bolag och åtta nya förvärv

Ankarhagen registreras som publikt bolag för att förbereda för nya finansieringsmöjligheter. Koncernen förvärvar åtta fastigheter med en total uthyrningsbar area om drygt 20 000 kvm, i direkt eller nära anslutning till fastigheter i befintligt bestånd. Ankarhagens fastighetsbestånd passerar 1,2 Mdr.

**Fastighetsvärde: 1 213 Mkr**

**Förvaltningsresultat: 25 Mkr**

## 2023

### Nettouthyrning och hållbarhetsinitiativ

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

**Fastighetsvärde: 1 233 Mkr**

**Förvaltningsresultat: 20 Mkr**

## 2024

### Förvärv av Luxora Invest AB

Ankarhagen förvärvar 49 procent av aktierna i Luxora Invest AB. Portföljen utgörs av tre fastigheter med en total uthyrningsbar area om 74 500 kvm i Motala. 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**

**Förvaltningsresultat: 28 Mkr**

## 2025

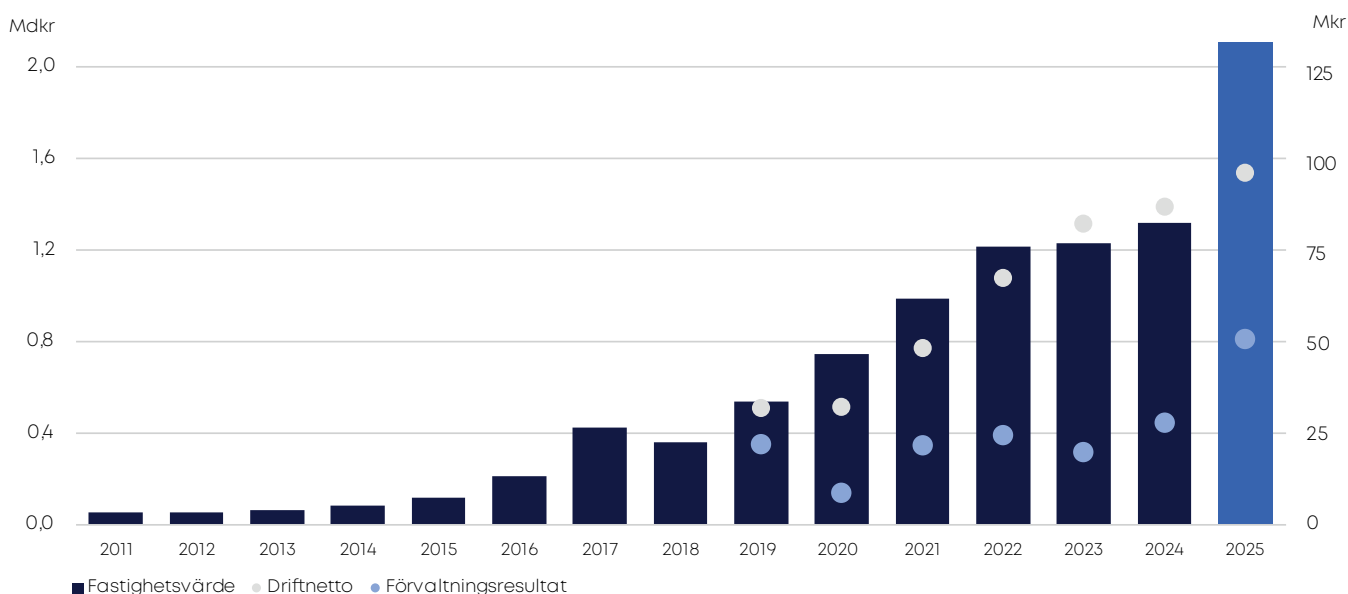
### Förvärv i Kristinehamn och stark nettouthyrning

Ankarhagen förvärvar två fastigheter i Kristinehamn. Den högsta nettouthyrningen hittills om 11 Mkr uppnås och majoriteten av hyresavtalen som tecknats är med myndigheter. Ytterligare 1,6 procent av aktierna i Luxora Invest AB förvärvas och Ankarhagen blir därmed majoritetsägare.

**Fastighetsvärde: 2 111 Mkr**

**Förvaltningsresultat: 51 Mkr**

## Fastighetsportföljens utveckling



# 02

## Strategi

Omvärld och marknad	13
Hur Ankarhagen skapar värde	16
Mål och måluppfyllnad	17

# Omvärld och marknad

Sedan 2011 har Ankarhagen byggt upp en stark närvaro i Mellansverige med fokus på Mälardalen, Värmland och Östergötland, i nära anslutning till det framväxande Svenska säkerhetsstråket.

## Omvärldsfaktorer och drivkrafter

Det makroekonomiska läget präglas fortsatt av geopolitiska spänningar och globala handelshinder. Krig i Europas närområde, förändrade tullstrukturer och en allmän osäkerhet i världsekonomin påverkar den svenska industrin och dess leverantörskedjor. Samtidigt har satsningar på försvar och civil beredskap ökat kraftigt, vilket skapar nya investeringsbehov i infrastruktur, logistik och industriell kapacitet. Den gröna omställningen bidrar till förändrade krav på framtidens lager- och industrilokaler, särskilt gällande energieffektivisering.

## Mellansverige

Mellansverige är ett geografiskt område som kopplar samman Stockholm, Göteborg och Oslo – tre av Skandinavien mest attraktiva städer. De stora transportlederna, E18, E20 och E4, kombinerat med hamnar, flygplatser och järnvägar, gör området till ett naturligt verksamhetsnav för både nationell och internationell distribution.

Karlstad och Motala drar särskild nytta av sjötransport via Väner 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 central punkt för nationell distribution. Försvarsmaktens etableringar i Karlskoga och Kristinehamn har fått ökad strategisk betydelse i och med Sveriges inträde i NATO. Därtill kommer den försvarsindustriella kapaciteten genom bland annat Saab i Östergötland.

## Tillväxtregion med stark industriell bas

Sveriges befolkning växer och Mellansverige utgör en av landets mest expansiva delar. Idag bor cirka hälften av Sveriges befolkning i regionen och befolkningstillväxten är i linje med riksgenomsnittet. Närheten till flertalet universitet

och högskolor bidrar till en relativt ung och välutbildad befolkning.

Mellansverige kännetecknas av en stark entreprenörsanda och en bred näringslivsbas med företag inom bland annat tillverkning, logistik och tjänstesektorn. Detta skapar en stabil grund för långsiktig efterfrågan på både bostäder och kommersiella lokaler.

## Sex kommuner formar Svenska säkerhetsstråket

Kommunerna Karlstad, Karlskoga, Kristinehamn, Arboga, Örebro och Hallsberg har gått samman i det Svenska säkerhetsstråket - ett samarbete längs den strategiskt viktiga korridoren mellan väst- och östkusten som syftar till att stärka Sveriges försvars- och beredskapsförmåga. I takt med Sveriges inträde i Nato och den förändrade säkerhetspolitiska situationen i Europa har geopolitisk oro ökat insikten om vikten av att bygga samhället mer robust. Sveriges krisberedskap och förmåga att fungera i händelse av krig har hamnat högt på den politiska agendan, och konsensus råder om att stora investeringar behöver ske i närtid.

Regionen är strategiskt positionerad, där Karlskoga utgör navet för försvarsindustrin, medan Kristinehamn och Karlstad stärker helheten genom myndighetsfunktioner som Myndigheten för civilt försvar och Totalförsvarets plikt- och prövningsverk. Kristinehamn stärks ytterligare genom byggnationen av ett nytt regementsområde för A9. Arboga, Örebro och Hallsberg kompletterar med flyg- och försvarsindustri, beredskapsflygplats samt Nordens största rangerbangård. Sammantaget skapas därmed en sammanhållen regional struktur som stärker försvarsindustrins konkurrenskraft, säkrar logistikflöden och ökar den civila beredskapen.



## Varför lager och lätt industri

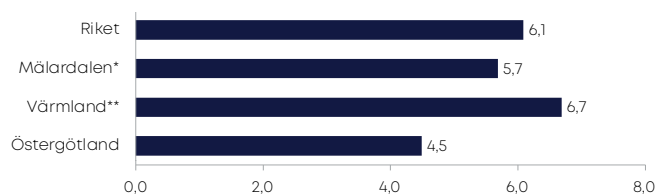
Efterfrågan på moderna lokaler för lager och lätt industri ökar. I Mellansverige ökar behovet av ytor för lager och lätt industri med goda förbindelser till konsument och industri. Den gröna omställningen innebär ökade krav på energieffektiva byggnader. Lokaler för lager och lätt industri har en fördel genom enkel och flexibel utformning, vilket möjliggör kostnadseffektiva energieffektiviseringar.

## Drivkrafter för ekonomisk tillväxt

En kombination av stabil ekonomisk tillväxt, hög bruttoregionalprodukt (BRP), stabil befolkningstillväxt samt en stabil arbetsmarknad skapar goda förutsättningar för hög efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri. Under perioden 2016 till 2025 ökade befolkningen i dessa regioner i en takt som följer den nationella trenden, vilket indikerar en stabil och jämförbar utveckling. En stabil arbetsmarknad tillsammans med en växande befolkning bidrar till fortsatt god efterfrågan på lokaler.

De geografiska och makroekonomiska förutsättningarna driver efterfrågan på lokaler, vilket påverkar både hyresnivåer och likviditeten på transaktionsmarknaden. Ankarhagens tillväxt är därför även beroende av hyresutvecklingen och transaktionsmarknaden.

### Befolkningstillväxt 2016–2025, %



Källa: Statistikmyndigheten SCB

\* Mälardalen omfattar Södermanlands, Västmanlands och Örebro län samt Stockholms kommun.

\*\* Värmland omfattar orterna Karlstad och Kristinehamn.

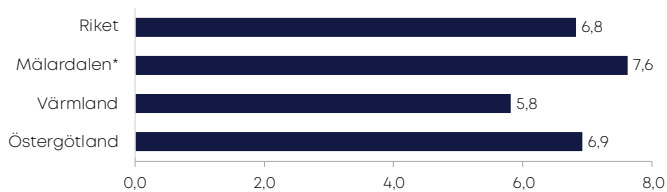
### Bruttoregionalprodukt per invånare, tkr



Källa: Statistikmyndigheten SCB

\* Mälardalen omfattar Södermanlands, Västmanlands och Örebro län.

### Arbetslöshet, %



Källa: Arbetsförmedlingen

\* Mälardalen omfattar Södermanlands, Västmanlands och Örebro län.

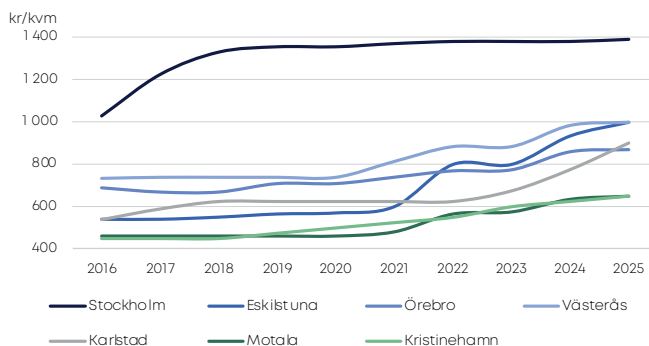
## Stabil efterfrågan stärker hyresmarknaden

Trenden för hyresutvecklingen för lager och lätt industri är stabil. Marknaden som Ankarhagen verkar inom är robust med goda förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Som fastighetsbolag exponeras Ankarhagen mot förändringar i utbud och efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, säkerhet och försvar samt handel. En gynnsam tillväxt kombinerad med begränsade förändringar i utbudet har en positiv inverkan på efterfrågan. En geografisk spridning av verksamheten bidrar till minskad exponering mot förändringar i marknadshyror på enskilda orter. Kombinationen av stabila lokala hyresmarknader och bolagets geografiska spridning skapar därmed goda möjligheter till en löpande positiv nettouthyrning.

Diagrammet visar att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter varit stabil över tid i samtliga regioner och att det varit tillväxt i samtliga regioner, bortsett från Stockholm, sedan 2022.

### Hyresutveckling inom lager och lätt industri

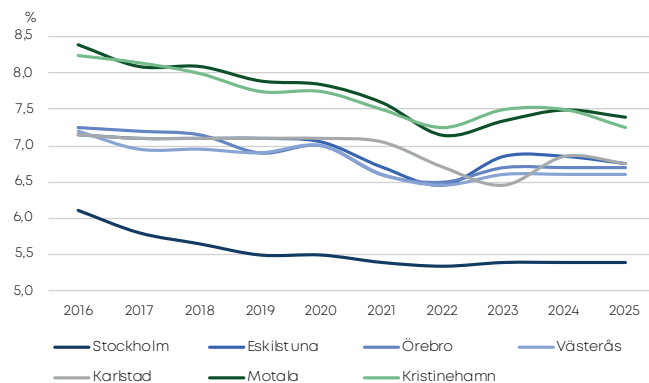


Källa: Forum Fastighetsekonomi

## Transaktionsmarknaden

Historiskt har direktavkastningskravet varit högre under perioder med osäkerhet och stigande räntor, medan perioder med låg ränta och stabil efterfrågan har pressat kravet nedåt. Den senaste tidens sänkning av räntenivåerna har därmed sänkt direktavkastningskraven. Direktavkastningen ligger normalt i intervallet sex till åtta procent.

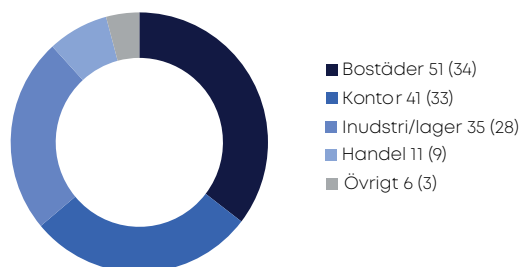
### Direktavkastningskravets utveckling inom lager och lätt industri



Källa: Forum Fastighetsekonomi

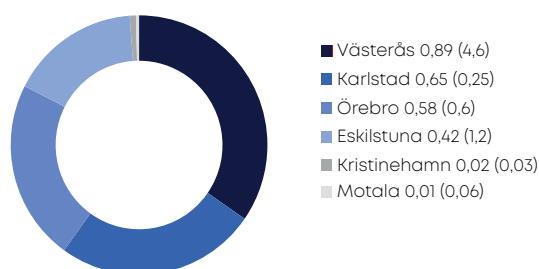
Bolagets långsiktiga tillväxt är beroende av möjligheter att genomföra såväl tilläggsförvärv som avyttringar och är därmed exponerad mot transaktionsmarknaden. Det allmänna konjunkturläget, tillgång till eget kapital, lånefinansiering och ränteläget är all parametrar som driver efterfrågan för fastigheter som investering. Transaktionsvolymen i Ankarhagens segment inom lager och lätt industri ökade under 2025 jämfört med 2024 medan transaktionsvolymen per ort som Ankarhagen är verksam i minskat.

### Transaktionsvolym i Sverige per kategori 2025, Mdkr



Källa: Forum Fastighetsekonomi. Transaktioner mindre än 10 Mkr samt börs- och strukturöverlåtelse är exkluderade.

### Transaktionsvolym per region 2025, Mdkr



Källa: Forum Fastighetsekonomi. Transaktioner mindre än 5 Mkr samt börs- och strukturöverlåtelse är exkluderade. Stockholm är exkluderat ur cirkeldiagrammet ovan och transaktionsvolymen var 25 Mdkr (27).

### Fastighetsägande i Mellansverige

I Mellansverige ägs kommersiella fastigheter av såväl privata fastighetsägare, som börsnoterade bolag och lokala aktörer som förvärvar fastigheter för egen verksamhet. Bland de börsnoterade bolagen är NP3, Nyfosa, Sagax, Logistri och Logistea några av de största aktörerna på marknaden. Även mindre, lokalt förankrade aktörer såsom Emilshus och Tingsvalvet spelar en betydande roll.

Ankarhagen har en stabil marknadsposition tack vare lokal närvaro sedan 15 år och en långsiktig förvaltningsstrategi. Bolagets erfarenhet av marknaden i Mellansverige och goda lokalkännedom innebär en tydlig konkurrensfördel, inte minst genom ett etablerat nätverk av entreprenörer och hyresgäster. Detta skiljer bolaget från nyetablerade aktörer och större börsbolag med en mer geografiskt spridd verksamhet.

# Hur Ankarhagen skapar värde

## Finansiering

Stabil och riskbegränsad kapitalstruktur med effektiv finansiering för värdetillväxt.

## Investering

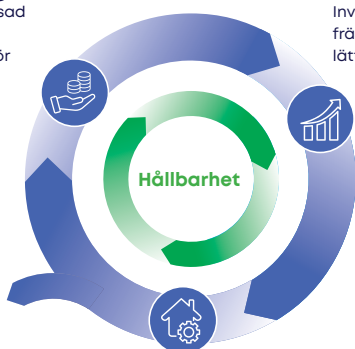
Investera i fastigheter främst inom lager och lätt industri.

## Värdeskapande affärsmodell

Ankarhagen skapar värde genom att investera i lager- och industrifastigheter med utvecklingspotential och därefter höja driftnetto genom värdeskapande förvaltning, hyresgästanpassningar och nybyggnation.

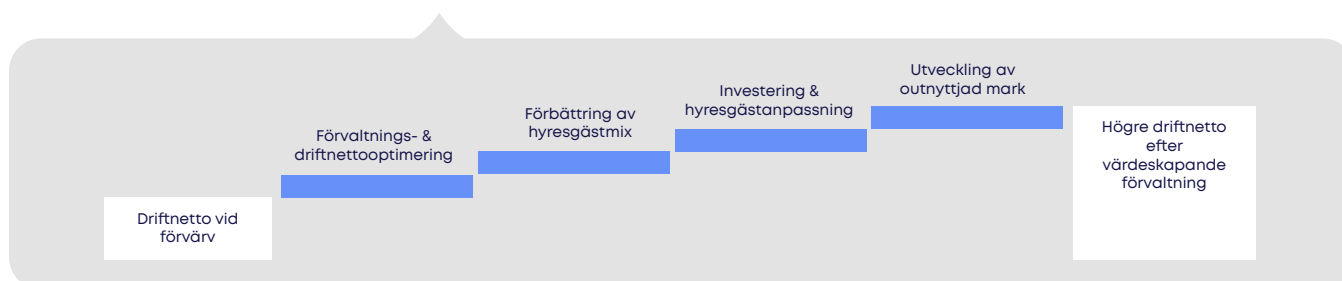
En stabil finansieringsstruktur och avyttringar av fastigheter som inte passar strategin frigör kapital till projekt med större potential till värdeskapande. Därigenom genereras värde för aktieägare, hyresgäster, medarbetare, samhälle och övriga intressenter.

Avyttra fastigheter som är färdigutvecklade eller inte uppfyller investeringskriterierna.



## Värdeskapande förvaltning

Långsiktigt öka driftnettot genom aktiv värdeförvaltning.



## Strategi

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

### Investeringsstrategi

Den geografiska inriktningen är Mellansverige. 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 kort- och långsiktiga förädlingspotential. En fastighet som inte längre uppfyller investeringskriterierna, eller anses vara färdigutvecklad, kan avyttras.

### Förvaltningsstrategi

I förvaltningsstrategin fastställs en affärsplan för varje fastighet. Affärsplanerna fokuserar på värdetillväxt via långsiktigt ökat driftnetto och utvärderas kontinuerligt. Förvaltningsarbetet omfattar optimering av driftkostnader, förbättring av hyresgästmix, investeringar och hyresgästanpassningar samt utveckling av outnyttjad mark. Varje steg syftar till att stegvis höja driftnettot från förvärvsnivå till ett högre långsiktigt utfall.

### 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 de fastställda målen på vägen mot en grön omställning av fastigheterna. Ankarhagens hållbarhetsarbete grundar sig på intressentdialoger och en väsentlighetsbedömning som identifierar de frågor inom miljöansvar, samhällsansvar och bolagsstyrningsansvar som är mest relevanta för verksamheten. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 36-43.

### Nyckeltal 2025

**+60%**  
Ökning i  
fastighetsvärde

**+83%**  
Ökning i  
förvaltningsresultat

**4,4%**  
Snittränta

**100**  
kWh/kvm  
Energiförbrukning

# Mål och måluppfyllnad

## Mål

Ankarhagens övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för aktieägarna. Koncernen ska nå sina långsiktiga tillväxt-, lönsamhets- och hållbarhetsmål med en avvägd nivå av finansiell och operationell risk. Det övergripande målet säkerställs genom affärsmodellens kombination av investeringar, aktiv förvaltning och en balanserad finansiell risknivå.

## Finansiella mål

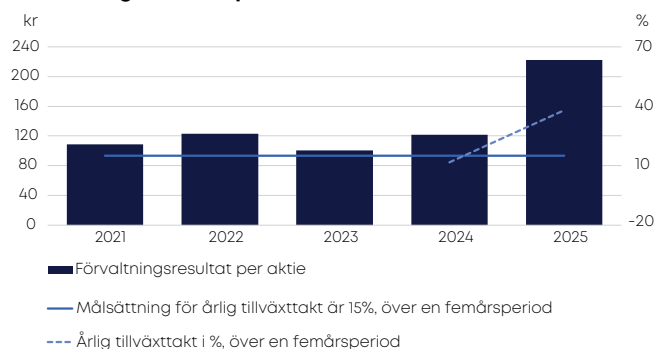
De finansiella målen innebär tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om i genomsnitt minst 15 procent per år över en femårsperiod och avkastning på eget kapital före skatt om i genomsnitt minst 15 procent per år över en femårsperiod.

I tabellen nedan redovisas hur utfallen för 2025 respektive de senaste fem åren förhåller sig till målen.

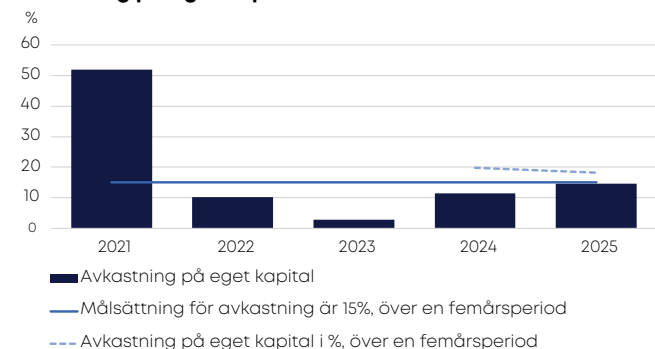
### Finansiella mål

	Utfall 2025	Femårigt genomsnitt
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b> ska öka med minst 15% per år i genomsnitt över en femårsperiod	83%	38%
<b>Avkastning på eget kapital</b> ska öka med minst 15% per år i genomsnitt över en femårsperiod	15%	18%

### Förvaltningsresultat per aktie \*



### Avkastning på eget kapital \*



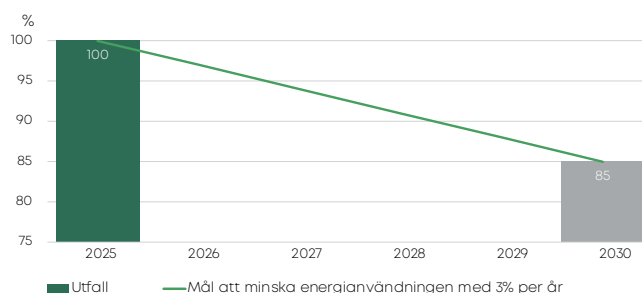
\* Övergång till IFRS 2019, varvid femårssnitt redovisas från och med år 2024.

## Hållbarhetsmål

Ankarhagen fastställde två hållbarhetsmål 2021, att andelen gröna lån ska vara 50 procent av uthyrbar area och andelen gröna hyresavtal ska vara 85 procent vid utgången av 2026. I inledningen av 2026 har Ankarhagen valt att formulera ett ytterligare hållbarhetsmål fokuserat på energiförbrukning då energieffektivisering utgör en central del av Ankarhagens hållbarhetsarbete. Ankarhagen ska minska energianvändningen med 15 procent till år 2030, vilket motsvarar en genomsnittlig minskning om tre procent per år med 2025 som basår. Läs mer om exempel på energieffektiviserande åtgärder som genomförts på sid 36 och 39-40.

Ankarhagens energiförbrukning uppgick vid utgången av 2025 till 100 kWh/ kvm i jämförbart bestånd. Jämförbart bestånd avser fastigheter som Ankarhagen ägt eller förvaltat de senaste tolv månaderna där Ankarhagen haft rådighet över el- och/ eller fjärrvärmeabonnemanget samt där sammanhängande energistatistik finns.

### Årlig minskad energiförbrukning



Andelen gröna lån uppgick till 24 procent (43) och andelen gröna hyresavtal var 30 procent (58). Minskningarna kan härledas till förvärv av Presterud 1:11 och 1:36 samt konsolidering av Luxora Invest AB.

## Hållbarhetsmål

	Utfall 2025
Andelen gröna lån ska vara 50% vid utgången av 2026	24%
Andelen gröna hyresavtal ska vara 85% vid utgången av 2026	30%

# 03

## Verksamheten

Intjäningsförmåga	19
Hyresgäster	20
Fastighetsbestånd	22
Förvärv av Presterud	24
Projekt	26
Fastighetslista	28

# Intjäningsförmåga

## Definition av intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som ägdes vid periodens utgång och utgör en tolv månaders illustration av Ankarhagens intjäningskapacitet vid denna tidpunkt. Intjäningsförmågan är inte en prognos och tar inte hänsyn till framtida förändringar i exempelvis hyror, vakanser, kostnader eller räntor. Förvärv som ännu inte tillträtts inkluderas inte.

Intjäningsförmågan utgår från kontrakterade hyresintäkter, justerade för hyresrabatter och garantier. Därtill inkluderas serviceintäkter hänförliga till ersättning för exempelvis fastighetskatt, el, värme, vatten och avlopp, avfallshantering samt snöröjning. Fastighetskostnaderna är baserade på faktiskt utfall under den senaste tolv månadersperioden, justerade för bolagets innehavstid i respektive fastighet. Kostnader för förvaltning och administration utgår från faktiskt utfall under motsvarande period.

Finansnetto har beräknats med utgångspunkt i utestående räntebärande skulder, inklusive tomträttsavgäld och aktuell genomsnittsränta på respektive balansdag.

I jämförelseperioderna redovisades Luxora Invest AB som intresseföretag och intjäningsförmågan inkluderade då koncernens proportionella andel. I sista kvartalet för 2025 är bolaget konsoliderat som dotterbolag och ingår därmed fullt ut i intjäningsförmågan. Beräkningen baseras i övrigt på samma principer i samtliga perioder. För förvärvet av Presterud 1:11 och 1:36, som tillträdades i slutet av december 2025, har kostnader estimerats eftersom historiskt utfall inte varit tillgängligt.

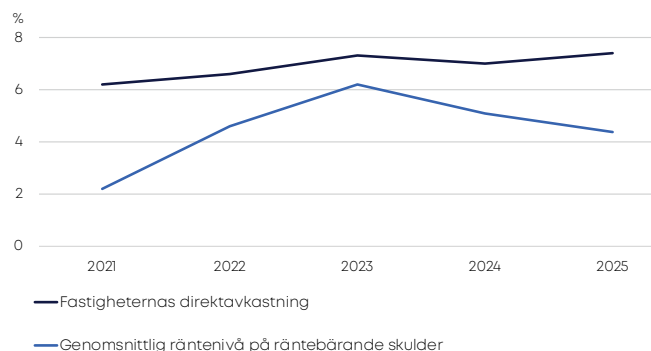
## Kommentar till intjäningsförmåga

Från ingången av året har koncernens driftnetto i intjäningsförmågan ökat med 58 procent till 148,7 Mkr, samtidigt som förvaltningsresultatet justerat för minoritetsandel har ökat med 50 procent till 67,7 Mkr. Utvecklingen förklaras av förvärvet av Presterud 1:11 och 1:36, konsolidering av Luxora Invest AB, fortsatt positiv nettouthyrning och god kostnadskontroll. Den genomsnittliga räntenivån har sänkts genom minskade upplåningsmarginaler och lägre referensränta, vilket innebär att den underliggande finansieringskostnaden har förbättrats. Finansnettot har samtidigt ökat till följd av en ökad räntebärande skuld relaterad till konsolidering och förvärv.

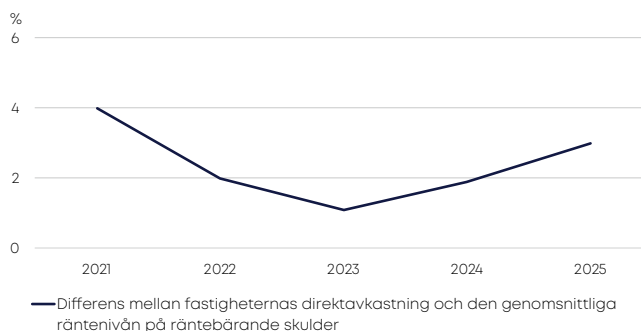
## Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	1 Jan 2026	1 Jan 2025	1 Jan 2024	1 Jan 2023
Hyresvärde	208,2	112,5	107,1	98,5
Serviceintäkter	15,1	7,2	7,6	8,9
Vakans	-29,4	-8,7	-10,0	-8,8
<b>Intäkter</b>	<b>193,8</b>	<b>111,0</b>	<b>104,7</b>	<b>98,6</b>
Fastighetskostnader	-45,1	-16,9	-15,1	-14,7
<b>Driftnetto</b>	<b>148,7</b>	<b>94,1</b>	<b>89,5</b>	<b>83,9</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-25,0	-21,9	-24,6	-25,2
Resultat från intresseföretag	0,0	10,0	0,0	0,0
Finansnetto inkl. tomträttsavgäld	-50,1	-37,0	-40,7	-30,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>73,7</b>	<b>45,2</b>	<b>24,3</b>	<b>27,9</b>
Avgår minoritet	-6,0	0,0	0,0	0,0
<b>Förvaltningsresultat, justerat för minoritet</b>	<b>67,7</b>	<b>45,2</b>	<b>24,3</b>	<b>27,9</b>
Utfall förvaltningsresultat innevarande år	-	51,4	28,1	20,2

## Direktavkastning och låneränta



## Differens mellan direktavkastning och låneränta



# Hyresgäster

Ankarhagens hyresgäster utgörs till stor del av etablerade verksamheter med långsiktiga lokalbehov och god betalningsförmåga. Genom lokal närvaro och aktiv förvaltning arbetar Ankarhagen nära sina hyresgäster.

**831Mkr**

Kontrakterade hyresintäkter ökade med 98%

**88%**

Uthyrningsgraden minskade med 6 procentenheter

**4,5år**

Durationen ökade från 4,0 år

**11Mkr**

Nettouthyrningen motsvarade 10% av hyresvärdet vid ingången av året

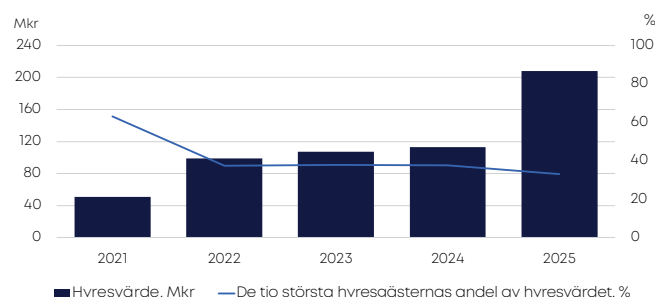
## Hyresgäster

Vid årets slut hade Ankarhagen 267 hyresgäster (85). Hyresgästerna utgörs primärt av etablerade aktörer som bedriver verksamhet i skilda branscher, vilket bidrar till diversifiering av bolagets intäkter och minskar beroendet av utvecklingen för en enskild bransch. De tio största hyresgästerna står för 37 procent (40) av den kontrakterade årshyran fördelat på 40 hyresavtal (19). Den största hyresgästen, Myndigheten för civilt försvar, utgör 7 procent av den totala kontrakterade årshyran. Statliga och kommunala hyresgäster står för 22 procent (12) av den totala kontrakterade årshyran. Detta är en stor ökning mot tidigare år och förklaras bland annat av utökad samarbete med Myndigheten för civilt försvar tillsammans med förvärvet av Presterud 1:11, samt nya samarbeten med bland annat Polismyndigheten och Kristinehamns kommun.

### Ankarhagens största hyresgäster

	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %	Antal avtal	Duration år
Myndigheten för civilt försvar	12,4	7	14	2,0
Kunskapsskolan i Sverige AB	9,0	5	1	12,6
Motala Hissar AB	8,3	5	4	3,5
Polismyndigheten	7,0	4	2	5,7
Comfortzone AB	6,3	3	1	7,8
Ahlberg Dollarstore AB	6,1	3	2	4,3
Vianor AB	5,8	3	1	4,2
Matenco AB	5,2	3	1	11,7
Zehnder Group Motala AB	4,4	2	1	1,7
Kristinehamns Kommun	4,3	2	13	3,1
Övrigt	115,0	63	319	3,9
<b>Totalt</b>	<b>183,8</b>	<b>100</b>	<b>359</b>	<b>4,5</b>

## Hyresvärde och de 10 största hyresgästernas andel av hyresvärdet



## Hyresavtal

Vid årets slut hade Ankarhagen 359 hyresavtal (103), med en genomsnittlig duration om 4,5 år (4,0). Ökningen i antal avtal och duration förklaras av tillträdet av fastigheterna Presterud 1:11 och 1:36 samt konsolideringen av Luxora Invest AB. Andelen gröna hyresavtal uppgick till 30 procent (56), där minskningen förklaras av konsolideringen av förvärven. 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.

### Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %	Antal avtal, st
År 1	21,2	12	211
År 2	41,8	23	66
År 3	19,3	11	23
År 4	22,7	12	28
År 5	12,8	7	7
År 5+	65,9	36	24
<b>Totalt</b>	<b>183,8</b>	<b>100</b>	<b>359</b>

Merparten av hyresavtalen, 95 procent (99), är indexerade mot konsumentprisindex (KPI) och justeras därmed årligen. Av dessa innehåller 35 procent en golvklausul, vanligen om 2,0 procent, som säkerställer en lägsta hyresjustering oavsett KPI-utfall. En mindre andel av avtalen, 4 procent, ofta med kortare hyreskontrakt, har fasta hyresjusteringar.

## Hyresintäkter

Totala intäkter för 2025 uppgick till 116 Mkr (105), en ökning om 10 procent (6). Av detta utgjorde kontrakterade hyresintäkter, exklusive serviceintäkter, 104 Mkr (95). Ökningen beror på ett framgångsrikt förvaltningsarbete med en positiv nettouthyrning. Överskottsgraden uppgick till 84 procent (84).

Vid årets slut uppgick kontrakterad årshyra, exklusive serviceintäkter till 184 Mkr (105) och det totala hyresvärdet till 208 Mkr (113). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 88 procent (94).

Framtida kontrakterade hyresintäkter uppgick till 831 Mkr (420) 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 samt förvärvet av fastigheterna Presterud 1:11 och 1:36 samt konsolidering av Luxora Invest AB.

## Framtida kontrakterade hyresintäkter

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	173	97	89	84	63
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	422	230	193	190	164
Avtalade hyresintäkter efter år 5	236	93	102	101	101
<b>Totalt</b>	<b>831</b>	<b>420</b>	<b>384</b>	<b>376</b>	<b>328</b>

## Hyresförluster

Hyresförlusterna har historiskt varit låga. Under 2025 redovisades hyresförluster om 0,3 Mkr (0,9), varav konstaterade hyresförluster uppgick till 0,7 Mkr (0,0).

## Hyresförluster

År	Hyresförluster*, Mkr	Andel av hyresintäkter, %	Ekonomisk uthyrningsgrad
2025	0,3	0,2	88%
2024	0,9	0,9	94%
2023	0,8	0,8	92%

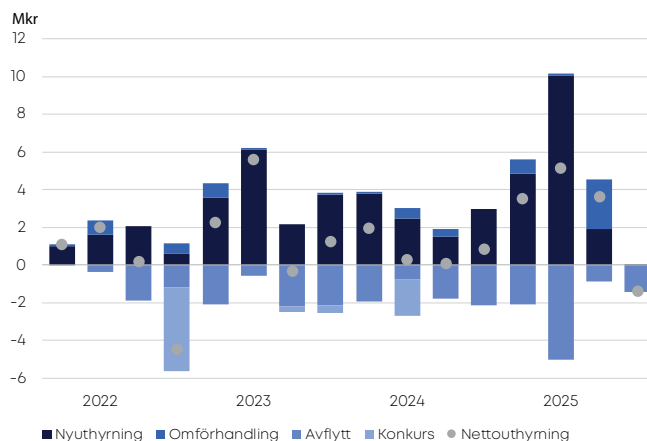
\* Befarade och konstaterade hyresförluster.

## Nettouthyrning

Nettouthyrningen under året uppgick till 10,9 Mkr (3,2), vilket utgör 10 procent av koncernens hyresvärde vid ingången av 2025. Nettouthyrningen förklaras av att Ankarhagen ingått nya hyresavtal till en kontrakterad årshyra på 14,5 Mkr (10,7). Genomförda omförhandlingar har genererat ökade årliga hyresintäkter om 3,4 Mkr (1,1). Hyresavtal uppsagda för avflyttning uppgick till 7,0 Mkr (6,6) och konkurser till 0,0 Mkr (1,9).

Nettouthyrningen 2025 var positiv de första tre kvartalen. Uthyrningsmarknaden har dock präglats av en tydligt mer avvaktande efterfrågan och i det fjärde kvartalet var nettouthyrningen negativ. Den positiva nettouthyrning 2025 samt en fortsatt god utveckling under inledningen av 2026 skapar förutsättningar för fortsatt intäkstillväxt.

## Nettouthyrning per kvartal



## Vakanser

Den ekonomiska vakansen i beståndet uppgick vid årets slut till 24,3 Mkr (7,1), vilket ger en uthyrningsgrad om 88 procent (94). Den ökade ekonomiska vakansen om 17,9 Mkr förklaras av tillträdet av fastigheterna Presterud 1:11 och 1:36 samt konsolidering av Luxora Invest AB. Inflyttningar minskade vakansvärdet med 6,9 Mkr medan avflyttningar ökade det med 6,3 Mkr. Avyttrade fastigheter påverkade inte vakansvärdet.

Den totala vakanta arean uppgick till 57 300 kvm (8 900) och är fördelad på 59 lokaler i 14 fastigheter och sex städer. Vakanserna ger en utvecklingspotential till ökad uthyrning. Exklusive förvärvet av Presterud 1:11 och 1:36 samt Luxora Invest AB uppgick Ankarhagens uthyrningsgrad till 96 procent.

## Nyckeltal vakanser

Mkr	2025	2024
<b>Ingående vakansvärde</b>	<b>7,1</b>	<b>9,2</b>
Inflyttningar	-6,9	-9,0
Avflyttningar	6,3	7,0
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	17,9	0,0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0,0	0,0
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>24,3</b>	<b>7,1</b>

# Fastighetsbestånd

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

**42<sup>st</sup>**

Antal fastigheter ökade från 38 st

**208 Mkr**

Hyresvärdet ökade med 85%

**265 tkvm**

Uthyrningsbar area ökade med 123%

**2 111 Mkr**

Fastighetsvärdet ökade med 60%

## Fastighetsportfölj

Antalet fastigheter var vid utgången av året 42 (38). Hyresvärdet uppgick till 208 Mkr (113) för fastighetsbeståndet med en total uthyrningsbar area om 265 300 kvm (118 800) och med detaljplanerad mark om cirka 1 200 000 kvm (500 000). Fastighetsvärdet vid utgången av året var 2 111 Mkr (1 320) och direktavkastningskravet uppgick till 7,4 procent (7,0).

## Fastighetskategorier

### Lager och lätt industri

Lager och lätt industri utgör 66 procent av hyresvärdet med en genomsnittlig hyra på 894 kr/kvm. Lokalerna erbjuder ytor för lagring och distribution samt tillverkning och bearbetning, med mångsidighet och anpassningsbarhet till låg kostnad för olika verksamheter. Motala Hissar AB är den största hyresgästen inom kategorin lager och lätt industri.

### Säkerhet och försvar

Säkerhet och försvar utgör 10 procent av hyresvärdet med en genomsnittlig hyra på 561 kr/kvm. Den största hyresgästen inom säkerhet och försvar är Myndigheten för civilt försvar som bland annat ansvarar för det svenska centrallagret för civilt försvar inom Ankarhagens bestånd. Även Polismyndigheten räknas in i denna kategori.

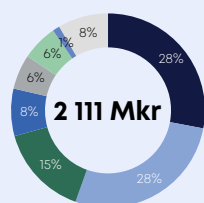
### Handel

Handel utgör 8 procent av hyresvärdet med en genomsnittlig hyra på 1 135 kr/kvm, den högsta genomsnittliga hyran. Hyresgäster inom handel utgörs primärt av aktörer inom lågprissegmentet. Den största hyresgästen inom handel är Ahlberg Dollarstore AB. Även Jula Sverige AB och JYSK AB inkluderas i kategorin handel.

### Övrigt

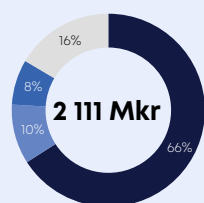
Övrigt utgör 16 procent av hyresvärdet med en genomsnittlig hyra på 1 046 kr/kvm. Lokalerna erbjuder ytor för bland annat utbildning och friskvård. Kunskapsskolan i Sverige AB är den största hyresgästen inom kategorin övrigt och bedriver en skola för elever i årskurs 4-9 i Motala.

### Geografisk fördelning av fastighetsvärde



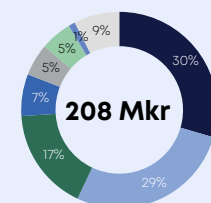
■ Karlstad  
■ Kristinehamn  
■ Västerås  
■ Örebro  
■ Motala  
■ Stockholm  
■ Eskilstuna  
■ Övrigt

### Fastighetsvärde per kategori



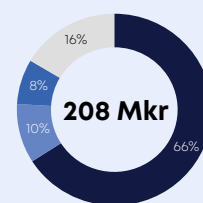
■ Lager och lätt industri  
■ Säkerhet och försvar  
■ Handel  
■ Övrigt

### Geografisk fördelning av hyresvärde



■ Motala  
■ Kristinehamn  
■ Eskilstuna  
■ Örebro  
■ Karlstad  
■ Stockholm  
■ Västerås  
■ Övrigt

### Hyresvärde per kategori



■ Lager och lätt industri  
■ Säkerhet och försvar  
■ Handel  
■ Övrigt

## Förvaltningsfastigheternas värde och värdeförändringar

På balansdagen 2025 uppgick det samlade marknadsvärdet av förvaltningsfastigheterna till 2 111 Mkr (1 320). Värdeökningen om 791 Mkr förklaras av konsolidering av Luxora Invest AB om 530 Mkr, förvärv av Presterud 1:11 och Presterud 1:36 om 167 Mkr samt investeringar i befintliga fastigheter om 76 Mkr (35), varav 20,9 Mkr (23) avsåg nybyggnation. Försäljningar omfattade -37 Mkr (0) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 56 Mkr (53).

### Värdeförändring fastighetsbestånd

Mkr	2025	2024	2023
<b>Fastighetsbestånd vid periodens början</b>	<b>1 320</b>	<b>1 232</b>	<b>1 213</b>
Tillkommande via stegförvärv av tidigare intressebolag	530	-	-
Förvärv	167	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	76	35	36
Försäljningar	-37	-	-20
Orealiserade värdeförändringar	56	53	2
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b>	<b>2 111</b>	<b>1 320</b>	<b>1 232</b>

### Förvärv och avyttringar

Under året förvärvades två fastigheter, Presterud 1:11 och 1:36 i Kristinehamn för sammanlagt 167 Mkr. För mer information, se kapitel Förvärv av Presterud (sid. 24) samt not 11.

Vidare har ytterligare 1,6 procent av aktierna i Luxora Invest AB förvärvats av CVP Motala Holding AB. I och med förvärvet av aktierna blev Ankarhagen majoritetsägare och därmed har portföljen Luxora Invest AB konsoliderats till 100 procent. I början av 2026 har Ankarhagen förvärvat och tillträtt resterande 49,4 procent av aktierna i Luxora Invest AB, varigenom bolaget numera är ett helägt dotterbolag.

Fastigheten Nolgård 1:303 i Karlstad har avyttrats under perioden till ett värde om 37 Mkr.

### Investering i befintliga fastigheter

Under året har 75 Mkr (36) investerats i det befintliga fastighetsbeståndet i form av nybyggnation, hyresgäst Anpassningar och energibesparande åtgärder. De största investeringarna gjordes i fastigheterna Vintergatan 23 (23,2 Mkr), Neonljuset 3 (20,3 Mkr), Telefonen 1 (14,9 Mkr) samt Fotbromsen 2 (5,1 Mkr).

## Orealiserade värdeförändringar

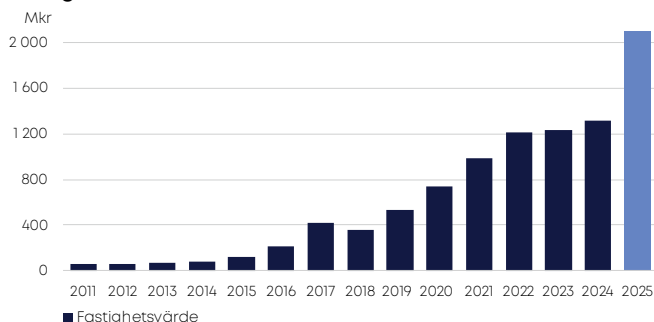
De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 56 Mkr (53) och utgörs av färdigställda projekt samt positiv nettouthyrning i tidigare perioder som i kombination med aktiv förvaltning resulterat i ökade kassaflöden. Direktavkastningskravet för portföljen har ökat med 0,4 procentenheter till 7,4 procent (7,0). Fastighetsvärdet per kvadratmeter uppgick vid årets slut till 7 957 kronor (11 113).

Fastighetsbeståndet värderades per årsskiftet till ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,4 procent (7,0). Som huvudmetod vid värderingarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Därutöver beaktas även ortsprisanalys. Under 2025 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

Värderingsantaganden	2025	2024	2023
Kalkylränta driftnetto, %	9,5	9,1	9,5
Kalkylränta för restvärde, %	9,5	9,1	9,5
Direktavkastningskrav, %	7,4	7,0	7,3
Förväntad vakansgrad, %	5,0	5,4	5,0
Förväntad inflation, %	2,0	2,0	2,0

### Fastighetsvärde



# Förvärv av Presterud

Under 2025 förvärvade Ankarhagen två fastigheter i Kristinehamn, Presterud 1:11 och 1:36. Fastigheterna inrymmer framför allt Myndigheten för civilt försvars centrallager, och mer än hälften av intäkterna härrör från statliga och kommunala hyresgäster.

## Bakgrund

Den 11 november 2025 ingick Ankarhagen Fastigheter AB köpeavtal avseende fastigheterna Presterud 1:11 och Presterud 1:36 i Kristinehamn. Fastigheterna förvärvades av DSF Fastigheter Kristinehamns AB:s respektive DSF Fastigheter Utveckling AB:s konkursbo förvaltad av Setterwalls advokatbyrå. Tillträdet ägde rum den 22 december 2025.

## Motiv för affär

Ankarhagens förvärv av Presterud 1:11 och Presterud 1:36 bidrar till ökad geografisk diversifiering med starkt närvaro i centrala Sverige som en del av det Svenska säkerhetsstråket. Fastigheterna har en hög andel hyresgäster inom offentlig sektor (55 procent), med Myndigheten för civilt försvar som största hyresgäst.

Fastigheterna har en betydande förädlingspotential, driven av kort duration, hög vakansgrad, låga hyror och höga driftkostnader som ger en låg överskottsgrad, vilket skapar goda möjligheter till värdeskapande förvaltning genom uthyrning och investeringar i till exempel energibesparande åtgärder.

## Hyresgäster

Fastigheterna hade vid periodens slut totalt 115 hyresgäster fördelade på 152 hyresavtal. De tio största hyresgästerna utgjorde 83 procent av intäkterna. Vid utgången av 2025 uppgick den genomsnittliga durationen till knappt 2 år. Den ekonomiska vakansen i beståndet uppgick vid utgången av 2025 till 7 Mkr fördelat på 28 000 kvm, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 75 procent. Fastigheternas driftnetto uppgick sammanlagt till 10,6 Mkr.

## Fastighetsbestånd

De två fastigheterna har tillsammans ett hyresvärde om 28 Mkr och en total uthyrningsbar area om 63 700 kvm. Överskottsgraden var 60 procent.

## Portföljens 10 största hyresgäster

	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %	Antal avtal	Duration, år
Myndigheten för civilt försvar	6,3	30	8	1,4
Kristinehamns kommun	4,3	21	13	3,1
Presentkakan i Göteborg AB	2,7	13	1	1,4
Underbara dag upplevelser AB	1,1	5	1	1,7
Samhall AB	0,8	4	3	3,6
Lövets Slang o Motor i Kristinehamn AB	0,8	4	1	1,9
Evidensia Smådjur AB	0,4	2	2	2,6
Värmlands Sjö & mark-entreprenad AB	0,4	2	1	2,0
Volosko AB	0,4	2	1	1,2
Presteruds förskola ek. förening	0,3	1	1	2,1
Övrigt	3,6	17	120	0,8
<b>Totalt</b>	<b>21,0</b>	<b>100</b>	<b>152</b>	<b>1,8</b>

## Framtida kontrakterade hyresintäkter

Mkr	2025
Avtalade hyresintäkter år 1	19
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	19
<b>Totalt</b>	<b>38</b>

## Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %	Antal avtal, st
År 1	3,4	16	108
År 2	11,1	53	26
År 3	2,4	11	4
År 4	3,4	16	13
År 5	0,6	3	1
<b>Totalt</b>	<b>21,0</b>	<b>100</b>	<b>152</b>

## Presterud 1:11



## Presterud 1:36





*Fastigheten Telefonen 1 i Kristinehamn.*

# Projekt

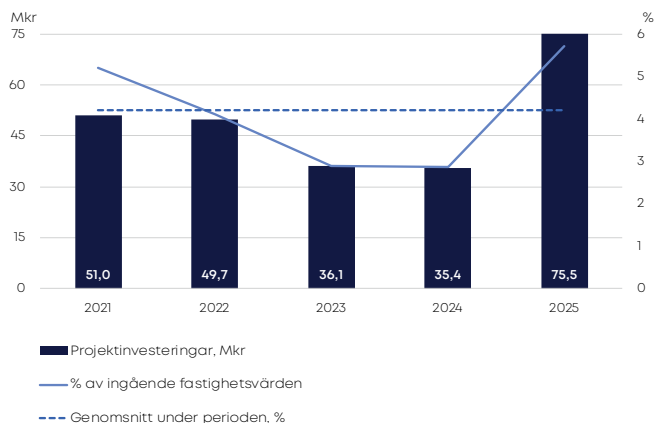
Ankarhagens projektverksamhet omfattar såväl ny- och ombyggnation som hyresgäst Anpassningar och energibesparingsprojekt. Under 2025 hade investeringarna en positiv effekt på hyresvärdet om 7,8 Mkr.

## Investeringar i befintligt bestånd

Under 2025 investerade Ankarhagen 75,5 Mkr (35,0) i befintliga fastigheter, varav nybyggnationsprojekt uppgick till 34,9 Mkr och om- och tillbyggnationsprojekt uppgick till 37,3 Mkr. De tre största projekten var Neonljuset 3, Telefonen 1 och Fotbromsen 2. Vidare investerades 3,3 Mkr i energibesparingsprojekt.

Under de senaste fem åren har Ankarhagen investerat cirka 50 Mkr per år i befintliga fastigheter, motsvarande cirka fyra procent av ingående fastighetsvärde.

## Investeringar i befintligt bestånd



## Färdigställda projekt 2025



### Neonljuset 3 i Eskilstuna, 20,3 Mkr

Nybyggnationsprojekt om 1 200 kvm lageryta. Byggnationen påbörjades i maj 2025 och färdigställdes i december 2025. Fastigheten är belägen i Eskilstuna. Den totala investeringen uppgick till 20,3 Mkr och byggnaden är fullt uthyrd till Renta AB med ett sjuårigt avtal.



### Telefonen 1 i Kristinehamn, 14,9 Mkr

Nybyggnationsprojekt om 6 500 kvm lageryta i form av isolerade tält. Projektet startades i oktober 2025 och färdigställdes i december 2025. Fastigheten är belägen i Kristinehamn. Den totala investeringen uppgick till 14,9 Mkr och byggnationen är fullt uthyrd till Myndigheten för civilt försvar med ett femårigt avtal.



### Fotbromsen 2 i Karlskoga, 5,1 Mkr

Hyresgäst Anpassning av 980 kvm. Anpassningen påbörjades i april 2025 och färdigställdes i augusti 2025. Fastigheten är belägen i Karlskoga. Den totala investeringen uppgick till 5,1 Mkr och lokalen är uthyrd till Samhall AB med ett sjuårigt avtal.

## Pågående projekt



### Vintergatan 23 i Eskilstuna, 23,2 Mkr

Hyresgäst Anpassning av 3 937 kvm till Polismyndigheten. Anpassningen påbörjades i juni 2025 och färdigställdes delvis i december 2025. Hela projektet är i skrivande stund färdigställt. Fastigheten är belägen i Eskilstuna. Den totala investeringen beräknas uppgå till 23,2 Mkr varav 2,8 Mkr återstår efter utgången av 2025. Lokalen är uthyrd med ett sexårigt avtal.

## Energibesparingsprojekt

### Fjärrvärme på Tällekullen 1:18, 2,4 Mkr

Under 2025 konverterade Ankarhagen uppvärmningssystemet på fastigheten Tällekullen 1:18 till fjärrvärme från tidigare system med el och olja. Projektet startades i februari 2025 och avslutades i oktober 2025. Den totala investeringen uppgick till 2,4 Mkr och projektet bidrar till minskade utsläpp genom effektivare installationer och en renare energikälla. Byggnaden omfattar 7 599 kvm och är fullt uthyrd till Naverviken Logistic AB med en återstående hyrestid om sju år.

### LED-konvertering på sex fastigheter, 0,9 Mkr

Under året har sex energibesparingsprojekt genomförts, omfattande konvertering av belysning till energieffektiv LED. Totala investering uppgick till 0,9 Mkr och konverteringarna har medfört energibesparingar om mellan 30 och 70 procent av förbrukningen. De berörda fastigheterna var Lödtennet 5 i Örebro, Tunbytorp 11 i Västerås, Städet 6 i Strängnäs, Stenvreten 7:63 i Enköping, Snickaren 3 i Köping och Tältlägret 4 i Stockholm.

## Väsentliga projektinvesteringar

Fastighet	Ort	Projekttyp	Area, kvm	Beräknad investering, Mkr	Återstående investering, Mkr	Förändrad århyra, Mkr	Förändring av hyresavtal
<b>Färdigställda projekt</b>							
Neonluset 3	Eskilstuna	Nybyggnation	1 200	20,3	-	2,0	7 år
Telefonen 1	Kristinehamn	Nybyggnation	6 500	14,9	-	1,9	5 år
Fotbromsen 2	Karlskoga	Anpassning	980	5,1	-	0,2	7 år
Tällekullen 1:18	Degerfors	Energibesparing	-	2,4	-	0,2	7 år
Likströmmen 7	Västerås	Anpassning	1 050	1,6	-	0,2	5 år
Lödtennet 5 m.fl.	Örebro m.fl.	Energibesparing	-	0,9	-	-	-
Nattvinden 5	Karlstad	Anpassning	937	0,8	-	0,2	3 år
<b>Totalt</b>				<b>46,1</b>		<b>4,7</b>	
<b>Pågående projekt</b>							
Vintergatan 23	Eskilstuna	Anpassning	3 973	23,2	2,8	3,1	6 år
<b>Totalt</b>				<b>23,2</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>	



Fastigheten Tällekullen 1:18 där en ny fjärrvärmeanläggning installerats under året.

# Fastighetslista



## Jordbromalm 1:10

Ort: Stockholm

LOA: 2 558 kvm



## Södermalm 1:2

Ort: Stockholm

LOA: 1 327 kvm



## Tätläggret 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: 3 958 kvm



## Likströmmen 7

Ort: Västerås

LOA: 1 050 kvm



## Tunbytorp 11

Ort: Västerås

LOA: 1 487 kvm



## Hjulmeden 5

Ort: Västerås

LOA: 2 094 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: 4 845 kvm



## Norra skogen 1:144

Ort: Arboga

LOA: 669 kvm



## Lödtennet 5

Ort: Örebro

LOA: 781 kvm



## Kontrollanten 5

Ort: Örebro

LOA: 1 212 kvm



## Tällekullen 1:18

Ort: Degerfors

LOA: 7 599 kvm



## Gaspedalen 1

Ort: Karlskoga

LOA: 2 868 kvm



## Däcket 3

Ort: Karlskoga

LOA: 1 445 kvm



## Fotbromsen 2

Ort: Karlskoga

LOA: 2 738 kvm



## Fotbromsen 4

Ort: Karlskoga

LOA: 3 230 kvm



## Presterud 1:11

Ort: Kristinehamn

LOA: 61 193 kvm



## Presterud 1:36

Ort: Kristinehamn

LOA: 2 500 kvm



## Buffeln 8

Ort: Kristinehamn

LOA: 3 084 kvm



## Telefonen 1

Ort: Kristinehamn

LOA: 15 268 kvm

**Ilanda 1:13**

Ort: Karlstad

LOA: 4 063 kvm

**Brisen 2 & 8**

Ort: Karlstad

LOA: 3 503 kvm

**Sjövinden 2**

Ort: Karlstad

LOA: 2 500 kvm

**Sjövinden 3**

Ort: Karlstad

LOA: 3 527 kvm

**Klubban 7**

Ort: Karlstad

LOA: 3 778 kvm

**Hammaren 24**

Ort: Karlstad

LOA: 2 284 kvm

**Vredet 3**

Ort: Karlstad

LOA: 2 140 kvm

**Nattvinden 2**

Ort: Karlstad

LOA: 930 kvm

**Nattvinden 3**

Ort: Karlstad

LOA: 1 289 kvm

**Nattvinden 5**

Ort: Karlstad

LOA: 7 633 kvm

**Brisen 5**

Ort: Karlstad

LOA: 6 527 kvm

**Järnvägen 1:6**

Ort: Karlstad

LOA: 3 299 kvm

**Östanvinden 4**

Ort: Karlstad

LOA: 18 285 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

# 04

## Finansiering



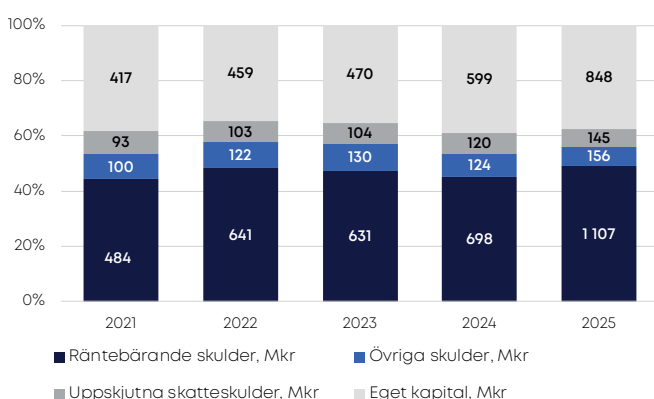
# Finansiering

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

## Kapitalstruktur

Koncernen balanserar avkastning på eget kapital mot en kontrollerad risknivå genom en aktiv styrning av kapitalstrukturen. Vid årets utgång uppgick eget kapital till 848 Mkr (599). Uppskjuten skatt till 145 Mkr (120). Räntebärande skulder uppgick till 1 107 Mkr (698) och övriga skulder till 156 Mkr (124), varav ägarlån om 6 Mkr (17). Soliditeten uppgick till 38 procent (39).

## Kapitalstrukturens utveckling



Ankarhagen samarbetar med fyra nordiska banker för att säkerställa en stabil och kostnadseffektiv kapitalförsörjning, där finansieringen utgörs av säkerställda banklån.

## Finansiella nyckeltal

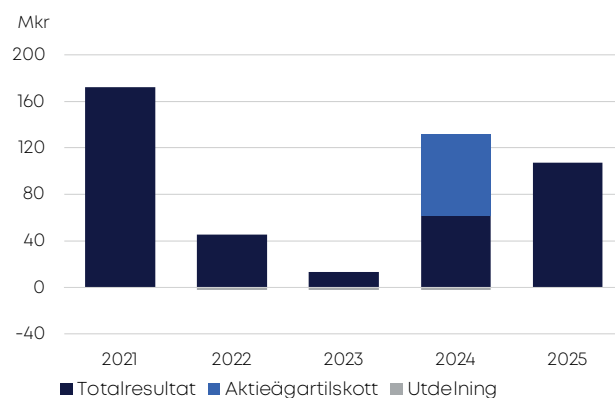
Koncernen, Mkr	2025	2024	2023
Räntebärande skulder	1 107	698	631
Nettoskuld	1 048	671	600
Belåningsgrad, %	52	53	51
Nettobelåningsgrad, %	50	51	49
Kassaflöde från den löpande verksamheten*	37	19	18
Soliditet, %	38	39	35
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	1,7	1,6
Genomsnittlig ränta, %	4,4	5,1	6,2

\* Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.

## Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december 2025 till 848 Mkr (599), varav aktiekapitalet uppgick till 2,9 Mkr (0,5). Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 705 Mkr (599). Eget kapital motsvarade vid periodens utgång en soliditet om 38 procent (39).

## Förändring av eget kapital



Koncernens resultat efter skatt påverkas, utöver förvaltningsresultatet, även av värdeförändringar på fastigheter och derivat. Detta medför att totalresultatet varierar mellan åren.

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2025 till 1 107 Mkr (698). Nettoskulden uppgick till 1 048 Mkr (671) efter avdrag för likvida medel om 59 Mkr (26), vilket innebär en nettobelåningsgrad om 50 procent (51).

Av de räntebärande skulderna utgör 1 040 Mkr (614), motsvarande 94 procent (88) säkerställda seniora lån från banker och 48 Mkr (29), motsvarande 4 procent (4), utgör säkerställda juniora lån från kreditmarknadsbolag. Övriga externa räntebärande lån uppgick till 19 Mkr (55). Övriga externa lån utgörs huvudsakligen av säljarreverser kopplade till fastighetsförvärv eller annan kortfristig projektfinansiering.

Under 2025 har Ankarhagen refinansierat en väsentlig del av låneportföljen. Refinansieringen har medfört en ökad lånevolym och förbättrade kreditvillkor. I samband med detta har även antalet kreditgivare utökats.

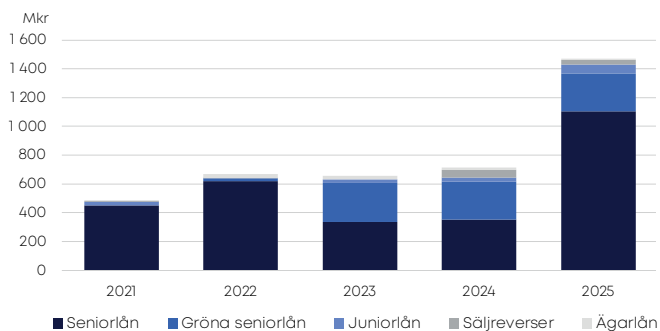
Koncernens räntebärande skulder har ökat med 409 Mkr under året, främst till följd av finansiering av förvärv, nyproduktion samt pågående projekt. Belåningsgraden uppgår till 52 procent (53), i allt väsentligt oförändrad jämfört med 2024. De räntebärande skulderna påverkas även av att Luxora under året har konsoliderats som dotterbolag.

## Förändring av räntebärande skulder

Räntebärande skulder 1 januari 2025, Mkr	698
Effekt av förändringar i koncernens sammansättning	235
Förvärvsfinansiering	159
Projektfinsiering	15
Utökad belåning i befintligt fastighetsbestånd	95
Återbetalning av byggkreditiv/säljreverser	-55
Löpande amorteringar	-18
Återbetalning av lån på sålda fastigheter	-22
<b>Räntebärande skulder 31 december 2025</b>	<b>1 107</b>

Utvecklingen av skuldsättningen under året har skett inom ramen för koncernens fastställda finansiella riskbegränsningar. Ökningen i räntebärande skulder är huvudsakligen kopplad till förvärv och investeringar, med säkerhet i form av pant i fastigheter. Vid årets utgång uppgick koncernens belåningsgrad till 52 procent (53), vilket bedöms vara förenligt med en långsiktigt hållbar kapitalstruktur.

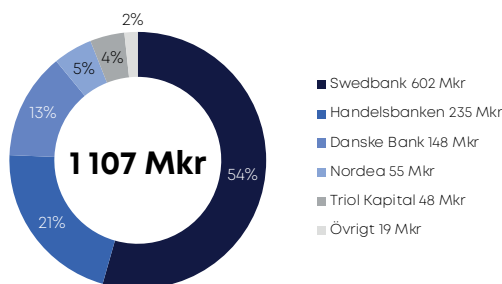
### Räntebärande skuldernas utveckling



### Långgivare

Koncernen har under 2025 breddat långgivarbasen genom att, utöver befintlig relation med Swedbank, etablera relationer med Danske Bank, Handelsbanken och Nordea. En breddning av långgivarbasen utgör en del av koncernens finansieringsstrategi att minska koncentrationsrisken.

### Ankarhagens långgivare



### Åtaganden i låneavtal och finansiella riskbegränsningar

Banklånen regleras huvudsakligen genom avtal med särskilda lånevillkor. Koncernen följer löpande upp efterlevnaden av finansiella åtaganden i låneavtalen för att säkerställa att inga kovenanter riskerar att överträdas. Samtliga finansiella kovenanter har varit uppfyllda under hela räkenskapsåret.

### Åtaganden i låneavtal

	Kovenantnivå	2025	2024
Belåningsgrad, %	< 65	52	53
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,5	2,5	1,7
Soliditet, %	> 20	38	39

Räntetäckningsgraden har stärkts avsevärt under året, drivet av förbättrad intjäningsförmåga, omförhandlade upplåningsmarginaler och lägre marknadsräntor. Den ökade räntesäkringen bidrar till minskad volatilitet i finansnettot framöver och stärker motståndskraften i räntetäckningsgraden vid stigande marknadsräntor. Övriga riskbegränsande nyckeltal är i linje med föregående år och uppvisar god marginal till kovenanter.

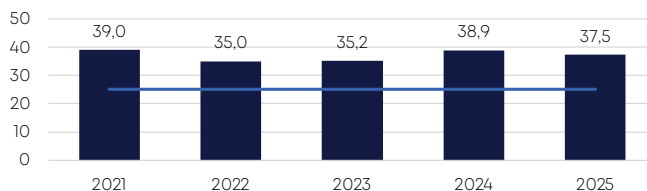
Den finansiella strategin tillsammans med mandat och risktagande regleras i koncernens finanspolicy, som fastställs årligen av styrelsen. De finansiella riskbegränsningar som anges i finanspolicyen ska eftersträvas och upprätthållas över tid, även om tillfälliga avvikelser kan förekomma under enskilda perioder.

### Finansiella riskbegränsningar

De finansiella riskbegränsningarna i finanspolicyen innebär att soliditeten inte ska understiga 25 procent, att belåningsgraden långsiktigt ska understiga 65 procent samt att räntetäckningsgraden långsiktigt ska överstiga 2,0. Dessa begränsningar utgör tillsammans ramen för koncernens finansiella styrning och syftar till att upprätthålla finansiell stabilitet över tid.

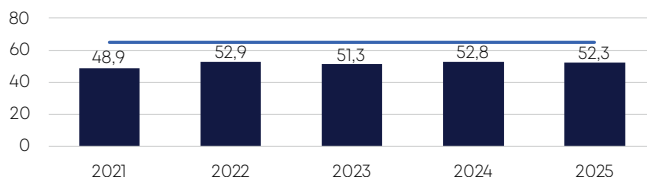
### Finanspolicy

#### Soliditet



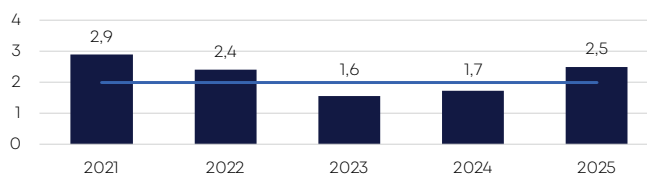
Soliditeten uppgick till 38 procent (39) vid utgången av året, vilket uppfyller målet om minst 25 procent.

#### Belåningsgrad



Belåningsgraden var 52 procent (53) vid slutet av året vilket uppfyller målet om högst 65 procent.

#### Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden var 2,5 gånger (1,7), vilket uppfyller målet om lägst 2,0 gånger.

## Grön finansiering

Per den 31 december 2025 uppgick koncernens gröna lån till 268 Mkr (263), motsvarande 24 procent (38) av de räntebärande skulderna. De gröna lånen medför lägre räntemarginal och bidrar till förbättrad intern kreditrating hos långgivande banker. Grön finansiering används i syfte att uppnå stabila finansieringsvillkor och lägre genomsnittlig räntekostnad över tid.

## Ägarlån

Koncernen har ett ägarlån från Ankarhagen Holding AB om 6 Mkr (17). Ägarlånet löper med en fast ränta om 1,8 procent och redovisas som en del av övriga skulder. Lånet klassificeras inte som extern räntebärande finansiering och inkluderas därmed inte i koncernens räntebärande skulder. Det påverkar följaktligen inte koncernens externa ränterisk eller refinansieringsprofil.

## Kapitalbindning

Ankarhagens långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per den 31 december 2025 till 385 Mkr (264), motsvarande 35 procent (38) av koncernens räntebärande skulder. Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 703 Mkr (379), motsvarande 64 procent (54). Fördelningen mellan lång- och kortfristig upplåning påverkade koncernens kapitalbindningstid, som vid periodens slut uppgick till 1,1 år (1,5). Den kortare kapitalbindningen är i huvudsak hänförlig till övertagande av lån i samband med konsolideringen av Luxora Invest AB samt förvärvet av Presterud 1:11 och 1:36, vars befintliga finansiering vid förvärvstidpunkten hade en kortare kapitalbindning.

Under 2026 förfaller 18 krediter till omförhandling. Koncernen bedömer att de befintliga bankrelationerna tillsammans med den säkerställda lånestrukturen ger goda förutsättningar för refinansiering på konkurrenskraftiga villkor.

Ankarhagen sprider upplåningen mellan flera banker och kreditinstitut för att minska koncentrationsrisk och säkerställa en balanserad kapitalbindning med en jämn förfalloprofil. Koncernen anpassar löptiderna i syfte att optimera refinansieringsmöjligheterna och upprätthålla stabil, långsiktig finansiering i enlighet med finanspolicyn.

Den relativt korta kapitalbindningen och nuvarande lånestrukturen ger koncernen flexibilitet i refinansieringsarbetet. I kombination med flera långgivarrelationer skapar detta möjlighet att löpande omförhandla finansieringen och vid behov ombalansera skulden mellan koncernens banker, vilket bidrar till att hantera refinansieringsrisken.

## Räntebindning

Per den 31 december 2025 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 0,94 år (1,1). Andelen räntesäkrad skuld (genom ränteswappar och fasträntelån) uppgick till 367 Mkr (236), motsvarande 29 procent (34) av koncernens låneportfölj. Räntesäkring via ränteswappar uppgick till 300 Mkr (175), motsvarande 27 procent (25) och fasträntelån till 67 Mkr (61), motsvarande 2 procent (9). I enlighet med koncernens finanspolicy ska minst 50 procent

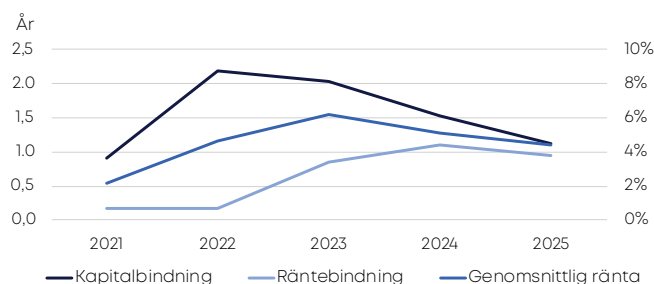
av låneportföljen vara räntesäkrad vid utgången av 2026. Räntebindningstiden minskade något under året, trots genomförda räntesäkringsåtgärder om 125 Mkr. Minskningen är främst hänförlig till konsolideringen av Luxora Invest AB samt förvärvet av Presterud 1:11 och 1:36 i december 2025.

## Genomsnittlig ränta

Den genomsnittliga swap-justerade räntan på koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2025 till 4,40 procent (5,13). Den genomsnittliga räntan på seniora lån uppgick till 3,65 procent (4,96), med en räntemarginal på rörliga lån om 1,76 procent (2,18). Juniora lån hade en genomsnittlig ränta om 14,00 procent (8,55). Den höga juniora räntan var en temporär förvärvsfinansiering där befintlig finansiering följde med förvärvet av Presterud 1:11 och 1:36. Denna finansiering har amorterats i sin helhet under januari 2026. Den genomsnittliga räntan på koncernens övriga externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 8,34 procent (5,50).

En parallell ränteförändring om  $\pm 100$  baspunkter, baserat på räntexponeringen per den 31 december 2025, bedöms medföra en förändring av koncernens årliga räntekostnader om 7,4 Mkr. Beräkningen baseras på rörlig räntexponering efter genomförd räntesäkring.

## Kapitalbindning, räntebindning och genomsnittlig ränta



## Derivat och ränteriskhantering

Koncernen ökade under året successivt graden av räntesäkring. Det nominella värdet av derivatportföljen uppgick till 300 Mkr (175), motsvarande 27 procent (25) av koncernens totala räntebärande skulder. Portföljen bestod av ränteswappar och en performance swap med förfall mellan 2027 och 2030.

Ankarhagens finanspolicy ger mandat att använda räntederivat för att hantera ränterisk och stabilisera långsiktiga räntekostnader. Koncernen använder derivatinstrument för att omvandla exponering mot rörlig ränta till fast ränta, vilket skapar en mer förutsägbar räntekostnadsstruktur.

Ränteswappar används för att byta den rörliga räntekomponenten i koncernens skuldportfölj, huvudsakligen 3-månaders STIBOR, mot fast ränta. Per balansdagen uppgick det nominella beloppet för ränteswappar till 300 Mkr (175). Den genomsnittliga fasta räntan på ränteswapparna uppgick till 2,54 procent (2,63).

Performanceswappar utgör en kombination av ränteswap och räntetak, där koncernen betalar fast ränta i utbyte mot rörlig ränta upp till en fastställd barriärnivå. Per den 31 december 2025 uppgick det nominella beloppet för performanceswappar till 25 Mkr (25), med en barriärnivå om 4,25 procent. Den genomsnittliga fasta räntan för performanceswapparna uppgick till 3,05 procent och betalas så länge den rörliga räntan (3-månaders STIBOR) understiger barriärnivån.

#### Förfallostruktur derivat

Förfall, år	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
1-2	75	2,04	25
2-3	100	2,93	33
3-4	75	2,41	25
4-5	50	2,67	17
<b>Totalt</b>	<b>300</b>	<b>2,53</b>	<b>100</b>

#### Kapital- och räntebindning

	Kapitalbindning				Genomsnittlig ränta, %	Andel, %	Räntebindning		
	Bank, Mkr	Kreditinstitut (ej bank), Mkr	Övriga lån, Mkr	Totalt belopp, Mkr			Totalt belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0-1	655	48	19	722	4,5	65	807	4,4	73
1-2	160	-	-	160	3,7	14	75	3,8	7
2-3	154	-	-	154	3,7	14	100	4,7	9
3-4	71	-	-	71	3,9	6	75	4,2	7
4 år och senare	-	-	-	-	-	-	50	4,4	5
<b>Totalt</b>	<b>1 040</b>	<b>48</b>	<b>19</b>	<b>1 107</b>	<b>4,2</b>	<b>100</b>	<b>1 107</b>	<b>4,4</b>	<b>100</b>

Tabellen visar fördelningen av koncernens räntebärande skulder utifrån kapitalbindning och räntebindning per den 31 december 2025. Av den totala skulden om 1 107 Mkr förfaller 65 procent inom ett år. Bolaget har en relativt kort refinansieringshorisont men har genom användning av räntederivat reducerat ränterisken, vilket bidrar till lägre volatilitet i kassaflödet.

#### Ägarlån

Förfall, år	Kapitalbindning		
	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
1-2	6	1,80	100
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>1,80</b>	<b>100</b>

#### Likviditet och outnyttjad kredit

Per den 31 december 2025 uppgick koncernens likvida medel till 59 Mkr (27). Därutöver hade Ankarhagen tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 15 Mkr (6). Detta motsvarar en likviditetstäckning om cirka 10 procent av räntebärande skulder med förfall inom de kommande tolv månaderna.

Utöver detta genererar koncernen ett löpande positivt kassaflöde från fastighetsverksamheten, vilket tillsammans med tillgänglig likviditet och kreditutrymme utgör basen för den kortfristiga likviditetsberedskapen. Totala räntebärande skulder med förfall inom kommande tolv månader uppgick per den 31 december 2025 till 722 Mkr (433), varav banklån och lån till kreditinstitut uppgick till 703 Mkr (379) och övriga externa lån till 19 Mkr (55).

#### Övriga lån \*

Förfall, år	Kapitalbindning		
	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0-1	19	8,34	100
<b>Totalt</b>	<b>19</b>	<b>8,34</b>	<b>100</b>

\* Del av tabellen kapital- och räntebindning ovan.

# 05

## Hållbarhet

Kort om hållbarhetsåret	36
Allmän information	37
Miljöinformation	39
Samhällsansvarsinformation	42
Bolagsstyrningsinformation	43

# Kort om hållbarhetsåret

## Väsentliga händelser under året

Under året har vi tagit flera steg för att stärka vårt hållbarhetsarbete och minska bolagets klimatpåverkan.



### Fjärrvärmeanläggning i Degerfors

På Tällekullen 1:18 i Degerfors har vi installerat en fjärrvärmeanläggning som ersätter en tidigare oljepanna. Den totala investeringen uppgick till 2,4 Mkr och projektet bidrar till minskade utsläpp i och med effektivare installationer och framförallt en renare energikälla.



### LED-konverteringar

Under året har vi genomfört sex projekt där fastigheternas belysning har konverterats till energieffektiv LED. Den totala investeringen uppgick till 0,9 Mkr och projekten har resulterat i energibesparingar på mellan 30 och 70 procent beroende på anläggning.



### Miljöcertifierade fastigheter

I början av 2025 certifierades nybyggnationen på Brisen 5 i Karlstad i Miljöbyggnad Silver. Under 2025 färdigställdes en byggnation på Neonljuset 3 i Eskilstuna, och under 2026 certifieras fastigheten, för första gången, enligt BREEAM In-Use. Certifieringen ligger i linje med vårt beslut om att all nybyggnation ska miljöcertifieras.



### Grönt ramverk

Under hösten 2025 har vi arbetat med att ta fram ett grönt ramverk inför lanseringen av Ankarhagens första gröna obligation i början av 2026. Ramverket utgår från internationella principer för grön finansiering och definierar vilka investeringar som kan klassificeras som gröna. Det omfattar nyproduktion, befintliga byggnader, renoveringar och energibesparande åtgärder, med tydliga krav på energiprestanda, miljöcertifiering och förnybar energi.

**24%**

Andel gröna lån minskade med 14 procentenheter efter konsolideringen av Luxora och förvärvet av Presterud. Exklusive förvärven uppgår andelen gröna lån till 38 procent.

**30%**

Andel gröna hyresavtal minskade med 28 procentenheter efter konsolideringen av Luxora och förvärvet av Presterud. Exklusive förvärven uppgår andelen gröna hyresavtal till 64 procent.

**11%**

Andel miljöcertifierade fastigheter minskade med 16 procentenheter efter konsolideringen av Luxora och förvärvet av Presterud. Exklusive förvärven uppgår andelen miljöcertifierade fastigheter till 23 procent.

# Allmän information

## Hållbarhetsarbetets utgångspunkt

Att utveckla energieffektiva och miljövänliga byggnader är en viktig del i Ankarhagens strategiska arbete med att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter – både för att möta kundernas behov och för att bidra till klimatomställningen. Genom vårt arbete kan vi bland annat minska driftkostnader, öka fastigheternas attraktionskraft och minimera hållbarhetsrelaterade risker.

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 miljöcertifiera våra fastigheter. För att förbättra prestanda och minska energiförbrukningen genomför vi energieffektiviserande åtgärder såsom uppgradering av värmesystem och installation av solceller. Vi utvärderar även kontinuerligt nya möjligheter att öka andelen förnybar energi i vårt bestånd.

I arbetet följer vi strikta regelverk som rör bland annat hälsa, säkerhet och markanvändning. Vi jobbar även med att upprätthålla en hög standard för integritet och ansvar i hela verksamheten och strävar efter att främja en god arbetsmiljö och kompetensutveckling för våra medarbetare.

## Hållbarhetsmål

- Andelen gröna lån skall vara 50 procent vid utgången av 2026.
- Andelen gröna hyresavtal skall vara 85 procent vid utgången av 2026.
- Energianvändningen ska minska med 15 procent till år 2030 jämfört med år 2025 i jämförbart bestånd\*.

Genom att öka andelen gröna lån och hyresavtal kan vi styra kapital mot hållbara investeringar och involvera Ankarhagens hyresgäster för att förbättra energieffektiviteten och öka fastigheternas attraktionskraft. När dessa två mål beslutades 2021 var det särskilt tydligt att gröna finansieringslösningar skulle vara en viktig drivkraft i omställningen, då marknadens förutsättningar vid den tiden gav starkare incitament för hållbara investeringar, bland annat genom lägre räntemarginaler för gröna lån. Under 2026 planerar vi att utvärdera huruvida målen ska förlängas eller uppdateras för att spegla vårt pågående arbete och vår långsiktiga ambition.

Under första kvartalet 2026 kompletterade vi målen om gröna lån och hyresavtal med målet om att minska energianvändningen med 15 procent till år 2030 inom jämförbart bestånd, jämfört med år 2025. Det nya målet lägger fokus på energianvändningen i vårt fastighetsbestånd vilket är väsentligt då energieffektivisering utgör en central del i Ankarhagens hållbarhetsarbete.

Se sid. 17 för uppföljning målen.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

Ankarhagens hållbarhetsarbete tar avstamp i de hållbarhetsfrågor avseende miljöansvar, samhällsansvar och bolagsstyrningsansvar som har identifierats som mest väsentliga. Våra veckomöten med samtliga medarbetare, liksom bygg-, bank- och styrelsemöten, utgör en strukturerad plattform för att fånga upp frågor som är väsentliga för vår verksamhet. I kombination med våra insikter om fastighetsmarknaden och benchmark analyser har vi identifierat våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor för verksamheten.

Ankarhagens väsentliga hållbarhetsfrågor	Beskrivning
Begränsning av klimatförändringar	Klimatpåverkan relaterad till utsläpp från Ankarhagens egen verksamhet och värdekedja.
Energi	Klimatpåverkan relaterad till energiförbrukningen i Ankarhagens fastigheter under dess livslängd.
Anpassning till klimatförändringar	Risk relaterad till fysiska klimatrisker och dess påverkan på Ankarhagens fastighetsbestånd.
Arbetsvillkor	Säkerställande av en hälsosam och säker arbetsplats för Ankarhagens medarbetare och entreprenörer som vistas i eller kring Ankarhagens fastigheter.
Likabehandling och lika möjligheter för alla	Attraktiv och inkluderande arbetsplats med respekt för alla människors lika värde.
Säkra och hälsosamma fastigheter	Säkerställande av trygga och hälsosamma fastigheter som bidrar till hyresgästernas hälsa och säkerhet.
Företagskultur	Upprätthållande av en företagskultur som främjar regelefterlevnad.

\* Jämförbart bestånd avser fastigheter som Ankarhagen ägt eller förvaltats den senaste tolv månadersperioden och där Ankarhagen har rådighet över el- och/eller fjärrvärmeabonnemanget, samt där sammanhängande energistatistik finns.

## Intressentdialog

Vi har kontinuerlig dialog med Ankarhagens viktigaste intressenter för att kunna skapa långsiktigt värde och driva vårt arbete framåt. Genom att samarbeta med intressenterna och förstå deras behov och förväntningar kan vi prioritera rätt frågor och fatta välgrundade beslut som stärker affären. Insikter från dialogerna fungerar även

som input för att identifiera och prioritera Ankarhagens mest väsentliga hållbarhetsfrågor.

Intressentdialogerna sker som en del av vårt kontinuerliga och strategiska arbete i form av regelbundna möten och uppföljningar. Ankarhagens nyckelintressenter och primära forum för dialog framgår av tabellen nedan.

Nyckelintressenter	Forum för dialog
Medarbetare	Veckovisa möten med samtliga anställda med utrymme för diskussion om specifika projekt och medarbetarfrågor.
Leverantörer	Bygg och- projektrelaterade möten med utrymme för diskussion om till exempel miljöcertifiering, energieffektivisering samt hälsa och säkerhet.
Hyresgäster	Samtliga förvaltare inom Ankarhagen har tät kontakt med hyresgästerna genom kontinuerliga samtal, bygg- och projektrelaterade möten och hyresgästmöten.
Långgivare	Regelbundna bankmöten vilket bland annat inkluderar diskussioner kring krav för gröna lån.
Ägare	Regelbundna styrelsemöten som bland annat inkluderar hållbarhetsrelaterade diskussioner. Inkluderar även årlig avrapportering om Ankarhagens hållbarhetsarbete.

## Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av Ankarhagens övergripande styrning, där styrelse och VD har det yttersta ansvaret. Styrelse och ledning får löpande rapportering om centrala hållbarhetsnyckeltal som fungerar som underlag i affärsmässiga beslut. De viktigaste policyerna för Ankarhagens hållbarhetsarbete är företagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. Alla koncernens policyer godkänns av styrelsen. Även Ankarhagens hållbarhetsmål är fastställda och förankrade i styrelsen.

Det är Ankarhagens fastighetschef som driver det projektrelaterade hållbarhetsarbetet och som säkerställer att handlingsplaner följs i enlighet med relevanta beslut och policyer. Fastighetschefen driver även, tillsammans med förvaltare, omställningen till gröna hyresavtal när det sker omförhandlingar eller nyuthyrningar.

Vid byggnationer är ansvarig förvaltare för respektive portfölj, tillsammans med Ankarhagens fastighetschef eller VD, ansvarig för att byggnation, renovering och utveckling sker enligt vad som är överenskommet, till exempel att nybyggnationer miljöcertifieras.

Inom respektive portfölj arbetar förvaltare tillsammans med fastighetschefen och VD löpande med att identifiera och genomföra energibesparande åtgärder som kan stärka driftnettot och samtidigt minska klimatpåverkan.

Ankarhagen har inrättat en Sustainable Finance Committee (SFC) för att säkerställa att Ankarhagens gröna finansiering följer kraven i vårt gröna ramverk. Kommittén består av VD, CFO och fastighetschef som ansvarar för att utvärdera och godkänna nuvarande och potentiella gröna projekt.

Ankarhagens anställda med personalansvar ansvarar för att säkerställa medarbetarnas välmående och kompetensutveckling genom kontinuerliga dialoger, medarbetarsamtal och möten. Medarbetarspecifika utbildningsinsatser identifieras i dialog mellan chef och medarbetare och bolagsövergripande utbildningsinsatser kan initieras av Ankarhagens VD och ledningsgrupp vid behov.

# Miljöinformation

Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 20 procent av Sveriges totala klimatpåverkan, med utsläpp som bland annat härrör från energianvändning i befintliga byggnader samt inbäddade utsläpp kopplade till material, nybyggnation och renoveringar. Ankarhagens klimatpåverkan uppstår främst genom energi- och resursanvändning vid nyproduktion och hyresgäst Anpassningar, det vill säga ombyggnationer, samt hyresgästernas energianvändning under byggnadernas livslängd.

Utöver verksamhetens direkta utsläpp och energibehov kan fastigheternas geografiska läge innebära exponering för fysiska klimatrelaterade risker. Riskerna varierar beroende på plats och kan omfatta ökade översvämningar, högre snölast och en större förekomst av extremväder, se tabell nedan. Ankarhagens fastigheter har i dagsläget en begränsad exponering mot dessa risker, men det är viktigt att bevaka utvecklingen och ha en tydlig långsiktig planering.

Identifierade klimatrisker	Konsekvens
Ökad förekomst av extremregn och skyfall	Översvämning och dagvattenproblem
Värmeböljor	Ökat kylbehov och högre energikostnader
Ovanligt låga temperaturer och ökat snöfall	Driftstörningar och hög belastning på tak

## Ankarhagens arbete

Ankarhagens hållbarhetspolicy fastställer våra övergripande hållbarhetsåtaganden som fokuserar på att minska miljöpåverkan genom gröna hyresavtal och gröna lån, miljöcertifiering och en ökad andel förnybar energi.

Det är Ankarhagens indirekta utsläpp i scope 2 och 3, som härrör från fastigheternas energianvändning och resursanvändning, som utgör vår största klimatpåverkan. Energianvändningen i våra fastigheter redovisas på sid. 40, utöver detta redovisar vi i dagsläget inga koldioxidutsläpp.

För att minska klimatpåverkan har Ankarhagen ett tydligt fokus på att utveckla mer energieffektiva fastigheter genom energieffektiviseringsåtgärder, miljöcertifiering av byggnader och installation av solceller. Vi utvärderar även kontinuerligt nya möjligheter att öka andelen förnybar energi i vårt bestånd.

Gröna lån och gröna hyresavtal fungerar som viktiga verktyg i arbete genom att stödja investeringar i energieffektivitet och främja ett gemensamt engagemang med våra hyresgäster för att sänka energianvändningen. Vidare har Ankarhagen etablerat en tydlig process för att identifiera fysiska klimatrelaterade risker.

## Energieffektivitet

Genom att analysera energianvändning i våra fastigheter 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 till lägre energikostnader och ett mer hållbart fastighetsbestånd.

## Energideklarationer

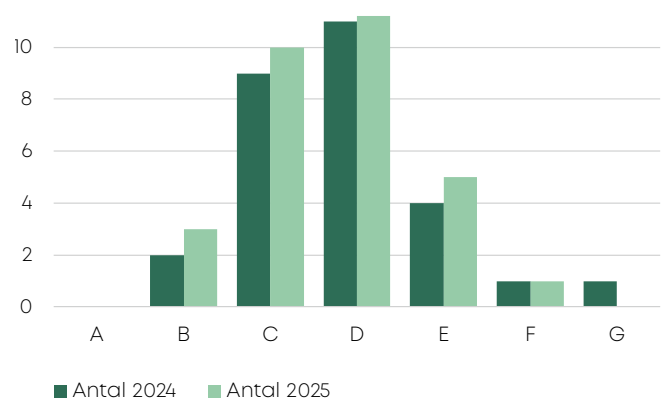
I Boverkets byggregler används primärenergital som mått på byggnadens energiprestanda. En byggnads energianvändning är den mängd energi som behöver levereras till byggnaden vid normalt brukande under ett normalår. Detta innefattar energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel. Verksamhetsenergi ingår inte i energideklarationen.

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 2025 har förflyttningen på fastigheten Tällekullen 1:18 från energiklass fortgått tack vare installation av fjärrvärme. Insatserna beräknas leda till energiklass D. Vidare pågår energioptimeringsinsatser på den enda berörda fastighet som under 2025 hade energiklass F.

Vid utgången av 2025 uppgick antalet fastigheter med energideklaration till 31 (28). Samtliga fastigheter som omfattas av myndighetskravet avseende energideklaration för byggnader har energideklarerats. Medelvärde för primärenergital inom Ankarhagens fastighetsbestånd uppgick till 87 kWh/kvm och år (89).

## Energideklarationer



## Energianvändning

Ankarhagen redovisar energianvändning för de fastigheter där Ankarhagen har rådighet över elektricitet och/eller fjärrvärme, det vill säga scope 2. Fastigheter där Ankarhagen har rådighet över värme utgör 48 procent (43) av beståndet, baserat på area. Andelen av beståndet där Ankarhagen har rådighet över el uppgår till 50 procent (19).

Ankarhagens fastigheter använder till 100 procent förnybar el och den viktade andelen förnybar energi i fjärrvärmens uppgår till 67 procent (54). Den totala mängden inköpt energi har ökat kraftigt under året till följd av konsolideringen av Luxora Invest AB. På sikt förväntas hyresgästerna teckna egna abonnemang, vilket kommer att minska energiförbrukningen inom Ankarhagens scope 2.

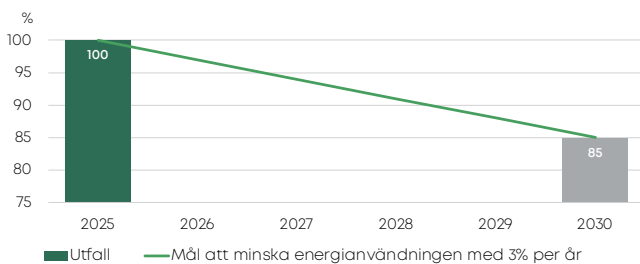
### Energislag \*

	2025	2024	2023
El, MWh	5 600	453	623
Fjärrvärme, MWh	6 541	4 285	4 321
<b>Energianvändning totalt, MWh</b>	<b>12 141</b>	<b>4 748</b>	<b>4 944</b>
Växthusgasutsläpp totalt, tCO2e	191	172	175
Energiintensitet el, kWh/kvm	45	3	11
Energiintensitet fjärrvärme, kWh/kvm	61	79	74
<b>Energiintensitet totalt, kWh/ kvm</b>	<b>100</b>	<b>78</b>	<b>77</b>

\* Den angivna förbrukningen avser jämförbart bestånd och förbrukningen för fjärrvärme är normalårskorrigerad.

Från och med 2026 kommer Ankarhagen följa upp den årliga minskningen av energianvändningen inom jämförbart bestånd. Detta är ett nytt hållbarhetsmål som antogs i början av 2026 och som innebär att energianvändningen ska minska med 15 procent till år 2030, jämfört med 2025. Det motsvarar en genomsnittlig minskning om tre procent per år. Med jämförbart bestånd avses fastigheter som Ankarhagen har ägt eller förvaltat under den senaste tolv månadersperioden, där Ankarhagen har rådighet över el- och/eller fjärrvärmeabonnemanget samt där sammanhängande energistatistik finns tillgänglig.

### Årlig minskad energianvändning



## Solceller

Ankarhagen har tre aktiva solcellsanläggningar som tillsammans har en installerad effekt om 496 kW. Fastigheterna med solceller är Tällekullen 1:18 med en installerad effekt om 379 kW, Fotbromsen 2 med 21,6 kW och Presterud 1:11 med 95 kW. Tillsammans har fastigheterna under 2025 producerat 379 MWh (184) energi.

Koncernen utvärderar kontinuerligt om det finns lämpliga fastigheter för solceller och har som ambition att installera solceller på fastigheter där det anses lämpligt sett till lönsamhet, kapacitet i elnätet och energiförbrukning.

### Solceller

	2025	2024	2023
Antal solcellsanläggningar	3 st	2 st	1 st
Installerad effekt, kW	495,6	400,6	21,6
Producerad energi*, MWh	379	184	0

\* Producerad energi inkluderar energi för hela 2025 från fastigheten Presterud 1:11 även om tillträde var i december 2025.

## Klimatanpassning och miljöansvar

Vi har en etablerad process för att identifiera och bedöma fysiska klimatrelaterade risker. Den sammantagna bedömningen är att Ankarhagens fastigheter i dagsläget har en begränsad exponering mot extrema och oförutsägbara väderhändelser, såsom kraftiga regnfall, översvämningar, stormar, värmeböljor och köldperioder. Det finns således en liten risk för ökade kostnader till följd av klimatorsakade skador i dagsläget.

Vi använder offentligt tillgängliga klimat- och riskdata, såsom översvämningsskator, kommunala riskbedömningar och nationella klimatprognoser, för att identifiera fastigheter som kan påverkas av ökade klimatrelaterade risker över tid. Vid behov kan klimatanpassningsåtgärder utvärderas och genomföras för att hantera identifierade risker. Vissa geografiska områden i portföljen är mer utsatta. Ett exempel är Karlstad där vi identifierat att det finns en framtida översvämningssrisk för en av våra fastigheter. Vi tog hänsyn till detta vid hyresgäst Anpassningen av fastigheten genom att fastigheten fick en högre golvnivå än vad som initialt var planerat.

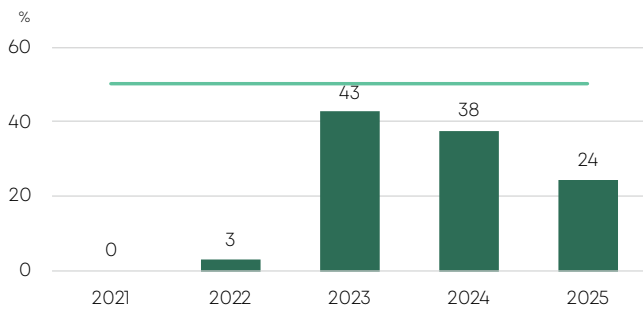
Vidare är Ankarhagen som fastighetsägare skyldiga, enligt Miljöbalken, att inventera potentiellt förorenade områden. Detta säkerställer att eventuella föroreningsrisker identifieras och hanteras korrekt. Under 2025 har vi kartlagt vilka av våra fastigheter som är belägna inom förorenade områden i enlighet med MIFO (Metodik för Inventering av Förorenade Områden), där tio av 42 fastigheter är riskklassificerade. Detta ger oss ett välgrundat underlag för den fortsatta förvaltningen.

## Gröna lån

Gröna lån ger lägre räntemarginal och en bättre intern kreditrating hos banker. Kraven för grönt lån har skärpts och baseras på fastighetens energiprestanda, där kriterierna skiljer sig beroende på byggår. För fastigheter byggda till och med 2020 krävs minst energiklass A, att primärenergitalet tillhör de 15 procent lägsta i sin byggnadskategori, eller en godkänd miljöcertifiering såsom Miljöbyggnad Silver kombinerat med en giltig energideklaration. För fastigheter byggda från och med 2021 godkänns energiklass A eller B, ett primärenergital minst 10 procent under NZEB-kravet (nearly zero energy building), eller motsvarande miljöcertifiering med tillhörande energideklaration.

Koncernens andel av gröna lån uppgick vid utgången av 2025 till 24 procent (38). Minskningen förklaras främst av att låneportföljen har vuxit under året, bland annat genom konsolideringen av Luxora Invest AB och förvärvet av Presterud 1:11 och Presterud 1:36, vilket skedde genom övertagande av befintlig lånestruktur. Andelen gröna lån här därmed sjunkit även om de gröna lånen i absoluta tal är i linje med 2024. 2025 uppgick koncernens gröna lån till 268 Mkr (263).

### Gröna lån



## 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.

### Miljöcertifieringar

Fastighet	Kommun	Area, kvm	Miljöcertifiering	Datum
Jordbromalm 1:10	Stockholm	2 558	Miljöbyggnad Silver	13/03/2023
Östanvinden 4	Karlstad	18 285	Miljöbyggnad i Drift Silver	07/06/2023
Gaspedalen 1	Karlskoga	2 868	Miljöbyggnad i Drift Silver	01/12/2023
Buffeln 8	Kristinehamn	3 084	Miljöbyggnad i Drift Silver	09/04/2024
Brisen 5	Karlstad	2 240	Miljöbyggnad Silver	14/02/2025
Neonljuset 3	Eskilstuna	1 200	BREEAM In-Use Very Good	Pågående certifiering

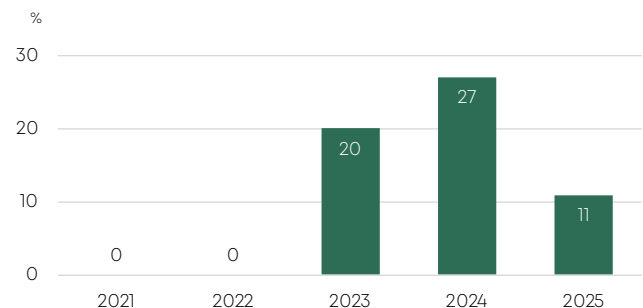
Samtliga nya eller omförhandlade hyresavtal kompletteras med gröna bilagor som tydliggör hyresgästens hållbarhetsåtaganden inom områden som exempelvis energiförbrukning, resursanvändning, materialval, återvinning och avfallshantering. Vid årsskiftet uppgick andelen gröna hyresavtal av total uthyrbar area till 30 procent (58). Det motsvarar 57 gröna hyresavtal (52) och en lokalarea om 80 700 kvm (68 500). Andelen gröna hyresavtal har minskat till följd av förvärvet av portföljen Presterud 1:11 och 1:36 samt konsolidering av Luxora Invest AB.

## Miljöcertifiering

Samtliga nyproduktionsprojekt inom Ankarhagen ska miljöcertifieras. Vi arbetar dessutom aktivt med att miljöcertifiera det befintliga beståndet i de fall där det finns tekniska och ekonomiska förutsättningarna för att göra det. En hållbarhetscertifierad byggnad har lägre energianvändning och är mer attraktiv för hyresgäster vilka blir alltmer miljömedvetna. Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick vid utgången av 2025 till 11 procent (27) av uthyrbar area. Minskningen härleds till förvärvet av Presterud 1:11 och 1:36 samt konsolidering av Luxora Invest AB, då dessa fastigheter inte är miljöcertifierade.

Under 2025 genomförde Ankarhagen ett nybyggnadsprojekt på fastigheten Neonljuset 3 i Eskilstuna som certifieras med BREEAM In-Use, nivå Very Good. Nybyggnationen Brisen 5 i Karlstad har certifierats i Miljöbyggnad Silver.

### Miljöcertifieringar, andel av total uthyrbar yta



# Samhällsansvarsinformation

Våra medarbetare är avgörande för att nå affärsmålen och driva vårt arbete framåt. Att skapa en inkluderande arbetsplats där alla behandlas lika och har samma möjligheter är därför prioriterat. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare som attraherar talang som bidrar till långsiktig framgång.

Vidare är det väsentligt för oss att erbjuda trygga och hälsosamma miljöer för medarbetare och arbetstagare i och kring våra fastigheter.

## Ankarhagens arbete

Vår hållbarhetspolicy innefattar riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet inom Ankarhagen ska bedrivas. Våra åtaganden inkluderar att vara en attraktiv arbetsgivare som attraherar de bästa och mest professionella medarbetarna och att erbjuda trygga och hälsosamma miljöer för människor i och kring våra fastigheter.

I Ankarhagens uppförandekod sammanfattas vårt ansvar i relation till våra intressenter. I uppförandekoden framgår det att alla medarbetare på Ankarhagen ska uppfatta arbetsmiljön som trygg och hälsosam ur både fysisk, psykisk och social synvinkel. Det framgår även att vi ska respektera och stödja mänskliga rättigheter och behandla varandra och våra intressenter rättvist och jämställt med respekt för människors lika värde. Vi har nolltolerans mot diskriminering eller kränkande särbehandling på grund av kön, religion eller annan trosuppfattning, etnisk tillhörighet, funktionshinder, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck, ålder och socialt ursprung.

Uppförandekoden omfattar alla våra medarbetare och varje medarbetare går igenom uppförandekoden som en del av sin on-boarding.

## Vara en attraktiv arbetsplats

Vi 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. Vi erbjuder våra medarbetare 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 2025 var 7 personer (7).

## En säker arbetsplats

Att arbeta med nybyggnation och ombyggnationer är förenat med arbetsmiljö- och säkerhetsrelaterade risker för utförandepersonalen som arbetar på eller omkring Ankarhagens fastigheter.

Ankarhagen har ett övergripande lagstadgat ansvar för att våra projekt genomförs på ett säkert sätt i enlighet med plan- och bygglagen (PBL). Det inkluderar bland annat att säkerställa att arbetsmiljön på byggarbetsplatsen uppfyller gällande lagar och regler, inklusive Arbetsmiljölagen.

Ansvarsrollen för arbetsmiljön i våra fastighetsprojekt varierar beroende på entreprenadform. Vid totalentreprenader är det entreprenören som ansvarar för arbetsmiljön både i planeringen och under byggtiden. Ansvaret delegeras därmed från Ankarhagen till entreprenören, som har ansvar för att arbetsmiljöplanen följs och att säkerhetsrisker hanteras på ett korrekt sätt.

Vid delade entreprenader utser Ankarhagen ansvariga personer för arbetsmiljön. Detta är vanligtvis en extern konsult som ofta också är anlitad som projektledare. Personen ansvarar för att arbetsmiljöplanen följs, att risker kring säkerhet tas upp och hanteras på byggmöten, där även Ankarhagen deltar, samt att entreprenörerna på plats rapporterar om eventuella säkerhetsfrågor.

Under året har inga väsentliga incidenter inträffat på Ankarhagens fastigheter.

## Säkra och hälsosamma fastigheter

Ankarhagen arbetar med att säkerställa trygga och hälsosamma fastigheter för hyresgästerna att vistas i. Fastigheternas säkerhet fastställs till stor del i byggskedet genom efterlevnad av gällande lagar, regler och byggpraxis, vilket bland annat omfattar krav på utrymningsvägar, brandsäkerhet och inomhusklimat. Efter inflyttning har hyresgäster tillgång till en digital felanmälningsfunktion som möjliggör effektiv rapportering och uppföljning av eventuella brister.

För att stärka driftsäkerheten arbetar Ankarhagen med att stegvis införa uppkopplade och smarta lösningar i fastigheterna, till exempel vad gäller övervakning av drift, el och värme. Ankarhagen gör en bedömning av fastigheterna och ansluter smarta lösningar där det anses vara lämpligt.

## 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 och väsentliga frågor.

# Bolagsstyrningsinformation

Som fastighetsägare är Ankarhagen beroende av ett stort antal aktörer. Våra projekt kräver nära samarbete med våra nyckelintressenter såsom ägare, långgivare, leverantörer och hyresgäster. Detta ställer höga krav på regelefterlevnad, etik och kvalitet i hela värdekedjan.

Genom en stark företagskultur med fokus på regelefterlevnad och etik säkerställer vi att verksamheten bedrivs med hög integritet, transparens och ansvar. Detta minskar risker, förebygger oegentligheter och stärker förtroendet hos våra intressenter.

## Företagskultur

Ankarhagen ska ha hög integritet och accepterar inte mutor eller korruption i någon form. Det kan handla om mutor, intressekonflikter, svågerpolitik, bedrägeri och förskingring. Det framgår av vår uppförandekod.

Ankarhagen följer alla gällande lagar och regler, exempelvis vad gäller arbetsvillkor, affärsetik och skatt. Medarbetare uppmanas vara lyhörda och tala med ledningen om oegentligheter misstänks förekomma. Ankarhagen har under 2025 inte blivit dömd eller varit inblandade i några tvister eller incidenter avseende mänskliga rättigheter, rättvisa marknadsvillkor, beskattning eller korruption.

Genom veckovisa möten säkerställs att samtliga medarbetare är införstådda i bolagets arbetssätt, policyer och affärsetik. Om exempelvis en policy skulle ändras är det under veckomötena som detta tas upp och diskuteras.

# 06

## Bolagsstyrning

Styrelse och revisor	45
Ledning	46

# Styrelse och revisor



Markus Sjövall

Fredrik Tibell

Julia Mejegård

Stefan Lycke

Carl Bertilsson

## Markus Sjövall

Styrelseledamot

**Född:** 1977

**Invald:** Styrelseledamot sedan 2011.

**Utbildning:** Civilekonom, Stockholms universitet.

**Övriga pågående uppdrag:** VD och koncernchef för Ankarhagen Fastigheter AB. Styrelseledamot i koncernens övriga bolag, Tripeta AB och PB26 AB.

## 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:** Styrelseledamot i CA Fastigheter.

## Stefan Lycke

Styrelseledamot

**Född:** 1969

**Invald:** Styrelseledamot sedan 2024.

**Utbildning:** Ekonomlinjen, Stockholms universitet

**Övriga pågående uppdrag:** CEO och Investment manager för Jofam 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.

## 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.

## Revisor



### Jonas Svensson

Revisor i bolaget sedan 2016.

**Född:** 1968

**Utbildning:** Civilekonom, Högskolan Dalarna

**Övriga pågående uppdrag:** Auktoriserad revisor på Ernst & Young och medlem i FAR. Övriga revisionsuppdrag inkluderar Heimstaden AB, Nivika Fastigheter AB, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, Sveafastigheter AB, PEAB AB och Sweco AB.

# 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, 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 Gnivärd Solbacka 1 samt Styrelsesuppleant i koncernens samtliga dotterbolag.

# 07

## Finansiell information

Förvaltningsberättelse	48
Flerårsöversikt	50
Koncernens räkenskaper	51
Moderbolagets räkenskaper	55
Noter till de finansiella rapporterna	59
Styrelsens godkännande	84
Revisionsberättelse	85
Definitioner	87

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ankarhagen Fastigheter AB org.nr. 559103-4664 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

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 42 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 265 300 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.

Fastighetsportföljen uppgick per den sista december 2025 till 2,1 miljarder kronor i fastighetsvärde. Fastigheterna hade per den sista december 2025 totalt 267 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 33 dotterbolag.

## Aktien och aktiekapital

Ankarhagen Fastigheter AB:s aktie är onoterad. Aktiekapitalet uppgår till 2,9 Mkr fördelat på 231 179 aktier, varav 57 795 aktier av serie A och 173 384 aktier av serie B och kvotvärde 12,5 kr. Varje aktie av serie A medför tio (10) röster och varje aktie av serie B medför en (1) röst. 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 2025 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 ett omvandlingsförbehåll där A-aktier ska kunna omvandlas till B-aktier.

## Organisation

Moderbolaget hade per 31 december 2025 sju 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

### Förbättrat förvaltningsresultat och intjäningsförmåga

Under 2025 har koncernens förvaltningsresultat stärkts väsentligt och uppgick till 51 Mkr (28), motsvarande en ökning om cirka 83 procent. Intjäningsförmågan uppgick vid årets slut till 68 Mkr (45), motsvarande en ökning om cirka 50 procent.

Förbättringen förklaras dels av ett starkt driftnetto till följd av uthyrningsframgångar och effektiv förvaltning, dels av ett förbättrat finansnetto.

Nettouthyrningen uppgick till cirka 11 Mkr, motsvarande cirka 10 procent av det totala hyresvärdet vid årets ingång, vilket är den högsta nivån i bolagets historia.

## Konsolidering av Luxora och förvärv av Presterud

Under året genomfördes konsolideringen av Luxora Invest AB samt förvärvet av Presterud. Transaktionerna är i linje med bolagets strategi att skapa en mer sammanhållen och transparent koncernstruktur.

Konsolideringen av Luxora innebär att fastighetsportföljen nu fullt ut återspeglas i koncernens nyckeltal. Detta har initialt medfört en högre rapporterad vakansgrad, då förvärvad vakans inkluderas i redovisningen. Överskottsgraden har samtidigt påverkats temporärt till följd av att tillgångar med lägre initial överskottsgrad tillkommit.

Styrelsens bedömning är att dessa effekter är av övergående karaktär och att aktiv förvaltning av vakanta ytor samt successiv effektivisering över tid kommer att bidra till förbättrad långsiktig intjäningsförmåga.

Balansomslutningen ökade väsentligt under året till följd av genomförda transaktioner.

## Minskad operationell risk genom diversifiering

Den operationella risken i portföljen har minskat genom ökad diversifiering. Antalet hyresgäster har ökat från 85 till 267, samtidigt som de största hyresgästernas andel av de totala hyresintäkterna har minskat.

Andelen offentliga hyresgäster har ökat under året. Ett nytt segment, säkerhet och försvar, har etablerats och omfattar bland annat Polismyndigheten och Myndigheten för civilt försvar. Dessa hyresgäster bedöms bidra med stabila och långsiktiga kassaflöden.

## Finansiering och refinansieringsrisk

Under 2025 har bolaget aktivt arbetat med att minska refinansieringsrisken och öka den finansiella handlingsfriheten. Bolaget har breddat sina bankrelationer och etablerat samarbeten med flera större svenska banker, däribland Danske Bank, Handelsbanken, Nordea och Swedbank.

Genom en bredare bankbas minskar beroendet av enskilda motparter samtidigt som flexibiliteten i kapitalanskaffningen stärks.

## Förväntad framtida utveckling

Den svenska ekonomin har under 2025 successivt stabiliserats efter perioden med hög inflation och stigande räntor. Inflationen har under året utvecklats mot Riksbankens mål, samtidigt som tidigare räntesänkningar bidragit till en mer förutsägbar finansiell miljö.

Samtidigt kvarstår betydande osäkerhet i omvärlden. Den geopolitiska utvecklingen, däribland ökade spänningar i Mellanöstern kopplade till Iran, har bidragit till ökad volatilitet på energi- och finansmarknaderna. Detta kan indirekt påverka den ekonomiska utvecklingen och investeringsklimatet, inklusive fastighetsmarknaden, bland annat genom påverkan på energi- och inflationsförväntningar.

Finansieringsmarknaden i Sverige har under året fungerat relativt väl, även om kreditgivningen i vissa fall präglas av ökad selektivitet. Transaktionsmarknaden för fastigheter har samtidigt visat ökad aktivitet jämfört med föregående år. Efterfrågan inom segmenten lager och lätt industri bedöms fortsatt vara relativt stabil.

Mot denna bakgrund går Ankarhagen in i 2026 med en starkt intjäningsförmåga. Konsolideringen av Luxora samt förvärvet av Presterud har medfört en större och mer sammanhållen fastighetsportfölj, där aktiv förvaltning av vakanta ytor och successiva effektiviseringar bedöms skapa förutsättningar för starkt intjäningsförmåga över tid.

Bolagets tillväxtstrategi ligger fast och bygger fortsatt på kassaflödesstärkande investeringar i befintligt bestånd samt selektiva förvärv med tydliga avkastningskrav och balanserad riskprofil.

Det primära fokuset under kommande år är att ytterligare stärka kassaflödet, förbättra överskottsgraden samt fortsatt minska refinansieringsrisken genom breda bankrelationer och en aktiv kapitalstrukturhantering.

Styrelsens samlade bedömning är att Ankarhagen, trots en fortsatt osäker omvärld, har förutsättningar att under 2026 vidareutveckla hyresintäkter och driftnetto samt successivt stärka intjäningsförmågan, med bibehållen finansiell disciplin och kontrollerad risknivå.

## 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 0,2 Mkr (2,0) och soliditeten var 56 procent (57).

## 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 företagets 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	168 860 669
Årets resultat	85 508
<b>Summa</b>	<b>168 946 177</b>

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Utdelning	3 005 327
I ny räkning balanseras	165 940 850
<b>Summa</b>	<b>168 946 177</b>

Styrelsen föreslår att 165 940 850 kr balanseras i ny räkning.

# Flerårsöversikt

Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter, Mkr	116	105	99	83	64
Driftnetto, Mkr	98	88	84	68	49
Överskottsgrad, %	84	84	85	82	76
Förvaltningsresultat, Mkr	51	28	20	25	22
Periodens resultat, Mkr	107	62	13	45	172
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Fastighetsvärde, Mkr	2 111	1 320	1 232	1 213	990
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area, tusen kvm	265	119	116	118	94
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	7 957	11 113	10 592	10 290	10 587
Antal förvaltningsfastigheter, st	42	38	38	40	32
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	94	92	91	90
Direktavkastning, %	7,4	7,0	7,3	6,6	6,2
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Eget kapital, Mkr	849	599	470	459	417
Substansvärde (NRV), Mkr	994	720	576	562	510
Räntebärande nettoskuld, Mkr	1 048	671	600	594	459
Balansomslutning, Mkr	2 256	1 541	1 336	1 325	1 081
Avkastning på eget kapital, %	15	12	3	10	52
Soliditet, %	38	39	35	35	39
Belåningsgrad, %	52	53	51	53	49
Nettobelåningsgrad, %	50	51	49	49	46
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	1,7	1,6	2,4	3,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,2	10,0	10,3	12,3	13,2
Antal aktier, st	231 179	1 000	1 000	1 000	1 000

Nyckeltalen har beräknats baserat på koncernens totala resultat och finansiella ställning, inklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritetsandel). Detta innebär att nyckeltalen inte är justerade för den andel av resultat och eget kapital som är hänförlig till minoritetsägare. Syftet är att återspegla koncernens operativa och finansiella utveckling i sin helhet. Se sida 87 för definitioner.

# Koncernens räkenskaper

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2025	2024
Intäkter	3	116,1	105,1
<b>Totala intäkter</b>		<b>116,1</b>	<b>105,1</b>
Fastighetskostnader	4	-18,5	-16,9
<b>Driftnetto</b>		<b>97,6</b>	<b>88,3</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	5,6,7	-21,4	-21,9
Resultat från intresseföretag	14	10,3	1,9
Finansiella intäkter	8	0,4	0,5
Finansiella kostnader	8	-35,5	-40,6
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>51,4</b>	<b>28,1</b>
Resultat från stegvis förvärv av intressebolag till dotterföretag	14	21,4	-
Värdeförändringar på finansiella instrument	9	-1,1	1,0
Värdeförändringar på fastigheter	11	58,1	53,0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>129,8</b>	<b>82,1</b>
Lämnade koncernbidrag		-0,5	-0,2
Aktuell skatt	10	-4,3	-4,1
Uppskjuten skatt	10	-18,2	-16,1
<b>Årets resultat</b>		<b>106,8</b>	<b>61,6</b>
Övrigt totalresultat		-	-
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>		<b>106,8</b>	<b>61,6</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		106,4	61,6
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,3	-

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	2 111,0	1 320,2
Nyttjanderätter	13	40,6	42,4
Andelar i intresseföretag	14	-	112,5
Inventarier, verktyg och installationer		0,2	0,4
Uppskjuten skattefordran	10	1,1	0,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 153,0</b>	<b>1 475,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	17	21,7	21,1
Aktuella skattefordringar		6,2	7,1
Övriga fordringar	16	5,8	2,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10,2	8,4
Likvida medel	16	59,3	26,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>103,1</b>	<b>65,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 256,2</b>	<b>1 541,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	15	2,9	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		-	70,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		702,4	528,3
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>705,2</b>	<b>598,8</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		143,4	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>848,7</b>	<b>598,8</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga avsättningar		0,5	0,5
Skulder till kreditinstitut	16, 21	385,0	264,3
Skulder till aktieägare	16, 21	6,2	16,5
Leasingskuld	13, 16	38,6	40,3
Uppskjutna skatteskulder	10	144,3	120,4
Övriga långfristiga skulder	16	0,4	0,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>575,0</b>	<b>442,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 21	703,5	378,8
Skulder till aktieägare	16	1,0	0,8
Leasingskuld	13, 16	1,8	1,4
Derivatinstrument med negativt marknadsvärde	9	2,5	1,4
Leverantörsskulder	16	22,6	9,9
Skatteskulder	10	13,8	10,8
Övriga skulder	16, 19	32,6	61,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	54,8	35,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>832,5</b>	<b>499,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 256,2</b>	<b>1 541,1</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

### Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Eget kapital hänförligt till moderbolag- ets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 1 januari 2024</b>	<b>0,5</b>	-	<b>469,2</b>	<b>469,7</b>	-	<b>469,7</b>
Periodens resultat	-	-	61,6	61,6	-	61,6
<b>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>						
Aktieägartillskott	-	70,0	-	70,0	-	70,0
Utdelning	-	-	-2,5	-2,5	-	-2,5
<b>Utgående balans 31 december 2024</b>	<b>0,5</b>	<b>70,0</b>	<b>528,3</b>	<b>598,8</b>	-	<b>598,8</b>
<b>Ingående balans 1 januari 2025</b>	<b>0,5</b>	<b>70,0</b>	<b>528,3</b>	<b>598,8</b>	-	<b>598,8</b>
Periodens resultat	-	-	106,4	106,4	0,3	106,8
Stegvist förvärv av intressebolag till dotterföretag	-	-	-	-	146,1	146,1
Fondemission	2,4	-	-2,4	-	-	-
Omklassificering aktieägartillskott	-	-70,0	70,0	-	-	-
<b>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>						
Utdelning	-	-	-	-	-3,0	-3,0
<b>Utgående balans 31 december 2025</b>	<b>2,9</b>	-	<b>702,4</b>	<b>705,2</b>	<b>143,4</b>	<b>848,7</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>	24		
Driftnetto		97,6	88,3
Förvaltnings- och administrationskostnader		-21,4	-21,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2,0	2,2
Erhållen ränta		0,4	0,5
Erlagd ränta		-36,0	-40,6
Betald skatt		-5,4	-3,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>37,2</b>	<b>24,7</b>
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		5,8	-5,5
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		6,0	-0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>49,1</b>	<b>19,0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	24		
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-166,8	-
Avyttrade förvaltningsfastigheter		40,4	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av förvaltningsfastigheter		-62,8	-35,4
Förvärv av maskiner och inventarier		-	-0,4
Förvärv av andelar i intresseföretag		14,2	-56,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-174,9</b>	<b>-91,8</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	24		
Erhållna aktieägartillskott		-	70,0
Upptagna lån		250,1	32,7
Upptagna övriga lån		15,0	-
Amortering lån		-39,6	-20,9
Amortering ägarlån		-10,8	-9,1
Amortering leasingskuld		-1,3	-1,6
Amortering övriga skulder		-54,6	-0,7
Återbetalda depositioner		-0,0	-
Utbetald utdelning		-	-2,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>158,7</b>	<b>68,0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>32,8</b>	<b>-4,8</b>
Likvida medel vid periodens början		26,5	31,2
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>59,3</b>	<b>26,5</b>

# Moderbolags räkenskaper

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	3	17,6	17,3
<b>Totala intäkter</b>		<b>17,6</b>	<b>17,3</b>
Övriga externa kostnader	6	-8,5	-8,0
Personalkostnader	7	-10,8	-11,2
Av-/nedskrivningar		-0,1	-0,1
Övriga rörelsekostnader		-0,0	-0,0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1,8</b>	<b>-2,1</b>
<b>Finansiella poster</b>	8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3,9	2,6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4,1	-3,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2,1</b>	<b>-2,5</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-0,1	-0,7
Erhållna koncernbidrag		6,1	10,1
Erlagda koncernbidrag		-3,8	-4,4
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0,2</b>	<b>2,4</b>
Uppskjuten skatt	10	-	-
Aktuell skatt	10	-0,1	-0,4
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>0,1</b>	<b>2,0</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2025	2024
Årets resultat		0,1	2,0
Övrigt totalresultat		-	-
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>		<b>0,1</b>	<b>2,0</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		0,0	0,1
Inventarier och installationer		0,2	0,3
Andelar i koncernföretag	12	105,5	99,4
Fordringar hos koncernföretag	18	190,5	186,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>296,3</b>	<b>285,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	18	9,3	7,7
Övriga fordringar		0,3	0,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1,1	1,0
Kassa och bank		0,9	3,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11,7</b>	<b>12,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>307,9</b>	<b>298,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	15	2,9	0,5
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2,9</b>	<b>0,5</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		168,9	169,2
Årets resultat		0,1	2,0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>168,9</b>	<b>171,3</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>171,8</b>	<b>171,8</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
		<b>2,1</b>	<b>2,0</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	23	104,0	72,1
Skulder till aktieägare		6,2	16,5
Övriga långfristiga skulder		-	29,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21</b>	<b>110,2</b>	<b>118,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	23	2,1	1,2
Skulder till aktieägare		1,0	0,8
Leverantörsskulder		1,8	1,8
Skatteskulder		0,1	0,1
Övriga skulder		16,2	1,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2,5	1,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23,8</b>	<b>7,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>307,9</b>	<b>298,8</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 1 januari 2024</b>	<b>0,5</b>	-	<b>94,7</b>	<b>7,1</b>	<b>102,2</b>
Resultatdisposition	-	-	7,1	-7,1	-
Fondemission	-	-	-	-	-
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	70,0	-	70,0
Utdelning enligt	-	-	-2,5	-	-2,5
Årets totalresultat	-	-	-	2,0	2,0
<b>Utgående balans 31 december 2024</b>	<b>0,5</b>	-	<b>169,2</b>	<b>2,0</b>	<b>171,8</b>
<b>Ingående balans 1 januari 2025</b>	<b>0,5</b>	-	<b>169,2</b>	<b>2,0</b>	<b>171,7</b>
Resultatdisposition	-	-	2,0	-2,0	-
Fondemission	2,4	-	-2,4	-	-
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	0,1	0,1
<b>Utgående balans 31 december 2025</b>	<b>2,9</b>	-	<b>168,9</b>	<b>0,1</b>	<b>171,8</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>	<b>24</b>		
Rörelseresultat		-1,8	-2,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0,1	0,1
Erhållen ränta		0,2	0,1
Erlagd ränta		-2,0	-1,8
Betald Skatt		-0,1	-0,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-3,6</b>	<b>-4,1</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		2,3	1,3
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		2,1	6,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>0,8</b>	<b>3,2</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	<b>24</b>		
Förändring utlåning koncernbolag		21,8	-65,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>21,8</b>	<b>-65,7</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	<b>24</b>		
Upptagna lån		15,0	5,5
Amortering lån		-29,4	-
Amorterade ägarlån		-10,8	-9,1
Utbetald utdelning		-	-2,5
Erhållna aktieägartillskott		-	70,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-25,2</b>	<b>63,9</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-2,6</b>	<b>1,4</b>
Likvida medel vid årets början		3,5	2,1
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0,9</b>	<b>3,5</b>

# 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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 den 26 mars 2026. Moderbolagets och koncernens respektive resultat och balansräkning blir föremål för beslut på årsstämman den 20 april 2026.

### 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.

IFRS 18 Presentation and disclosure in financial statements kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och tillämpas från och med 1 januari 2027. Syftet med IFRS 18 är bl.a. en förbättrad struktur för hur företag presenterar sina finansiella rapporter. Den nya standarden kommer inte påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna. Bolaget analyserar för närvarande vilka upplysningsmässiga effekter standarden kan få på de finansiella rapporterna.

### 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 procentalen.

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

Nedan beskrivs 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 2025, redovisats till en skattesats om 20,6 procent. 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 sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen. Konsolidering sker från och med den dag då moderbolaget erhåller ett bestämmande inflytande. Dotterbolag exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

### **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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men i den utsträckning det inte finns 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. Omsättningsstillgångar 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 fastighetskostnader. 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 fastighetskostnader 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 tillträdesdagen 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 försäljningskostnader 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 hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Såväl realiserade som realiserade 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 kassaflydesmodeller 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 procent av röstetalet. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden 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 justeras 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 leasekund 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 leasekundens 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 nyttjanderättsstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgåld.

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, leverantörskulder, 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 till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens finansiella tillgångar består av kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Kundfordringarna redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Nedskrivningsbehov för kundfordringar utvärderas vid varje balansdag. Nedskrivningsprövning görs baserat på förväntade kreditförluster enligt den förenklade modellen i IFRS 9. Detta innebär att förlustreserv beräknas för tillgångens förväntade återstående löptid. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Koncernen har historiskt endast redovisat några få kundförluster. Bokföring av kundförluster påverkar den aktuella perioden som intäkten avser.

När det inte längre finns en rimlig förväntan om att erhålla betalning skrivs tillgången bort. Kreditrisken bedöms som låg. Likvida medel inkluderar kontanter, inlåning i banker och andra kortfristiga höglivda 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.

## Derivat

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.

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 anställda som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Företagets 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.

## **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 hänförlig 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 bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

## **Leasingavtal**

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

## NOT 2. FINANSIELL RISKHANTERING

### Koncernen

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk i form av 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.

Ränterisken hanteras genom att sprida ränteförfall över tiden och genom att vid behov använda räntederivat, såsom ränteswappar, i syfte att anpassa räntebindningstiden i skuldportföljen i enlighet med koncernens finanspolicy.

En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet, givet oförändrad lånevolym, skulle öka koncernens räntekostnad för 2025 med 7,4 Mkr (4,6).

#### 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 2025 uppgår koncernens likvida medel till 59,3 Mkr (26,5). Framtida likviditetsbelastning avser främst betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering och refinansiering 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 förfalldagen. 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 strukturera 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 covenantar, som låntagaren ska uppfylla. Vid brott mot covenantarna 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 2025 uppfyller Ankarhagen alla sina covenantar och utsiktorna för nyckeltalen gällande finansiella åtaganden är att de fortsatt bedöms kunna uppfyllas även framgent.

### 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 odiskonterade kassaflödena inklusive ränta hänförliga till koncernens finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår till den avtalsenliga förfalldagen.

<b>Per 31 december 2025</b>	<b>Mindre än 1 år</b>	<b>Mellan 1 och 5 år</b>	<b>Mer än 5 år</b>	<b>Summa</b>
Skulder till kreditinstitut	734,1	408,0	-	1 142,1
Skulder till aktieägare	7,2	-	-	7,2
Övriga långfristiga skulder	-	0,4	-	0,4
Leasingskuld	2,7	10,4	31,4	44,5
Leverantörsskulder	28,3	-	-	28,3
Övriga kortfristiga skulder	33,4	-	-	33,4
<b>Summa</b>	<b>805,7</b>	<b>418,8</b>	<b>31,4</b>	<b>1 255,9</b>
<b>Per 31 december 2024</b>	<b>Mindre än 1 år</b>	<b>Mellan 1 och 5 år</b>	<b>Mer än 5 år</b>	<b>Summa</b>
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
<b>Summa</b>	<b>481,7</b>	<b>279,0</b>	<b>76,5</b>	<b>837,1</b>

<b>Per 31 december 2025</b>	<b>Mindre än 1 år</b>	<b>Mellan 1 och 5 år</b>	<b>Mer än 5 år</b>	<b>Summa</b>
Derivatinstrument	-1,6	-2,4	-	-4,1
<b>Summa</b>	<b>-1,6</b>	<b>-2,4</b>	<b>-</b>	<b>-4,1</b>
<b>Per 31 december 2024</b>	<b>Mindre än 1 år</b>	<b>Mellan 1 och 5 år</b>	<b>Mer än 5 år</b>	<b>Summa</b>
Derivatinstrument	0,0	0,1	-	0,1
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>

<b>Belåningsgrad</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetslån	21	1 107,0	697,7
Fastigheternas marknadsvärde	11	2 111,0	1 320,2
<b>Belåningsgrad, %</b>		<b>52,4%</b>	<b>52,8%</b>

<b>Nettobelåningsgrad</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Nettoskuld	21	1 047,7	671,2
Fastigheternas marknadsvärde	11	2 111,0	1 320,2
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>		<b>49,6%</b>	<b>50,8%</b>

<b>Soliditet</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Eget kapital		848,2	598,8
Balansomslutning		2 256,2	1 541,1
<b>Soliditet, %</b>		<b>37,6%</b>	<b>38,9%</b>

#### **MODERBOLAGET**

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

## NOT 3. INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	103,5	95,2	0,1	0,1
Serviceintäkter (fastighetsskatt, el, värme, VA, renhållning, snöröjning och dylikt)	9,3	8,0	-	-
Övriga intäkter	3,2	2,0	17,5	17,2
<b>Summa</b>	<b>116,1</b>	<b>105,1</b>	<b>17,6</b>	<b>17,3</b>

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 kontraktportföljen uppgick vid årsskiftet till 4,5 år (4,0). Av den kontrakterade hyran utgörs 99 procent (100) av kommersiella kontrakt. Det finns 359 kommersiella kontrakt (103) fördelat på 267 hyresgäster (85) i ett flertal olika branscher. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 7 procent (9) av det årliga kontraktsvärdet. Hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 22 procent (12) 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	
	2025	2024
El- och värmekostnader	-6,0	-5,2
Vatten och avlopp	-1,2	-1,2
Fastighetsskatt	-2,8	-1,9
Fastighetsförsäkringspremier	-1,3	-1,2
Fastighetsskötsel och förvaltning	-2,2	-2,0
Reparation och underhåll	-4,8	-5,3
Övriga fastighetskostnader	-0,1	-0,2
<b>Summa</b>	<b>-18,5</b>	<b>-16,9</b>

En del av fastighetskostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna enligt avtal som serviceintäkter (fastighetsskatt, el, värme, VA,

renhållning, snöröjning och dylikt), se not 3.

## NOT 5. FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Förvaltnings- och administrationskostnader	Not	Koncernen	
		2025	2024
Konsultarvoden		-3,8	-4,2
Revisionsarvoden	6	-1,5	-1,4
Personalkostnader	7	-10,9	-11,2
Lokalkostnad		-1,2	-1,3
Övriga förvaltningskostnader		-4,0	-3,8
<b>Summa</b>		<b>-21,4</b>	<b>-21,9</b>

I övriga förvaltningskostnader ingår bland annat uthyrningskostnader och förvaltningsadministration.

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 dylikt), se not 3.

## NOT 6. REVISIONSARVODEN

Revisionsarvoden	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
<b>EY</b>				
Revisionsuppdrag	-1,5	-1,4	-0,4	-0,4
Övriga tjänster	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>

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	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Medelantalet anställda	7,0	7,7
- varav kvinnor	2,2	2,7
- varav män	4,8	5,0
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-3,3	-2,7
Övriga anställda	-3,5	-4,6
<b>Sociala kostnader inklusive löneskatt</b>		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-1,0	-0,8
Övriga anställda	-1,1	-1,7
<b>Pensionskostnader</b>		
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	-0,8	-0,7
Övriga anställda	-0,5	-0,3
Övriga personalrelaterade kostnader	-0,7	-0,5
<b>Summa</b>	<b>-10,9</b>	<b>-11,2</b>

### STYRELSE OCH VD

Under år 2025 hade moderbolaget vid årets slut 5 (5) 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 2025 utbetalats 1,2 Mkr (1,1) i lön samt förmåner om 0,1 Mkr (0,1) och 0,0 Mkr (0,0) i bonus för verksamhetsåret 2024. Under 2025 avtalades om ersättningar och förmåner till VD om 1,2 Mkr per år i fast ersättning, någon rörlig ersättningsdel ska inte utgå. VD:s ersättning för 2026

uppgår enligt avtal till 1,3 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 31 mars 2025. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Ankarhagen.

För transaktioner med närstående hänvisas till not 26.

## NOT 8. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	-	-	-
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>				
Ränteintäkter (beräknade enligt effektivräntemetoden)	0,4	0,5	0,0	0,1
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	3,8	2,5
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>				
Räntekostnader för leasingavtal, arrende samt tomträttsavgäld	-1,3	-1,2	-	-
Räntekostnader till kreditinstitut	-31,3	-38,1	-2,4	-1,4
Räntekostnader till aktieägare	-0,2	-0,4	-0,2	-0,4
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	-1,5	-1,3
Övriga räntekostnader	-2,8	-0,8	-	-0,0
<b>Summa</b>	<b>-35,5</b>	<b>-40,6</b>	<b>-4,1</b>	<b>-3,1</b>

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).

## NOT 9. DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Skulder		
Ränteswappar	275,0	150,0
Performance ränteswappar <sup>1</sup>	25,0	25,0
<b>Summa</b>	<b>300,0</b>	<b>175,0</b>

Förfallodagar	Nominellt belopp	Koncernen	
		Verkligt värde 2025-12-31	Verkligt värde 2024-12-31
2027-04-15	25,0	-0,0	-
2027-10-04	25,0	-0,0	-
2027-12-04	25,0	0,1	0,3
2028-05-16	50,0	-1,1	-1,2
2028-11-07	25,0	-0,6	-0,6
2028-12-28	25,0	-0,2	-0,1
2029-07-22	25,0	-0,1	-0,0
2029-08-06	25,0	0,0	0,2
2029-12-30	25,0	-0,1	-
2030-03-31	25,0	-0,3	-
2030-12-30	25,0	-0,1	-
<b>Summa</b>	<b>300,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>-1,4</b>

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 2025-12-31 till 300,0 Mkr (175,0). Orealiserat resultat på derivatinstrument uppgår till -1,1 Mkr (1,0). Koncernens derivatinstrument redovisas till verkligt värde och hänför sig till

<sup>1</sup> 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.

Derivatinstrument	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Undervärden på finansiella derivat	-2,5	-1,4
<b>Summa</b>	<b>-2,5</b>	<b>-1,4</b>

Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Räntederivat	-1,1	1,0
<b>Summa</b>	<b>-1,1</b>	<b>1,0</b>

Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Räntederivat	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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.

## NOT 10. SKATT

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>				
<b>Aktuell skattekostnad</b>				
Aktuell skatt	-4,1	-4,1	-0,1	-0,4
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	-0,0	-	-
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-2,0	-3,8	-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-9,4	-10,9	-	-
Effekt avsättning obeskattade reserver	-6,4	-1,3	-	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-0,5	-0,2	-	-
Leasing	0,1	0,1	-	-
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-22,5</b>	<b>-20,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,4</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skatt baserad på gällande skattesats:				
Redovisat resultat före skatt	129,8	81,9	0,2	2,4
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-26,7	-16,9	-0,0	-0,5
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Ej avdragsgilla kostnader	-2,4	-3,6	-0,0	-0,1
Ej skattepliktiga intäkter	1,9	0,4	0,0	0,1
Ej skattepliktig försäljning koncernbolag	5,1	-	-	-
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-0,2	-0,2	-	-
Skatteeffekt av periodiseringsfonder	0,0	-	-0,0	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	-0,0	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-22,5</b>	<b>-20,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,4</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Vid årets ingång	0,3	0,5	-	-
Redovisat i årets resultat	0,9	-0,2	-	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1,1</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Vid årets ingång	-120,4	-104,5	-	-
Redovisat i årets resultat	-17,9	-15,9	-	-
Förvärvade och avyttrade tillgångar	-6,0	-	-	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-144,3</b>	<b>-120,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skattefordran är hänförlig till:</b>				
Övriga temporära skillnader	-	0,3	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld är hänförlig till:</b>				
Temporära skillnader fastigheter	132,7	115,3	-	-
Övriga temporära skillnader	11,6	5,1	-	-
<b>Summa</b>	<b>144,3</b>	<b>120,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Netto uppskjuten skatt:</b>	<b>144,3</b>	<b>120,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## NOT 11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	Värde 2025-12-31	Värde 2024-12-31
Ingående redovisat värde	1 320,2	1 231,8
Förvärv av dotterbolag	529,7	-
Förvärv	166,8	-
Investeringar i befintliga fastigheter	75,4	35,4
Försäljningar (köpeskilling)	-39,2	-
<b>Värdeförändringar</b>	<b>58,1</b>	<b>53,0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 111,0</b>	<b>1 320,2</b>

I värdeförändringar ingår realiserade värdeförändringar motsvarande 56,1 Mkr (53,0) och realiserade värdeförändringar motsvarande 2,0 Mkr (0,0)

Taxeringsvärden	Koncernen	
	Värde 2025-12-31	Värde 2024-12-31
Byggnader	386,4	205,8
Mark	235,7	102,7
Varav mark tomträtter	37,7	28,5

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 42 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 2025-12-31	Värde 2024-12-31
Karlstad	644,9	663,0
Motala	529,7	-
Kristinehamn	256,3	69,6
Örebro	174,3	162,9
Stockholm	183,8	160,6
Västerås	140,6	130,7
Eskilstuna	143,7	94,1
Övriga Mellansverige	37,7	39,3
<b>Totalt</b>	<b>2 111,0</b>	<b>1 320,2</b>

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 2025 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.

<b>Fördelning värderingar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Extern värdering</b>	<b>1 270</b>	<b>740</b>
Antal fastigheter	22	22
<b>Intern värdering</b>	<b>841</b>	<b>580</b>
Antal fastigheter	20	15
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 111,0</b>	<b>1 320,2</b>
Antal fastigheter	42	37

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

<b>Värderingsantaganden</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kalkylränta driftnetto	9,5%	9,1%	9,5%
Kalkylränta för restvärde	9,5%	9,1%	9,5%
Direktavkastningskrav	7,4%	7,0%	7,3%
Förväntad vakansgrad	5,0%	5,4%	5,0%
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.

<b>Känslighetsanalys</b>	<b>Förändring</b>	<b>Påverkan på värde</b>
Marknadshyresnivå	+/- 10%	208,0 / -208,0
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-34,2 / 34,2
Fastighetskostnader	+/- 5%	-25,7 / 25,7
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-129,8 / 149,0

<b>Avtalade framtida hyresintäkter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avtalade hyresintäkter år 1	173,0	97,2	89,0	84,2	63,1
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	422,2	229,7	192,7	190,0	164,0
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	235,6	92,6	101,8	101,4	101,2
<b>Summa</b>	<b>830,7</b>	<b>419,5</b>	<b>383,6</b>	<b>375,6</b>	<b>328,3</b>

Framtida hyresintäkter i tabellen är redovisade exkl. indexreglering och tillägg. Ankarhagens avtalade framtida hyresintäkter ökade till 831 Mkr (420) 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

Andelar i koncernföretag	Moderbolaget	
	2025-12-13	2024-12-13
Ingående anskaffningsvärden	99,4	90,9
Förvärv	-	-
Avyttringar	-	-
Kapitaltillskott	6,2	8,5
Nedskrivning	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105,5</b>	<b>99,4</b>

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 16 (16) stycken och antalet indirekt delägda dotterbolag uppgår till 1 (1).

Andelar innehas i följande dotterbolag	Org. nr.	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Redovisat värde per 2025-12-31	Redovisat värde per 2024-12-31
Ankarhagen Fast1 AB	559457-1662	100	100	6,5	1,5
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	4,8
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 Östanvinden 4 AB	559125-6531	100	100	18,1	17,1
Ankarhagen Östanvindstorpet AB	559115-8919	100	100	0,1	0,1
Ankarhagen Karlstadfastigheter AB	559190-2696	100	100	1,3	1,2
Ankarhagen Bergslagen AB	559360-5396	100	100	1,2	1,2
<b>Summa</b>				<b>105,5</b>	<b>99,4</b>

## NOT 13. LEASING

Koncernen som leasetagare	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
<b>Nyttjanderättstillgångar</b>		
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>42,4</b>	<b>40,4</b>
Tillkommande leasingavtal	0,1	3,9
Årets avskrivningar	-1,9	-1,8
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40,6</b>	<b>42,4</b>
<b>Leasingskulder</b>		
<b>Leasingskuld vid årets början</b>	<b>41,7</b>	<b>39,3</b>
Tillkommande leasingavtal	0,1	3,8
Räntekostnader	0,2	0,2
Amortering av leasingskuld	-1,5	-1,6
<b>Leasingskuld vid årets slut</b>	<b>40,4</b>	<b>41,7</b>
Totalt kassaflöde för leasingavtal	2,7	2,7
<b>Nyttjanderättstillgångar per tillgångsslag</b>		
Tomträtter och arrenden	37,9	38,8
Lokaler	2,4	3,6
Bilar	0,3	0,1
<b>Summa</b>	<b>40,6</b>	<b>42,4</b>
<b>Leasingskuld per tillgångsslag</b>		
Tomträtter och arrenden	38,2	-38,0
Lokaler	1,9	-3,6
Bilar	0,3	-0,1
<b>Summa</b>	<b>40,4</b>	<b>-41,7</b>
<b>Löptidsanalys över koncernens leasingskulder</b>		
Inom 1 år	2,6	2,6
Mellan 1 och 5 år	7,1	8,3
Mer än 5 år	31,4	32,1
<b>Summa</b>	<b>41,1</b>	<b>43,0</b>

### 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.

Operationell leasing	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsförda leasingavgifter	1,3	1,3
Varav variabla avgifter	-	-
<b>Summa</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Framtida avgifter för ej uppsägningsbara kontrakt förfaller enligt följande:</b>		
Inom ett år	1,2	1,2
1-5 år	1,5	2,6
Senare än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>2,7</b>	<b>3,9</b>

## NOT 14. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Andelar i intresseföretag	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112,5	-	-	-
Förvärv	-	110,6	-	-
Andel av årets resultat	10,3	1,9	-	-
Försäljning	-122,8	-	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>112,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Joint venture / intresseföretag	Org nr	Säte	Andel av	Koncernen	
				2025-12-31	2024-12-31
Luxora Invest AB	559044-2926	Linköping	50,6%	-	112,5
<b>Summa</b>				<b>-</b>	<b>-</b>

Försäljning av andelar i intresseföretag är en omklassificering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag vid förvärv av bestämmande inflytande. Andelen i intresseföretagets intäkter uppgår till 0,0 Mkr (6,7), andelen tillgångar till 0,0 Mkr (136,0) och andelen skulder till 0,0 Mkr (126,4).

Resultat från intresseföretag	Koncernen	
	2025	2024
<b>Förvaltningsresultat:</b>		
Luxora Invest AB	11,4	2,1
<b>Summa</b>	<b>11,4</b>	<b>2,1</b>
<b>Värdeförändringar på fastigheter:</b>		
Luxora Invest AB	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Värdeförändringar på finansiella instrument:</b>		
Luxora Invest AB	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skatt:</b>		
Luxora Invest AB	-1,2	-0,3
<b>Summa</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,3</b>

### Förvärv av bestämmande inflytande i Luxora Invest AB

Den 4 december 2025 förvärvade Ankarhagen ytterligare 1,6 procent av aktierna i Luxora Invest AB från CVP Motala Holding AB för en kontant köpeskillning om 3,5 Mkr, varigenom bestämmande inflytande erhöles med en total ägarandel om 50,6 procent av röster och kapital. Från och med detta datum konsolideras Luxora Invest AB som dotterbolag. Resterande 49,4 procent redovisas som innehav utan bestämmande inflytande.

### Klassificering av förvärvet

Transaktionen har bedömts utgöra ett tillgångsförvärv och inte ett rörelseförvärv enligt IFRS 3 Rörelseförvärv, varför ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas vid förvärvstillfället. Bedömningen baseras på att de förvärvade tillgångarna i allt väsentligt består av förvaltningsfastigheter och att någon organiserad verksamhet med väsentliga processer och resurser som tillsammans utgör en rörelse enligt IFRS 3 inte har identifierats. Förvärvet omfattar således inte en integrerad verksamhet som självständigt kan generera avkastning.

Anskaffningsvärdet har allokerats till de förvärvade förvaltningsfastigheterna. För upplysningar om fastighetsvärdering, se Not 11.

### Resultateffekt från stegvis förvärv av intresseföretag till dotterbolag

Förvärvet har skett stegvis (s.k. step acquisition), där tidigare innehav redovisats som intresseföretag. Det stegvisa förvärvet har gett upphov till en resultateffekt om 21,4 Mkr, vilken redovisas i resultaträkningen. Resultateffekten är inte kassaflödespåverkande och inte skattepliktig.

Köpeskillningen om 3,5 Mkr för de ytterligare 1,6 procenten har erlagts som en säljarsrevers och redovisas som en del av övriga kortfristiga skulder (se Not 21). Någon kassaflödespåverkan har därmed inte uppstått hänförlig till de ytterligare förvärvade andelarna.

Förvärvseffekt i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Resultat vid omklassificering av intresseföretagsandel <sup>1</sup>	-12,7	-	-	-
Upplösning negativ goodwill <sup>2</sup>	37,1	-	-	-
Justering differens förvärvspris/bokfört värde <sup>3</sup>	-3,1	-	-	-
<b>Förvärvseffekt netto (ej kassaflödespåverkande)</b>	<b>21,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Omvärdering av tidigare innehav till verkligt värde vid erhållet bestämmande inflytande gav en förlust om 12,7 Mkr (108,9 Mkr jämfört med bokfört värde 121,6 Mkr).

<sup>2</sup> Anskaffningsvärdet för 100 procent (222,4 Mkr) understiger verkligt värde på nettotillgångar, vilket medför negativ goodwill om 37,1 Mkr som intäktsförs.

<sup>3</sup> Teknisk konsolideringsdifferens hänförlig till att köpeskillningen för 1,6 procent inte motsvarar proportionell andel av bokförda nettotillgångar; påverkar ej verkliga värden.

## NOT 15. UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr
Antal aktier vid årets ingång	1 000	500
Antal aktier vid årets utgång	231 179	13

Bolaget har under räkenskapsåret genomfört en fondemission. Per balansdagen uppgår det totala antalet aktier till 231 179, varav 57 795 aktier av serie A och 173 384 aktier av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till tio (10) röster och varje aktie av serie B berättigar till en (1) röst.

Redovisning av aktiekapitalets utveckling 2024-2025	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal aktier
Aktiekapital 2024-12-31	-	0,5	1 000
Aktiekapital 2025-12-31	2,4	2,9	231 179

## NOT 16. FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	22	21
Övriga kortfristiga fordringar	6	2
Likvida medel	59	26
<b>Redovisat värde</b>	<b>87</b>	<b>50</b>

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Not	Koncernen	
		2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)		385,0	264,3
Skulder till aktieägare (långfristiga)		6,2	16,5
Leasingskulder		40,4	41,7
Övriga långfristiga skulder		0,4	0,4
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)		703,5	378,8
Skulder till aktieägare (kortfristiga)		1,0	0,8
Leverantörsskulder		22,6	9,9
Övriga kortfristiga skulder	19	32,6	61,7
<b>Redovisat värde</b>		<b>1 191,6</b>	<b>774,1</b>

Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Derivatinstrument med negativt marknadsvärde	2,5	1,4
<b>Redovisat värde</b>	<b>2,5</b>	<b>1,4</b>

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos koncernföretag	199,8	193,8
Kundfordringar	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	0,3	0,7
Kassa och bank	0,9	3,5
<b>Redovisat värde</b>	<b>201,0</b>	<b>197,9</b>

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Skulder till koncernföretag (långfristiga)	104,0	72,1
Skulder till aktieägare (långfristiga)	6,2	16,5
Övriga skulder (långfristiga)	-	29,4
Skulder till koncernföretag (kortfristiga)	2,1	1,2
Skulder till aktieägare (kortfristiga)	1,0	0,8
Leverantörsskulder	1,8	1,8
Övriga kortfristiga skulder	16,4	1,1
<b>Redovisat värde</b>	<b>131,5</b>	<b>123,0</b>

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

## NOT 17. KUNDFODRINGAR

	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	22,4	22,9	-	-
Reservering för osäkra kundfordringar	-0,7	-1,7	-	-
<b>Kundfordringar netto:</b>	<b>21,7</b>	<b>21,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Reserv vid årets början	1,7	0,8	-	-
Årets reserveringar	0,2	0,9	-	-
Återförda reserveringar	-0,5	-0,0	-	-
Konstaterade förluster	-0,7	-	-	-
<b>Reserv vid årets slut</b>	<b>0,7</b>	<b>1,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Åldersanalys av förfallna icke reserverade kundfordringar</b>				
1–30 dagar	10,7	14,8	-	-
31–60 dagar	0,1	0,5	-	-
> 61 dagar	0,2	1,9	-	-
<b>Summa förfallna kundfordringar (ej reserverade)</b>	<b>11,0</b>	<b>17,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

För ytterligare upplysningar om kreditrisk, se not 2.

## NOT 18. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	193,8	138,5
Lån som utbetalats under året	153,0	126,0
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	-147,0	-70,7
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>199,8</b>	<b>193,8</b>

<b>Koncernföretag</b>	<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Kortfristiga fordringar på koncernföretag</i>		
Ankarhagen Telefonen AB	0,3	0,3
Ankarhagen Fast1 AB	1,6	0,3
Ankarhagen SWUK AB	0,1	0,1
Ankarhagen Karlstadfastigheter AB	0,2	0,1
Ankarhagen Jordbromalm AB	0,4	0,8
Ankarhagen Likströmmen AB	0,1	0,1
Ankarhagen Tunbytorp AB	0,8	0,7
Ankarhagen Vintergatan AB	1,0	0,7
Ankarhagen Östanvinden 4 AB	0,2	0,1
Ankarhagen Bergslagen AB	0,6	0,3
Ankarhagen BP3 AB	0,0	-
Ankarhagen BP AB	0,8	0,6
Ankarhagen Buffeln AB	0,2	0,2
Ankarhagen Gaspedalen AB	0,1	0,1
Ankarhagen H24 KB	0,1	0,1
Ankarhagen Ilanda AB	0,1	0,1
Ankarhagen Järnvägen AB	0,2	0,2
Ankarhagen Klubban AB	0,2	0,1
Ankarhagen Nolgård AB	-	0,2
Ankarhagen TL4 AB	0,3	0,3
Ankarhagen Vinden KB	0,1	0,1
Ankarhagen Östanvinden KB	0,8	0,8
KB Stormgatan AB	0,4	0,3
Ankarhagen Nattvinden AB	0,4	0,3
Ankarhagen Storängen AB	-	0,3
Ankarhagen Ventum AB	0,4	0,4
Ankarhagen Tällekullen AB	-	0,1
Ankarhagen Örsholmen AB	0,1	-
<b>Summa</b>	<b>9,3</b>	<b>7,7</b>

<b>Koncernföretag</b>	<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Långfristiga fordringar på koncernföretag</i>		
Ankarhagen Telefonen AB	13,2	7,5
Ankarhagen Fast1 AB	108,0	55,3
Ankarhagen Karlstadfastigheter AB	-	26,4
Ankarhagen Jordbromalm AB	0,4	11,3
Ankarhagen Likströmmen AB	-	-
Ankarhagen Tunbytorp AB	5,1	14,9
Ankarhagen Vintergatan AB	22,8	13,2
Ankarhagen BP3 AB	1,7	-
Ankarhagen Östanvinden 4 AB	-	12,1
Ankarhagen Bergslagen AB	39,2	45,4
<b>Summa</b>	<b>190,5</b>	<b>186,1</b>

## NOT 19. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Moms	10,1	6,5
Personalrelaterade skulder	0,4	0,3
Skulder till säljare av fastighet	3,5	54,6
Kortfristig del av övrig upplåning	15,0	-
Övrigt	3,6	0,3
<b>Summa</b>	<b>32,6</b>	<b>61,7</b>

Varav räntebärande övrig skuld uppgår till 18,5 Mkr (54,6)

## NOT 20. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	-0,2	0,1	-0,2	0,1
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	6,1	6,2	-	-
Upplupna hyresintäkter	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga poster	4,0	1,8	1,0	0,6
<b>Summa</b>	<b>10,2</b>	<b>8,4</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>

## NOT 21. UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>				
Skulder som redovisas i flera poster:				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	385,0	264,3	-	29,4
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	703,5	378,8	-	-
Långfristiga skulder till aktieägare	6,2	16,5	6,2	16,5
Kortfristiga skulder till aktieägare	-	-	-	0,4
Övriga skulder (långfristiga)	0,4	0,4	104,0	72,1
Övriga skulder (kortfristiga)	18,5	54,6	15,0	-
<b>Summa</b>	<b>1 113,6</b>	<b>714,6</b>	<b>125,2</b>	<b>118,1</b>
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	28,5	-	-

### Upplåning

Räntebärande skulder om totalt 1 113,6 Mkr enligt ovanstående tabell inkluderar skulder till aktieägare om 6,2 Mkr och övriga skulder om 0,4 Mkr. I koncernens definition av räntebärande skulder, som används vid beräkning av belåningsgrad, nettobelåningsgrad och räntetäckningsgrad, exkluderas skulder till aktieägare. Räntebärande skulder enligt denna definition uppgår till 1 107,0 Mkr (698) och utgörs av skulder till kreditinstitut samt övriga externa räntebärande lån.

### Lånevillkor

Skulder till kreditinstitut är hänförliga till lån i Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, Swedbank och Triol Kapital. Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter alternativt pant av aktier i dotterbolag. Ankarhagen har fullföljt sina åtaganden enligt avtal om särskilda villkor som bolaget har med sina långgivare. De kovenanter som koncernen rapporterar på är belåningsgrad <65 procent, Räntetäckningsgrad >1,5 gånger samt soliditet >20 procent.

Risikbegränsning	Kovenantnivå	2025	2024
Belåningsgrad, %	< 65	52	53
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,5	2,5	1,7
Soliditet, %	> 20	38	39

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.

#### Löptidsanalys<sup>1</sup>

##### Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år

	Koncernen			
	Kapitalbindning		Räntebindning	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
0-1	722,0	65,2	807,0	72,9
1-2	160,3	14,5	75,0	6,8
2-3	154,1	13,9	100,0	9,0
3-4	70,6	6,4	75,0	6,8
4-5	-	-	50,0	4,5
5 år och senare	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>1 107,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1 107,0</b>	<b>100,0</b>

varav

	Belopp	Andel, %
Räntebärande skulder – rörlig ränta	740,5	66,9
Räntebärande skulder – lån med fast ränta inkl räntesäkring nominellt värde	366,5	33,1

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

Genomsnittlig räntebindning var 1,1 (0,9) år.

Nettoskuld <sup>1</sup>	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder kreditinstitut	1 088,5	643,0
Räntebärande skulder övrigt	18,5	54,6
Likvida medel	-59,3	-26,5
<b>Nettoskuld</b>	<b>1 047,7</b>	<b>671,2</b>

<sup>1</sup> Exklusive skulder till aktieägare.

## NOT 22. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	2,8	3,4	0,4	0,0
Förutbetalda hyresintäkter	40,8	26,3	-	-
Upplupna kostnader, personal	2,5	1,1	1,4	1,1
Övriga poster	8,7	4,2	0,7	0,7
<b>Summa</b>	<b>54,8</b>	<b>35,0</b>	<b>2,5</b>	<b>1,9</b>

## NOT 23. SKULDER HOS KONCERNFÖRETAG

	<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	73,3	76,4
Upptagna lån under året	85,2	19,2
Återbetalda skulder (amorteringar)	-52,4	-22,8
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106,1</b>	<b>73,3</b>

	<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Koncernföretag</b>		
<i>Kortfristiga skulder till koncernföretag</i>		
Ankarhagen Östanvindstorpet AB	0,0	-
Ankarhagen BP AB	1,4	0,7
Ankarhagen TL4 AB	0,5	0,2
Ankarhagen BP3 AB	-	0,1
Ankarhagen Likströmmen AB	0,1	0,1
Ankarhagen Swuk AB	0,1	0,0
<b>Summa</b>	<b>2,1</b>	<b>1,2</b>

	<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Koncernföretag</b>		
<i>Långfristiga skulder till koncernföretag</i>		
Ankarhagen BP AB	52,0	36,8
Ankarhagen Swuk AB	5,3	2,6
Ankarhagen TL 4 AB	25,8	27,5
Ankarhagen Likströmmen AB	1,9	2,0
Ankarhagen BP3 AB	-	3,2
Ankarhagen Örsholmen AB	-	0,0
Ankarhagen Östanvindstorpet AB	-	0,1
Ankarhagen Östanvinden 4 AB	0,6	-
Ankarhagen Karlstadfastigheter AB	18,4	-
Ankarhagen Bergslagen 2 AB	0,0	-
<b>Summa</b>	<b>104,0</b>	<b>72,1</b>

## NOT 24. NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Den löpande verksamheten	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avskrivningar	2,0	2,2	0,1	0,1
<b>Summa</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>

Investeringsverksamheten	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>Investeringar i förvaltningsfastigheter</b>				
Totalt erlagd ersättning	126,4	-	-	-
- varav förvärv fastigheter	166,8	-	-	-
- varav avyttring dotterföretag	-40,4	-	-	-
Kassaflöden vid förvärv av andelar i koncernföretag:				
Erlagd likvid aktier	19,9	-	-	-
Erlagd likvid lösen lån	22,1	-	-	-
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-0,6	-	-	-
Avgår: transaktionsavgifter för förvärvade verksamheten	-1,0	-	-	-
Kassaflöden vid förvärv fastigheter	-166,8	-	-	-
<b>Summa kassaflöden</b>	<b>-126,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Investering vid förändring av bestämmande inflytande	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Totalt erlagd ersättning för 1,6% av aktierna	-3,5	-	-	-
- varav likvida medel	-	-	-	-
- varav reglerat via revers (ej kassaflöde)	-3,5	-	-	-
Återbetald avräkning från förvärv av 49%	1,7	-	-	-
Erlagd tilläggsköpeskilling	-3,1	-	-	-
Likvida medel i dotterföretag där bestämmande inflytandeerhållits	15,6	-	-	-
<b>Summa kassaflöden</b>	<b>14,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Finansieringsverksamheten	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
<i>Räntebärande skulder</i>				
Vid årets början	757,1	697,5	46,8	49,7
Kassaflödespåverkande poster:				
Upptagna lån från kreditinstitut	250,1	32,7	-29,4	5,5
Upptagna icke säkerställda lån	15,0	-	15,0	-
Amortering på skulder till kreditinstitut	-39,6	-20,9	-	-
Återbetalda depositioner	-	-0,7	-	-
Amortering säljreverser	-54,7	-	-	-
Amortering på ägarlån	-10,8	-9,1	-10,8	-9,1
Amortering på leasingskulder	-1,3	-1,6	-	-
<b>Summa kassaflöden i finansieringsverksamheten</b>	<b>158,7</b>	<b>0,5</b>	<b>-25,2</b>	<b>-3,6</b>
Ej kassaflödespåverkande poster:				
Upptagna säljreverser	3,5	54,6	-	-
Upptagna ägarlån	0,5	0,2	0,5	0,2
Ränta på ägarlån	0,2	0,4	0,2	0,4
Tillkommande leasingskulder	0,1	3,8	-	-
Ränta på leasingskuld	0,2	0,2	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	234,7	-0,1	-	-
<b>Summa ej kassaflödespåverkande poster</b>	<b>239,2</b>	<b>59,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 155,0</b>	<b>757,1</b>	<b>22,2</b>	<b>46,8</b>
<b>Specifikation</b>				
Skulder till kreditinstitut	1 088,5	643,0	-	29,4
Icke säkerställda lån (ingår i övriga kortfristiga skulder)	15,0	-	15,0	-
Säljarreverser (ingår i övriga kortfristiga skulder)	3,5	54,6	-	-
Ägarlån	7,2	17,4	7,2	17,4
Leasingskuld	40,4	41,7	-	-
Övriga långfristiga skulder	0,4	0,4	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 155,0</b>	<b>757,1</b>	<b>22,2</b>	<b>46,8</b>

Ankarhagen har inte övertagit några bankkulder i samband med företagsförvärv. Posten under Övriga ej kassaflödespåverkande poster avser befintlig skuld i Luxora-portföljen och utgör effekten av att denna nu konsolideras till följd av majoritetsägande.

## NOT 25. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i dotterbolag	414,8	36,2	99,0	34,2
Fastighetsinteckning	1 151,7	717,0	-	-
Generell borgen	-	-	1 088,5	622,5

## 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 190 Mkr på koncernbolag (186) och skulder om 106 Mkr till andra koncernbolag (73). Se not 18 och not 23.

Av moderbolagets försäljning avser 99,3% (99,6) försäljning till andra bolag inom koncernen.

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

Närstående	Transaktioner
Ankarhagen Holding AB	Amortering av lån har under året skett med 10,8 Mkr (9,7). Utdelning till moderbolaget har skett med 0,0 Mkr (2,5) 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 50,6 % av aktierna i Luxora Invest AB. Innehavet medför bestämmande inflytande och bolaget konsolideras som dotterbolag. Resterande 49,4 % redovisas som innehav utan bestämmande inflytande. Transaktioner med Luxora Invest AB, inkl. dotterbolag, avser främst av ränta på mellanhavanden.

## NOT 27. VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Under första kvartalet 2025 emitterade Ankarhagen 200 Mkr i icke säkerställda gröna obligationer. Som en del av emissionslikviden förvärvades resterande 49,4 procent av aktierna i Luxora Invest AB, vilket innebär att Ankarhagen nu är ensam ägare till fastigheterna Luxor 7, Norrskenet 5 och Zodiaken 7 i Motala. Därutöver amorterades 48 Mkr av de lån som tillkom vid förvärvet av Presterud 1:11 och Presterud 1:36.

Efter balansdagen har koncernen ingått ytterligare räntederivat om nominellt 275 Mkr i syfte att öka räntebindningen.

## NOT 28. FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Kr	
Balanserat resultat	168 860 669
Årets resultat	85 508
<b>Summa</b>	<b>168 946 177</b>

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Utdelning	3 005 327
I ny räkning balanseras	165 940 850
<b>Summa</b>	<b>168 946 177</b>

Styrelsen föreslår att 165 940 850 kr balanseras i ny räkning.

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagna vinstutdelning om 13 kr per aktie grundar sig på 2025 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 20 april 2026 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

# STYRELSENS GODKÄNNANDE

Årsredovisningen och koncernredovisningen kommer att föreläggas årsstämman den 20 april 2026 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

# 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 år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48–84 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-47 och 87. 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 revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- 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 2025 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 försumelse 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 signatur

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# DEFINITIONER

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



**Ankarhagen**  
**Fastigheter**

[www.ankarhagen.se](http://www.ankarhagen.se)