

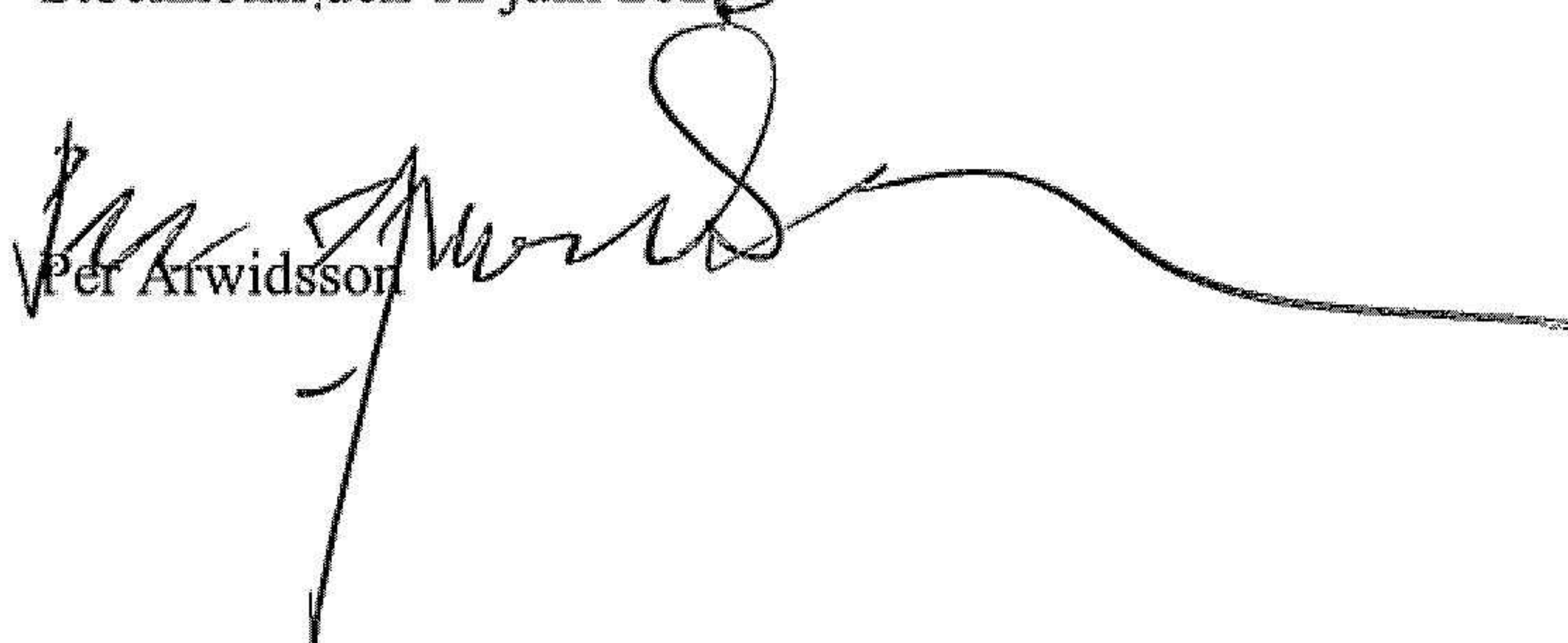
Årsredovisning
för
Granen Alva 3 AB
556927-0670
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Granen Alva 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm, den 12 juni 2025


Per Arwidsson

Årsredovisning
för
Granen Alva 3 AB
556927-0670
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen och verkställande direktören för Granen Alva 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget har till uppgift att direkt eller via företag äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Företaget äger, i egenskap av komplementär, andelar i det fastighetsförvaltande kommanditbolaget Hofors 6:87 KB, 969675-1099.

Företaget äger även Arwidsro Holding 11 AB, 556927-0613 som är kommanditdelägare i Hofors 6:87 KB 969675-1099 samt Arwidsro Bonden 11 KB, 969675-1511.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-976	-1 046	-661	-1 750
Balansomslutning	811	16 614	18 186	18 217
Soliditet (%)	59,8	5,7	8,9	11,6

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	1 204	-674	580
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-674	674	0
Erhållna aktieägartillskott		400		400
Årets resultat			-866	-866
Belopp vid årets utgång	50	930	-866	114

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	929 970
årets förlust	-865 639
	64 331
disponeras så att	
i ny räkning överföres	64 331
	64 331

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.
Belopp anges i tusentals kronor om annat ej anges.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Summa rörelseintäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-14	-14
Summa rörelsekostnader		-14	-14
Rörelseresultat		-14	-14
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-152	-215
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-810	-817
Summa finansiella poster		-962	-1 032
Resultat efter finansiella poster		-976	-1 046
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		110	523
Lämnade koncernbidrag		0	-115
Summa bokslutsdispositioner		110	408
Resultat före skatt		-866	-638
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-36
Årets resultat		-866	-674

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5, 6	50	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		50	8
Summa anläggningstillgångar		50	8

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		761	16 606
Summa kortfristiga fordringar		761	16 606

Summa omsättningstillgångar		761	16 606
-----------------------------	--	-----	--------

SUMMA TILLGÅNGAR		811	16 614
------------------	--	-----	--------

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		930	1 204
Årets resultat		-866	-674
Summa fritt eget kapital		64	530
Summa eget kapital		114	580
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		467	467
Summa obeskattade reserver		467	467
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	6	194	0
Summa långfristiga skulder		194	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	15 531
Skatteskulder		36	36
Summa kortfristiga skulder		36	15 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		811	16 614

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Likvida medel

Företagets likvida medel ingår i koncernens cashpool och redovisas som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld mot koncernföretag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Koncernförhållanden

Företag är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Arwidsro Fastighets AB, org.nr 556685-9053, med säte i Stockholm. Moderföretaget för hela koncernen är Arwidsro Holding AB, org.nr 556954-0080, med säte i Stockholm.

Not 3 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Resultat från andelar i kommanditbolag	-152	-215
	-152	-215

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-810	-816
	-810	-816

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	718	933
Omklassificeringar	194	0
Resultatandelar	-152	-215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	760	718
Ingående nedskrivningar	-710	-710
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-710	-710
Utgående redovisat värde	50	8

Not 6 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arwidsro Holding 11 AB	100%	100%	1 000	50
Hofors 6:87 KB	99%	99%	99	-194
				-144

	Org.nr	Säte
Arwidsro Holding 11 AB	556927-0613	Stockholm
Hofors 6:87 KB	969675-1099	Stockholm

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
	0	0

Not 8 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Per Arwidsson
Ordförande

Peter Zonabend
Verkställande Direktör

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Stockholm, vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

ank=20250613:2025061601017

Verifikat

Titel: ÅR Granen Alva 3 AB

ID: 64900240-3b05-11f0-a4b7-5fcafde6b2df

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-27

Underskrifter

Arwidsro 5566859053

Peter Zonabend

peter.zonabend@arwidsro.se

Signerat: 2025-05-27 16:23 BankID Isak Peter Zonabend

Arwidsro 5566859053

Christer Sandberg

chistersandberg@mac.com

Signerat: 2025-05-30 11:13 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro 5566859053

Per Arwidsson

per.arwidsson@arwidsro.se

Signerat: 2025-05-28 13:36 BankID Per Axel Arwidsson

Arwidsro 5566859053

Thijs Dirkse

thijs.dirkse@pwc.com

Signerat: 2025-06-02 14:41 BankID Thijs Dirkse

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
135 Granen Alva 3 AB för 20240101-20241231 (1).pdf	144.3 kB	65b4 0063 c57c a4e1 c13a 40aa 4dcd 9a05 a355 f9d3 ec71 45b4 3751 82dc 22a3 9409

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-05-27	16:19	Skapat Helene Liljefors, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2025-05-27	16:23	Signerat Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 104.28.31.65
2025-05-28	13:36	Signerat Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165
2025-05-30	11:13	Signerat Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 92.34.31.93
2025-06-02	14:41	Signerat Thijs Dirkse, Arwidsro Genomfört med: BankID av Thijs Dirkse. IP: 62.119.65.134

Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta handlingar i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation

Verifikation, version: 1.19



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Granen Alva 3 AB, org.nr 556927-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granen Alva 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granen Alva 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Granen Alva 3 AB.

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 Granen Alva 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Granen Alva 3 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Granen Alva 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-02 12:41:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thijs Dirkse

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250703:2025070711951

**ÅRSREDOVISNING
ARWIDSRO FASTIGHETS AB
556685-9053**

20240101-20241231

Förvaltningsberättelse

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

Räkenskaper

Förvaltningsberättelse	49
Rapport över resultat för koncernen	54
Rapport över finansiell ställning för koncernen	55
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	56
Rapport över kassaflöden för koncernen	57
Resultaträkning för moderbolaget	58
Balansräkning för moderbolaget	59
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	60
Kassaflödesanalys för moderbolaget	61
Noter till de finansiella rapporterna	62
Årsredovisningens undertecknande	82
Styrelse och ledning	83
Revisionsberättelse	84
Kontaktinformation	88

Styrelsen och verkställande direktör för Arwidars Fastighets AB (publ), org.nr 556685-9053, för härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2024.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Arwidars Fastighets AB är moderbolag för Arwidars fastighetskoncern. Bolaget investerar och förvaltar främst fastigheter. Arwidars affärsidé är att arbeta med beständig fastighetsutveckling för egen förvaltning inriktat på daglig- varuhandel, bostäder och samhällsfastigheter. Vår strategi avser att skapa värden för våra ägare, medarbetare, kunder, leverantörer och samhället.

Bolaget grundades 1979 och består därmed över 45 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidars bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningsutveckling i södra och mellersta Sverige. Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont – för evigt tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över två decennier arbetat för att skapa ett företag som varit baserat på hållbara synsätt.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Arwidars Fastighets AB ägs till 97,5 procent av Arwidars Fastigheter AB, org.nr 556685-6216. Yttersta ägare i koncernen är Arwidars Holding AB, org.nr 556684-0080.

AFFÄRSMODELL

På Arwidars arbetar vi med en affärsmodell där vi aktivt förvaltar våra fastigheter med närmast till kunderna, utvecklar och fördelar för att skapa långsiktigt värde samt genomför transaktioner genom opportunistiska förvärf.

FÖRVALTNING

Arwidars förvaltar sina fastigheter med en egen effektiv förvaltningsorganisation, organisationen utdelad i geografiska områden i syfte att skapa värde lokala närvaro. Medarbetarna ges stort eget ansvar för att säkerställa högt engagemang och närhet till kunden. Den kundnära förvaltningen stöder en hög utnyttjingsgrad och gör att vi kan anpassa fastigheterna efter kundernas behov.

FÖRÄDLING

Förädling av fastigheter med tillväxtpotential är en viktig del i affärsmodellen i syfte att skapa värde. Arwidars utvecklar och realiserar potentialen i det befintliga beståndet. Utvecklingen avser inte bara anstaka fastigheter, utan vi tar hänsyn till helhetsgrepp om området i syfte att uppnå hållbar utveckling i linje med områdets stadsmiljö. Vår förädling syftar till att förbättra en bestående livscykel och skapa goda livsmiljöer.

TRANSAKTION

Vi vill behålla och fortsätta förädla våra fastigheter. Utöver egen utveckling förvärvar Arwidars fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fastigheterna har höga, olika och varierande värden. Viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen. Bolaget följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen på de marknader vi verkar för att vara på. Möjligheterna att utveckla fastighetsportföljen. De fastigheter som inte anses vara strategiska avyttras när vi anser att tidpunkten är rätt.

SAMHÄLLSANSVAR

Vi på Arwidars önskar en övertygelse att vi kan vara med och bidra till bättre livsmiljöer vilket är en del av vårt engagemang för ett mer välbärande och tryggare samhälle. Vi tar även ett socialt ansvar i de drivkrafterna där vi verkar genom gåvor och sponsring. Vårt största engagemang är emellertid indirekt genom stiftelsen Birthe & Per Arwidssons Stiftelse. Per Arwidsson grundade stiftelsen 2014 tillsammans med sin hustru Birthe Arwidsson med visionen att stiftelsen ska verka för att bidra till ett mer humant och i alla avseenden hållbart samhälle som håller ihop, där människor ges möjlighet att utveckla sin fulla potential. Arwidssonstiftelsen är en fristående organisation som arbetar för att stärka samarbetet mellan stadsbyggnad, arkitektur, landskapsgestaltning, konst och humaniora. Stiftelsen initierar, utvecklar och driver olika former av stadsutvecklingsprojekt med kamrater, näringsliv och civilsamhälle. Stiftelsen är också en arena och kunskapsplattform för samtal och kreativt tänkande kring hur vi formar miljöerna vi lever och verkar i. Läs mer på [www.arwidssonstiftelsen.se](#)

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån samt obligationslån. Under 2024 återköptes alla utestående icke säkerställda gröna obligationer och nya obligationer om 400 Mkr emitterades under samma ramverk. Obligationerna har en evig löptid och löper med en ränta på 3 månader STIBOR + 475 baspunkter i september emitterades ytterligare obligationer om 300 Mkr under samma ramverk. De efterföljande obligationerna emitterades till en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 380 baspunkter. Obligationsskeden förtärlar i februari 2027. Obligationerna handlas på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

Under 2021 emitterade Arwidars framgångsrikt, gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Vid utgången av 2024 har totalt 236 Mkr av dessa återköpts. I samband med återköpet emitterades nya gröna hybridobligationer om 300 Mkr till en ränta om 3 månader STIBOR + 600 baspunkter. Arwidars har möjlighet att förtärlas de nya gröna hybridobligationerna från och med den 4 juni 2025.

Arwidars koncernens lånbehållning skulder till ägarbolag som frät eget kapital. Då lånen till sin natur är återbetalda externa kreditföretag ger detta en mer realistisk bild.

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Räntesäkerhetsgraden ska lagst vara 1,75 gånger per tolv månaders period. Arwidars använder främst fast räntelån i ränterisker i form av ränteswappar och räntecor för att erhålla önskad ränteförhållande samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. I privatportföljen finns räntetakt till ett nominellt värde om 1.000 Mkr och ränteswappar om 600 Mkr. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 2.648,5 Mkr (2.449,2 Mkr). Lånen ges i huvudsak direkt till koncernens dotterbolag och pantariv med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2024 till 362,4 Mkr (22,8 Mkr).

Belåningsgraden uppgick till 57,7 procent (50,0 procent). Den genomsnittliga räntelånen uppgick vid årets utgång till 5,2 procent (4,9 procent). Den genomsnittliga räntebindningsgraden inklusive räntecor uppgick till 1,5 år (2,1 år) och den genomsnittliga kapitalbindningsgraden uppgick till 3,4 (3,8) år. Låneportföljen är fördelad på tolv kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

INVESTERINGAR

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny- till- och ombyggnad samt energisparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthytningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under året har 323,9 Mkr (303,2) investerats i befintliga fastigheter, inga förvärv har gjorts under året (0). En fastighet har övertagits under 2024, till ett värde av 35,6 Mkr (0).

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Fastighetskostnaderna uppgick till 98,2 Mkr (101,7 Mkr). Den lägre kostnaden förklaras främst av lägre kostnader för media där el står för den största kostnadsminskningen. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom media, kostnader, fastighetsförvaltningskostnader samt övriga fastighetskostnader.

Mediakostnaderna minskade under perioden med 20 procent, från 33,6 Mkr till 26,9 Mkr, vilket främst beror på de sjunkande priser på el. En hög andel av mediekostnaderna avräknas mot hyresgästerna och intäkter avser sig baserat på preliminär debitering baserad på budget i förhållande till faktiska kostnader. Sett till jämförbara fastigheter har kostnaderna för media minskat med 21 procent.

DRIFTNETTO

Driftnettet ökade under året till 234,0 Mkr jämfört med 211,2 Mkr föregående år, vilket motsvarade en ökning på 10,8 procent. Överskottsgraden för 2024 uppgick till 70,4 procent jämfört med 66,9 procent föregående år. För jämförbara fastigheter ökade driftnettet med 4 procent med en ökning av överskottsgraden från 72,3 procent 2023 till 73,0 procent 2024.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration ökade under året till 36,3 Mkr jämfört med 34,5 Mkr föregående år. Detta motsvarade en ökning av kostnaderna med 5,0 procent. Ökningen förklaras av en större personalsyssa, men även av de projekt som vi bedriver intant för att säkerställa att vi är redo för de kommande kraven inom hållbarhetsrapportering.

RÄNTENETTO

Räntenetot uppgick till -69,2 Mkr jämfört med föregående år -96,3 Mkr. Räntekostnader avseende ägarlån höjdes till 11,1 Mkr (10,1 Mkr) mot eget kapital. Räntetäckningsgraden, vilket används för att bedöma hur känsliga bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för året till 2,0 gånger (2,5 gånger) 34,4 Mkr (50,0 Mkr) enligt i ränta för hybridobligationen vilken redovisas inom eget kapital.

Arwidars ingår avtal om ränteswappar och räntecor. Ränteswapp innebär att den tillägs räntan på koncernens lån "byts" mot en ränteswapp fast räntesats. Räntecor innebär att räntan aldrig kan överstiga en, i förväg satt, övre gräns oavsett hur marknaden går. Under 2024 har räntesäkerhetsinstrumenten minskat de finansiella kostnaderna med 22,8 Mkr (13,9 Mkr).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för 2024 uppgick till 105,1 Mkr (77,7 Mkr) vilket ger en procentuell ökning på 35,2 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 121,8 Mkr (jämfört med -257,7 Mkr föregående år). Realiserade värdeförändringar under 2024 uppgår till 1,6 Mkr (0). Av värdeförändringarna är 74,3 Mkr (-74,3 Mkr) hänförligt till Arwidars segment Dagligvaruhandel och 47,5 Mkr (-13,9 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsförhållanden. Skillnaden mot jämförelseperioden förklaras av det ändrade marknads- och ränteläget.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgår till -21,4 Mkr (-27,9 Mkr), vilket är drivet av värdefaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 238,5 Mkr (-174,9 Mkr). Förändringar förklaras främst av den stora positiva värdeförändringen på våra fastigheter och vårt ökade driftintäkter.

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -64,2 Mkr (3,7 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -4,6 Mkr (-21,5 Mkr). Föregående års aktuella skatt inkluderar en beräknad skatteeffekt av räntan på hybridobligationen om -10,9 Mkr med motpost i eget kapital. Denna beräkning har upphört under 2024 då den inte har någon effekt på eget kapital totalt sett. Uppskjuten skatt uppgick till -52,6 Mkr jämfört med 25,2 Mkr föregående år. Skillnaden i uppskjuten skatt jämfört med samma period föregående år är i huvudsak kopplat till uppskjuten skatteeffekt på skillnader i realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivatinstrument.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat för helåret 2024 uppgick till 174,7 Mkr (-71,2 Mkr).

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncern- och bolagsredovisning, fastighetsförvaltning samt projektledning. Moderbolaget ansvarar även för frågor gällande kreditmarknaden, såsom upplåning samt finansiella kovenanter. Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för samma risker som övriga bolag i koncernen.

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I juni förvärfvade Arwidars koncern fastigheten Döblen 7 i Lund som ett led i vår strategiska renodling av vårt bestånd.

Arwidars och EKO-gruppen investerade och utlånade ytan i EKO Storknaden i Fjällkinga med en 2 000 kvm till totalt 12 600 kvm. När tilläggsgården förklarades förklarades hyreskontraktet med EKO med 10 år.

I december förvärfvade Arwidars fastigheter i Östersund. Östersunds kommun odlade detaljplanlagda fastigheterna Skjutbanan 1 och 7. Detaljplanen medger totalt cirka 8 000 BTA bostäder och centrumverksamhet ovan ett parkeringsplan. Utvecklingen kommer att ske i enlighet med Arwidars gröna ramverk.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Arwidars Fastighets AS (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Riskerna avser främst kassaförändring, finansiell risk samt fastighetsvärde. Avseende kassaförändring påverkas bolaget främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, uthytningsgrad, fastighetskostnader samt av räntekostnader. Då bolaget har en väl diversifierad fastighetsportfölj med stora och långsiktiga hyresgäster minskar risken för stora fluktuationer avseende förvaltningsresultatet. Den finansiella risken utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vär-

FLERÅRSÖVERSIKT

Tur	2024	2023	2022
Resultaträkning			
Nettoomsättning	342 154	315 905	282 234
Fastigheternas driftintäkter	23 013	211 202	186 884
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	121 821	-257 729	225 039
Resultat före skatt	775 417	-174 865	331 330

Balansräkning			
Balansomslutning	5 331 609	4 783 748	4 470 326
Verkligt värde fastigheter	4 728 048	4 265 936	4 104 356
Eget kapital	1 742 743	1 590 311	1 710 383
Extern belåning	314 654	3 726 124	2 573 271

Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastighetsandel	40	41	40
Förvaltningsandel	39	34	32
Uthytningsgrad (kvm)	204	199	187
Ekonomisk uthytningsgrad	76,4%	68,4%	67,5%
Skötsel	32,7%	33,4%	24,4%
Skötsel exkluderad	32,7%	33,4%	25,1%
Uthytning	4,9%	5,0%	4,5%
Belåningsgrad	57,7%	59,0%	51,1%
Räntetäckningsgrad	2,0	1,8	1,8
Avkastning eget kapital	10,0%	-10,8%	15,1%
Räntebindningsgrad	1,5	1,6	1,8
Pådrickande mellan skid och eget kapital	1,7	1,5	1,2

Kassaförändring			
Kassaförändring från den löpande verksamheten	12 916	75 930	30 610
Kassaförändring från investeringsverksamheten	364 968	-313 148	-677 966
Kassaförändring från finansieringsverksamheten	-41 439	67 334	638 663

deförändringarna redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdet för fastigheter påverkas främst av förändringar i direktavkastningskoeff, hyresnivåer och volymen.

Finansiella instrument och riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolitik som godkännts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens främsta finansiella skulder utgörs av externa och interna lån. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Ränterisk

Ränterisk är risken för ett utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter i form av ökade räntekostnader för lån. Koncernens upplåning sker både med fast ränta och rörlig ränta. För att minimera risken använder koncernen sig av finansiella instrument i form av "Swapper" och "Capcor".

Valutarisk
Koncernens verksamhet finns utbrett i Sverige med SEK som valuta.

Kundkreditrisk
Kundkreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplad till hyresfordon. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen av hyresvärdarnas kreditvärdighet.

Likviditet och refinansieringsrisk
Finansieringsrisker avser risk för osäkerheter att uppfylla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Enligt koncernens finanspolicy ska den externa låneportföljen ha en låntidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framtidsinriktning som innebär att företaget kan erbjuda finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisker, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskar genom bolagets målsetting att upprätthålla en sammansättning i förfallotstrukturen för utestående skulder. Koncernen är föremål för ett antal så kallade kovenanter vilka finns beskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalstäckningsgrad. Koncernen uppfyllde alla kovenanter under både räkenskapsåren

Riskhantering av kapital
Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att anhängarna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna. I nettotekniken ingår räntebärande skulder och likvida medel. Bolagets finanspolicy anger att belåningen (långsiktigt) ska understiga 60 procent och ej överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska ligga över 1,75 gånger.

Klimatrelaterade risker och möjligheter
Med klimatförändringarna följer både risker och möjligheter för fastighetsbranschen. Med hjälp av TCFD-ramverket har vi börjat förbereda omställningen genom att göra nya mål, genomföra analyser och upprätta processer med avsikt att bygga en strategi som minskar finansiella risker och tar vara på affärsmöjligheter relaterade till klimatförändringarna.

Till grund för de mål som vi satt till 2030 ligger omställningsrisker, fysiska risker och klimatrelaterade möjligheter. Detta inkluderar både kostnader eller behov av investering relaterade till förnyelsen till en koldioxidsnål ekonomi (omställningsrisker), risker kopplade till de fysiska förändringarna till följd av den globala uppvärmningen (fysiska risker) samt möjligheter som uppstår i samband med omställningen till en koldioxidsnål ekonomi (klimatrelaterade möjligheter). I anslutning med avsnaget Hållbarhetsplan

2030, ansvarar ledningsgruppen för det långsiktiga målet att identifiera och kartlägga klimatrisker samt vidta åtgärder från etablerad handlingsplan för ökad resiliens.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR
Hållbarhetsupplysningarna för Arwidss Fastighets AB finns på sidorna 14-21 samt 30-43.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN
Vid illustration av intjäningsförmågan för den kommande 12-månaders perioden för de fastigheter som Arwidss Fastighets AB äger den 31 december 2024 och enligt de kontraktuella förhållanden som förelåg då ser det ut enligt nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, varor och räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjäningsförmågan är inte i beaktande tillkommande förvarer eller kommande återbetalning av skuld.

Intjäningsförmåga	Q4 2024
Nettoomsättning	301 033
Fastighetskostnader	-70 753
Driftavkast	230 280
Generell administration	-34 522
Finansavkast	92 455
Förvaltningsresultat	121 313
Räntetäckningsgrad	2,4

Vi har beräknat intjäningsförmågan ut från de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2024.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämman förtagande finns följande förslag i kronor	
Överkursfond	14 457 324
Bolagets resultat	-386 474 051
Hybridobligation	563 750 000
Ärsgesamt	10 605 143
Summa	202 338 416

Styrelsen föreslår att till förtagande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Utdelning, (10,25% aktier x 5 125,38 kr per aktie)	52 555 629
Balansera i räkning	149 752 767
Summa	202 338 416

1) Verko hybridobligation 563 750 000 kr

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2025 beslutar om vinstdisposition innehållande att till aktieägarna utdela 5 125,38 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 52 555 629 kr. I moderbolaget finns inga finansierade instrument som värderats enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554). Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning, för styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2003:551): Överkursfond och balanserade vinstmedel, inklusive hybridobligation om 563 750 000 kr, uppgår till 101 733 000 och resultatet för räkenskapsåret 2024 uppgår till 10 605 143 kr (-4 420 000 kr). Förutsett att årsstämman 2025 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 140 753 000 kr att balanseras i ny räkning. Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Enligt styrelsens bedömning kommer bolagets och koncernens egna kapital efter föreslagen vinstutdelning att vara tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen har därvid beaktat bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling och konjunkturläget. Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets och koncernens ställning samt bolagets och koncernens möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Styrelsen anser att bolaget och koncernen har förutsättningar att ta framtida affärslägen och även sådana eventuella förluster. Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare investeringar i enlighet med styrelsens planer. Föreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon väsentlig omfattning. Bolaget och koncernen har även god tillgång till såväl korta som långfristiga krediter, som kan tas i anspråk med kort varsel. Styrelsen bedömer därför att bolaget och koncernen har god beredskap att hantera såväl förändringar med avseende på likviditeten som oaväntade händelser. Utöver vad som ovan anförts har styrelsen övervägt andra kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning. Ingen omständighet har därvid framkommit som gör att föreslagen vinstutdelning inte framstår som försvarlig. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

Räkenskaper

Räkenskaper

Rapport över totalresultatet för koncernen

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2,3	332 140	315 905
Fastighetskostnader	3	-99 177	-104 703
Driftnetto		234 013	211 202
Central administration	3,4,5,19	36 275	-34 547
Resultat före finansiella poster		197 738	176 655
Finansiella intäkter	6	15 698	14 276
Finansiella kostnader	6	-106 256	-115 302
Räntekostnader leasingkulld	15	-80	-
Andeli i övriga företags resultat		-	2 502
Förvaltningsresultat		105 111	77 730
Värdeförändring fastigheter, realiserade	10	1 578	-
Värdeförändring fastigheter, ackumulerade	10	221 521	-257 729
Värdeförändring värdepapper, ackumulerade		-2 954	255
Värdeförändring finansiella instrument, ackumulerade		-21 349	-27 896
Skattekostnader	7	34 731	58 214
Resultat före skatt		238 918	-174 665
Skatt	8	-54 205	3 081
Årets resultat		174 713	-171 185
Årets resultat hänförligt till:			
Moderslagets aktieägare		174 713	-171 185
Innehav utan bestämmande inflytande		1 961	4 266
Årets resultat		176 713	-171 185
Årets resultat hänförligt till:			
Moderslagets aktieägare		174 713	-171 185
Innehav utan bestämmande inflytande		1 961	4 266
Årets totalresultat		176 713	-171 185

70

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Nyttjanderättstillgångar	19	1 264	-
Förvaltningskostnader	10	4 726 048	4 265 936
Investeringar	9	25 574	1 545
Övrigt	16,18	5 606	26 975
Summa anläggningstillgångar		4 737 516	4 294 456
Kassaförbehåll	18	300	724
Fordringar hos ägarbolag	11,18	177 471	171 939
Övriga fordringar		20 297	67 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17,18	18 539	16 040
Finansiella placeringar	13	54 663	-
Likvida medel	14,18	362 416	212 831
Summa smältningstillgångar		594 093	469 292
Summa tillgångar		5 331 609	4 763 748
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	1 026	1 025
Övrigt tillbehörskapital		162 667	162 667
Hybindningsskatt		565 750	437 750
Balanserade vinster och förluster		1 079 046	458 578
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 736 489	1 586 020
Innehav utan bestämmande inflytande		1 255	4 271
Summa eget kapital		1 737 744	1 590 291
SKULDER			
Långfristiga räntebärande skulder	16,18	2 449 125	1 932 030
Leasingkulld	29	1 370	-
Övriga långfristiga skulder		927	1 241
Uppskjutna skatteskulder	8	249 535	191 183
Summa långfristiga skulder		2 700 957	2 125 454
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16,18	649 423	793 074
Leasingkulld	28	42 633	60 850
Skulder till ägarbolag	18	47 680	90 953
Skatteskulder		1 028	6 561
Övriga skulder		17 026	19 338
Uppskjutna kostnader och förutbetalda intäkter	17,18	80 776	76 587
Summa kortfristiga skulder		837 960	1 047 463
Summa skulder		3 538 917	3 172 917
Summa eget kapital och skulder		5 331 609	4 763 748

70

Räkenskaper

Räkenskaper

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillägsutet kapital	Annot Eget kapital inkl årets resultat	Hybrid obligation	Summa	Innehav utan bestäm- mande inflytande
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 281	1 201 026	500 000	1 710 292	-10
Årets totalresultat						
Årets resultat			-175 451		-175 451	4 266
Årets övrigt totalresultat						
Årets totalresultat			-175 451		-175 451	4 266
Lämnade utdelningar			-30 557		-30 557	
Nyemission	10	7 184	-3		7 185	35
Återköp av hybridobligation			5 575	-36 250	-30 675	
Konvertering av ägarlån		147 232			147 232	
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)			-42 007		-42 007	
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	162 667	958 578	463 750	1 586 020	4 291
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	162 667	958 578	463 750	1 586 020	4 291
Årets totalresultat						
Årets resultat			172 762		172 762	1 951
Årets övrigt totalresultat						
Årets totalresultat			172 762		172 762	1 951
Lämnade utdelningar			-63 844		-63 844	
Övriga justeringar			-12		-12	12
Nyemission hybridobligation				300 000	300 000	
Återköp av hybridobligation			-4 000	200 000	-204 000	
Kostnader för emission av hybridobligation						
Betalning ränta hybridobligation			-54 436		-54 436	
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 025	162 667	1 009 046	563 750	1 736 486	6 255

Rapport över kassaflöden för koncernen

1 januari - 31 december		Not	2024	2023
Tkr				
DEN LÖPANDEVERKSAMHETEN				
Resultat före finansiella poster			197 738	176 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar		9,29	652	267
Resultatandel joint ventures			-	2 102
			198 390	179 024
Erhållen ränta			12 776	15 177
Betald ränta			-166 297	-126 110
Betald skatt			-11 497	-25 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten			31 372	44 240
Före förändring av rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar			78 709	70 718
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelsefordringar			37 166	-85 025
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten			72 916	25 910
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i befinnliga fastigheter		10	-323 906	-303 163
Investeringar i inventarier		9	-1 291	-766
Förvärf av fastigheter via köp av dotterbolag			-	-2 487
Förvärf av fastigheter via försäljning av dotterbolag			19 846	-
Förvärf av fastigheter			-	-6 750
Förvärf av finansiella tillgångar			-55 617	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-364 968	-313 146
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Uppstigning lån		25	1 674 637	933 403
Amortering av lån		25	-1 749 881	-811 080
Återköp hybridobligation			-200 000	-30 675
Betald ränta hybridobligation			-54 436	-62 906
Nyemission Hybridobligation			300 000	-
Transaktionskostnader Hybridobligation			4 000	-
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder			-814	-450
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare			-38 865	-456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			441 639	67 334
Ändring kassaflöde			149 387	-219 884
Likvida medel vid årets början			212 631	432 516
Likvida medel vid årets slut		14	362 018	212 631

Räkenskaper

Räkenskaper

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2	52 007	52 734
Övriga rörelseintäkter	2	6 140	2 133
Bruttoreultat		58 147	55 130
Övriga externa kostnader	5	-30 747	-24 129
Personalkostnader	4	-34 469	-29 401
Avskrivning av inventarier	5	-257	-267
Övriga rörelsekostnader		-63	-11
Rörelseresultat		-6 924	1 222
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	75 574	82 537
Finansiella kostnader	6	-98 271	-79 235
Resultat efter finansiella poster		-20 407	4 514
Bokslutsdispositioner	7	44 420	3 671
Resultat före skatt		24 013	7 385
Skatt	8	-4 379	-11 505
Årets resultat		19 634	-4 120

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2024	2023
Årets resultat		19 634	-4 120
Årets övriga totalresultat		-	-
Årets totalresultat		19 634	-4 120

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella	9	2 367	1 033
Pågående arbeten		6 430	6 398
Summa materiella anläggningstillgångar		8 467	7 630
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	229 282	217 512
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	11	610 536	985 379
Derivat		1 375	1 375
Summa finansiella anläggningstillgångar		841 193	1 204 266
Summa anläggningstillgångar		849 660	1 211 836
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2
Fordringar hos koncernföretag	11	827 714	945 288
Övriga fordringar		843	392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 411	4 399
Summa kortfristiga fordringar		854 968	949 680
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		56 663	-
Summa kortfristiga placeringar		56 663	-
Kassa och bank		111 623	16 627
Summa omsättningstillgångar		1 023 254	966 307
Summa tillgångar		1 872 914	2 178 143
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 025	1 025
Summa bundet eget kapital		1 025	1 025
Fritt eget kapital			
Överkursförlust		14 457	14 457
Balanserat resultat		-386 474	-359 770
Årets resultat		19 634	-4 120
Hybridobligation		563 750	463 750
Summa fritt eget kapital		207 367	114 417
Summa eget kapital		208 392	115 442
Obskattade reserver	24	9 353	2 183
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	400 000	400 000
Obligationer	16	500 000	278 527
Långfristiga skulder till koncernföretag	16	-	2 002
Summa långfristiga skulder		900 000	680 529
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	50 000
Leverantörsskulder		5 613	4 378
Skulder till koncernföretag		716 621	1 204 675
Aktuella skatteskulder		3 767	380
Övriga skulder		24 443	2 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	21 649	13 263
Summa kortfristiga skulder		751 493	1 274 791
Summa eget kapital och skulder		1 872 914	2 178 143

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 247	500 000	-190 865	-1 918	316 479
Årets totalresultat						
Årets resultat					-4 420	-4 420
Årets övrigt totalresultat					-	-
Årets totalresultat	-	-	-	-	-4 420	-4 420
Vinstdisposition				-1 918	1 918	-
Nyemission	10	4 210				4 220
Återköp hybridobligation			-36 250	5 575		-30 675
Betalning ränta hybridobligation (after skatteeffekt)				-42 007		-42 007
Utdelning				-30 557		-30 557
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	14 457	463 750	-259 773	-4 420	215 040
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	14 457	463 750	-259 773	-4 420	215 040
Årets totalresultat						
Årets resultat					10 603	10 603
Årets övrigt totalresultat					-	-
Årets totalresultat					10 603	10 603
Vinstdisposition				-4 420	4 420	-
Nyemission hybridobligation			300 000			300 000
Återköp hybridobligation			-200 000	-4 000		-204 000
Betalning ränta hybridobligation				-54 438		-54 438
Utdelning				-63 844		-63 844
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 025	14 457	563 750	-386 474	10 603	203 361

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Net	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 904	1 212
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9	257	767
Nedskrivning	13	792	-
Erhållen ränta	6	72 150	-3 880
Börjlig ränta	6	-94 930	-146 384
Betald skatt		-792	-1 925
		-29 424	-62 930
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelsefordringar		134 809	-77 103
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-488 541	101 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-393 157	-38 264
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarer	9	-1 220	-768
Investeringar i pågående projekt		130	-5 607
Förvärf av uttjänt dotterbolag			-25
Utlåning koncernföretag		374 683	-59 457
Derivat			1 660
Kortfristiga placeringar	13	-57 456	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		315 134	-58 417
Finansieringsverksamheten			
Upptagna koncernintertalan	25	21	302
Amortering av koncerninterna lån	25	-2 123	-40 070
Upptagna räntebärande skulder	25	500 225	452 330
Amortering/lösen av räntebärande skulder	25	-326 750	-319 515
Återköp hybridobligation		-200 000	-30 475
Transaktionskostnader hybridobligation		-4 000	-
Betald ränta hybridobligation		-54 438	-52 303
Nyemission hybridobligation		1 000 000	-
Utbetald utdelning		-38 808	-458
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		372 068	-51 122
Årets kassaflöde		98 045	-147 804
Likvida medel vid årets början		15 527	164 430
Likvida medel vid årets slut		111 673	16 627

Noter till de finansiella rapporterna

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMATIV GIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget - Arwidss Fastigheter AB - tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utgående av styrelsen och verkställande direktören den 10 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 11 april 2025.

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden. Förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som förvaltningsföretag som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av finansiella instrument, obligatoriska värdepapper till verkligt värde och resultatet.

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena baseras över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i

den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10 och not 16.

VÄSENTLIGA TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag, vad avser intresseföretag vid behov genom anpassning till koncernens principer.

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Övriga av EU godkända nye och ändrade standarder som tillämpningsutskottet från IFRS Interpretations Committee beslutat om förväntas inte påverka Arwidss Fastigheter AB:s resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Tillämpningen av IFRS 16 har inte påverkats i förtid. Förändringen kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna. Standarden kan dock komma att ändra vilka transaktioner som ingår i resultatresultatet infly och men 2027.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Samtliga förvärv i koncernen anses vara tillgångsförvärv. För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärfvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, underliggande 50 tkr, redovisas inte någon rätt till värdet tillgång och leasingkulda. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 2 redovisning för

juridiska personer RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2024 förändrats i enlighet med vad som anges av koncernen.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget används benämningarna balansräkning respektive kasstillståndsskiva för de rapporter som i koncernen har titeln rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassastanden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kasstillståndsskivan baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassastöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital.

Dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärderingsmetoden. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningsfordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga - såsom avseende nedskrivningar, inbokning/betäckning ska tillämpas och effektivvintertaxeroden för räntaintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till uppköpt anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantivtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för fordringar som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalstvilkoren. För redovisning av finansiella garantivtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lätttnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lätttnadsregeln avser finansiella garantivtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantivtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Antesiperade utdelningar

Antesiperad utdelning från dotterföretag redovisas i den fall moderföretaget ensam har rätt att bestämma om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Låneutgifter

Moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänförs till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Skatter

Moderbolaget redovisar i balansräkningen ödes rättsade reserver utan uppsättning på eget kapital och uppskjuten skatteskada, tillräknad mot i koncernen i resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen förändring av del av balansräkningen till uppskjuten skatteskada.

Hybridobligation

Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom företaget inte har någon avtalsskyldighet att återbetala lånekapitalet. Obligationinnehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare och obligationen spådas inte ut aktieägarerna ägande i företaget.

Hybridobligationen redovisas till emitterat belopp. Om ränta betalas på hybridobligationen redovisas detta direkt i balanserat resultat.

Intäkter

Hyresintäkter

Intäkter, som utifrån ett redovisningsperspektiv även beräknas intäkter från operationella leasingavtal, klasseras förväntat och periodiseras enligt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna försetts i hyresintäkter och serviceintäkter, det företagsmedling är sedvanlig utbetalning hyra inklusive arkiv samt tilläggsdebitering, för underhåll och fastighetskostnader med en bestämd månad eller ett annat tilläggsdebitering såsom värme, kyl, säkerhet, vatten med mera. Tillägg baseras på förbrukning per minuter och/eller timmar och/eller på en bestämd tilläggsvärde med ölig avvikning mot faktiska kostnader. Hyres- och serviceintäkter betalas förväntat och klassificeras redovisas som förväntade hyresintäkter. En del hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motvärns även vid omotiverade hyreshöjningar, perioderna denna under respektive överhyra över kontraktets löstid. Ena roboten för att reducera för uppskattad inflyttning belästar den period de överhyras.

Intäkt från fastighetsförvaltning

Intäkt av fastighetsförvaltning redovisas normalt på tillägsdagen om inte kontrollen övergöts till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle en tillägsdagpunkten och om så har skett intäkt redovisas fastighetsförvaltningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäkt redovisnings-tidpunkt beaktas vad som avsågs mellan parterna beträffande kontrollen samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför affärens och/eller köparens kontroll.

Koncernen

Tkr	2024		
	Dagligvaru- ankad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	221 570	22 652	295 222
Serviceintäkter	27 745	1 065	28 810
Övriga intäkter	5 417	4 726	8 137
Summa			
nettoomsättning	302 726	28 443	332 170

Tkr	2023		
	Dagligvaru- ankad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	251 277	15 046	266 323
Serviceintäkter	28 112	1 321	29 433
Övriga intäkter	10 205	8 925	19 130
Summa			
nettoomsättning	289 593	26 312	315 905

FÖRDELNING AV INTÄKTER

Samliga hyreskontrakt, pluskostnader som moderat, andra hyresavtal

Från tillägsdagen om inte kontrollen övergöts till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle en tillägsdagpunkten och om så har skett intäkt redovisas fastighetsförvaltningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäkt redovisnings-tidpunkt beaktas vad som avsågs mellan parterna beträffande kontrollen samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför affärens och/eller köparens kontroll.

Tkr	2024-12-31		
	Dagligvaru- ankad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
2025	262 743	15 029	278 822
2026	223 990	35 666	279 656
2027	190 475	15 509	195 984
2028	150 807	15 240	166 048
2029	130 234	14 290	145 575
Mer än 5 år	103 405	15 240	120 645
Summa	1 053 855	132 974	1 186 829

Tkr	2023-12-31		
	Dagligvaru- ankad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
2024	220 941	15 100	245 041
2025	195 820	15 090	211 910
2026	165 920	14 990	181 910
2027	146 052	15 555	163 607
2028	146 052	14 303	163 355
Mer än 5 år	121 634	11 625	133 259
Summa	1 152 309	101 963	1 254 272

MODERBLAGET

Moderblaget innehåller endast i princip gemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip utelämnade av koncerninterna tjänster.

Rörelsesegment och fördelning på kostnadslok

Koncernens verksamhet delas upp två i rörelsesegment dagligvaruhandel samt samhällsfastigheter. Individa hyreskostnader. Dessa baseras på vilka delar av verksamheten företaget högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller förvaltningsperspektiv.

Koncernens verksamhet är organiserad på det sätt att koncernledning följer upp det resultat, avkastning och kostnader som koncernens olika fastigheter genererar. Varje rörelsesegment har en chef som är ansvarig för den dagliga verksamheten och som regelbundet rapporterar utfallet av rörelsesegmentens prestationer samt behov av resurser till koncernledningen. Då koncernledningen följer upp verksamhetens resultat och beslutar om resursfördelning utifrån de fastigheter koncernen innehar utgör dessa koncernens rörelsesegment.

Koncernens interna rapportering är därför uppbyggd så att koncernledningen kan följa upp samtliga fastigheters resultat. Det är utifrån denna interna rapportering som koncernens segment har identifierats, genom att de olika delarna har genomgått en process som resulterat i ett slutgiltigt segment som är likartade. Det innebär att segment har slagits ihop när fastigheterna har likartade ekonomiska egenskaper, såsom likartade hyresintäkter, avkastning på tillgångar, nivå på investeringar, samt att de verkar i en omgivning med likartade regelverk.

För Arwidsera Fastighets AB innebär dagligvaruhandel handel handelslokaler med en större dagligvarubutik samt service i form av apotek, postombud, mindre vårdinrättningar, systembolag, restaurang och eller café. En miljö där man enkelt kan utföra sina vardagsärenden. Affärsområdet samhällsfastigheter utvecklar och förvalta äldreboenden, förskolor, LSS boenden samt hyresbostäder.

I rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. De redovisade poster i rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder är värderade i enlighet med det resultat, tillgångar och skulder som företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp.

Internt för koncernens olika rörelsesegment är satta utifrån principen om "gemenskap överst" det vill säga mellan poster som är beroende av varandra, välformulerade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs.

Ej fördelade poster består av finansiella intäkter och kostnader, bokslutsbeslutningar samt gemensamma kostnader.

70

70

Noter

Noter

Not 3, Rörelsesegment och fördelning på kostnadsslag

Koncernens rörelsesegment	2024			2023		
	Dagligvaruhandel	Samhälls- fastigheter	Totalt	Dagligvaruhandel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Hyrer�nt�ster	275 570	23 652	299 222	251 277	15 065	266 342
Service�nt�ster	27 745	1 085	28 830	38 112	1 301	39 413
Övriga intäkter	3 422	4 726	8 147	15 205	9 925	25 130
Totala intäkter	302 726	29 463	332 190	289 593	26 312	315 905
F�r�t�ghetskostnader						
Mediakostnader	-25 555	-1 307	-26 861	-22 184	-1 403	-23 587
F�r�t�ghetsk�st�el	-20 739	-1 612	-22 350	-23 175	-233	-23 407
F�r�t�ghetsskatt	14 159	-	14 159	-14 063	9	-14 054
Övriga fastighets- kostnader	-26 651	-2 676	-29 327	-25 617	-5 035	-30 652
Summa	-93 107	-5 069	-98 177	-95 039	-9 664	-104 703
Dr�ftnetto	209 619	24 394	234 013	194 554	16 648	211 202
Centraladministration						
Personalkostnader (ej fördelade)			-22 674			-19 704
Avskrivningar i inventurer (ej fördelade)			-652			-267
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)			-12 949			-14 571
Summa			-36 275			-34 542
Finansnetto						
Finansiella int�ker (ej fördelade)			15 695			14 274
Finansiella kostnader (ej fördelade)			-208 236			-115 307
R�nt�kostnader i �nskings�nd (ej fördelade)			-39			-
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)			-			2 102
Summa			-192 580			-98 925
Förvaltningsresultat	209 619	24 394	105 211	194 554	16 648	77 780
Värdeförändring						
Fastigheter, realiserad	1 578	-	1 578	-	-	-
Värdeförändring fastigheter, realiserad	74 256	47 535	121 791	-243 604	-13 925	-257 529
Värdeförändring värdepapper, realiserad (ej fördelade)			-2 954			-2 954
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad (ej fördelade)			-21 345			-27 896
Summa	75 834	47 535	99 070	-243 604	-13 925	-285 910
Enskilda dispositioner						
Bokslutsdiskpositioner (ej fördelade)			34 731			33 314
Summa			34 731			33 314
Resultat f�r�rskatt	285 453	71 929	138 918	-49 250	2 723	-174 865

MODERBOLAGET

Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen
utgörs i princip uteslutande av koncerninterna t j nster.

70

Ans tt nd, personalkostnader och ledande bef ttningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda Koncernen			Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande bef�ttningshavare i koncernen		
T�r	2024	2023	2024		2023
			Ledande bef�ttningshavare (3 personer)	Ledande bef�ttningshavare (7 personer)	
Löner och ersättningar m.m.	29 951	19 726			
Pensionskostnader	4 708	3 253			
Sociala �v�r�ter	7 187	6 782			
	34 887	29 793			
Medelantalet anställda	2024	2023			
Moderbolaget					
K�nnor	20	11			
M�n	13	15			
Totalt moderbolaget	23	26			
Avse�nde pensioner inneh�r koncernen �v�r�sbest�mda pensionsplaner, vilket innebär att koncernen bet�lar fasta �v�r�ter till en separat juridisk enhet.					
Dotterföretag					
K�nnor					
M�n	1	1			
Totalt i dotterföretag	1	1			
Koncernen totalt	24	27			
K�nef�rdelning i företagsledningen					
2024					
Styrelsen					
K�nnor					
M�n					
4					
Övriga ledande bef�ttningshavare					
K�nnor					
M�n					
3					
Koncernen totalt	7	11			

Löner och andra ersättningar till ledande bef ttningshavare

Koncernen T�r	2024			2023		
	Grundlön styrelse�r�v�de	Pensions- kostnad	Summa	Grundlön styrelse�r�v�de	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Per Arwidsson	-	-	-	-	-	-
Styrelseledam�t Per-André Rudberg	150	-	150	150	-	150
Styrelseledam�t Christer Sandberg	150	-	150	150	-	150
Styrelseledam�t Joakim Nordblad	150	-	150	150	-	150
Verkställande direktör Peter Z�nab�nd	1 679	147	1 828	1 614	147	1 761
Andra ledande bef�ttningshavare (2 pers 2024, 6 pers 2023)						
Ersättning från moderbolaget	2 932	721	3 792	7 671	-	7 671
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	1 209	-	1 209
Summa	5 061	860	6 070	10 944	147	11 090
Total ersättning från moderbolaget						
Total ersättning från dotterföretag						
5 061 860 6 070 9 735 147 9 882 1 209 - 1 209						

70

Noter

Noter

2025 Årsvärde och resultat för koncernens revisionsverksamhet

Koncernen	2024	2023
Tkr		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 446	2 380
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	108	525
	2 553	2 905

Övriga PricewaterhouseCoopers AB*		
Revisionsuppdrag	783	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-
Övriga tjänster	444	-
	1 227	-

Moderbolaget	2024	2023
Tkr		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 446	2 380
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	108	525
	2 553	2 905

Övriga PricewaterhouseCoopers AB*		
Revisionsuppdrag	783	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-
Övriga rådgivning	444	-
	1 227	-

* Övriga PricewaterhouseCoopers AB värderas som ny revision på årsstämmorna 2024-04-18

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förmedlas av rekteregler via sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

2025 Övriga Finansiella

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:	Koncernen	2024	2023
- ränteintäkter	Tkr		
- räntekostnader	Finansiella intäkter		
- utskrivning	Ränteintäkter från lån och finansiering	9 657	6 798
- nettoavkastning/ förlust på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde vid rapportering	Räntekostnader från lån	5 580	4 711
- utfall av räntesäkring genom derivatinstrument	Övriga finansiella intäkter	471	2 769
	Summa ränteintäkter som hänför från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	15 598	14 276

Använda ingår sedan flera år tillbaka avtal om skran-
tawap och räntetack. Ränteswap innebär att den rörliga
räntan på koncernens lån "byts" mot en förväg satt
räntesats. Räntetack innebär att räntan aldrig kan över-
stiga en i förväg satt, övre gräns oavsett hur marknaden
går. Ränteintäkter från derivatinstrumenten kvittas mot
räntekostnader på lånen.

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt
effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader	2024	2023
Räntekostnader från banklån	-128 404	-77 002
Utfall räntesäkring av banklån	23 782	13 921
Räntekostnader från koncernlån	-	-10 475
Räntekostnader från obligationslån	-272	-34 251
Övriga finansiella kostnader	-2 353	-7 512
Summa finansiella kostnader som hänför från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde	-108 224	-115 307
Räntekostnader från skulder	-87	-
Andelar i intresserörstuga och liknande verksamhet	-	2 100
Finansnetto redovisat i resultatet	-92 827	-98 925

Not 6. fortsättning

Moderbolaget	2024	2023
Tkr		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernlån	74 309	60 530
Ränteintäkter från banktilläggsdepåer	2 356	1 576
Övriga finansiella intäkter	-688	432
Summa	75 977	62 537

Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader från koncernlån	-20 565	-23 688
Räntekostnader från banklån	-32 803	-24 576
Räntekostnader från obligationslån	-36 337	-34 251
Övriga finansiella kostnader	-8 535	-520
Summa	-98 241	-79 235

2025 Övriga Bokföringsdispositioner

Koncernen	2024	2023
Tkr		
Lämnat koncernbidrag	-20 352	-
Erhållet koncernbidrag	44 882	33 314
Summa	24 530	33 314

Moderbolaget	2024	2023
Tkr		
Periodiseringsfond, drets överföring	-7 000	-690
Lämnat koncernbidrag	-28 764	33 314
Erhållet koncernbidrag	60 314	-29 770
Övriga överföringar	-70	-176
Summa	44 480	2 871

2025 Skatter

Temporära skillnader beror inte på skillnad i bokföring
vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte
är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte
påverkar vare sig redovisat eller skattemässigt resultat.
Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga
till andelar i dotter- och intresserörstuga som inte förväntas
bli biförda inom överskådlig framtid. Modifikation
av uppskjuten skatt baseras på när uppskjuten
tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller
reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning
av de skattesatser och skatteregler som är tillämpliga
eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Avstämning av effektiv skatt			
Koncernen			
Tkr	2024		2023
Resultat före skatt	238 918		-174 865
Skatt enligt gällande skattesatser	-49 217		36 022
2024			
Skatteeffekt av överlagrade kostnader	-570		-790
Skatteeffekt av ej avdragsbart rörelsenetto	-49 916		-23 057
Skatteeffekt av skattepliktiga intäkter	3 775		928
Temporära skillnader i tillgångar	7 934		-8 176
Övriga skatteförändringar	-341		-413
Skatt till följd av ändrad taxering	-5 873		-423
Redovisad effektiv skatt	782%	-84 205	-23% 3 681

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat/rapport över resultat	Koncernen	2024	2023
Tkr			
Aktuell skattkostnad			
Ärskattkostnad	-4 379	-2 067	
Justering av skatt i samband med ändringar	216	-623	
	-4 163	-21 505	

Uppskjuten skattkostnad			
Uppskjuten skatt avseende temporära skill- nader	-58 600	25 186	
	-39 400	25 186	
Totalt redovisad skattkostnad i koncernen	-84 205	3 681	

Moderbolaget	2024	2023
Tkr		
Aktuell skatt		
Ärskatt	-4 379	-11 805
	-4 379	-11 805
Totalt redovisad skattkostnad		
i moderbolaget	-4 379	-11 805

Moderbolaget	2024	2023
Tkr		
Resultat före skatt	14 984	7 385
Skatt enligt gällande skattesatser	-3 087	-1 521
Ej avdragsbara kostnader	-396	-32
Skatteeffekt av ej avdragsbart rörelsenetto	-913	-9 016
Ej skattepliktiga intäkter	3	2
Övriga skatteförändringar	-86	264
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-263
Redovisad effektiv skatt	782%	-4 379 193%-11 805

70

70

Not 8, fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt: I temporära skuldsoder och obeskattade rauer var

Koncernen	Balans per	Redovisat	Avyttring	Balans per
Tiår	2024-01-01	överskott	er tillgång	2024-12-31
Förvaltningskostnader	-108 059	-58 361	1 250	-226 170
Derivat	-4 932	1 402	-	-3 530
Värdpaprer	-204	203	-	-1
Ooeshortade resurser	-17 510	-5 074	-	-22 584
	-130 705	-61 830	1 250	-291 285

Titel	Värde per 2023-01-01	Redovisat i årsresultat	Avyttring av tillgång	Balans per 2023-12-31
Förvaltningskostnader	-395 618	27 839	-	-146 034
Debetat	-10 627	5 696	-	-4 932
Värderegister	-	-334	-	-334
Överskottade reserver	-10 122	+7 737	-	-17 860
	-216 368	25 145	-	-191 193

MODERBOLAGET

Modertbolaget har inga uppkjøps- eller testkølder/ kortrefordringer:

© 2007 The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This publication is protected by copyright. Any unauthorized distribution or reproduction of this work is prohibited. For more information, contact The McGraw-Hill Companies, Inc., 1221 Avenue of the Americas, New York, NY 10020-1345.

Konsumen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 891	3 123
Årets anskaffningar	1 226	762
Omklassifiering	68	-
Utgående balans	5 185	3 891
Ingående avskrivningar	-2 346	-2 078
Årets avskrivningar	-257	-267
Utgående balans	-2 603	-2 346
Redovisade värden	2 579	1 545

Moderbolaget		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 378	2 610
Årets anskaffningar	1 223	768
Omklassifisering	16	-
Utgående balans	4 617	3 378
Ingående avskrivningar	-2 346	-2 070
Årets avskrivningar	-257	-267
Utgående balans	-2 603	-2 346
Redovisade värden	2 014	1 032

Avskrivningar görer linjert, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden och normalt är fem år.

För uppföljning av förvaltningsförbättringar är not 10

10 Forvaltningsdepartementet

Semlilige av Arwidars Förlagets A/Bs ögde fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Omkoncernen råbörför
invästning i befinllig förvaltningsfastighet för fortsatt omförför, port förvaltningsfastighet, såsom fastigheten
den fastställning som förvaltningsfastighet.

Information om verkligt värde på förvaltningsföretigheter

	2024-12-31			2023-12-31		
Koncernen	Dagligvaruhandel	Semihöga-fästigheter	Totalt	Dagligvaruhandel	Semihöga-fästigheter	Totalt
Akkumulerade verkliga värden						
Verkligt värde vid årsberäkning	3 626 240	639 690	4 265 936	3 596 502	595 893	4 192 395
Förvärf	-	-	-	9 218	-	9 218
Inskattningar, nya, till- och ombyggnad	139 454	184 462	323 916	249 101	54 062	303 163
Aktivvergsförlust	23 772	10 214	33 986	13 232	3 660	16 892
Avskrivningar	-35 600	-	-35 600	-	-	-
Överskott av värdeförändringar	74 256	47 538	121 794	-243 604	-12 925	-256 529
Verkligt värde vid årets slut	3 828 157	885 892	4 728 048	3 626 240	639 690	4 265 936

VÄRDERINGSPROCESS OCH VÄRDERINGSMETOD

Förväringsfastigheter redovisas i rapporten över finansiell aktivering till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Känslan för värderar samtliga fastigheter årligen. Målet är att varje kvartal värderas cirka en fjärdedel av beståndet externt, vilket utförs av oberoende värderingsmän, de övriga tre fjärdedelsarna av fastigheterna värderas internt med kassaflödesmetoden. Värderingarna har upprättats i enlighet med IAS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samliga fastigheter värderas på så sätt externt under ett räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är främst Novier, Celliers samt CBRE. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämfört restvärde under kalkylperioden, i normalfallet närm 10 ång kalkylperiod antas. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Huvudsak och historiska hyres samt kostnader
- Marknadens/bransketrendens framtida utveckling.
- Fastighetsens förutsättnings- och position i respektive marknadssegment.
- Befintliga gällande hyreskontraktvillkor.
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut.
- Drifts- och underhållskostnader i liknande fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Prognostiserade drifttacket under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. För Dagligvaruslagshandel är den mellan 7,5 procent och 9,7 procent med ett vägt snitt om 8,2 procent. Samhällsfästigheter har kalkylränta mellan 6,0 procent och 6,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,6 procent.

Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut, och har sin grund i det prognostiserade driftintäkt första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftintäkt för fastighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Två fastigheter har en högre kalkylränta (10,1-10,8 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 8,0-8,7 procent, men uppgår dock bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde.

Det vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för dagligvarumärkade handelsfastigheter till 6,0 (6,2) procent, för samhällsfastigheter 4,7 (4,3) procent och för hela portföljen till 5,4 (5,8) procent. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar ligger i ortsanalysen och kostnadsvärderingar som baseras på observerade transaktioner av jämförbara fastigheter.

Pågående projekt över främst nybyggnad samt tillbyggnad och ombyggnad på befintliga fastigheter. Projekten värderas till mer än 1 miljard kronor. Fram till dess att projekten är färdigställda. Vid nybyggnation tillämpas successiv vinstavvikning från den lödovast då intäkter och kostnader enses kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt

Ovanstående värderingsmodell innebär ett värdering skett enligt Nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbara data och över balansräkningen 2024-12-31. Under de tre senaste åren har antalet transaktioner minskat samtidigt som ett flertal transaktioner skett av "stressade" aktörer (dvs. ej marknadsmässiga transaktioner). Värderingar har fortsatt skett med hjälp av orpre- och kassaflödesmetoden, i de fall jämförbara transaktioner varit få har andra segment med samma eller liknande aktörer analyserats för att bedöma direktavkastningskrav samt värdemetoder.

Noter

Noter

Not 10, fortsättning

FASTIGHETSBESTÄNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

Per den 31 december 2024 uppgick det gemiddla verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 728,0 Mkr (4 265,9 Mkr). Den orealiserade värdeförändringen för fastigheter uppgick totalt till 121,8 Mkr (-257,7 Mkr), en värdeuppgång om 2,91 procent av det ingående värdet.

för fastighetsbeståndet. Förändringen av fastigheternas totala värde mot föregående år motsvarar en värdeökning om 10,8 procent och förklarar delvis av den investering i ny-, till- och ombyggnationer som skett under det gångna året och av ett justerat avskrivningskrav under 2024.

Värderingsantaganden

Värderingspunkt	2024-12-31	2023-12-31	Kommande år
Inflationssantagande, procent	2%	2%	2%
Direktavkastning, procent	4,0%-8,7%	3,5%-8,3%	4,0%-8,7%
Kalkylränta, procent	6,0%-10,5%	5,0%-10,5%	6,0%-10,5%
Långsiktig vaksan, procent	1%-10%	1%-10%	1%-10%
Driftnetto Dagligvarusnackhandel, kr	250 669	194 534	
Driftnetto Samhällsfastigheter, kr	24 394	16 648	
Hysesantagande	bestämt i marknadshyra		
Drift- och underhållskostnader	individerat anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstituts erfarenhet i liknande projekt		

Hysesavtalen är indexreglerade, vilket påverkar av inflation begränsat

Den långsiktiga vaksanen för Dagligvarusnackhandel är 3%-5%, med undantag för två mindre fastigheter motsvarande 0,03% av fastighetsvärdet. Dessa har en strukturerad vaksan om 7% respektive 10%. Genomsnittet för segmentet är 4,46%. För Samhällsfastigheter är den strukturerade vaksanen 1%-5% med ett genomsnitt om 3,26%.

Om de i värderingsmodellen ingående avtalet modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Känslighetsanalys

2024-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	1043210	1%	-733360
Driftnetto (procentenheter)	1%	18359	-1%	-18359
Kalkylränta (procentenheter)	1%	845121	-1%	-415199
Hysesintäkter	25 kr/kvm	96047	-25 kr/kvm	-96047
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	96047	25 kr/kvm	-96047
Långsiktig vaksangrad (procentenheter)	-1%	54586	1%	-54586

Känslighetsanalys

2023-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	957492	1%	-660940
Driftnetto (procentenheter)	1%	18331	-1%	-18331
Kalkylränta (procentenheter)	1%	401926	-1%	-268090
Hysesintäkter	25 kr/kvm	90982	-25 kr/kvm	-90982
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	90982	25 kr/kvm	-90982
Långsiktig vaksangrad (procentenheter)	-1%	52616	1%	-52616

Annonspåverkan på periodens

resultat än från värdeförändringar	2024	2023
Hysesintäkter	295 222	266 342
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetskostnader)	-68 177	-104 703

Förändringar/påverkan på

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Tkr		
Förändringar hos ägarföretag		
Kortfristiga fordringar hos ägarföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	171 939	130 690
Årets tillkommande	329 540	587 896
Årets avgående	-374 004	-646 647
Utgående balans 31 december	127 475	171 939

Moderbolaget

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	985 859	931 842
Årets tillkommande	98 421	298 716
Årets avgående	-473 104	-245 289
Utgående balans 31 december	610 656	985 319

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	945 288	792 300
Årets tillkommande	2 593 096	2 054 628
Årets avgående	-2 710 667	-2 401 540
Utgående balans 31 december	827 717	945 288

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Tkr		
Upplupna räntekostnader	4 042	1 199
Upplupna hyresintäkter	-	6 671
Förutbetalda finansieringskostnader	10 494	2 095
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 504	6 672
Utgående balans 31 december	18 839	16 048

Moderbolaget

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyra	703	724
Förutbetalda finansieringskostnader	2 241	5
Förutbetalda finansieringskostnader	8 697	1 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 570	1 532
Utgående balans 31 december	14 411	4 199

Förändringar/påverkan på

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Tkr		
Verkligt värde vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	57 456	-
Överförad värdeförändring	-792	-
Utgående balans 31 december	56 663	-
Moderbolaget		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	57 456	-
Överförad värdeförändring	-792	-
Utgående balans 31 december	56 663	-

Likvida medel

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Tkr		
Förändringar i likviditet		
Kassa och bank	362 418	212 631
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	362 418	212 631

Eget kapital

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	10 254	10 254
Hyvävärde (kr per aktie)	100	100
Aktiekapital (kr)	1 025 400	1 025 400

FRITT EGET KAPITAL

Balanserade vinstmedel
Balanserade vinstmedel utgöra av föregående års balanserade vinst och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

HYBRIDOBIGATION

Hybridobligationerna klassificeras som en del av eget kapital eftersom företaget inte har någon avsämlig skyldighet att återbetala lånekapitalet. Innehavarna av hybridobligationerna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare och hybridobligationerna späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationerna redovisas till amorterat belopp. Räntekostnader och transaktionskostnader avseende hybridobligationerna redovisas direkt i annat eget kapital.

Under 2021 emitterade Arwidors framgångsrikt genom hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Till och med juni 2024 har totalt 263,6 Mkr av dessa återköpts och en emission om ytterligare 300 Mkr har gjorts. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månaders STIBOR plus 500 baspunkter från till första månadslönen. Arwidors Fastigheter AB har möjlighet att förädladlissa hybridobligationerna från och med den 4 juni 2028.

Noter

Noter

Räntebärande skulder

Koncernen 2024-12-31					Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
Kreditavtalens förfallotrykstruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Ägarlån				
0-1 år	649 423	-	-	-	649 423	21	3,90	-
1-2 år	1 313 051	500 000	-	-	1 813 051	58	4,09	-
2-3 år	223 640	-	-	-	223 640	7	4,62	96 196
3-4 år	216 491	-	-	-	216 491	7	3,25	-
4-5 år	24 920	-	-	-	24 920	1	5,12	-
>5 år	210 991	-	-	-	210 991	7	4,72	-
Totalt	2 648 548	500 000	-	-	3 148 548	100		96 196

Koncernen 2023-12-31					Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
Kreditavtalens förfallotrykstruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Ägarlån				
0-1 år	793 074	-	-	-	793 074	29	5,15	21 801
1-2 år	428 092	253 321	23 090	-	704 503	26	6,75	-
2-3 år	804 677	-	-	-	804 677	30	5,75	223 260
3-4 år	-	-	-	-	-	-	0,0	-
4-5 år	218 752	-	-	-	218 752	8	2,25	-
>5 år	204 619	-	-	-	204 619	8	6,19	-
Totalt	2 449 214	253 321	23 090	-	2 725 625	100		235 061

Moderbolaget 2024-12-31					Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
Kreditavtalens förfallotrykstruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Koncern- lån				
0-1 år	-	-	-	-	-	-	-	-
1-2 år	400 000	500 000	-	-	900 000	100	3,85	-
2-3 år	-	-	-	-	-	-	-	-
3-4 år	-	-	-	-	-	-	-	-
4-5 år	-	-	-	-	-	-	-	-
>5 år	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	400 000	500 000	-	-	900 000	100		0

Moderbolaget 2024-12-31					Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
Kreditavtalens förfallotrykstruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Koncern- lån				
0-1 år	50 000	-	-	-	50 000	-	9,82	10 000
1-2 år	-	257 054	21 473	-	278 527	38	8,60	-
2-3 år	400 000	-	-	-	400 000	55	6,52	-
3-4 år	-	-	-	-	-	-	-	-
4-5 år	-	-	-	-	-	-	-	-
>5 år	-	-	-	2 102	2 102	0	-	-
Totalt	450 000	257 054	21 473	2 102	730 629	100		10 000

Räntederivat

Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Tecknivå %	Återstående Löptid, År
Cap	2021-06-30	2026-06-30	500	3,1	3,00	1,49
Cap	2021-06-30	2037-03-01	500	5,7	2,00	2,11
Swap	2023-12-19	2026-12-19	300	-2,1	2,67	1,97
Swap	2024-07-23	2027-07-23	300	-1,2	2,50	2,56
			1600	5,6		

Upplysta kostnader och förutbetalad intäkt

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Förutbetalade hyror	47 118	40 921
Semesterlöner	3 730	2 776
Upplysta räntekostnader	19 901	11 825
Övrigt	9 409	21 062
	80 158	76 584

Moderbolaget		
Upplysta räntekostnader	16 079	12 688
Semesterlöner	2 940	2 114
Övrigt	2 680	3 561
	21 699	18 363

Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår.

FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som omfattas inom ramen för den finanspolicy som godkännts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens främsta finansiella skulder utgörs av externa och interna lån. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalade villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelser i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och dess kassaflödeskaraktär. Om den finansiella tillgången innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter per upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

De övriga affärsmodeller där syftet är spekulativ innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utelämnas.

andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument värderas enligt nivå 2 och fordringsfastigheter enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktensliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos ägarbolag, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är innehav för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder avser främst depositioner från hyresgäster och värderas därför till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder avses förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån och skulder till ägarbolag värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållit lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid. Villkorad kopskilling klassificeras och värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

UPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH

EFFEKTIVRÄNTEMETODEN

Upplyst anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell fordringsrisk.

Not 16. fortsättning

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det inrikt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

KVITTNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt, ett kvitto och när avsikt finns att reglera postererna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Koncernen kvittar inga finansiella tillgångar och skulder.

NEDSKRIVNINGAR

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom ett utvärdera ett intervall av möjliga utfall, tidigare tidvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För kundfordringar, och avkastigtillgångar finns förändringar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avkastigtillgångar (reversfordringar), övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel. Likvida medel, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar och avkastigtillgångar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på kundernas kreditbetyg. För koncernens fordringar på ägarbolag tillämpas reglerna för nedskrivningar enligt IFRS 9.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken att förändringar i räntebnivå påverkar koncernens räntekostnader som är en av koncernen, huvudsakliga kostnadsposter. Räntekostnader påverkar huvudsakligen av förutom av omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsväntan och strategin avseende räntebindningsperioder.

Arwidros ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa finansiella resultat. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning. Räntebindningstiden ska vid varje beslut tas från den framtida bedömda ränteutvecklingen, koncernens bedömda kassaflödesutveckling, kapitalstruktur och behov av att säkerställa räntebindningsgraden.

Använda skall ha en mix i förhållande till om avseende både kredit- och räntebindning. Huvudregeln är att inte mer än en tredjedel av lören skall förfalla inom en 12-månaders period.

Användandet av räntederivat är underordnad styrelsen. Efter beslut i styrelsen för följande derivatinstrument användas för att hantera koncernens räntebindning eller minimera bolagets räntekostnad: ränteswappar, ränteterminer, samt ränteoptionsinstrumenten som röntetack och räntegolv.

Den genomsnittliga räntanivån uppgick vid periodens utgång till 5,0 procent (4,72 procent). Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 1,5 för 12,1 år, varav 29,0 (31,0) procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år.

Den genomsnittliga kapitalräntan vid periodens utgång till 3,4 år (3,8 år). Använda använder förutom fasträntelån även räntederivat i form av räntetack och ränteswappar. Detta följer och minskar en önskad ränteförhållande och effektivt hantera exponering mot ränterisk.

22% av koncernens totala skuld utgörs av fasträntelån och resterande 78% är rörliga med 3 månaders STIBOR som bas. Av koncernens totala skuld är dessutom 19% räntebärande genom ränteswappar och 32% genom räntetack.

Vid en omedelbar ökning av STIBOR med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna, inklusive utfall från räntederivat, öka med 7,56 mkr. Detta innebär en ökning på 0,24%.

RÄNTEDERIVAT

Den totala premien på räntetaken fastställs när derivaten uppköps och avbetalas varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en negativ post motsvarande de kvarstående delbetalningarna samt en neutral eller positiv post som beror på räntetakens förhållande till den rörliga föränt som toket hänförs till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. För ränteswappar inlägger vi en fast ränta, likt ett fasträntelån. Värdet på instrumentet utgår därmed av ränteskillnaden samt instrumentets löptid.

Räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga derivat utifrån indawa nivå 2 i verkligt värdenkriterium. Detta sker i praktiken genom avräkning mot tredje part. Värdeförändringar påverkar det redovisade resultatet och egen kapital, men påverkar ej kassaflödet eller betalningsgraden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar finns i not 27

VALUTARISK

Koncernens verksamhet finns enbart i Sverige, med SEK som valuta.

KUNDKREDITRISK

Kundkreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infylla sina förpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplad till hyresfordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kredituppläggningar samt följer löpande upp utvecklingen av hyresgästernas kreditvärdighet.

LIKVIDITET OCH REFINANSIERINGSRISK

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Koncernen finansieras delvis med ägarlån, klassificerade som eget kapital. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. För upplysningar om löptidsanalyser och kreditramar hänvisas till not 26.

TABELLERNAS NEDAN VISAR KONCERNENS FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER.

2024-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2024-12-31 Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Derivat	-	5 606	5 606	5 606
Hyresfordringar	300	-	300	300
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag	127 475	-	127 475	127 475
Övriga kortfristiga fordringar	25 397	-	25 397	25 397
Likvida medel	362 418	-	362 418	362 418
Summa	518 590	5 606	524 195	524 195

2024-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2024-12-31 Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	-	2 648 348	2 648 348	2 648 348
Obligationslån	-	500 000	500 000	500 000
Övriga långfristiga skulder	-	927	927	927
Långfristiga skulder	-	42 633	42 633	42 633
Kortfristiga skulder hos ägarbolag	-	47 683	47 683	47 683
Övriga skulder	-	17 026	17 026	17 026
Upplupna kostnader	-	80 178	80 178	80 178
Summa	-	3 336 994	3 336 994	3 336 994

Obligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har en ränta på 7,41 procent. I början av 2024 återköptes alla utestående obligationer samtidigt som nya emitterades till ett värde ut till ett värde om 400 Mkr. I tredje kvartalet 2024 emitterades obligationer för ytterligare 100 Mkr, inom det existerande ramverket.

2023-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2023-12-31 Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Derivat	-	26 975	26 975	26 975
Hyresfordringar	724	-	724	724
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag	171 939	-	171 939	171 939
Övriga kortfristiga fordringar	67 750	-	67 750	67 750
Likvida medel	212 831	-	212 831	212 831
Summa	453 244	26 975	480 219	480 219

2023-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2023-12-31 Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	-	2 449 214	2 449 214	2 449 214
Obligationslån	-	276 910	276 910	276 910
Övriga långfristiga skulder	-	1 741	1 741	1 741
Långfristiga skulder	-	60 850	60 850	60 850
Kortfristiga skulder hos ägarbolag	-	90 953	90 953	90 953
Övriga skulder	-	19 338	19 338	19 338
Upplupna kostnader	-	76 587	76 587	76 587
Summa	-	2 975 593	2 975 593	2 975 593

Not 18, fortsättning

Refinansieringsrisker, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallotrukturen för utestående skulder.

Koncernen är föremål för ett antal så kallade covenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånav villkor, däribland nyckeltalens utvärderingsgrad. Koncernen uppfyller alla covenanten under båda räkenskapsåren. För upplysningar om låntidsanalys och kreditvärdering hänvisas till not 15.

RISKHANTERING AV KAPITAL

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen fortfarande fortsätter att vara lönsamma, samtidigt som riskkapitalen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna. I räkenskapsåret ingår räntebärande skulder och likvida medel. Bolagets finanspolicy anger ett belåningslångsiktigt svår underliggande 60 procent och en överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska ligga över 2,75 gånger.

Leasingavtal

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASSETAGARE

Koncernen har som leasetagare endast ett hyresavtal avseende en kontorslokal. Koncernen uppdaterar bedömningen av värdet på hyresavtalet i hölöringen av IFRS 16 och redovisar från 2024 nyttjanderättstillgång och leasingkulder i balansräkningen.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG

Koncernen		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-	-
Justering anskaffningsvärde	1 679	-
Avskrivningar under året	-355	-
Utgående balans 31 december 2024	1 324	-

LEASINGSKULDER

Koncernen		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga leasingkulder	-	-
Långfristiga leasingkulder	1 320	-
Leasingkulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	1 320	-

BELOPP REDOVISADE I RESULTATET

Koncernen		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-355	-
Ränta på leasingkulder	-30	-
	-485	-

Skuldbeskrivning och eventuellförluster

Koncernen		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Skuldbeskrivning		
Skuldbeskrivning		
Summa skuldbeskrivning	2 399 457	2 095 894

Koncernen		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Eventuellförluster		
Eventuellförluster		
Summa eventuellförluster	2 648 548	2 367 403

Koncernen		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Eventuellförluster		
Eventuellförluster		
Summa eventuellförluster	2 648 548	2 367 403

Skuldbeskrivning och eventuellförluster

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till överskottsanslag för att finansiera följande belopp i kronor	
Överskottsanslag	14 457 224
Balanserat resultat	-386 474 051
Hylla i debitorerna	543 750 000
Aktieskatt	10 605 343
Summa	202 338 416

Styrelsen föreslår att till tillräckande stödande vinstmedel disponeras enligt följande:	
Undehållning (10 254 aktier x 5,125,38 kr per aktie)	52 555 629
Bolagsvinst i ny räkning	149 782 787
Summa	202 338 416

1) Vinst i hyresavtalet 543 750 000 kr

Närstående

NÄRSTÅENDERELATIONER

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav, s.k. "på armånga avstånd". Närstående parter anses vara bolag inom koncernen med ett bestämmande inflytande direkt eller indirekt. Styrelseledamöter anses också som närstående. Ersättning till styrelsen framgår av not 4.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen							
Tkr	År	Förvärfvning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Ränta-intäkter	Ränta-kostnader	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närstående relation							
Närstående relationer	2024	1 290	-2 000	5 540	0	127 476	47 683
Närstående relationer	2023	1 215	-2 000	4 711	-10 478	171 939	90 953

Koncernen							
Tkr	År	Förvärfvning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Ränta-intäkter	Ränta-kostnader	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närstående relation							
Närstående relationer	2024	52 007	-	74 109	-30 565	138 672	71 399
Närstående relationer	2023	52 000	-	80 530	-39 896	1 930 407	120 475
Närstående relationer	2024	-	-2 000	-	-	51 428	30
Närstående relationer	2023	-	-2 000	-	-	-	-

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Andelar i koncernföretag

Koncernen		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Akumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	217 312	217 312
Inköp	-	25
Ört- och aktieägarutskott	11 970	3 450
Utgående balans 31 december	229 282	217 312
Redovisat värde den 31 december	229 282	217 312

SPECIFIKATION AV KONCERNENS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Site	Antal aktier	Andel i %	Redovisat värde	
			2024-12-31	2023-12-31
Arwidars Holding 2 AB, 556844-0496, Stockholm	1 000	100	4 700	4 700
Arwidars Holding 3 AB, 556800-1415, Stockholm	1 000	100	2 800	2 800
Arwidars Samhällsförhållanden AB, 559173-2646, Stockholm	5 000	99	15 720	11 520
Arwidars Holding 14 AB, 559211-2138, Stockholm	1 000	100	2 462	1 792
Arwidars Holding 4 AB, 556850-5167, Stockholm	10 000 000	100	15 000	15 000
Arwidars Holding 163 AB, 559280-7399, Stockholm	25 000	100	13 505	6 405
Arwidars Holding 167 AB, 559256-5121, Stockholm	25 000	100	45	45
Arwidars Holding 188 AB, 559267-4400, Stockholm	25 000	100	175 025	175 025
Arwidars Fastighetsinvest Holding AB, 559443-0460, Stockholm	25 000	100	25	25
			229 282	217 312

70

70

Noter

Noter

26. Obeskattade reserver		
Moderbolaget		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
Ingående balans 1 januari	178	-
Årets avskrivning utöver plan	70	178
Utgående balans 31 december	248	178
Periodiseringsfonder:		
Avsatt vid taxering 2021	1 615	1 615
Avsatt vid taxering 2022	400	430
Avsatt vid taxering 2024	7000	-
Utgående balans 31 december	9 105	2 105
Summa obeskattade reserver	9 353	2 283

26. Specifikation till rapport över verksamheten

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR KONCERNEN

Tkr	2024-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2024-12-31
Koncernen				
Obligationslån	278 920	221 250	1 840	500 000
Banklån	2 448 214	199 334	-	2 647 548
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 727 124	420 584	1 840	3 148 548

Tkr	2023-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2023-12-31
Koncernen				
Obligationslån	655 713	-279 333	530	276 910
Koncernlån	100 630	-	-100 630	-
Banklån	1 917 558	531 655	-	2 449 214
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 673 901	352 323	-100 100	2 726 124

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR MODERBOLAGET

Tkr	2024-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2024-12-31
Moderbolaget				
Obligationslån	278 527	221 250	223	500 000
Koncernlån	7 102	-2 123	21	5
Banklån	400 000	500 000	-	400 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	730 629	169 127	244	900 000

Tkr	2023-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2023-12-31
Moderbolaget				
Obligationslån	655 713	-416 296	39 213	278 627
Koncernlån	42 000	-39 878	-	2 122
Banklån	-	450 000	-	450 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	697 713	-6 296	39 213	730 629

26. Händelser efter balansdagen

Den 20 januari 2025 meddelade Arwidars att bolaget lanserat ett frivilligt återköpsprogram till innehavarna av de utestående Hybridobligationerna där bolaget köper tillbaka de utestående Hybridobligationerna till ett pris om 101,00% procent av nominellt belopp plus upplupen och obetald ränta. Arwidars mottog och accepterade återköpsinstruktioner till ett totalt aggregerat nominellt belopp motsvarande 88,75 Mkr. Den 1 april begärde Arwidars inlösen av utestående Hybridobligationer med lösen å maj 2025.

Den 23 januari 2025 emitterade Arwidars ytterligare gröna efterstälda hybridobligationer till ett belopp om 200 Mkr inom dess existerande rambelopp om 600 Mkr. De efterställda Gröna Hybridobligationerna emitterades till ett pris motsvarande en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 533 baspunkter. En summa motsvarande emissionslikviditet kommer att användas i enlighet med bolagets sedan tidigare etablerade gröna finansieringsramverk, vilket bland annat innefattar återköp och/eller inlösen av bolagets utestående gröna efterstälda hybridobligationer.

Arwidars Fastigheter AB har i februari 2025 framtidsriktigt emitterat ett seniort lösa-säkerställt grant obligationslån om 350 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3,25 år och löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 350 baspunkter. De nya gröna obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer. Emissionslikviditet från de nya gröna obligationerna kommer att användas i enlighet med det tidigare etablerade gröna ramverket. Detta innebär bland annat refinansiering av existerande finansiering med en institutionell långivare.

Den 24 mars 2025 förvärfvade Arwidars två maskar dagligvaruområde fastigheter, Långskeppet 2 och n. i Överby, Händelsemark, Trälådan. Förvärfvet omfattar 20 861 kvm uthyrningsbara areor med ett fastighetensvärde om 440,0 mkr och ett hyresvärde om 24,6 mkr. Fastigheterna har en genomsnittlig hyreslängd om över 7 år och en ekonomisk belågningsgrad om 100%. Fastigheterna arkivas av dagligvaruaktörerna City Gross respektive Lidl med kompletterande utbud inom lagprishandel, bland annat Jysk, Öld, Datorstare och XXL. Arwidars tillförde fastigheterna den 21 mars 2025, i samband med förvärfvet, andelsinsatser. Arwidars ett flertal lån genom ett nytt lån från Storebrand om 1,1 mkr med en löptid om tre år.

27. Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPSKATTNINGAR

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångar eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering till verkligt värde
Ett antal av koncernens redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar kräver värdering till verkligt värde, för såväl finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder. Koncernen har fastställt ett ramverk för intern kontroll med hänseende till värdering till verkligt värde. När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas, använder koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde hierarki baserat på indata som används i värderingstekniken enligt följande:

- Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska instrument
- Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1
- Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

Ytterligare information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande not.

Not 10 För valtningfastigheter

28. Uppgifter om moderbolaget

Arwidars Fastigheter AB är ett svenskt registrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Humlegårdsgatan 20, 102 14 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Arwidars Fastigheter AB är helägt dotterföretag till Arwidars Fastigheter AB, org. nr 556685-6216 med säte i Stockholm. Arwidars Fastigheter AB ingår i en koncern där Arwidars Holding AB, org. nr 556954-0080 med säte i Stockholm upprettar koncernredovisning för den yttersta koncernen i vilken Arwidars Fastigheter AB ingår som dotterföretag.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen undertecknar härmed den årsredovisning som följande styrelsemedlemmar undertecknat. Styrelsen ansvarar för att årsredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelserna 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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har sammanställts utifrån godkända förordningar av styrelsen och verkställande direktören den 9 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets rapport över resultat och övrigt totalresultat för löpande räkenskapsåret 2024 blev följande: 11 april 2025.



Per Arwidsson
Grundare & Ordförande



Per-Årne Rudbert
Styrelseledamot



Joakim Nordblad
Styrelseledamot



Christer Sandberg
Styrelseledamot

Stockholm den 9 april 2025

Joakim Nordblad
Ordförande

Per-Årne Rudbert
Styrelseledamot

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Peter Zanaband
Verksamhetschef



Peter Zanaband
VO



Maria Björklint
COO, Affärsutveckling &
Hållbarhetsansvarig



Magnus Tammeus
COO, Fastighetschef

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijze Dirksen
Verksamhetschef

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidars Fastigheter AB, org. nr. 556495-9600

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidars Fastigheter AB (Arwidars Fastigheter) för 2024. Syftet med revisionen är att uttala oss om omfördelningen av uttalanden om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen för 2024 har utarbetats enligt årsredovisningslagen (1999:105) och koncernredovisningslagen (1999:106). Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen innehåller bestämmelser om vilka uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Vi tillägger därför ett uttalande om resultatet av revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för 2024. Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen innehåller bestämmelser om vilka uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

ÖVRIG UPPLYSNING

Revisorn har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidars Fastigheter AB (Arwidars Fastigheter) för 2024. Syftet med revisionen är att uttala oss om omfördelningen av uttalanden om årsredovisningen och koncernredovisningen.

VÅR REVISIONSANSATS

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidars Fastigheter AB (Arwidars Fastigheter) för 2024. Syftet med revisionen är att uttala oss om omfördelningen av uttalanden om årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Revisorn har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidars Fastigheter AB (Arwidars Fastigheter) för 2024. Syftet med revisionen är att uttala oss om omfördelningen av uttalanden om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter utgör för Arwidars Fastigheter AB (Arwidars Fastigheter) koncernen en väsentlig del av koncernens rapporterade resultat. Vi har utfört en revision av värderingen av förvaltningsfastigheter, som framgår av koncernens resultat och tillgångar, utifrån väsentliga belopp i såväl koncernens resultat som balansräkning. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen.

Värderingsvärderingar avseende förvaltningsfastigheter och bedömningar och därmed subjektiva uppskattningar.

Väsentliga i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, värdesgrad och framtida utveckling.

Koncernen lämnar överskådliga värderingar utifrån värderingar av underliggande fastigheter. Vi har utfört en revision av värderingarna för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har utfört en revision av värderingarna för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Vi har utfört en revision av värderingarna för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Vi har utfört en revision av värderingarna för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Revisorn har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidars Fastigheter AB (Arwidars Fastigheter) för 2024. Syftet med revisionen är att uttala oss om omfördelningen av uttalanden om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Värderingarna baseras på subjektiva uppskattningar och bedömningar och även på förändringar i den av företagsledningen använda metoden för stor påverkan på den finansiella rapporteringen och därför anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Vi har utfört en revision av värderingarna för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Vi har utfört en revision av värderingarna för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Vi har utfört en revision av värderingarna för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Vi har utfört en revision av värderingarna för att säkerställa att de uppgifter som ska ingå i årsredovisningen och koncernredovisningen har utarbetats enligt de regler som gäller för revisioner enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

70

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Den givna informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen har granskats enligt de regler som gäller för årsredovisningar och koncernredovisningar i Sverige. Den givna informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen har granskats enligt de regler som gäller för årsredovisningar och koncernredovisningar i Sverige.

Vårt utlåtande omfattar inte den information som finns i årsredovisningen och koncernredovisningen om andra krav enligt lagar och andra författningar. Vårt utlåtande omfattar inte den information som finns i årsredovisningen och koncernredovisningen om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen är inte en garanti för att den informationen är korrekt.

Informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen är inte en garanti för att den informationen är korrekt. Informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen är inte en garanti för att den informationen är korrekt.

samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla uppgifter som inte är korrekta.

Om det finns något annat som vi har upptäckt i årsredovisningen och koncernredovisningen, så har vi uttryckt detta i vårt utlåtande. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder. Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder. Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder.

Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder. Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder. Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder.

Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder. Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder. Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål är att uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder. Vårt mål är att uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder. Vårt mål är att uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder.

Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder. Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder. Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder.

Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder. Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder. Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder.

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsså Fartighets AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till disposition av bolagets vinst eller förlust.

Vårt utlåtande omfattar inte den information som finns i årsredovisningen och koncernredovisningen om andra krav enligt lagar och andra författningar. Vårt utlåtande omfattar inte den information som finns i årsredovisningen och koncernredovisningen om andra krav enligt lagar och andra författningar.

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 revisionssed i Sverige och har uttryckt detta i vårt utlåtande.

Vi anser att de revisionsbegränsningar som finns i årsredovisningen och koncernredovisningen är tillräckliga för att vi ska kunna uttrycka rimlig grad av säkerhet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Vår uppgift som revisor är att uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder. Vår uppgift som revisor är att uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder. Vår uppgift som revisor är att uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder.

Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder. Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder. Styrelsen ansvarar för bolagets verksamhet och förvaltningen av bolagets tillgångar och skulder.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål är att uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder. Vårt mål är att uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder. Vårt mål är att uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder.

- Uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder.
- Uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder.

Vårt mål är att uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder. Vårt mål är att uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder. Vårt mål är att uttrycka rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, samt om bolagets tillgångar och skulder.

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 förorsaka ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB, utsetts till Arwidsså Fartighets AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 19 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 19 april 2024.

Stockholm, 9 april 2025
Öhrings PricewaterhouseCoopers AB
Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor