

2022071334463

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

för

LW Fastigheter Förvaltnings AB

Org.nr. 556190-4995

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	6
- koncernens balansräkning	7
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	9
- koncernens kassaflödesanalys	10
- moderbolaget rapport över totalresultat	12
- moderbolagets balansräkning	13
- moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	15
- moderbolagets kassaflödesanalys	16
- koncernens och moderbolagets noter	17
- underskrifter	51

Undertecknad styrelseledamot i LW Fastigheter Förvaltnings AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Kalmar 2022-06-30



Daniel Forss



2022071334464

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

för

LW Fastigheter Förvaltnings AB

Org.nr. 556190-4995

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna koncern- och årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	6
- koncernens balansräkning	7
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	9
- koncernens kassaflödesanalys	10
- moderbolaget rapport över totalresultat	12
- moderbolagets balansräkning	13
- moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	15
- moderbolagets kassaflödesanalys	16
- koncernens och moderbolagets noter	17
- underskrifter	51



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för LW Fastigheter Förvaltnings AB org.nr. 556190-4995 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021.

Företaget har sitt säte i Kalmar. Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor (tkr).

Ägarförhållanden

Totalt finns det 900 aktier i bolaget som ägs till 95% av Lars Wärnberg.

Information om verksamheten

Verksamheten

LW Fastigheter Förvaltnings AB är ett svenskt fastighetsbolag som genom sina 25 dotterbolag äger, förvaltar och utvecklar över 150 000 kvm uthyrningsbara ytor i Kalmar/Öland med omnejd.



LW Fastigheter är idag ett av Kalmars största privatägda fastighetsbolag. Sedan starten 1974 har vi valt att investera långsiktigt och många gånger satsat på områden som få andra sett potentialen i.

Vårt fastighetsbestånd är fördelat på fyra starka ben, vilket gör oss mindre känsliga för konjunktursvängningar. Det är en av anledningarna till att vi vågar satsa långsiktigt och kan bidra till en hållbar och positiv utveckling av bostadsområden och stadsdelar.

Det har varit framgångsrikt och bidragit till ett mer inkluderande Kalmar, där fler människor fått möjlighet att bo och verka i moderna miljöer. För oss är det lokala det självklara, vi vill vara en samhällsbyggare med stor närvaro, där vi arbetar för en ökad livskvalitet och hållbar utveckling.

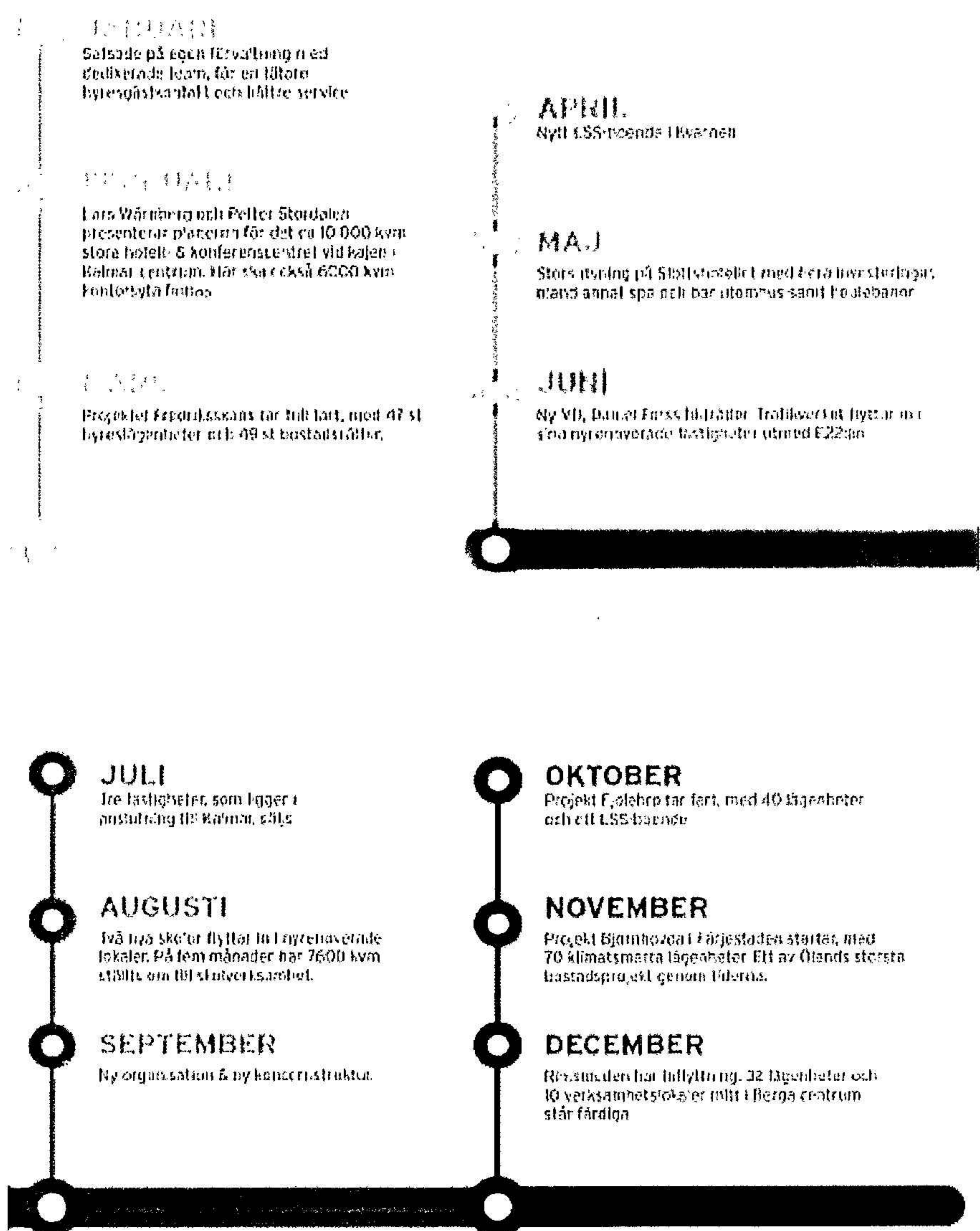
Vår verksamhet bygger på våra hyresgästers upplevelse - därför ska deras behov, krav och förväntningar styra vårt arbete. Våra ledord är Värdeskapande, Serviceinriktade och Förtroendegivande.

Det ska genomsyra allt arbete, både internt och externt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 var ett händelserikt år med flera fantastiska milstolpar för oss. LW Fastigheter fångade bland annat riksmédias intresse genom den stora hotell- och kontorssatsningen vid Kalmar hamn, med bedärande utsikt över Kalmarsund. Vi startade också upp projekt Björnhovda, Ölands största bostadsprojekt genom tiderna.

2022071334466



Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Koncernen har under 2022 genom dotterbolag förvärvat fastigheterna Kalmar Kamelen 18 samt Kalmar Generatoren 3. Förvärv har även gjorts av tomten Kalmar Tisteln, där byggstart för ett 30-tal hyreslägenheter har påbörjats.

Aktivt arbete med detaljplaner och bygglov för kommande projekt pågår i bland annat Norrliden, Lindsdal, Kalmar hamn och Färjestaden.

Förväntad framtida utveckling

Just nu pågår omfattande projekt i samtliga strukturer, från kontors- och hotellbyggen på bästa centrumläge till toppmoderna hyresfastigheter både i Kalmar och på Öland.

Parallellt med detta sker utvecklingen av vår egen förvaltningsorganisation som är hjärtat och stommen i koncernen.



Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbeståndet är fördelat på fyra starka ben vilket minskar risk för konjunktursvängningar. Koncernens totala fastighetsbestånd har en god uthyrningsgrad och vakansnivåerna är sett över en längre tidshorisont på en låg nivå.

I det kommersiella beståndet är diversifieringen bland hyresgästerna god och riskerna därmed väl utspridda, de vakanser som funnits under 2021 har till övervägande del varit kopplade till större hyresgästanpassningar.

Under februari 2022 inledde Ryssland ett militärt angrepp på Ukraina. Det pågående rysk-ukrainska kriget, och de sanktioner som införs som en konsekvens därav, kan avsevärt påverka till exempel energi- och bränslepriser, räntor, inflation samt växelkurser och leda till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin på den finansiella marknaden såväl som för global handel. Invasionen kan leda till en ökning av priserna på det material som behövs för koncernens verksamhet samt till störningar och förseningar i leveranser av sådant material. Konsekvenserna av kriget, och krigets potentiella effekt på gjorda riskbedömningar är svåra att förutse men kan komma att påverka koncernens vinst och finansiella ställning.

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. För ytterligare information om risker och osäkerhetsfaktorer se not 4.

Hållbarhet

LW koncernen har under 2022 avlämnat sin första hållbarhetsrapport, den finns att läsa på vår hemsida www.lwfastigheter.se

FN beskrev 1987 hållbar utveckling som "En utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov." 28 år senare fastställde samma organisation de 17 globala målen, som idag är en vägvisare för oss i hela vår verksamhet.

Vårt mål är att bli bäst i klassen på hållbarhet och vår förhoppning är att inspirera både oss själva och andra, i detta arbete är ekologiska och ekonomiska såväl som sociala aspekter viktiga förutsättningar. Tillsammans kan vi påverka och göra skillnad.

Flerårsöversikt

Koncernen	2021	2020	2019*	2018*	2017*
Nettoomsättning	18 325	11 185	16 219	16 055	16 548
Hyresintäkter	146 351	145 856	147 849	143 621	131 296
Driftnetto	110 304	108 169	103 424	96 520	87 534
Resultat före skatt	434 063	325 343	170 615	22 712	25 898
Marknadsvärde fastigheter **	3 303 489	2 786 784	2 335 905	2 300 000	2 200 000
Balansomslutning	3 412 980	2 875 022	1 480 713	1 467 744	1 327 252
Soliditet	43,0%	39,0%	14,8%	9,3%	9,3%
Antal fastigheter	37	40	52	51	51
Antal kvadratmeter fastighetsarea	514 049	523 662	559 621	555 647	555 647
Moderbolaget	2021	2020	2019*	2018*	2017*
Omsättning	7 932	6 999	3 992	3 121	2 979
Rörelseresultat	-13 645	-11 786	-9 064	-4 988	-4 307
Resultat efter finansiella poster	20 446	-6 393	150 639	1 528	14 607

* Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2020 presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde, vilket innebär att resultatet för tidigare perioder påverkas av avskrivningar på fastigheter. För en beskrivning av effekter av övergången till IFRS, se not 30.

** Posten inkluderar både förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter.

Resultat/Omsättning

Koncernens driftsnetto uppgår till 110 304 tkr (108 169 tkr) och resultat före skatt till 434 063 tkr (325 343 tkr). Hyresintäkterna uppgick under året till 146 351 tkr, varav samhällsservice står för 35%, handel och kontor står för 27%, bostäder 25% samt industri och logistik för 9% och övrigt för 4%. Inflationstakten har haft en marginell positiv påverkan på koncernens hyresintäkter. Koncernen har ett övergripande finansiellt mål om stabil värdetillväxt och goda kassaflöden över tid.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 36 047 tkr (37 687 tkr). Koncernens kundförluster är fortsatt låga. Under året har tre fastigheter sålts och frånträtts. Inga förvärv har tillträtts.

Fastigheternas värde

Den 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet på LW Fastigheter koncernens 37 fastigheter till 3 304 602 tkr, vid föregående års utgång uppgick marknadsvärdet till 2 787 485 tkr.

Finansiering

Koncern LW Fastigheter är finansierat med eget kapital och skulder. Snitträntan för koncernens skulder, exkl. ränta för derivat uppgår 2021 till 1,32 %, (1,29%) inkl derivat 2,9%. För vidare information om koncernens räntesäkring, se not 9.

Per 2021-12-31 uppgick koncernens låneportfölj till 1 489 621 tkr (1 304 784 tkr) varav räntebärande skulder utgjorde 99%. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 45 % (47%) av det totala marknadsvärdet på fastigheterna. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut.

I syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning använder sig koncernen av derivat i form av ränteswapar. All derivatahandel sker mot den underliggande skuldportföljen. Vid utgången av räkenskapsåret uppgick swaparnas volym till 1 425 000 tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserat resultat	91 933 616
Årets resultat	21 269 892
	<hr/>
	113 203 508

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras 113 203 508

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	5	18 325	11 185
Hysesintäkter		146 351	145 856
Övriga rörelseintäkter		2 602	812
Totala intäkter		167 278	157 853
Fastighetskostnader	6	-36 047	-37 687
Råvaror och förnödenheter		-4 563	-2 543
Övriga externa kostnader	7	-13 281	-11 996
Personalkostnader	8	-21 865	-17 269
Avskrivningar		-4 107	-4 152
Övriga rörelsekostnader		-1 597	-2 250
Rörelseresultat före värdeförändring fastigheter		85 818	81 956
Värdeförändring fastighet	13	340 609	286 267
Rörelseresultat		426 427	368 223
Resultat från andelar i intresseföretag	17	2 414	-7
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	9	44 114	-6 907
Ränteintäkter	10	341	856
Räntekostnader	10	-39 233	-36 822
Resultat före skatt		434 063	325 343
Skatt på årets resultat	11	-85 907	-69 671
Årets resultat		348 156	255 672
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		348 156	255 672
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		348 156	255 672
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-

2022071334469



KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	12	72 888	73 300	74 001
Förvaltningsfastigheter	13	3 230 601	2 713 484	2 261 904
Inventarier, verktyg och installationer	14	2 578	2 557	1 040
Nyttjanderätter	15	3 403	4 262	4 727
Andelar i intresseföretag	17	24 772	8 943	2 381
Andra långfristiga fordringar	19	4 500	27 200	27 398
Summa anläggningstillgångar		3 338 742	2 829 746	2 371 451
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Varulager		73	82	45
Kundfordringar	20	875	1 439	506
Aktuella skattefordringar		76	0	0
Fordringar hos intresseföretag		0	0	900
Övriga fordringar		11 088	4 471	441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 840	4 043	17 310
Likvida medel		58 286	35 241	16 013
Summa omsättningstillgångar		74 238	45 276	35 215
Summa tillgångar		3 412 980	2 875 022	2 406 666

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Eget kapital				
Aktiekapital	22	100	100	100
Reserver		31 444	32 155	32 866
Balanserat resultat		1 088 146	831 763	725 335
Årets resultat		348 156	255 672	160 417
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		1 467 846	1 119 690	918 718
Innehav utan bestämmande inflytande		50	400	0
Summa eget kapital		1 467 896	1 120 090	918 718
Skulder				
Långfristiga skulder				
Övriga avsättningar	23	0	4 340	4 340
Skulder till kreditinstitut	24	476 086	501 787	120 825
Leasingskulder	15	522	775	667
Derivatinstrument	9	33 808	80 250	73 343
Uppskjutna skatteskulder	18	384 974	299 790	231 072
Övriga långfristiga skulder	26	14 450	6 827	4 627
Summa långfristiga skulder		909 840	893 769	434 874
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	24	999 085	796 170	1 012 316
Leasingskuld	15	476	420	239
Leverantörsskulder		8 011	9 467	11 137
Skatteskulder		1 518	4 746	4 289
Derivatinstrument	9	2 328	0	0
Övriga skulder		2 623	23 190	8 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	21 203	27 170	16 922
Summa kortfristiga skulder		1 035 244	861 163	1 053 074
Summa eget kapital och skulder		3 412 980	2 875 022	2 406 666

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2022071334472

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omvärderings- reserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2020 (BFNAR 2012:1, K3)	100	0	0	219 154	0	219 254
Effekt av byte av redovisningsprincip till IFRS			32 866	666 598		699 464
Justerad ingående balans 1 januari 2020 enligt IFRS	100	0	32 866	885 752	0	918 718
Årets resultat				255 672		255 672
Årets totalresultat				0		0
Förändring omvärderingsreserv			-896	896		0
Uppskjuten skatt omvärdering			185	-185		0
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Fondemission	4			-4		0
Indragna aktier	-4			-50 696		-50 700
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					400	400
Utdelning				-4 000		-4 000
Utgående balans 31 december 2020	100	0	32 155	1 087 435	400	1 120 090
Ingående balans 1 januari 2021	100	0	32 155	1 087 435	400	1 120 090
Årets resultat				348 156		348 156
Årets totalresultat				0		0
Förändring omvärderingsreserv			-896	896		0
Uppskjuten skatt omvärdering			185	-185		0
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-350	-350
Utgående balans 31 december 2021	100	0	31 444	1 436 302	50	1 467 896



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

2021-01-01 -

2020-01-01 -

Not

2021-12-31

2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före skatt

434 063

325 343

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

27

-382 412

-271 701

Betald inkomstskatt

-4 027

-6 870

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändringar av rörelsekapital

47 624

46 772

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av varulager

9

-37

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar

564

-915

Minskning(+)/ökning(-) av fordringar

-6 414

5 301

Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder

-1 456

-1 670

Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder

-28 911

27 428

Kassaflöde från den löpande verksamheten

11 416

76 879

Investeringsverksamheten

Förvärv/investering förvaltningsfastigheter

-217 664

-169 238

Försäljning av förvaltningsfastigheter

40 794

9 069

Förvärv av inventarier

-745

-653

Förändring av långfristiga fordringar

27 200

198

Kapitaltillskott intresseföretag

-13 415

-6 569

Investeringar i befintliga rörelsefastigheter

-916

-609

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-164 746

-167 802

Finansieringsverksamheten

27

Indragning av aktier	0	-50 700
Upptagna lån	208 764	199 685
Amortering lån	-31 550	-34 869
Amortering leasingskuld	-489	-365
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-350	400
Utdelning	0	-4 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	176 375	110 151
Förändring av likvida medel	23 045	19 228
Likvida medel vid årets början	35 241	16 013
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	58 286	35 241

Erlagd ränta under året uppgår till 39 233 tkr (36 822 tkr).

Under året erhållen ränta uppgår till 341 tkr (856 tkr)

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

		2021-01-01	2020-01-01
	Not	2021-12-31	2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	5	7 932	6 999
Övriga rörelseintäkter	5	1 177	41
Totala intäkter		9 109	7 040
Övriga externa kostnader			
Personalkostnader	7	-8 742	-7 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-13 801	-11 538
Övriga rörelsekostnader		-191	-165
Rörelseresultat		-13 645	-11 786
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	28 301	10 000
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	9	8 844	-3 027
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 891	1 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 945	-3 069
Resultat efter finansiella poster		20 446	-6 393
Koncernbidrag		-155	322
Skatt på årets resultat	11	979	3 596
Årets resultat		21 270	-2 475

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

		2021-12-31	2020-12-31
Årets resultat		21 270	-2 475
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat för året		21 270	-2 475

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Not

2021-12-31

2020-12-31

2020-01-01

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

14

438

647

207

438

647

207

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

16

343 600

329 641

280 041

Fordringar hos koncernföretag

85 961

63 001

103 862

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

17

15 015

8 992

2 423

Uppskjuten skattefordran

18

11 267

10 289

7 348

Andra långfristiga fordringar

19

4 500

27 200

27 200

460 343

439 123

420 874

Summa anläggningstillgångar

460 781

439 770

421 081

Omsättningstillgångar

Kundfordringar

20

50

0

0

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

0

900

Övriga fordringar

373

67

19

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21

1 035

2 072

263

Kassa och bank

2 009

3 720

645

Summa omsättningstillgångar

3 467

5 859

1 827

Summa tillgångar

464 248

445 629

422 908

2022071334476



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	22	100	100	100
Reservfond		20	20	20
Summa bundet eget kapital		120	120	120
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		91 934	94 408	1 350
Årets resultat		21 270	-2 475	147 758
Summa fritt eget kapital		113 204	91 934	149 108
Summa eget kapital		113 324	92 054	149 228
Skulder				
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag		327 155	308 353	254 669
Övriga långfristiga skulder	26	14 450	6 827	4 627
Finansiella derivata instrument	9	5 979	14 824	11 797
Summa långfristiga skulder		347 584	330 004	271 093
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		640	539	231
Skatteskulder		173	101	738
Övriga skulder		706	21 164	312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 821	1 767	1 306
Summa kortfristiga skulder		3 340	23 571	2 587
Summa eget kapital och skulder		464 248	445 629	422 908

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2020	100	20	596	147 758	148 474
Effekt av byte av redovisningsprincip till RFR 2			754		754
Justerad ingående balans 1 januari 2020 enligt RFR 2	100	20	1 350	147 758	149 228
Resultatdisposition			147 758	-147 758	0
Fondemission	4		-4		0
Indragna aktier	-4		-50 696		-50 700
Utdelning enligt beslut stämma			-4 000		-4 000
Årets totalresultat				-2 475	-2 475
Utgående balans 31 januari 2020	100	20	94 408	-2 475	92 053
Ingående balans 1 januari 2021	100	20	94 408	-2 475	92 053
Resultatdisposition			-2 475	2 475	0
Årets totalresultat				21 270	21 270
Utgående balans 31 januari 2021	100	20	91 933	21 270	113 323

2022071334478



MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

		2021-01-01	2020-01-01
	Not	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-13 645	-11 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	208	181
Erhållen ränta mm		1 891	1 489
Erlagd ränta		-4 945	-3 069
Betald Skatt		73	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		-16 418	-13 167
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		681	-957
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		101	308
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-22 781	23 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-38 417	9 909
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier			-640
Förvärv av aktier i dotterbolag		-12 548	-49 600
Försäljning av aktier i dotterbolag		32 390	0
Utdelning från koncernföretag			10 000
Årets amorteringar från koncernföretag			40 861
Lån till dotterbolag		-22 960	
Kapitaltillskott intresseföretag		-6 023	-6 569
Förändring långfristiga fordringar		27 200	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		18 059	-5 948
Finansieringsverksamheten			
	27		
Indragning av aktier			-50 700
Utbetald utdelning			-4 000
Förändringar av långfristiga koncern skulder		18 647	53 749
Erhållna/lämnade koncernbidrag			65
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		18 647	-886
Förändring av likvida medel		-1 711	3 075
Likvida medel vid årets början		3 720	645
Likvida medel vid årets slut		2 009	3 720

2022071334479



Not

1

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar LW Fastigheter Förvaltnings AB, org.nr 556190-4995, och dess dotterföretag, med säte i Kalmar. Adressen till huvudkontoret är Svensknabbevägen 15, 393 51 Kalmar.

Styrelsen och verkställande direktören för LW Fastigheter Förvaltnings AB. Org.nr. 556190-4995, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (tkr).

Not

2

Redovisningsprinciper

Koncernårsredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats samt Årsredovisningslagen. Denna rapport är LW Fastigheter Förvaltnings ABs första rapport som upprättas i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards). Datum för övergång till redovisning enligt IFRS är 1 januari 2020. Historisk information har räknats om retroaktivt utifrån de regler och principval som anges i IFRS 1. Förklaringar till övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper (BFNAR 2012:1, K3) till IFRS och vilka effekter omräkningen har haft redogörs för i not 3. Moderbolaget tillämpar de principer som presenterats i koncernredovisningen, med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "moderbolagets redovisningsprinciper".

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde via resultaträkningen, samt byggnader och mark som redovisas enligt omvärderingsmetoden. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 3.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och ändringar av tolkningar och befintliga standarder träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 och har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen. Konsolidering sker från och med den dag då moderbolaget erhåller ett bestämmande inflytande. Dotterbolag exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

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

IFRS 3 innehåller ett frivilligt koncentrationstest för att möjliggöra en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar inte är en rörelse. Ett företag får göra valet av att tillämpa koncentrationstestet separat för varje transaktion. LW Fastigheter tillämpar normalt koncentrationstestet.

Klassificering m.m.

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

2022071334480



Intäkter

Hyresintäkter - Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Hyresintäkterna avser sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräknning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. Eventuella ändringar i leasingavtalen redovisas som ett nytt leasingavtal från ikraftträdandet av ändringen och eventuella förutbetalda eller upplupna leasingavgifter kopplade till det ursprungliga leasingavtalet beaktas som en del av leasingavgifterna för det nya leasingavtalet.

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

Övrig omsättning redovisas enligt femstegsmodellen i IFRS 15. Intäkten redovisas i takt med att prestationsåtaganden överförs till kund, dvs när kontroll av tjänster och varor övergår till kund. Intäkten redovisas med ett transaktionspris som motsvarar den ersättning som koncernen förväntar sig ha rätt till i utbyte mot att överföra utlovade varor eller tjänster till en kund, exklusive belopp som tas emot för tredje parts räkning.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljning redovisas den dag kontroll överförs till köparen, vilket normalt är tillträdesdagen. Försäljning av fastigheter via dotterföretag redovisas som försäljning av fastighet i koncernens resultaträkning och i kassaflödesanalysen.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i årets resultat genom tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader utgörs av ränta och andra kostnader i samband med upplåning och leasing. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande i resultaträkningen i posterna orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och bland räntekostnader. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår.

Valuta

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar med undantag för rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod vilken normalt bedöms vara fem år.

Rörelsefastigheter redovisas enligt omvärderingsmetoden. Omvärderingar görs via övrigt totalresultat. I de fall nedskrivningar görs redovisas de mot övrigt totalresultat i den mån motsvarande belopp finns i omvärderingsreserven i eget kapital. I annat fall redovisas nedskrivningar i resultaträkningen. Avskrivningar på omvärderade bokförda belopp avseende koncernens rörelsefastigheter görs i förhållande till den underliggande fastighetens avskrivningstakt. Avskrivningar görs linjärt enligt följande:

Byggnader	20-126 år
Maskiner och övriga inventarier	5-20 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Även fastigheter under uppförande, exploateringsfastigheter, hänförs till denna kategori. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultatet.

Verkligt värde baseras på värdering av varje enskild fastighet. Varje antagande om en fastighets värde bedöms utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömning.

För att säkerställa värderingen inhämtas vid varje större förändring en fullvärdesvärdering på den aktuella fastigheten, utöver detta ska värderingar på beståndet från extern certifierad fastighetsvärderare ske vartannat år.

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

Tillkommande utgifter vars belopp kan beräknas tillförlitligt läggs till det redovisade värdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillhanda. Alla andra tillkommande utgifter, inklusive utgifter för reparationer och underhåll, redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Inga avskrivningar redovisas avseende fastigheterna.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar samtliga leasingavtal (med några undantag som anges nedan) i rapporten över finansiell ställning som en leasingkulda för skyldigheten att betala framtida fasta leasingavgifter och en nyttjanderättstillgång som ett uttryck för rättigheten att få använda en underliggande tillgång.

Vid identifiering av leasingavtal har koncernen valt att tillämpa den praktiska lösningen som innebär att icke-leasingkomponenter inte behöver särskiljas från leasingkomponenter, utan varje leasingkomponent och alla tillhörande icke-leasingkomponenter redovisas som en enda leasingkomponent.

Leasingkulden värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden varför leasingbetalningar fördelas mellan amortering av leasingkulden och räntekostnad. Leasingkulder redovisas som nuvärdet av återstående leasingavgifter i rapport över finansiell ställning och inkluderar följande leasingbetalningar:

- Fasta avgifter
- Variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, initialt värderade med hjälp av index eller pris vid inledningsdatumet
- Belopp som förväntas betalas ut av leasetagaren enligt restvärdesgarantier eller vid nyttjande av köpoption

Leasingbetalningar som kommer att göras för rimligtvis säkra förlängningsoptioner ingår också i värderingen av kulden. För att beräkna leasingkulden diskonteras leasingbetalningarna med leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte kan fastställas enkelt används leasetagarens marginella låneränta.

Nyttjanderättstillgången värderas till anskaffningsvärde och redovisas till ett belopp motsvarande det leasingkulden ursprungligen värderades till efter justering för förutbetalda leasingavgifter och initiala direkta utgifter, samt utgifter för att återställa tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor. Nyttjanderätter skrivs av linjärt i efterföljande perioder över det kortare av nyttjandeperioden och leasingperioden. Om koncernen är rimligt säker på att utnyttja en köpoption skrivs nyttjanderätten av över den underliggande tillgångens nyttjandeperiod.

Koncernen har valt att i rapporten över finansiell ställning inte redovisa leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde eller med en leasingperiod (inklusive förlängningsperiod som koncernen är rimligt säker på att förväntas utnyttja) som understiger 12 månader.

Koncernen redovisar leasingavgifter som omfattas av undantagsreglerna som en leasingkostnad linjärt över leasingperioden.

Leasingperioden för bilar uppgår ofta till 3 år med option på lösen vid periodens slut. Avtalsvillkoren innehåller inga särskilda begränsningar.

Koncernen är inte exponerad för restvärderisk i de leasade tillgångarna.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. För beskrivning av redovisning av hyresintäkt, se avsnittet "Intäkter" ovan.

Intäkter från serviceverksamheten redovisas i enlighet med IFRS 15.

Andelar i intresseföretag

Intresseföretag är företag där LW Fastigheter, direkt eller indirekt, har ett betydande inflytande vilket vanligen innebär 20-50% av röstetalet. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretaget motsvaras av koncernens andel i intresseföretagets eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella koncernmässiga över- och undervärden. Koncernens andel i intresseföretagets resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden redovisas i koncernens resultaträkning som "Andelar i intresseföretags resultat". Dessa resultatandelar med avdrag för erhållna utdelningar från intresseföretaget utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag.

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument

Koncernens finansiella instrument består av finansiella tillgångar och finansiella skulder. I koncernen finns även derivatinstrument i form ränteswappar. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Finansiella tillgångar

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

Finansiella skulder

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

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

Derivatinstrument

Koncernen innehar derivatinstrument (ränteswappar). Dessa redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte. Se vidare information i not 9.

Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Ersättningar till anställda

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

Avsättningar

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med RFR 2, redovisning för juridiska personer. De redovisningsprinciper som återges nedan har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2021 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2020 samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2020 (företagets tidpunkt för övergång till RFR 2). Förklaringar till övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper (BFNAR 2012:1, K3) till IFRS och vilka effekter omräkningen har haft redogörs för i not 30.

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från andelar i intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

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

Derivata instrument

Moderbolaget innehar räntederivat (SWAP-avtal) för dotterföretags räkning. De intäkter och kostnader som följer dessa ingångna avtal tillgodoförs alternativt belastar respektive dotterföretag. Säkringsredovisning tillämpas inte. För mer information se not 9.

Koncernbidrag

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

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförligt till reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Leasingavtal

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

Not

3

Uppskattningar och bedömningar

Koncernen

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som används. Information om de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13.

Inkomstskatt

Regelverken för beskattning vad avser inkomstskatt och mervärdesskatt för fastighetssektorn är relativt komplex. Domstolarnas tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Även reglerna för redovisning av löpande skatt att betala, underskottsavdrag och uppskjutna skatter på temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden är komplexa och kräver bedömningar och uppskattningar. Uppskjutna skattefordringar redovisas när det är sannolikt att de kan användas gentemot redovisade uppskjutna skatteskulder eller mot genererade överskott under kommande perioder. Då samtliga bolag inom koncernen finns inom Sverige förekommer inga tidsbegränsningar för nyttjande av underskotten. För mer information om uppskjutna skattefordringar och skulder se not 18.

Klassificering av förvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisationen och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamhet. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Moderbolaget

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



Not

4

Finansiell riskhantering

Koncernen

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (främst ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Dessa risker hanteras i enlighet med koncernens finanspolicy som är fastställd av bolagets styrelse. Styrelsen följer uppsatt policy och hanteringen av finansverksamheten minst årsvis, eller vid behov. Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Marknadsrisk

Valutarisk

Koncernen har inte någon väsentlig valutarisk. Så gott som samtliga transaktioner i koncernen sker i svenska kronor. Samtliga dotterbolag och moderbolaget använder svenska kronor som funktionell valuta, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som förändringar i marknadsräntan har på koncernens finansnetto. Koncernens finansieringskällor utgörs i huvudsak av upplåning, eget kapital, samt kassaflöde från den löpande verksamheten. Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Den största delen av upplåningen sker med kort räntebindningstid, normalt 3 månader. Maximal räntebindningstid för koncernens upplåning uppgår till 3 månader. Eftersom ingångna räntesäkringskontrakt (ränteswappar) marknadsvärderas i enlighet med IFRS finns en risk att det uppkommer negativa realiserade värdeförändringar på finansiella instrument om marknadsräntan på längre löptider sjunkit sedan säkringskontraktet ingicks. Negativ realiserad värdeförändring på finansiella instrument kan därmed påverka koncernens resultat och finansiella ställning.

Ränterisk hanteras på en koncernövergripande nivå. Finanspolicyn anger räntebindningsstrategi. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och koncernens förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk. Önskad risknivå uppnås genom användande av ränteswappar.

En förändring av marknadsräntan med + 1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym skulle öka koncernens räntekostnad 2021 med 14 752 tkr (12 980 tkr).

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med bolagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas regelbundet. Ledningen följer löpande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Per den 31 december 2021 uppgår koncernens likvida medel till 58 286 tkr (2020-12-31: 35 241 tkr, 2020-01-01: 16 013 tkr). Koncernen har utnyttjade kreditfaciliteter i form av byggnadskreditiv uppgående till 98 500 tkr. Framtida likviditetsbelastning i övrigt avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån. Tabellen nedan visar de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena inklusive ränta från koncernens finansiella skulder som utgör finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen.



Per 31 december 2021 (tkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till	1 021 092	475 932	0	1 497 024
Leasingskuld	504	550	0	1 054
Derivat	20 594	46 758	3 615	70 967
Övriga långfristiga skulder	0	14 450	0	14 450
Leverantörsskulder	8 011	0	0	8 011
Övriga kortfristiga skulder	1 870	0	0	1 870
Summa	1 052 071	537 690	3 615	1 593 376

Per 31 december 2020 (tkr)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till	823 501	495 571	0	1 319 072
Leasingskuld	440	817	0	1 257
Derivat	21 492	61 019	10 195	92 706
Övriga långfristiga skulder	2 377	4 450	0	6 827
Leverantörsskulder	9 467	0	0	9 467
Övriga kortfristiga skulder	23 190	0	0	23 190
Summa	880 467	561 857	10 195	1 452 519

Kreditrisk

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. LW Fastigheter Förvaltnings ABs kreditrisk innefattar likvida medel, kundfordringar och övriga långfristiga och kortfristiga fordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också upp löpande för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss hyresgäst eller annan motpart. Koncernen bevakar kundernas kreditvärdighet och omprövar efter givna riktlinjer kreditvillkoren vid behov. Koncernen har historiskt endast redovisat några få kundförluster och koncernen har relativt få obetalda utestående förfallna kundfordringar. Kreditrisken bedöms som låg.

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga fordringar	4 500	27 200	27 398
Kundfordringar	875	1 439	506
Övriga kortfristiga fordringar	11 088	4 471	441
Likvida medel	58 286	35 241	16 013
Maximal exponering för kreditrisk	74 749	68 351	44 358

För information om koncernens kund/hyresfordringar samt reserv för osäkra fordringar, se not 20.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägare, återbetala kapital till aktieägare, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgrad och soliditet.

Belåningsgrad	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Skulder till kreditinstitut	1 475 171	1 297 957	1 133 141
Fastigheternas marknadsvärde	3 303 489	2 786 784	2 335 905
Belåningsgrad, %	44,7%	46,6%	48,5%

Soliditet	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Eget kapital	1 467 896	1 120 090	918 718
Balansomslutning	3 412 980	2 875 022	2 406 666
Soliditet, %	43,0%	39,0%	38,2%

Moderbolaget

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

Not

5

Nettoomsättning	2021	2020
Koncernen		
Hotellverksamhet	18 325	11 185
Hysesintäkter	146 351	145 856
Övriga rörelseintäkter	2 602	812
Summa	167 278	157 853

	2021	2020
--	------	------

Moderbolaget

Försäljning av tjänster (management fees)	7 932	7 000
Övriga rörelseintäkter	1 177	41
Summa	9 108	7 041

Samtlig nettoomsättning är hänförlig till försäljning till dotterföretag.

Not

6

Fastighetskostnader	2021	2020
Koncernen		
Fastighetsskötsel	7 029	8 533
Reparation och underhåll	4 560	6 693
Driftskostnader	17 838	15 851
Övriga driftskostnader	6 620	6 610
Summa	36 047	37 687

Not

7

Revisionsarvoden

Koncernen	2021	2020
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	400	305
Skatterådgivning	20	33
Övriga tjänster	200	268
Summa	620	606
Moderbolaget	2021	2020
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	80	78
Skatterådgivning	20	33
Övriga tjänster	200	268
Summa	300	379

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

Not

8

	Koncernen		Moderbolaget	
Personal	2021	2020	2021	2020
Medelantal anställda har varit	37	27	20	15
varav kvinnor	18	13	7	4
varav män	19	14	13	11
Löner och andra ersättningar				
Ersättningar och förmåner till styrelse och VD	1 330	3 490	790	2 753
Ersättningar och förmånder till övriga anställda	14 253	9 640	8 800	5 750
Sociala kostnader inklusive löneskatt				
Sociala kostnader	4 894	2 896	2 902	2 219
Pensionskostnader				
Styrelse och VD	37	360	0	360
Övriga anställda	1 015	649	879	352
Summa	21 529	17 035	13 371	11 434

Arvode har utgått till styrelsen i dess egenskap av styrelseledamot.

Not
9

Derivatinstrument 2021-12-31 2020-12-31 2020-01-01
Koncernen

Skulder

Ränteswappar 36 136 80 250 73 343

Förfallodagar	Nominellt belopp	Verkligt värde 2021-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-01-01
2022-09-30	180 000	-2 328	-6 081	-8 155
2023-03-07	100 000	-2 601	-4 948	-6 194
2024-02-20	100 000	-5 384	-8 702	-10 057
2024-03-30	50 000	-1 573	-2 778	-2 966
2025-01-02	100 000	-2 894	-5 395	-5 079
2026-06-30	400 000	-10 788	-24 218	-19 895
2026-07-07	100 000	-1 100	-3 900	-2 662
2026-07-08	100 000	-2 889	-5 987	-5 203
2026-07-09	100 000	-1 988	-4 937	-3 932
2027-12-30	120 000	-2 978	-8 009	-5 815
2029-06-30	75 000	-1 609	-5 295	-3 386
	1 425 000	-36 136	-80 250	-73 343

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

De nominella beloppen för utestående ränteswappar uppgår per 2021-12-31 till 1 425 000 tkr (2020-12-31 till 1 425 000 tkr, per 2020-01-01 till 1 425 000 tkr).
Orealiserat resultat på derivatinstrument uppgår till 44 114 tkr (- 6 907 tkr).

Koncernens derivatinstrument redovisas till verkligt värde och hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Nivå 2 avser instrument där värdet kan observeras utifrån direkt eller indirekt marknadsdata, men som inte utgör priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument. LW Fastigheters derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata.

Derivatinstrument 2021-12-31 2020-12-31 2020-01-01

Moderbolaget**Skulder**

Ränteswappar 5 979 14 824 11 797

Förfallodagar	Nominellt belopp	Verkligt värde 2021-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-01-01
2026-07-07	100 000	-1 100	-3 900	-2 662
2026-07-09	100 000	-1 989	-4 937	-3 932
2026-07-08	100 000	-2 890	-5 987	-5 203
	300 000	-5 979	-14 824	-11 797

De nominella beloppen för utestående ränteswappar uppgår per 2021-12-31 till 300 000 tkr (2020-12-31 till 300 000 tkr, per 2020-01-01 till 300 000 tkr). Orealiserat resultat på derivatinstrument uppgår till 8 844 tkr (-3 027 tkr).

Not		
10		
Resultat från finansiella poster	2021	2020
Koncernen		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter (beräknade enligt effektivräntemetoden)	341	856
	<u>341</u>	<u>856</u>
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader för leasingavtal	23	23
Räntekostnader upplåning	39 210	36 799
	<u>39 233</u>	<u>36 822</u>
	2021	2020
Moderbolaget		
Resultat från andelar i koncernföretag:		
Utdelning	0	10 000
Resultat vid försäljning av dotterföretag	28 301	0
	<u>28 301</u>	<u>10 000</u>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter (beräknade enligt effektivräntemetoden)	319	821
Ränteintäkter koncernföretag	1 572	668
	<u>1 891</u>	<u>1 489</u>
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till koncernföretag	4 574	3 067
Övriga räntekostnader	371	2
	<u>4 945</u>	<u>3 069</u>
Varav avser koncernföretag		

Not

11

Skatt på årets resultat	2021	2020
Koncernen		
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	-722	-2 350
Skatt hänförlig till tidigare år	0	1 397
Uppskjuten skattekostnad		
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-18 312	-11 813
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-69 487	-59 126
Under året uppkomna underskott	11 540	617
Finansiella instrument	-9 088	1 423
Övrigt	26	26
Leasing	136	155
Total skatt	-85 907	-69 671

Avstämning av effektiv skatt

Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skatt baserad på gällande skattesats:

Redovisat resultat före skatt	434 063	325 343
Avgår: Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-2 414	7
Summa	431 649	325 350
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-88 920	-69 625

Skatteeffekt av:

Ej skattepliktiga intäkter	6 997	2 187
Ej avdragsgilla kostnader	-555	-2 478
Ej avdragsgilla räntor	-4 271	-3 838
Övriga justeringar	842	0
Effekt av ändrad skattesats	0	2 686
Skatt hänförlig till tidigare år	0	1 397
Redovisad skatt	-85 907	-69 671

2021

2020

Moderbolaget

Aktuell skatt		
Uppskjuten skatt	979	2 941
Skatt hänförlig till tidigare år	0	655
	979	3 596

Avstämning av effektiv skatt

Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skatt baserad på gällande skattesats:

Resultat före skatt	20 291	-6 071
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-4 180	1 299
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-628	-384
Ej skattepliktiga intäkter	5 787	2 116
Effekt av ändrad skattesats	0	-90
Skatt hänförlig till tidigare år	0	655
Redovisad skatt	979	3 596

Not

12

**Byggnader och mark
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	73 301	74 001
Årets anskaffningar	916	609
Årets avskrivningar	-432	-413
Avskrivning på omvärdering	-896	-896
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	72 889	73 301
Anskaffningsvärde	38 150	37 235
Omvärdering	41 393	41 393
Ackumulerade avskrivningar	-6 655	-5 327
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	72 888	73 301

Senaste omvärdering skedde den 2020-01-01. Värderingen baserades på en värdering av en oberoende värderingsman. För information om värderingsmetod och gjorda antaganden, se not 13. Värderingar till verkligt värde är för samtliga fastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

Om bolaget inte tillämpat omvärderingsmetoden hade det bokförda värdet på fastigheterna uppgått till 32 555 (32 803 Tkr)

Not

13

**Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	2 713 484	2 261 904
Förvärv		
Investeringar i befintliga fastigheter	223 324	173 857
Försäljningar	-42 000	-6 100
Utrangeringar	-1 522	-3 194
Orealiserade värdeförändringar	337 315	287 017
Utgående redovisat värde	3 230 601	2 713 484
	<hr/>	<hr/>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2021	2020
Koncernen		
Orealiserade värdeförändringar	337 315	287 017
Realiserade värdeförändringar	3 294	-750
	<hr/>	<hr/>
	340 609	286 267

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 37 fastigheter som alla hyrs ut till externa hyresgäster. Fastigheterna är primärt bostäder, samhällsfastigheter, industri- och handelsfastigheter belägna i Kalmar och Mörbylånga kommun.

Geografisk fördelning av fastighetsvärde

Kommun	Värde 2021-12-31	Värde 2020-12-31
Kalmar	3 189 215	2 691 949
Mörbylånga	41 386	21 535
Totalt	3 230 601	2 713 484

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter. Till detta kommer nuvärde av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en tioårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad s. k. ortsprisvärdering. Värderingar till verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

Koncernens policy är att vid varje större förändring genomförs en fullvärdesvärdering på den aktuella fastigheten, utöver detta ska värderingar på beståndet från extern certifierad fastighetsvärderare ske vartannat år.

Fördelning intern / externvärderade fastigheter framgår enligt nedan.

I det fall extern värdering ej skett under innevarande år så har fastigheten internvärderats utifrån liknande analysmetoder.

I förteckningen nedan avseende fördelningen mellan extern och intern ingår även de fastigheter som avses i not 12.

De externvärderingar som skett har i huvudsak genomförts av Winna Fastighet AB.

Fördelning värderingar	2021	2020
Extern värdering	27%	72%
Antal fastigheter (byggnader)	8	31
Intern värdering	73%	28%
Antal fastigheter (byggnader)	29	9
Utgående redovisat värde	3 230 601	2 713 484
Antal fastigheter (byggnader)	37	40

Värderingsantaganden

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

	Samhällsservice	Bostäder	Kontor - / Handel	Industri - / Logistik
Direktavkastningskrav	3,5 - 4,5 %	3,5% - 4,3%	4,8% - 5,5%	5% - 7%
Förväntad vakansgrad	0-4%	0-4%	0-5%	0-5%
Tillväxt hyresintäkter	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

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

Känslighetsanalys

	Förändring	Påverkan på värde
Marknadshyresnivå	+/- 10%	394 412
Drift och underhållskostnader	+/- 10%	93 438
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	319 476

Hyreskontraktens löptider

Framtida kontrakterade hyresintäkter:

	2021	2022	2023	2024	2025
Framtida hyresintäkter per 2021-12-31		144 721	138 343	121 437	105 635
Framtida hyresintäkter per 2020-12-31	146 037	117 345	112 836	96 989	82 237

Not
14

**Inventarier
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	5 017	3 697
Årets anskaffningar	745	653
Årets försäljningar och utrangeringar	-520	-2 293
Omklassificeringar	0	2 960
Utgående redovisat värde	5 242	5 017
Ingående avskrivningar	-2 460	-2 657
Försäljningar/utrangeringar	325	836
Omklassificeringar	0	-246
Årets avskrivningar	-529	-393
Akkumulerade avskrivningar	-2 664	-2 460
Redovisat värde	2 578	2 557

**Inventarier
Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	915	317
Årets anskaffningar	0	640
Årets försäljningar och utrangeringar	-97	-42
Utgående redovisat värde	818	915
Ingående avskrivningar	-268	-109
Försäljningar/utrangeringar	79	0
Årets avskrivningar	-191	-158
Akkumulerade avskrivningar	-380	-268
Redovisat värde	438	647

Not		
15		
Leasing	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen som leasetagare		
Nyttjanderättstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	4 262	4 727
Tillkommande	383	647
Årets avskrivningar	-1 242	-1 112
Utgående anskaffningsvärde	<u>3 403</u>	<u>4 262</u>
Leasingskulder		
Leasingskuld vid årets början	1 195	906
Tillkommande	270	631
Räntekostnader	23	23
Amortering av leasingskuld	-490	-365
Leasingskuld vid årets slut	<u>998</u>	<u>1 195</u>
Totalt kassaflöde för leasingavtal	628	355
Nyttjanderättstillgångar per tillgångsslag		
Tomträtter	2 494	3 326
Bilar	909	936
Summa	<u>3 403</u>	<u>4 262</u>
Leasingskuld per tillgångsslag		
Tomträtter	212	282
Bilar	786	913
Summa	<u>998</u>	<u>1 195</u>

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal. För ytterligare upplysningar om leasingavtal där koncernen är leasegivare, se not 13.

Koncernen som leasetagare

Koncernen innehar leasingavtal avseende bilar och tomträtt. Tomträtten är inte ett evigt avtal och beräknas därmed på samma sätt som övriga leasingavtal. Avtalen för billeasing löper normalt på ca tre år med möjlighet till lösen vid periodens slut.

	2021	2020
Operationell leasing		
Moderbolaget		
Kostnadsförda leasingavgifter	2 784	2 114
Varav variabla avgifter	<u>2 784</u>	<u>2 114</u>
Framtida avgifter för ej uppsägningsbara kontrakt förfaller enligt följande:		
Inom ett år	2 950	2 726
1-5 år	8 360	10 683
Senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<u>11 310</u>	<u>13 409</u>

Not

16

Andelar i koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärden	329 641	280 041
Förvärv	22 548	49 600
Avyttringar	- 8 589	0
Kapitaltillskott	0	0
Utgående redovisat värde	<u>343 600</u>	<u>329 641</u>

Moderföretagets, LW Fastigheter Förvaltnings AB, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Andelar innehas i följande dotterbolag:		Kapital- andel %	Rösträtts-andel %	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2020-01-01
LW Kvarnen AB	556239-7272	100	100	21 719	21 719	21 719
LW Äldermannen AB	556687-5505	100	100	14 000	14 000	14 000
LW Industrifastigheter AB	556561-7049	100	100	13 637	13 637	13 637
LW Hotellfastigheter AB	556733-5087	100	100	15 254	15 254	15 254
Slottshotellet i Kalmar AB	556733-6531	100	100	1 039	1 039	1 039
LW Fjölebro AB	559259-9681	100	100	100	100	0
LW Bostäder AB	556656-9231	100	100	46 472	46 472	46 472
LW Öland AB	556746-2741	100	100	3 106	3 106	3 106
LW Utbildningsfastigheter AB	556743-7677	100	100	33 626	33 626	33 626
LW Varvsvillan AB	556781-4743	100	100	2 058	2 058	2 058
LW Lindsdal Fastigheter AB	556985-0687	100	100	18 422	18 422	18 422
LW Buffeln i Kalmar AB	556281-1975	100	100	7 143	7 143	7 143
LW Svensknaabben Fastigheter AB	559077-2934	100	100	5 050	5 050	5 050
LW Mästaren AB	556748-5254	100	100	50 612	50 612	50 612
LW Plåten AB	556531-6915	100	100	20 619	20 619	20 619
LW Jungmannen AB	559086-6181	100	100	7 523	7 523	7 523
LW Sandås AB	559115-5568	100	100	50	50	50
LW Husgerådet i Kalmar AB	556747-8366	100	100	19 713	19 713	19 713
LW Malmfjärden AB	559216-0898	100	100	18 750	18 750	0
LW Hjortronet AB	559089-5057	100	100	30 050	30 050	0
LW Partner Invest AB	559253-9810	95	95	950	600	0
LW Kvartsen AB	559282-5425	100	100	1 591	50	0
LW Gärdet AB	559282-5243	100	100	0	50	0
LW Björnhovda AB	559257-8925	100	100	12 117	0	0
Summa				<u>343 600</u>	<u>329 641</u>	<u>280 041</u>



Not
17

Andelar i intresseföretag	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ingående redovisat värde	8 943	2 381
Resultatandelar	2 414	-7
Kapitaltillskott	13 415	6 569
Utgående redovisat värde	<u>24 772</u>	<u>8 943</u>

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	8 992	2 423
Kapitaltillskott	6 023	6 569
Utgående redovisat värde	<u>15 015</u>	<u>8 992</u>

Moderbolaget

Andelar innehas i följande intresseföretag:	Org nr	Säte	Antal/ Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2020-01-01
Grenåli i Kalmar AB	559089-2153	Kalmar	150 30%	30	15 015	8 992	2 423

Indirekt innehar bolaget följande intresseföretag:

Samfällighetsföreningen Skansen i Kalmar	717921-0476	Kalmar	27%	27	7 378		
--	-------------	--------	-----	----	-------	--	--

Finansiell information i sammandrag för intresseföretag

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för det intresseföretag som koncernen har andelar i. Informationen kommer från de finansiella rapporterna i respektive intresseföretag. De har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive eventuella justeringar till verkligt värde.

	Grenåli i Kalmar AB		Samfällighetsföreningen Skansen i Kalmar
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	57 223	33 071	26 216
Omsättningstillgångar	982	5 077	1 679
	<u>58 205</u>	<u>38 148</u>	<u>27 895</u>
Kortfristiga skulder	278	143	155
	<u>278</u>	<u>143</u>	<u>155</u>
Nettotillgångar	57 927	38 004	27 740
Resultat för perioden	-154	8 177	-60
Koncernens andel i %	30%	30%	27%
Koncernens andel av nettotillgångar i tkr	17 378	11 401	7 378

Not
18
Uppskjuten skatt
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31	
Uppskjutna skatter			
Vid årets ingång	299 790	231 072	
Redovisat i årets resultat	85 184	68 718	
Vid årets utgång	<u>384 974</u>	<u>299 790</u>	
Uppskjuten skattefordran är hänförlig till:	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Underskottsavdrag	25 227	13 687	13 070
Finansiella instrument	7 444	16 532	15 109
	<u>32 671</u>	<u>30 219</u>	<u>28 179</u>
Uppskjuten skatteskuld är hänförlig till:	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Temporära skillnader fastigheter	415 904	328 106	257 166
Övriga temporära skillnader	1 741	1 903	2 085
	<u>417 645</u>	<u>330 009</u>	<u>259 251</u>
Netto uppskjuten skatt:	384 974	299 790	231 072

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

Ej redovisad fordran på negativt räntenetto uppgår till 11 464 (5 952).
Av ej redovisad skattefordran har 0 (0) en obegränsad livslängd.

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31	
Uppskjutna skattefordringar			
Vid årets ingång	10 289	7 348	
Redovisat i årets resultat	979	2 941	
Vid årets utgång	<u>11 268</u>	<u>10 289</u>	
Uppskjuten skattefordran är hänförlig till:	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Finansiella instrument	1 232	3 054	2 430
Underskottsavdrag	10 035	7 235	4 918
	<u>11 267</u>	<u>10 289</u>	<u>7 348</u>

Not

19

Övriga långfristiga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------------	------------	------------

Koncernen

Ingående balans	27 200	27 398
Lån som utbetalats under året	6 000	0
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	-28 700	-198
Utgående redovisat värde	4 500	27 200

Moderbolaget

Ingående balans	27 200	27 200
Lån som utbetalats under året	4 500	0
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	-27 200	0
Utgående redovisat värde	4 500	27 200

Not

20

Kundfordringar	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
----------------	------------	------------	------------

Koncernen

Kundfordringar	1 286	1 832	916
Reservering för osäkra kundfordringar	-411	-393	-410
Kundfordringar netto:	875	1 439	506

Reserv för osäkra kundfordringar:

	2021-12-31	2020-12-31
Reserv vid årets början	-393	-410
Årets reserveringar	-18	0
Återförda reserveringar	1 019	223
Konstaterade förluster	-1 019	-206
Reserv vid årets slut	-411	-393

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Moderbolaget			
Kundfordringar	50	0	0
Reservering för osäkra kundfordringar	0	0	0
Kundfordringar netto:	50	0	0

Kreditförluster ingår i övriga externa kostnader i resultaträkningen.

För ytterligare upplysningar om kreditrisk, se not 4.

Not

21

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Förutbetalda försäkringspremier	0	1 156	1 198
Övriga förutbetalda kostnader	3 840	1 637	7 435
Övriga upplupna intäkter	0	1 250	8 677
Summa	3 840	4 043	17 310

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
--	------------	------------	------------

Moderbolaget

Förutbetalda försäkringspremier	0	90	12
Övriga förutbetalda kostnader	1 035	732	251
Övriga upplupna intäkter	0	1 250	0
Summa	1 035	2 072	263

Not

22

Eget kapital

Upplysningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal aktier vid årets ingång	900	111,11
Antal aktier vid årets utgång	900	111,11

I bolaget finns endast ett aktieslag.

Omvärderingsreserv

Omvärderingsreserven innefattar alla ökning och minskningar vid omvärderingar av anläggningstillgångar.

Bundet eget kapital

Bundet eget kapital får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserad vinst

Utgörs av årets resultat samt tidigare års ackumulerade vinster och förluster minskat med lämnade vinstutdelningar som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Not

23

Övriga avsättningar

Koncernen

Ingående balans	4 340	4 340
Återförda ej utnyttjade belopp	-4 340	0
Utgående balans	0	4 340

Avsättningarna avser erhållen försäkringsersättning för återuppbyggnad av brandskadad fastighet.

Not

24

Upplåning	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
-----------	------------	------------	------------

Koncernen*Skulder som redovisas i flera poster:*

Långfristiga skulder till kreditinstitut	476 086	501 787	120 825
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	999 085	796 170	1 012 316
Summa	1 475 171	1 297 957	1 133 141

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0	0
---	---	---	---

Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter.

LW Fastigheter Förvaltnings AB har fullföljt sina åtaganden enligt de avtal om särskilda villkor som koncernbolagen har med olika banker. Moderbolaget åtar sig att
- koncernens soliditet mätt vid varje kalenderår inte skall understiga 10 %

Not

25

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
--	------------	------------	------------

Koncernen

Förutbetalda hyror	13 015	16 759	9 146
Upplupna räntekostnader	4 755	4 334	3 965
Upplupna personalkostnader	2 558	1 779	1 904
Övriga upplupna kostnader	875	4 298	1 907
Summa	21 203	27 170	16 922

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
--	------------	------------	------------

Moderbolaget

Upplupna räntekostnader	721	772	792
Upplupna personalkostnader	1 085	930	404
Övriga upplupna kostnader	15	65	110
Summa	1 821	1 767	1 306

Not

26

Finansiella instrument per kategori

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

Koncernen

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Andra långfristiga fordringar	4 500	
Kundfordringar	875	
Övriga kortfristiga fordringar	2 886	
Kassa och bank	58 286	
Summa	66 547	
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	476 086	
Derivat med negativt marknadsvärde		36 136
Leasingskulder	998	
Övriga långfristiga skulder	14 450	
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	999 085	
Leverantörsskulder	8 011	
Övriga skulder	1 870	
Summa	1 500 500	36 136

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Andra långfristiga fordringar	27 200	
Kundfordringar	1 439	
Övriga kortfristiga fordringar	273	
Kassa och bank	35 241	
Summa	64 153	
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	501 787	
Derivat med negativt marknadsvärde		80 250
Leasingskulder	1 195	
Övriga långfristiga skulder	6 827	
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	796 170	
Leverantörsskulder	9 467	
Övriga skulder	22 532	
Summa	1 337 978	80 250

2022071334503



Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-01-01

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Andra långfristiga fordringar	27 398	
Fordringar hos intresseföretag	900	
Kundfordringar	506	
Övriga kortfristiga fordringar	441	
Kassa och bank	16 013	
Summa	45 258	

Finansiella skulder

Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	120 825	
Derivat med negativt marknadsvärde		73 343
Leasingskulder	906	
Övriga långfristiga skulder	4 627	
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	1 012 316	
Leverantörsskulder	11 137	
Övriga skulder	8 171	
Summa	1 157 982	73 343

Moderbolaget

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Fordringar hos koncernföretag	85 961	
Andra långfristiga fordringar	4 500	
Kundfordringar	50	
Övriga kortfristiga fordringar	9	
Kassa och bank	2 009	
Summa	6 568	

Finansiella skulder

Skulder till koncernföretag	327 155	
Derivat med negativt marknadsvärde	5 979	
Övriga långfristiga skulder	14 450	
Leverantörsskulder	640	
Övriga skulder	706	
Summa	348 930	

2022071334504



Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	63 001	
Andra långfristiga fordringar	27 200	
Övriga kortfristiga fordringar	67	
Kassa och bank	3 720	
Summa	30 987	
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	308 353	
Derivat med negativt marknadsvärde	14 824	
Övriga långfristiga skulder	6 827	
Leverantörsskulder	539	
Övriga skulder	21 164	
Summa	351 707	

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-01-01

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	103 862	
Fordringar hos intresseföretag	900	
Andra långfristiga fordringar	27 200	
Övriga kortfristiga fordringar	263	
Kassa och bank	645	
Summa	132 870	
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	254 669	
Derivat med negativt marknadsvärde	11 797	
Övriga långfristiga skulder	4 627	
Leverantörsskulder	231	
Övriga skulder	312	
Summa	271 636	

Not

27

Noter till kassaflödesanalysen

2021-12-31

2020-12-31

Koncernen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:

Avskrivningar	4 107	4 152
Värdeförändring fastigheter	-337 315	-287 017
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-44 114	6 907
Övriga poster	-5 090	4 257
	-382 412	-271 701

Förändring i skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten

	Skulder till kreditinstitut	Leasingskulder	Övriga finansiella skulder
Ingående balans 1 januari 2021	1 297 957	1 195	6 827
Kassaflödespåverkande förändringar:			
Nya upptagna lån	208 764	0	0
Amorteringar	-31 550	-489	0
Icke-kassaflödespåverkande förändringar:			
Amorteringar	0	0	-2 377
Ränta leasingskuld	0	23	0
Tillkommande leasingskulder	0	270	0
Tillkommande reverslån	0	0	10 000
Utgående balans 31 december 2021	1 475 171	998	14 450
Ingående balans 1 januari 2020	1 133 141	906	4 627
Kassaflödespåverkande förändringar:			
Nya upptagna lån	199 685	0	0
Amorteringar	-34 869	-365	0
Icke-kassaflödespåverkande förändringar:			
Nya upptagna lån	0	0	4 450
Amorteringar	0	0	-2 250
Ränta leasingskuld	0	23	0
Tillkommande leasingskulder	0	631	0
Utgående balans 31 december 2020	1 297 957	1 195	6 827



Noter till kassaflödesanalysen	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	191	165
Utrangeringar	17	16
	<u>208</u>	<u>181</u>
Förändring i finansiella skulder vars kassaflöde redovisas inom finansieringsverksamheten		Övriga finansiella skulder
Ingående balans 1 januari 2021		6 827
<i>Kassaflödespåverkande förändringar:</i>		
Upptagna lån		
<i>Icke-kassaflödespåverkande förändringar:</i>		
Återbetalda lån		-2 377
Tillkommande reverslån		10 000
Utgående balans 31 december 2021		14 450
Ingående balans 1 januari 2020		4 627
<i>Kassaflödespåverkande förändringar:</i>		
Upptagna lån		
Amorteringar		
<i>Icke-kassaflödespåverkande förändringar:</i>		
Upptagna lån		4 450
Återbetalda lån		-2 250
Utgående balans 31 december 2020		6 827

Not
28

Ställda säkerheter och
eventualförpliktelser

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Fastighetsinteckning	1 718 854	1 423 054	1 377 644
Företagsinteckningar	645	645	645
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 220 298	1 152 610	602 434
	<u>2 939 797</u>	<u>2 576 309</u>	<u>1 980 723</u>

2021-12-31 2020-12-31 2020-01-01

Moderbolaget

Fastighetsinteckning	0	0	0
Företagsinteckningar	0	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	138 705	168 755	138 705
	<u>168 755</u>	<u>168 755</u>	<u>138 705</u>

Eventualförpliktelser

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag			
Borgensåttagande	18 000	0	0
	<u>18 000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01

Moderbolaget

Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 475 171	1 297 957	1 133 141
Borgensåttagande	18 000	0	0
	<u>1 493 171</u>	<u>1 297 957</u>	<u>1 133 141</u>

Not
29

Transaktioner med närstående

Koncernen

Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor.
För beskrivning av löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare - se not 8 Personal.

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

Moderbolaget

Moderbolaget har närståenderelationer med övriga bolag inom koncernen. Per balansdagen finns skulder om 327 155 tkr på koncernbolag (fg år 308 353 tkr) och fordringar om 85 961 tkr till andra koncernbolag (fg år 63 001 tkr).

Av moderbolagets försäljning avser 87% (fg år 100 %) försäljning till andra bolag inom koncernen.

Av moderbolagets inköp avser 26% (fg år 24%) inköp från andra bolag inom koncernen.

Effekter vid övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Detta är den första årsredovisning för LW Fastigheter Förvaltnings AB koncernen som upprättas enligt IFRS. De redovisningsprinciper som återfinns i not 2 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2021 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2020 samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2020 (koncernens tidpunkt för övergång till IFRS).

När ingångsbalansräkningen enligt IFRS upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3). En förklaring till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper till IFRS har påverkat koncernens resultat, ställning och kassaflöde visas i de tabeller som följer nedan och i noterna som hör till dessa.

Val som gjorts vid övergången till redovisning enligt IFRS

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, Första gången IFRS tillämpas. Huvudregeln är att alla tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet.

LW Fastigheter Förvaltnings AB har valt att tillämpa det frivilliga undantaget avseende aktivering av låneutgifter (räntor), vilket innebär att låneutgifter inte räknas om retroaktivt. LW Fastigheter Förvaltnings AB koncernen kommer även i kommande perioder att tillämpa undantaget från att aktivera låneutgifter för förvaltningsfastigheter.

LW Fastigheter Förvaltnings AB har valt att tillämpa det frivilliga undantaget avseende leasingavtal, vilket innebär att leasingavtal inte räknas om med full retroaktivitet. Leasingskulden värderas istället till nuvärdet av de återstående leasingavgifterna, diskonterad med leasetagarens marginella upplåningsränta vid tidpunkten för övergång till IFRS.

Avstämning mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS

Enligt IFRS 1 ska koncernen visa en avstämning av eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare redovisningsprinciper för tidigare perioder med motsvarande poster enligt IFRS. Övergången från tidigare redovisningsprinciper till IFRS har inte haft någon effekt på redovisningen av det kassaflöde som genererats av koncernen. Nedanstående tabeller visar avstämningen mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS för respektive period för eget kapital (inklusive de balansposter som justerats) och summa totalresultat.

Koncernen	2020-01-01		
	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till IFRS	Enligt IFRS
Beloppen nedan anges i tkr			
Immateriella anläggningstillgångar	3 800	-3 800	0
Byggnader och mark (a)	32 608	41 393	74 001
Förvaltningsfastigheter (b)	1 303 041	958 863	2 261 904
Byggnadsinventarier	1 906	-1 906	0
Pågående nyanläggningar	77 713	-77 713	0
Nyttjanderättstillgångar (g)	0	4 727	4 727
Kundfordringar	916	-410	506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (f)	12 511	4 799	17 310
Omvärderingsreserv	0	32 866	32 866
Balanserat resultat	58 737	666 598	725 335
Leasingskulder (långfristiga) (g)	0	667	667
Derivatinstrument (c)	16 193	57 150	73 343
Uppskjuten skatteskuld (e)	67 459	163 613	231 072
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	1 102 946	-982 121	120 825
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	30 195	982 121	1 012 316
Leasingskulder (kortfristiga) (g)	0	239	239
Övriga kortfristiga skulder (f)	3 351	4 820	8 171

	2020-12-31		
	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till IFRS	Enligt IFRS
Immateriella anläggningstillgångar	3 800	-3 800	0
Byggnader och mark (a)	32 805	40 495	73 300
Förvaltningsfastigheter (b)	1 446 370	1 267 114	2 713 484
Byggnadsinventarier	5 822	-5 822	0
Pågående nyanläggningar	70 056	-70 056	0
Nyttjanderättstillgångar (g)	0	4 262	4 262
Kundfordringar	1 831	-392	1 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (f)	4 080	-37	4 043
Omvärderingsreserv (a)	0	32 155	32 155
Balanserat resultat	164 454	667 309	831 763
Årets resultat	20 827	0	20 827
Leasingskulder (långfristiga) (g)	0	775	775
Derivatinstrument (c)	7 643	72 607	80 250
Uppskjuten skatteskuld (e)	75 230	224 560	299 790
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	1 267 314	-765 527	501 787
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	31 550	764 620	796 170
Leasingskulder (kortfristiga) (g)	0	420	420
Övriga kortfristiga skulder (f)	23 190	0	23 190

Avstämning av summa totalresultat per 2020-12-31

Summa totalresultat	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till IFRS	Enligt IFRS
Tkr			
Summa intäkter	159 089	-1 236	157 853
Summa kostnader (d) (g)	-101 231	24 584	-76 647
Värdeförändring fastigheter (b)	0	287 017	287 017
Rörelseresultat	57 858	310 365	368 223
Finansiella poster (c) (g)	-28 307	-14 573	-42 880
Resultat efter finansiella poster	29 551	295 792	325 343
Inkomstskatt (e)	-8 724	-60 947	-69 671
Årets resultat efter skatt	20 827	234 845	255 672
Summa totalresultat för året	20 827	234 845	255 672

Beskrivning IFRS-justeringar

a) Koncernen har valt att redovisa rörelsefastigheterna enligt omvärderingsmetoden i IAS 16. Enligt tidigare redovisningsprinciper värderades rörelsefastigheter enligt upplupet anskaffningsvärde. Omvärderade belopp redovisas i omräkningsreserven i eget kapital.

b) Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Enligt tidigare redovisningsprinciper värderades förvaltningsfastigheter enligt upplupet anskaffningsvärde.

c) Derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IFRS. Värdeförändringen redovisas i resultatet. Enligt tidigare redovisningsprinciper redovisades derivatinstrumenten till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde med tillämpning av säkringsredovisning.

d) Enligt IFRS redovisas inte avskrivningar på förvaltningsfastigheter i och med att dessa värderas till verkligt värde i varje periodbokslut.

e) Justering av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter, underskottsavdrag och värdeförändring finansiella instrument. I enlighet med IFRS redovisas uppskjuten skatt på alla temporära skillnader mellan skattemässiga värden och de redovisade värdena. Enligt IFRS redovisas inte uppskjuten skatt om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat värde eller skattemässiga resultat.

f) I enlighet med IFRIC 21 ska en avsättning/skuld för fastighetsskatten redovisas som skuld den dag då förpliktelsen uppstår att betala fastighetsskatten, vilket för svenska fastigheter är den 1 januari varje år.

g) Enligt IFRS redovisas både finansiella och operationella leasingavtal i balansräkningen (med undantag för korttidsavtal samt avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde). Leasingkostnaderna som enligt tidigare redovisningsprinciper ingått i övriga externa kostnader motsvaras enligt IFRS 16 av kostnader för avskrivning på nyttjanderättstillgångar samt räntekostnad för leasingskulder.

Moderbolaget	2020-01-01		
	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till RFR 2	Enligt RFR 2
Beloppen nedan anges i tkr			
Uppskjuten skattefordran	0	7 348	7 348
Balanserat resultat	596	754	1 350
Derivatinstrument (c)	5 203	6 594	11 797

	2020-12-31		
	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till RFR 2	Enligt RFR 2
Beloppen nedan anges i tkr			
Uppskjuten skattefordran	0	10 289	10 289
Balanserat resultat	93 654	754	94 408
Årets resultat	2 815	-5 290	-2 475
Derivatinstrument (c)	0	14 824	14 824

Avstämning av summa totalresultat per 2020-12-31

Summa totalresultat	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till RFR 2	
		Enligt RFR 2	
Tkr			
Summa intäkter	7 040	0	7 040
Summa kostnader	-18 826	0	-18 826
Rörelseresultat	-11 786	0	-11 786
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument (c)	5 203	-8 230	-3 027
Övriga finansiella poster	8 420	0	8 420
Resultat efter finansiella poster	1 837	-8 230	-6 393
Bokslutsdispositioner	322	0	322
Inkomstskatt (e)	655	2 941	3 596
Årets resultat efter skatt	2 814	-5 289	-2 475
Summa totalresultat för året	2 814	-5 289	-2 475

Not

31

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	91 933 616
Årets resultat	21 269 892
	<u>113 203 508</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	113 203 508
	<u>113 203 508</u>

Not

32

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen har under 2022 genom dotterbolag förvärvat fastigheterna Kalmar Kamelen 18 samt Kalmar Generatorn 3 för ett värde på ca 40 000 tkr.

Förvärv har även gjorts av tomten Kalmar Tistel, där byggstart för ett 30-tal hyreslägenheter har påbörjats.

Aktivt arbete med detaljplaner och bygglov för kommande projekt pågår i bland annat Norrliden, Lindsdal, Kalmar hamn och Färjestaden.

Koncernen har under 2022 släppt sin första hållbarhetsrapport.

Styrelsens bedömning är att den fortsatta Covid-19 pandemin endast har marginell påverkan på koncernens verksamhet. Styrelsen följer utvecklingen för att vid behov kunna vidta åtgärder. Inga väsentliga händelser i övrigt har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not

33

Definition av nyckeltal

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2022-06-30 för fastställelse.

Styrelsen har godkänt denna koncernredovisning, med räkenskapsår som slutar den 31 december 2021, den 30 juni 2022 för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen kommer att föreläggas årsstämman den 30 juni 2022 för fastställande.

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

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

Lars Wärnberg

Ordförande

Daniel Forss
Verkställande direktör

Erik Wärnberg

Per-Gunnar Petersson

David Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB
Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557472496875

Dokument

LW_Fastigheter_Förvaltnings_AB_ÅR_2022-06-30
Huvuddokument
51 sidor
Startades 2022-06-30 09:16:18 CEST (+0200) av David
Karlsson (DK)
Färdigställt 2022-06-30 11:04:56 CEST (+0200)

Signerande parter

David Karlsson (DK)
LW Fastigheter Förvaltnings AB
Personnummer 810920-2914
david.karlsson@glimstedt.se
+46702757225



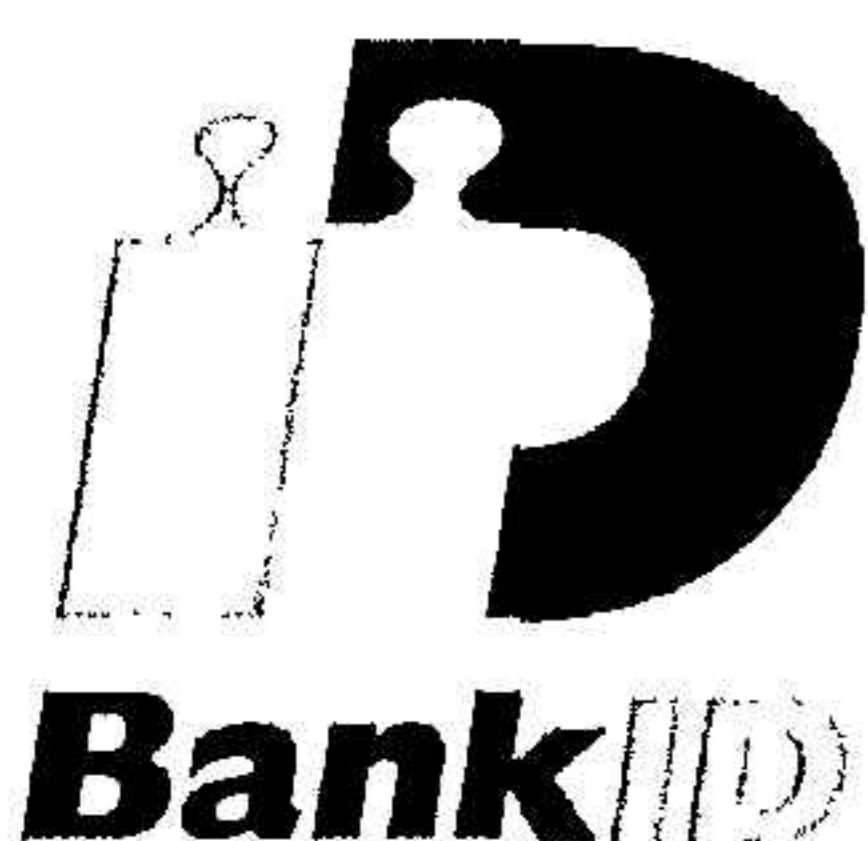
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID KARLSSON"
Signerade 2022-06-30 09:18:03 CEST (+0200)

Lars Wärnberg (LW)
LW Fastigheter Förvaltnings AB
Personnummer 500527-0052
lars.warnberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS WÄRNBERG"
Signerade 2022-06-30 09:18:05 CEST (+0200)

Per-Gunnar Petersson (PP)
LW Fastigheter Förvaltnings AB
Personnummer 540131-3050
pergpetersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-
GUNNAR PETERSSON"
Signerade 2022-06-30 09:26:29 CEST (+0200)

Daniel Forss (DF)
LW Fastigheter Förvaltnings AB
Personnummer 800706-9332
daniel.forss@lwfastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL FORSS"
Signerade 2022-06-30 09:17:35 CEST (+0200)

Erik Wärnberg (EW)
LW Fastigheter Förvaltnings AB
Personnummer 820629-0572
erik@warnberg.app

Franz Lindström (FL)
Ernst & Young AB
Personnummer 771018-3570
franz.lindstrom@se.ey.com



Verifikat

Transaktion 09222115557472496875

2022071334516



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
WÄRNBERG"
Signerade 2022-06-30 09:18:48 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Lindström"
Signerade 2022-06-30 11:04:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LW Fastigheter Förvaltnings AB, org.nr 556190-4995

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för LW Fastigheter Förvaltnings AB för år räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av LW Fastigheter Förvaltnings AB för år räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



