

Årsredovisning för Arwidsro Fastigheter AB

Org.nr 556685-6216

Räkenskapsåret
2022

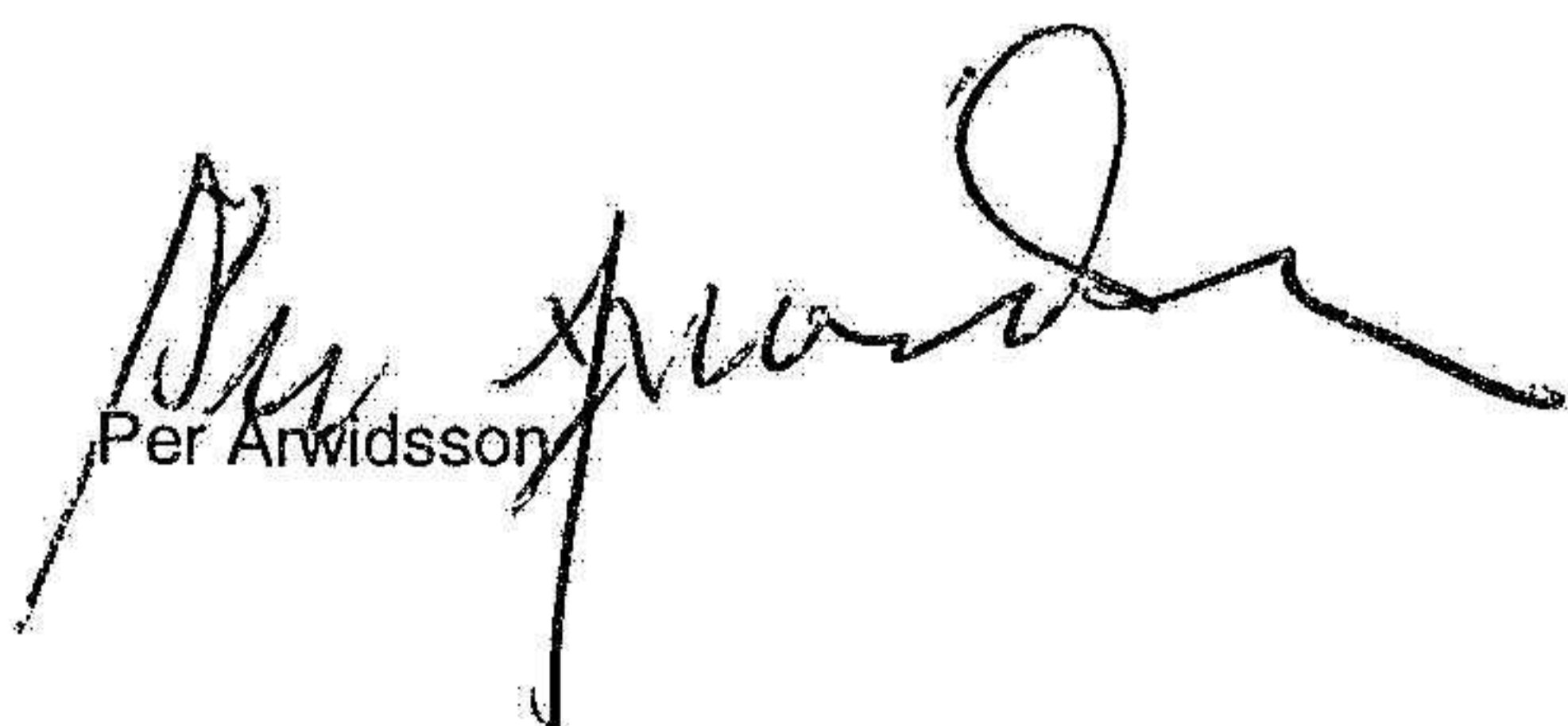
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 15 juni 2023.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

20230615


Per Arwidsson

Arwidsro Fastigheter AB

Org. nr. 556685-6216

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Rapport över resultat för koncernen	7
Rapport över finansiell ställning för koncernen	8
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	9
Rapport över kassaflöden för koncernen (indirekt metod)	10
Resultaträkning för moderbolaget	11
Balansräkning för moderbolaget	12
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	13
Kassaflödesanalys för moderbolaget (indirekt metod)	14
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	15
Not 2 Intäkter	21
Not 3 Rörelsesegment och rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	22
Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	24
Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	26
Not 6 Finansnetto	27
Not 7 Bokslutsdispositioner	27
Not 8 Skatter	28
Not 9 Inventarier	30
Not 10 Förvaltningsfastigheter	31
Not 11 Andelar i joint ventures	33
Not 12 Fordringar på koncernföretag	34
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34
Not 14 Likvida medel	34
Not 15 Eget kapital	35
Not 16 Räntebärande skulder	36
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38
Not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde	39
Not 19 Leasingavtal	42
Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	42
Not 21 Disposition av företagets vinst	42
Not 22 Närstående	43
Not 23 Andelar i ägarbolag	43
Not 24 Obeskattade reserver	43
Not 25 Specifikationer till rapport över kassaflöden	44
Not 26 Händelser efter balansdagen	45
Not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar	45
Not 28 Uppgifter om moderbolaget	45
Styrelsens intygande	46

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Förvaltningsberättelse

Koncernen

Styrelsen och verkställande direktör för Arwidsro Fastigheter AB, org.nr 556685-6216, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2022.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Arwidsro Fastigheter AB är moderbolag för Arwidsros fastighetskoncern. Bolaget investerar och förvaltar främst fastigheter. Arwidsros affärsidé är att arbeta med beständig fastighetsutveckling för egen förvaltning inriktat på dagligvaruhandel, bostäder och samhällsfastigheter. Vår strategi avser att skapa värden för våra ägare, medarbetare, kunder, långivare, leverantörer och samhället.

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder.

Bolaget grundades 1979 och besitter över 40 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige.

Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont - för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

Ägarförhållanden

Arwidsro Fastigheter AB ägs till 95 procent av Fastighets AB Arwidsro och till 5 procent av Bäckvägens Intressenter Fastighets AB.

AFFÄRSMODELL

På Arwidsro arbetar vi med en affärsmodell där vi aktivt förvaltar våra fastigheter med närhet till kunderna, utvecklar och förädlar för att skapa långsiktigt värde samt genomför transaktioner genom opportunistiska förvärv.

FÖRVALTNING

Arwidsro förvaltar sina fastigheter med en egen effektiv förvaltningsorganisation, organisatoriskt uppdelad i geografiska områden i syfte att stärka vår lokala närvaro. Medarbetarna ges stort eget ansvar för att säkerställa högt engagemang och närhet till kunden. Den kundnära förvaltningen stöder en hög uthyrningsgrad och gör att vi kan anpassa fastigheterna efter kundernas behov.

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

Vi vill behålla våra fastigheter och fortsätta förädla våra fastigheter. Utöver egen utveckling förvärvar Arwidsro fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fastigheternas läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen. Bolaget följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen på de marknader vi verkar för att ta vara på möjligheterna att utveckla fastighetsportföljen. De fastigheter som inte anses vara strategiska avyttras när vi anser att tidpunkten är rätt.

SAMHÄLLSANSVAR

Vi på Arwidsro drivs av en övertygelse att vi kan vara med och bidra till bättre livsmiljöer vilket är en del av vårt engagemang för ett mer välmående och tryggare samhälle. Vi tar även ett socialt ansvar i de delmarknader där vi verkar genom gåvor och sponsring. Vårt största engagemang är emellertid indirekt genom den satsning Per Arwidsson gör genom stiftelsen Birthe & Per Arwidssons Stiftelse. Per Arwidsson kanaliserar primärt sitt filantropiska engagemang genom Birthe & Per Arwidssons Stiftelse, vilken han och hans fru Birthe Arwidsson grundade 2014. Enligt deras vision ska stiftelsen verka för att bidra till ett mer humant och i alla avseenden hållbart samhälle som håller ihop, där människor ges möjlighet att utveckla sin fulla potential. Arwidssonstiftelsen är en fristående organisation som arbetar för att stärka samarbetet mellan stadsbyggnad, arkitektur, landskapsgestaltning, konst och humaniora. Stiftelsen initierar, utvecklar och driver olika former av stadsutvecklingsprojekt med kommuner, näringsliv och civilsamhälle. Stiftelsen är också en arena och kunskapsplattform för samtal och kreativt tänkande kring hur vi formar miljöerna vi lever och verkar i. Läs mer på www.arwidssonstiftelsen.se

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån samt obligationslån. 2020 emitterades ett icke säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr, vilket förfaller under hösten 2023. Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 690 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro koncernen har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025. Under 2022 har 38.780 tkr erlagts i ränta med en snittränta om 7,8%.

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent

Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad räntefallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. För närvarande består derivatportföljen uteslutande av räntetak om totalt 1.000 Mkr. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 2 573,3 Mkr (1 903,5 Mkr). Lånen ges direkt till koncernens dotterbolag, och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2022 till 505,7 Mkr (485,9Mkr).

Belåningsgraden uppgick till 51,1 procent (44,6 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid årets utgång till 4,3 procent (2,5 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive obligationslån uppgick till 2,6 (4,5) år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 (3,8) år. Låneportföljen är fördelad på sex kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

INVESTERINGAR

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder.

Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan.

Under året har 78,4 (101,5 Mkr) investerats i befintliga fastigheter.

Under året har fastigheter köpts för 642,2 Mkr (612,7) och försäljning av två fastigheter har skett till ett värde som uppgår till 39,3 Mkr (6,6).

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen under 2022 uppgick till 282 Mkr (209) varav 227 Mkr (171) avsåg hyresintäkter. Detta är en ökning med 34,8% avseende nettoomsättningen och en ökning med 32,9 % avseende hyresintäkterna jämfört med föregående år, vilket framför allt beror på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd 2022. Det beror även på omförhandlade kontrakt, indexuppräknning, högre mediadebitering samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 95 procent där den stora förändringen är kopplat till högre mediadebitering på grund av de högre kostnader som har varit på framförallt el. Uthyrningsgraden har legat på 97,5 procent (98,0).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 95,4 Mkr (60,3 Mkr). Ökningen förklaras delvis av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år, men självklart även av de högre kostnader som vi ser på media. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 31,7 procent. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsköttsel, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under året till 186,9 Mkr jämfört med 149,1 Mkr föregående år, vilket motsvarade en ökning på cirka 25,4 procent. Överskottsgraden för 2022 uppgick till 66,2 procent jämfört med 71,2 procent föregående år. Minskningen av överskottsgraden hänförs i huvudsak till ökade mediakostnader. För jämförbara fastigheter ökade driftnettot marginellt med 1,4 procent medan överskottsgraden minskade till 68,0 procent jämfört med 71,0 procent föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration ökade under året till 40 Mkr jämfört med 34,7 Mkr föregående år. Detta motsvarade en ökning av kostnaderna med 14,3 procent. Denna ökning är framför allt kopplad till utökad personalstyrka tillsammans med tillfälliga konsulter som en följd av expansionen av fastighetsbeståndet, men även på utveckling och investering i programvara och analysprogram för att på bästa sätt vara förberedda på Arwidsros pågående och kommande expansion.

RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick under 2022 till -87,6 Mkr jämfört med föregående års -57,7 Mkr. Förändringen jämfört med föregående år beror framför allt på att de räntebärande skulderna ökat i och med den större fastighetsvolymen, men också på det förändrade ränteläget på marknaden. Räntetäckningsgraden för året uppgår till 1,8 gånger (2,4 gånger). Att räntetäckningsgraden minskat mot föregående år förklaras främst av ökade kostnader för fastighets- och centraladministrationen samt högre negativt räntenetto. 38.780 tkr erlagts i ränta för hybridobligationen vilken redovisas inom eget kapital.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för 2022 uppgick till 61,4 Mkr (56,4) vilket ger en procentuell ökning på 9,2 procent trots det försämrade räntenettet. Den beror framför allt på att Arwidsro under året framgångsrikt förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med 2021 utan att central administration ökat i motsvarande mån.

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under 2022 till 225,1 Mkr (308,0). Av värdeförändringarna var 161,7 Mkr (211,9) hänförligt till Dagligvaruhandel och 63,3 Mkr (96,1) hänförligt till Samhällsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på derivat, räntecap, uppgick under 2022 till 46,0 Mkr (5,5), vilket är drivet av förändrade räntevillkor på marknaden.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 332 (533,9) Mkr. Förändringen förklaras främst av lägre positiva realiserade värdeförändringar samt mottagna koncernbidrag föregående år medan koncernbidrag har lämnats i år.

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

Aktuell skatt under 2022 uppgick till 9,7 Mkr (30,5). Uppskjuten skatt uppgick till 63,2 Mkr (66,8).

Årets RESULTAT

Årets resultat för helåret 2022 uppgick till 259 Mkr (437).

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2022	2021	2020
Resultaträkning			
Nettoomsättning	282 204	209 301	128 331
Fastigheternas driftnetto	186 854	149 044	96 307
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	225 059	307 954	135 706
Resultat före skatt	332 035	533 869	159 989
Balansräkning			
Balansomslutning	5 011 192	3 990 629	2 547 453
Verklig värde fastigheter	4 194 395	3 288 462	2 272 966
Eget Kapital	1 690 772	1 627 941	714 450
Extern belåning	2 573 271	1 903 130	1 510 167
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastigheter	41	39	34
Förvaltningsenheter	32	30	27
Uthyrningsbar area (tkvm)	187	161	117
Faktisk uthyrningsgrad	97,50%	98,0%	99,2%
Soliditet	33,7%	40,8%	28,0%
Soliditet exklusive ägarlån	36,5%	42,9%	30,2%
Direktavkastning	4,5%	4,5%	4,2%
Belåningsgrad	49,3%	43,2%	56,4%
Belåningsgrad 1	52,0%	46,5%	61,2%
Räntetäckningsgrad	1,8	2,4	2,2
Avkastning på eget kapital	15,5%	26,8%	17,5%
Kassaflödesanalys			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 352	92 305	-40 247
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-704 806	-703 819	-507 595
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	633 232	869 337	684 202

DEFINITIONER NYCKELTAL

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning. Soliditeten används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Soliditet exklusive ägarlån

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning med avdrag för koncerninterna skulder. Soliditeten används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till eget kapital. Avkastningen på eget kapital används för att visa bolagets förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga skulder med avdrag för koncerninterna räntebärande skulder och likvida medel. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.

Arwidsro Fastigheter AB

Org. nr. 556685-6216

Belåningsgrad 1

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga skulder med avdrag för likvida medel. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus kostnader för central administration plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnader. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Driftnetto

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet används bland annat till att mäta förvaltningens lönsamhet.

Faktisk uthyrningsgrad

Kontrakterad yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet anges för att mäta reell vakans där en hög uthyrningsgrad innebär en låg vakans.

MODERBOLAGET

Moderbolaget är Arwidsro Fastigheter AB. Verksamheten är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Bolaget har 2022 tagit upp anteciperad utdelning från dotterbolagen Arwidsro Fastighets AB (30,1 mkr), Arwidsro Intrafinans AB (0,37 mkr), Arwidsro Finans AB (0,67 mkr).

HÄNDELSE AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 19 januari 2022 har Arwidsro framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 450 baspunkter och slutgiltigt förfall 28 juli 2025.

Den 1 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Järnet 5 med ett överenskommet fastighetsvärde på 284 Mkr och ett hyresvärde på 19,2 Mkr.

Den 3 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Värmdö Ösby 1:229 med ett överenskommet fastighetsvärde på 82 Mkr varvid Arwidsro även tecknade ett tioårigt hyresavtal med EKO-Gruppen. Byggnaden kommer genomgå en ombyggnad för att anpassas till EKO-Gruppen s koncept samt innehålla lager. Hyresvärdet vid färdigställande inklusive lager uppskattas till 10,4 Mkr och förväntas vara färdig under Q4 2023.

Den 1 juni 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Rimbo-Vallby 5:93.

Förvärvet omfattade 3 478 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 104 Mkr och ett hyresvärde om 6,7 Mkr. Beläggningsgraden var vid tillträdet 100 % och den viktade avtalslängden 9,9 år.

Den 7 juli ingicks avtal om förvärv av Fyrvaktaren 19 i Härnösand med Kustbevakningen som hyresgäst i ett 15-årigt hyresavtal. Förvärvet omfattade 1 745 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 89,5 Mkr. Arwidsro tillträdde fastigheten den 16 augusti 2022. Fastigheten genomgår en ombyggnation för att möta myndighetens framtida behov och i samband med detta miljöcertifieras byggnaden i enlighet med Arwidsros gröna ramverk. I samma transaktion avyttrades en mindre fastighet, Köpmannen 10, i centrala Härnösand.

Den 20:e december förvärvade Arwidsro Smålandia Handelsområde. De förvärvade fastigheterna består av sammanlagt 6 247 kvm butikslokaler med Willys som största hyresgäst, samt en pågående byggnation av en Stadium Outlet-butik om 1 200 kvm med inflyttning april 2023. Den genomsnittliga hyreslängden är över sex år och den ekonomiska beläggningsgraden är 100 procent.

En mindre fastighet i Nässjö kommun, Lagret 3, har frånträtts under året.

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Dotterbolaget Arwidsro Fastighets AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Riskerna avser främst kassaflöde, finansiell risk samt fastighetsvärde.

Avseende kassaflöde påverkas bolaget främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt av räntekostnader. Då bolaget har en väl diversifierad fastighetsportfölj med stabila och långsiktiga hyresgäster minskar risken för stora fluktuationer avseende förvaltningsresultatet. Den finansiella risken utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk motsvaras av en icke påverkbar räntekostnadsökning. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir dyrare eller att förfallande lån försvåras eller refinansieras till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna möta kontraktuella kassaflöden, kommande låneförfall eller planerade investeringar. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisken, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdet för fastigheter påverkas främst av förändringar i direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

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

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter i form av ökade räntekostnader för lån. Koncernens upplåningen sker både med fast ränta och rörlig ränta. I den mån den sker med rörlig ränta samvarierar inte verksamhetens intäkter med räntan kan ränteförändringens effekt begränsas genom räntebindningsåtgärder.

VALUTARISK

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

KUNDKREDITRISK

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

LIKVIDITET OCH REFINANSIERINGSRSIK

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor.

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

Koncernen är föremål för ett antal så kallade covenantar vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla covenantar under båda räkenskapsåren.

RISKHANTERING AV KAPITAL

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

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

KLIMATRELATERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER

Med klimatförändringarna följer både risker och möjligheter för fastighetsbranschen. Med hjälp av TCFD-ramverket har vi börjat förbereda omställningen genom att anta nya mål, genomföra analyser och upprätta processer med avsikt att bygga en strategi som minskar finansiella risker och tar vara på affärsmöjligheter relaterade till klimatförändringarna. Till grund för de mål som vi satt till 2030 ligger omställningsrisker, fysiska risker och klimatrelaterade möjligheter. Detta inkluderar ökade kostnader eller behov av investering relaterade till förflyttningen till en koldioxidsnål ekonomi (omställningsrisker), risker kopplade till de fysiska förändringarna till följd av den globala uppvärmningen (fysiska risker) samt möjligheter som uppstår i samband med omställningen till en koldioxidsnål ekonomi (klimatrelaterade möjligheter).

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

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Hållbarhetsupplysningar för koncernen upprättas i Arwidsro Fastighets AB (publ) årsredovisning som finns tillgänglig på bolagets hemsida, www.arwidsro.se/ir/finansiella-rapporter/.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Vid illustration av intjäningsförmågan för den kommande 12 månadersperioden för de fastigheter som Arwidsro Fastigheter AB ägde den 31 december 2022 inklusive de fastigheter som tillträdde under 2022 och enligt de kontraktuella förhållanden som förelåg då ser det ut enligt nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjänandeförmågan tar inte i beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld.

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	318 384
Fastighetskostnader	-95 765
Driftnetto	222 619
Central administration	-33 743
Finansnetto	-101 919
Förvaltningsresultat	86 956
Räntetäckningsgrad	1,9

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2022.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande/behandling finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	549
Årets resultat	36 404 875
Summa	36 405 425

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 10.000 aktier x3640 kr per aktie	36 404 582
Balanseras i ny räkning	843

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2023 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 3640 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 36 404 582 kr. I moderbolaget finns inga finansiella instrument som värderats enligt följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Förutsatt att årsstämman 2022 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 843 kr att balanseras i ny räkning. Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Enligt styrelsens bedömning kommer bolagets och koncernens egna kapital efter föreslagen vinstutdelning att vara tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen har härvid beaktat bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling och konjunkturläget.

Rapport över resultat för koncernen

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2, 3	282 204	209 301
Fastighetskostnader	3	-95 350	-60 257
Driftnetto		186 854	149 044
Central administration	4, 5	-39 966	-34 697
Finansiella intäkter	6	13 731	1 352
Finansiella kostnader	6	-101 371	-59 003
Andel i joint ventures resultat	11	2 177	-340
Förvaltningsresultat		61 426	56 355
Värdeförändring fastigheter, realiserade		1 869	-1 201
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	10	225 059	307 954
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		46 015	5 507
Bokslutsdispositioner	7	-2 333	165 254
Finansnetto		270 609	477 514
Resultat före skatt		332 035	533 869
Skatt	8	-72 984	-97 334
Årets resultat		259 051	436 535
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		255 212	436 546
Innehav utan bestämmande inflytande		3 838	-11
Årets resultat		259 051	436 535
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		259 051	436 535
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		255 212	436 546
Innehav utan bestämmande inflytande		3 838	-11
Årets totalresultat		259 051	436 535

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	4 194 395	3 288 462
Inventarier	9	1 044	727
Andelar i joint ventures	11	2 133	–
Derivat	18	54 625	8 542
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	18	11 200	11 200
Långfristiga fordringar	18	6 840	–
Summa anläggningstillgångar		4 270 236	3 308 930
Hysesfordringar		1 480	3 158
Fordringar hos koncernföretag	12	176 641	174 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 436	9 127
Övriga fordringar		34 673	9 238
Likvida medel	14	505 726	485 948
Summa omsättningstillgångar		740 956	681 699
Summa tillgångar		5 011 192	3 990 629
Eget kapital			
Aktiekapital	15	1 000	1 000
Hybridobligation		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 171 393	1 126 942
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 672 393	1 627 942
Innehav utan bestämmande inflytande		18 379	-1
Summa eget kapital		1 690 772	1 627 941
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16	1 889 391	1 619 760
Långfristiga skulder till koncernföretag	16	110 196	110 240
Övriga långfristiga skulder		2 691	3 409
Uppskjutna skatteskulder	8	217 171	157 360
Summa långfristiga skulder		2 219 449	1 890 769
Kortfristiga räntebärande skulder	16	683 880	283 370
Leverantörsskulder	18	19 808	12 412
Skulder till koncernföretag	18	264 252	82 684
Skatteskulder		24 319	27 570
Övriga skulder		18 927	16 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	89 785	49 215
Summa kortfristiga skulder		1 100 970	471 920
Summa skulder		3 320 420	2 362 688
Summa eget kapital och skulder		5 011 192	3 990 629

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Hybrid obligation	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 000	790	712 661	–	714 450	–	714 450
Årets totalresultat							
Årets resultat	–	–	436 546	–	436 546	-11	436 535
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	436 546	–	436 546	-11	436 535
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Övriga justeringar	–	–	947	–	947	10	957
Teckningsoptioner	–	636	–	–	636	–	636
Nyemission hybridobligation	–	–	–	500 000	500 000	–	500 000
Kostnader för emission av hybridobligation	–	–	-6 540	–	-6 540	–	-6 540
Betalning hybridobligation	–	–	-18 096	–	-18 096	–	-18 096
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	636	-23 689	500 000	476 947	10	476 957
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	636	-23 689	500 000	476 947	10	476 957
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 000	1 426	1 125 517	500 000	1 627 942	-1	1 627 941

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Hybrid obligation	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	1 426	1 125 517	500 000	1 627 942	-1	1 627 941
Årets totalresultat							
Årets resultat	–	–	255 212	–	255 212	3 838	259 051
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	255 212	–	255 212	3 838	259 051
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Lämnade utdelningar	–	–	-171 489	–	-171 489	-395	-171 884
Övriga justeringar	–	–	-373	–	-373	17	-356
Nyemission	–	6 825	-14 919	–	-8 094	14 919	6 825
Betalning hybridobligation	–	–	-30 807	–	-30 807	–	-30 807
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	6 825	-217 587	–	-210 762	14 541	-196 221
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	6 825	-217 587	–	-210 762	14 541	-196 221
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 000	8 251	1 163 140	500 000	1 672 391	18 379	1 690 772

Rapport över kassaflöden för koncernen (indirekt metod)

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		61 426	56 355
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Räntenetto i förvaltningsresultat		87 640	57 651
Avskrivningar inventarier		258	247
Resultatandel joint ventures	11	-2 177	340
		147 146	114 594
Erhållen ränta		14 028	219
Betald ränta		-83 110	-42 531
Betald skatt		-4 996	-9 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		73 068	63 234
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-25 151	-1 561
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		43 435	30 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten		91 352	92 305
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-78 166	-101 494
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	10	-642 239	-612 444
Investeringar i joint ventures		-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		22 501	6 151
Utdelning från intresseföretag		-	4 031
Anskaffning av övriga anläggningstillgångar		-6 840	-
Förvärv av inventarier		-62	-63
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-704 806	-703 819
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	1 192 148	877 167
Amortering av lån	25	-524 671	-479 953
Nyemission		6 840	-
Hybridobligation		-	500 000
Transaktionskostnader hybridobligation		-	-6 540
Betald ränta hybridobligation		-37 142	-18 096
Derivat		-	-3 035
Teckningoptioner		-	636
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-1 885	-
Förändring övriga långfristiga skulder		-2 059	-842
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		633 232	869 337
Årets kassaflöde		19 778	257 823
Likvida medel vid årets början		485 948	228 126
Likvida medel vid årets slut	14	505 726	485 948

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2022	2021
Övriga externa kostnader	3	-386	-71
Rörelseresultat		-386	-71
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	31 144	163 743
Finansiella intäkter	6	9 208	8 544
Finansiella kostnader	6	-3 947	-3 570
Resultat efter finansiella poster		36 019	168 646
Bokslutsdispositioner	7	386	12
Resultat före skatt		36 405	168 659
Årets resultat		36 405	168 659
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		36 405	168 659

2023062706051

ID: 8a8ffc10-0acd-11ec-b816-8f22b3ca721c Status: Signerat av alla

Balansräkning för moderbolaget

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	49 960	44 360
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	12	84 500	84 500
Andra långfristiga fordringar		6 840	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		141 300	128 860
Summa anläggningstillgångar		141 300	128 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	12	202 698	168 143
Övriga fordringar		13	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26 064	17 012
Summa kortfristiga fordringar		228 775	185 155
Kassa och bank		69 813	41 451
Summa omsättningstillgångar		298 588	226 606
Summa tillgångar		439 889	355 466

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1	2 831
Årets resultat		36 405	168 659
Summa eget kapital		37 405	172 490
Obeskattade reserver	24	21	21
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld till koncernföretag	18	100 866	100 866
Summa långfristiga skulder		100 866	100 866
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18	292 631	76 722
Aktuella skatteskulder		–	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	8 965	5 354
Summa kortfristiga skulder		301 596	82 089
Summa eget kapital och skulder		439 889	355 466

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 000	3 201	-370	3 831
Årets totalresultat				
Årets resultat			168 659	168 659
Årets totalresultat	-	-	168 659	168 659
Vinstdisposition		-370	370	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 000	2 831	168 659	172 490

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	2 831	168 659	172 490
Årets totalresultat				
Årets resultat			36 405	36 405
Årets totalresultat	-	-	36 405	36 405
Vinstdisposition		168 659	-168 659	-
Lämnade utdelningar		-171 489		-171 489
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 000	1	36 405	37 405

Kassaflödesanalys för moderbolaget (indirekt metod)

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-386	-71
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Erhållen ränta	6	9 208	—
Erlagd ränta	6	-3 560	—
Betald inkomstskatt		-13	—
		5 249	-71
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-9 015	3 937
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		—	28 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 766	32 421
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-5 600	-6 050
Lån till dotterföretag		-10 251	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 851	-6 050
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		—	12
Upptagna koncerninterna lån		219 469	—
Utbetald utdelning		-171 489	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		47 980	12
Årets kassaflöde		28 363	26 384
Likvida medel vid årets början		41 450	15 067
Likvida medel vid årets slut		69 813	41 450

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Moderbolaget - Arwidsro Fastigheter AB - tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 14 juni 2023. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 15 juni 2023.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av finansiella instrument obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på Arwidsro Fastigheters ABs redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Finns ingen sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehåller skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Se not 3 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Rörelseförvärv

Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten. Samtliga förvärv under 2022 är att anse vara tillgångsförvärv.

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

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Arwidsro Fastigheter AB. Bestämmande inflytande föreligger om Arwidsro Fastigheter AB har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet erhålls och fram till den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Intäkter

Hyres- och serviceintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vattenmed mera. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontrollen samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas som en reduktion av tillgångens redovisade värde.

Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Arwidsro Fastigheters AB förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 3. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Arwidsro Fastigheter AB är leasetagare – dessa avser främst hyra av kontor och kontorsinventarier. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner, och andra ersättningar. Avseende pensioner innehar koncernen avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernens bidrag till avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till.

Teckningsoptionsprogram

Dotterbolaget Arwidsro Fastighets AB har i ett program 2019 erbjudit anställda att till verkligt värde (marknadsmässigt pris) köpa teckningsoptioner, vilka kan nyttjas att till fastställd lösenkurs teckna aktier i Arwidsro Fastighets AB. I och med att programdeltagarna erlagt marknadsmässigt pris redovisas ingen personalkostnad för programmen. Det erlagda optionspriset redovisas direkt i eget kapital, liksom betalningen av lösenkursen vid eventuell teckning av aktier.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter,
- räntekostnader,
- utdelningar,
- nettovinst/förlust på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet,

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Utdelningar redovisas i resultatet per det datum då koncernens rätt till betalning fastställs.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

Ränteintäkter och räntekostnader beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden på det redovisade bruttovärdet för tillgången (när tillgången inte är kreditförsämrade) eller till det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden. För finansiella tillgångar som har blivit kreditförsämrade efter det första redovisningstillfället beräknas ränteintäkter genom att tillämpa effektivräntan på den finansiella tillgångens upplupna anskaffningsvärde. Om tillgången inte längre är kreditförsämrade beräknas ränteintäkter åter genom tillämpning av effektivräntan på det redovisade bruttovärdet.

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats 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, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Eventuellt tillkommande inkomstskatt som uppkommer vid utdelning redovisas vid samma tidpunkt som när utdelningen redovisas som en skuld.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, finansiella tillgångar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna ränte- och valutaderivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom att en fjärdedel av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte samt övriga värderas genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 10. I noten finns även bl.a. angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Jämförelse görs mellan den externa värderingen och den interna för att säkerställa den interna värderingen.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns 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 en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2022 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Villkorade köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillningen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillningar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet.

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Intäkter

Försäljning av varor och utförande av tjänsteuppdrag

I moderbolaget resultatredovisas tjänsteuppdrag när tjänsten är färdigställd. Intill dess redovisas pågående arbeten för annans räkning avseende tjänsteuppdrag till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Finansiella garantier

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

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Rörelsesegmentrapportering

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning eller samma omfattning som koncernen. Moderbolagets nettoomsättning innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskuld i balansräkningen. På samma sätt som i koncernredovisningen skiljs inte leasing- och icke-leasingkomponenter åt för byggnader och mark. Istället redovisas leasing- och icke-leasingkomponenter som en enda leasingkomponent för dessa typer av underliggande tillgångar. De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Låneutgifter

I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänför sig till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Ersättningar till anställda

Förmånsbestämda planer

Moderbolaget redovisar förmånsbestämd planer som en avgiftsbestämd plan, i det fall en pensionspremie betalas till ett försäkringsbolag, en försäkringsförening eller liknande.

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Arwidsro Fastigheter AB

Org. nr. 556685-6216

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 282 204 tkr (209 301). Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor, serviceintäkter samt övriga intäkter.

Koncernen

	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
TSEK	2022	2022	2022	2021	2021	2021
Hyresintäkter	214 024	13 323	227 347	163 247	7 816	171 063
Serviceintäkter	42 247	349	42 596	22 199	390	22 589
Övriga intäkter	9 175	3 085	12 260	7 399	8 249	15 649
Summa nettoomsättning	265 447	16 757	282 204	192 845	16 456	209 301

Fördelning av intäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimibetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

Koncernen

	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
TSEK	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31
2022	–	–	–	168 904	13 980	182 884
2023	216 964	15 055	232 019	150 838	13 980	164 818
2024	196 328	15 045	211 373	123 501	13 980	137 481
2025	165 100	15 045	180 145	98 242	13 980	112 222
2026	165 100	14 945	180 046	69 097	13 909	83 006
2027	115 970	14 510	130 479	–	–	–
Mer än 5 år	171 679	131 023	302 702	162 656	140 350	303 006
Summa	1 031 141	205 624	1 236 764	773 238	210 179	983 417

Moderbolaget

Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

Arwidsro Fastigheter AB

Org. nr. 556685-6216

Not 3 Rörelsesegment och rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernens verksamhet delas upp två i rörelsesegment, dagligvaruankrad handel samt Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder. Dessa baseras på vilka delar av verksamheten företagens högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv.

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

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

Indelningen i rörelsesegment grundar sig på vilken typ av fastighet det rör sig om.

Följande rörelsesegment har identifierats:

- Dagligvaruankrad handel.
- Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder

Dagligvaruankrad handel - För Arwidsro Fastigheter AB innebär dagligvaruankrad handel på handelsplatser med en större dagligvarubutik samt service i form av apotek, postombud, mindre vårdinrättningar, systembolag, restaurang och eller café. En miljö där man enkelt kan utföra sina vardagsärenden.

Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder - Affärsområdet utvecklar och förvaltar äldreboenden, förskolor, LSS boenden samt hyresbostäder.

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

Internpris mellan koncernens olika rörelsesegment är satta utifrån principen om "armslängds avstånd" det vill säga mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs.

Ej fördelade poster består finansiella intäkter och kostnader samt bokslutsdispositioner. Tillgångar och skulder som inte har fördelats ut på segment är finansiella placeringar och finansiella skulder.

2023062706062

ID:8a8ffe10-0acd-11cc-b816-8f23b3ca721c Status: Signerat av alla

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Not 3 Rörelsesegment och rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag fortsättning

Arwidsro Fastigheter AB äger fastigheter i Sverige. Koncernens rörelsesegment utgörs av två segment, Dagligvaruankrad handel samt Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder.

Koncernens rörelsesegment

Tkr	Dagligvaru- ankrad	Samhälls- fastigheter	Dagligvaru- ankrad		Samhälls- fastigheter	Totalt
	jan-dec 2022	jan-dec 2022	jan-dec 2021		jan-dec 2021	
Hyresintäkter	214 024	13 323	227 347	163 247	7 816	171 063
Serviceintäkter	42 247	349	42 596	22 199	390	22 589
Övriga intäkter	9 175	3 085	12 260	7 399	8 249	15 649
Totala intäkter	265 447	16 757	282 204	192 845	16 456	209 301
Fastighetskostnader	-93 260	-2 089	-95 350	-59 257	-999	-60 257
Central administration	-34 444	-5 522	-39 966	-28 716	-5 982	-34 697
Summa	-127 704	-7 612	-135 316	-87 973	-6 981	-94 954
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-37 844	-836	-38 679	-21 272	-311	-21 582
Fastighetsskötsel	-19 717	-129	-19 846	-14 722	-114	-14 835
Fastighetsskatt	-13 917	-22	-13 939	-8 790	-9	-8 799
Övriga fastighetskostnader	-21 782	-1 103	-22 885	-14 474	-566	-15 040
Summa	-93 260	-2 089	-95 350	-59 257	-999	-60 257
I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.						
Central administration						
Personalkostnader	-11 039	-1 423	-12 462	-11 647	-3 105	-14 752
Konsultkostnader	-274	-3 191	-3 465	-1 063	-2 390	-3 453
Avskrivningar inventarier	-258	0	-258	-247	-	-247
Övriga centrala kostnader	-22 873	-908	-23 781	-15 759	-487	-16 245
Summa	-34 444	-5 522	-39 966	-28 716	-5 982	-34 697
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	13 731	-	-	1 352
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-101 371	-	-	-59 003
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	2 177	-	-	-340
Summa	-	-	-85 463	-	-	-57 991
Bokslutsdispositioner						
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	-	-	-2 333	-	-	165 254
Summa	-	-	-2 333	-	-	165 254
Värdeförändringar fastigheter och derivat						
Orealiserad värdeförändring fastigheter	161 699	63 360	225 059	211 893	96 061	307 954
Realiserad värdeförändring fastigheter	1 869	-	1 869	-1 201	-	-1 201
Orealiserad värdeförändring derivat	46 015	-	46 015	-	0	5 507
Summa	209 583	63 360	272 942	210 692	96 061	312 260
Resultat före skatt	347 327	72 505	332 035	315 565	105 536	533 869

Moderbolaget

Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda

Koncernen

TSEK	2022	2021
Löner och ersättningar m.m.	14 198	12 964
Pensionskostnader	2 760	2 829
Sociala avgifter	4 251	4 249
	<u>21 209</u>	<u>20 042</u>

Moderbolaget har inga anställda och därmed inga personalkostnader

Dotterföretag

Kvinnor	8	7
Män	10	8
<i>Totalt i dotterföretag</i>	<u>18</u>	<u>15</u>

Koncernen totalt

<u>18</u>	<u>15</u>
-----------	-----------

Könsfördelning i företagsledningen

	2022	2021
Styrelsen		
Kvinnor	–	–
Män	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>
Övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	2
Män	5	4
Koncernen totalt	<u>10</u>	<u>10</u>

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare i koncernen

Koncernen

	2022	2021
TSEK		
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	6 888 (–)	6 546 (–)
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	3 517 (1 341)	3 303 (1 237)

Ledande befattnings-
havare (6 personer)

Ledande befattnings-
havare (6 personer)

Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar, forts.

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Koncernen

2022 TSEK	Grundlön styr- elsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande Per Arwidsson	–					–
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert	150					150
Styrelseledamot Christer Sandberg	150					150
Styrelseledamot Joakim Nordblad	150					150
Verkställande direktör Peter Zonabe	1 474		79			1 553
Andra ledande befattningshavare	6 888		1 341			8 229
Summa	8 812	–	1 420	–	–	10 232

2021 TSEK	Grundlön styr- elsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande Per Arwidsson	–					–
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert	150					150
Styrelseledamot Christer Sandberg	200					200
Styrelseledamot Joakim Nordblad	150					150
Verkställande direktör Peter Zonabe	1 629		142			1 771
Andra ledande befattningshavare (5 personer)	6 996		1 237			8 233
Summa	9 125	–	1 379	–	–	10 504

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen	2022	2021
<i>TSEK</i>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	1 464	1 453
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	122	16
	<u>1 586</u>	<u>1 469</u>

Moderbolaget har inga revisionskostnader

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Not 6 Finansnetto

Koncernen		
TSEK	2022	2021
Ränteintäkter för lån och fordringar	751	21
Ränteintäkter koncernlån	3 553	1 132
Övriga finansiella intäkter	9 427	198
Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	13 731	1 352
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån	-47 812	-23 335
Räntekostnader för koncernlån	-11 111	-11 142
Övriga finansiella kostnader	-42 447	-24 526
Summa finansiella kostnader som härrör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde	-101 371	-59 003
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	2 177	-340
Finansnetto redovisat i resultatet	-85 463	-57 991

Moderbolaget		
TSEK	2022	2021
Resultat från andelar i koncernföretag		
Nedskrivningar	-	-4 400
Anteciperad utdelning	31 144	168 143
Summa	31 144	163 743

Bolaget har 2022 tagit upp anteciperad utdelning från dotterbolagen Arwidsro Fastighets AB (30 099 tkr), Arwidsro Intrafinans AB (373 tkr), Arwidsro Finans AB (671 tkr).

Moderbolaget		
TSEK	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter koncernlån	8 520	8 544
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	156	-
Övriga finansiella intäkter	532	-
Summa	9 208	8 544
Räntekostnader och liknande resultat poster		
Räntekostnader koncernlån	-3 942	-3 570
Övriga finansiella kostnader	-4	-
Summa	-3 947	-3 570

Not 7 Bokslutsdispositioner

Koncernen		
TSEK	2022	2021
Erhållet/ Lämnat koncernbidrag	-2 333	165 254
Summa	-2 333	165 254

Moderbolaget		
TSEK	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	386	12
Summa	386	12

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Not 8 Skatter

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat/rapport över resultat

Koncernen

TSEK	2022	2021
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-11 300	-30 519
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	1 564	—
	<u>-9 737</u>	<u>-30 519</u>
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-63 248	-66 814
	<u>-63 248</u>	<u>-66 814</u>
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	<u><u>-72 984</u></u>	<u><u>-97 334</u></u>

Moderbolaget har inga skattekostnader

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

TSEK		2022		2021
Resultat före skatt		332 035		533 869
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-68 399	20,6%	-109 977
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-328	0,2%	-1 121
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	2	-0,2%	831
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0%	-10	0,0%	53
Nyttjande av underskott	0,0%	19	0,0%	—
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	—	-2,3%	12 446
Skattereduktion inventarier	-0,9%	2 964	0,0%	—
Effekt av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-0,8%	2 784	0,0%	—
Övertaget positivt räntenetto	0,0%	—	-1,6%	8 567
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	2,5%	-8 426	1,8%	-9 575
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-50	0,0%	-11
Övrigt	0,5%	-1 540	-0,3%	1 453
Redovisad effektiv skatt	22,0%	-72 984	18,2%	-97 334

Moderbolaget

TSEK		2022		2021
Resultat före skatt		36 405		168 659
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-7 499	20,6%	-34 744
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-21	0,5%	-906
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	—	-21,1%	35 650
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-20,7%	7 520	—	—
Redovisad effektiv skatt	0,0%	0	0,0%	0

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Not 8 Skatter, forts.

**Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag
Koncernen**

TSEK	Balans per 1 jan 2022	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt total- resultat	Förvärv av tillgång	Avyttring av tillgång	Balans per 31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	-147 201	-51 855	–	–	3 754	-195 301
Derivat		-10 627				-10 627
Obeskattade reserver	-10 160	-766	–	-369	51	-11 243
	-157 360	-63 248	–	-369	3 805	-217 171

TSEK	Balans per 1 jan 2021	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt total- resultat	Förvärv av tillgång	Avyttring av tillgång	Balans per 31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	-88 311	-58 889	–	–	–	-147 201
Obeskattade reserver	-2 235	-7 925	–	–	–	-10 160
	-90 546	-66 814	–	–	–	-157 360

Moderbolaget

Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/ skattefordringar.

2025062706069

ID:8a8ffe10-0acd-1fcc-b816-8f23b3ca721c Status: Signerat av alla

Not 9 Inventarier

Koncernen

TSEK	Inventarier	Totalt
Anskaffningsvärde		
Ingående balans 1 januari 2021	2 485	2 485
Årets anskaffningar	62	62
Utgående balans 31 december 2021	2 547	2 547
Ingående balans 1 januari 2022	2 547	2 547
Årets anskaffningar	62	62
Omklassificering	513	513
Utgående balans 31 december 2022	3 122	3 122
Avskrivningar		
Ingående balans 1 januari 2021	-1 573	-1 573
Årets avskrivningar	-247	-247
Utgående balans 31 december 2021	-1 820	-1 820
Ingående balans 1 januari 2022	-1 820	-1 820
Årets avskrivningar	-258	-258
Utgående balans 31 december 2022	-2 078	-2 078
Redovisade värden		
Per 2021-01-01	911	911
Per 2021-12-31	727	727
Per 2022-01-01	727	727
Per 2022-12-31	1 044	1 044

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen	2022-12-31			2021-12-31		
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>						
Verkligt värde vid årets början	2 845 137	443 325	3 288 462	2 015 943	257 022	2 272 966
Förvärv	577 847	64 392	642 239	606 742	5 951	612 693
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	53 113	25 329	78 442	17 159	84 291	101 450
Omklassificeringar	–	-513	-513	–	–	–
Avyttringar	-39 294	0	-39 294	-6 601	–	-6 601
Orealiserade värdeförändringar	161 699	63 360	225 059	211 893	96 061	307 954
Verkligt värde vid årets slut	3 598 502	595 893	4 194 395	2 845 137	443 325	3 288 462

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	3 288 462	2 272 966
Vid årets slut	4 194 395	3 288 462

Värderingsprocess och värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Varje kvartal värderas en fjärdedel av beståndet externt. De externa värderingarna har skett genom oberoende värderingar. Tre fjärdedelar av fastigheterna värderas med hjälp av intern kassaflödesvärdering. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samtliga fastigheter värderas på så sätt externt under ett räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är främst Newsec, CBRE men även Nordier Property Advisor.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 10 årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 5,3 procent till 8,7 procent. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/områden individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Tre fastigheter har högre kalkylränta (9,2-10,9 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 7,2-8,9 procent men uppgår dock bara till 0,2 procent av totalt fastighetsvärde.

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår för core-portföljen till 5,7 procent för samhällsfastigheter 3,5 procent och för hela portföljen till 5,4 procent (5,5 procent). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata och avser balansstidpunkten 2022-12-31.

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2022 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 194 Mkr (3 288 Mkr). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 225 Mkr (308 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 27 procent (49 procent). Värdeuppgången förklaras främst av värdehöjande investeringar samt förvärv av fastigheter. Men även av sänkta direktavkastningskrav.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2022-12-31	Kommande år
Inflationsantagande, procent	5%	2%
Direktavkastning, procent	3,3%-8,16%	3,3%-8,16%
Kalkylränta, procent	7,75%-13,19%	5,25%-10,91%
Längsiktig vakans, procent	1-10%	1-10%
Hysesantagande	Befinlig hyra och marknadshyra	
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.	

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

Känslighetsanalys 2022-12-31	Förändring i tkr		Förändring i tkr	
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	1 001 876	1%	-677 987
Driftnetto (procentenheter)	1%	19 281	-1%	-19 281
Hysesintäkter	25 kr/kvm	90 515	25 kr/kvm	-90 515
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	90 515	-25 kr/kvm	-90 515
Längsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	15 425	1%	-15 425

Känslighetsanalys 2021-12-31	Förändring i tkr		Förändring i tkr	
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	735 674	1%	-508 263
Driftnetto (procentenheter)	1%	18 282	-1%	-18 282
Hysesintäkter	25 kr/kvm	73 797	-25 kr/kvm	-73 797
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	73 797	25 kr/kvm	-73 797
Längsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	14 625	1%	-14 625

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

Koncernen

TSEK	2022	2021
Hysesintäkter		
Direkta kostnader för förvalningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	227 347	171 063
	-95 350	-60 257

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Not 11 Andelar i joint ventures

Koncernen

Nedan specificeras uppgifter om joint venture som bedöms vara väsentliga i koncernen. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

Koncernen har ett 50-procentigt innehav i det svenska onoterade joint venture företaget Arkensvik AB. Arkensvik AB utvecklar bostäder. Förvärvet är en strategisk investering som utnyttjar koncernens kunskap och kompetens inom fastlighetsutveckling, men samtidigt begränsar koncernens riskexponering genom en minskad ägarandel.

Koncernens åtagande gentemot Arkensvik AB består av ett belopp motsvarande 50 procent av lånebehovet utöver erhållen extern finansiering. Per balansdagen har 0 (11,2) mkr lånats ut.

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för de joint venture-företag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för respektive joint venture-företag och inte Arwidsro Fastigheter ABs andel av dessa belopp. De har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förvärvet samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	-	-
Rörelseresultat	-168	-721
Ränteintäkter	-	41
Resultateffekt av balansjustering	1 500	-
Fusionsresultat	3 021	-
Summa totalresultat (100%)	4 353	-680
Koncernens andel av totalresultatet (50%)	2 177	-340
Koncernens andel av totalresultatet	2 177	-340
Omsättningsstillgångar (100%):	4 842	632
Varav likvida medel	4 825	631
Kortfristiga skulder (100%):	-578	-258
Nettotillgångar	4 265	374
Koncernens andel av nettotillgångar (50%)	2 133	-44
Redovisat värde vid årets slut	2 133	-44
Erhållen utdelning	-	4 031

Not 12 Fordringar på koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag Koncernen

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 200	11 200
Årets förändring	–	–
Utgående balans 31 december	11 200	11 200
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	174 227	10 387
Årets förändring	2 414	163 840
Utgående balans 31 december	176 641	174 227

Moderbolaget

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	84 500	84 500
Årets förändring	–	–
Utgående balans 31 december	84 500	84 500
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	168 143	3 937
Årets förändring	34 555	164 206
Utgående balans 31 december	202 698	168 143

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Upplupen ränteintäkt	751	–
Upplupen ränteintäkt koncern	3 384	2 255
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 301	6 872
	22 436	9 127
Moderbolaget		
Upplupen ränteintäkt koncern	25 532	17 012
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	532	–
	26 064	17 012

Not 14 Likvida medel

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
TSEK		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	505 726	485 948
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	505 726	485 948

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Not 15 Eget kapital

	2022	2021
Antal aktier	10 000	10 000
Kvotvärde (kr per aktie)	100	100
Aktiekapital (kr)	1 000 000	1 000 000

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

2023062706075

ID:8a8ffe10-0acd-11cc-b816-8f23b3ca721c Status: Signerat av: alla

Not 16 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk hänvisas till not 20.

Koncernen		
TSEK	2022	2021
Långfristiga skulder		
Banklån	1 611 888	1 223 112
Obligation	277 503	396 648
	1 889 391	1 619 760
Koncerninternt lån	110 196	110 240
	1 999 587	1 730 000
Kortfristiga skulder		
Obligation med förfall 2023	378 210	–
Kortfristiga banklån	305 670	283 370
	683 880	283 370
Summa räntebärande skulder	2 683 467	2 013 370
Moderbolaget		
TSEK	2022	2021
Långfristiga skulder		
Koncernlån	100 866	100 866
Summa räntebärande skulder	100 866	100 866

Arwidsro har under året gjort en översyn i klassificeringen av sina räntebärande skulder. Detta har föranlett en delvis annan klassificering än vad som var fallet i årsredovisningen för 2021 och jämförelsebeloppen i denna årsredovisning har därmed ändrats. Saldot för posten Långfristiga räntebärande skulder har per 31 december 2021 ändrats till 1 619 760 tkr från att tidigare uppgått till 1 178 514 tkr. Posten Övriga långfristiga skulder har ändrats till 3 409 tkr från att tidigare redovisats till 400 057 tkr och posten Kortfristiga räntebärande skulder har ändrats från 327 968 tkr till 283 370 tkr.

Villkor och återbetalningstider

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 1 999 303 tkr (1 094 609 tkr) i koncernens fastigheter (se även not 21).

TSEK	Valuta	Nominell ränta	Förfall	2022	
				Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	4,32%	2023	305 670	305 670
Obligation	SEK	7,50%	2023	400 000	378 210 *
Banklån	SEK	3,68%	2024	692 953	692 953
Banklån	SEK	3,64%	2025	215 292	215 292
Obligation	SEK	6,33%	2025	300 000	277 503 *
Banklån	SEK	1,98%	2026	336 819	336 819
Banklån	SEK	0,00%	2 027	–	–
Banklån	SEK	3,00%	2028 el senare	366 824	366 824
Koncernlån	SEK	10,00%	2028 el senare	110 196	110 196
Totala räntebärande skulder				2 727 754	2 683 467

*Under 2022 har obligationer återköpts till ett värde av 39 281 tkr.

TSEK	Valuta	Nominell ränta	Förfall	2021	
				Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	1,81%	2022	283 370	283 370
Banklån	SEK	1,69%	2023	217 496	217 496
Obligation	SEK	4,90%	2023	400 000	396 648
Banklån	SEK	1,73%	2024	288 194	288 194
Banklån	SEK	1,91%	2025	48 242	48 242
Banklån	SEK	1,90%	2026	349 385	349 385
Banklån	SEK	2,29%	2027 el senare	319 795	319 795
Koncernlån	SEK	10,00%	2027 el senare	110 240	110 240
<i>Totala räntebärande skulder</i>				2 016 722	2 013 370

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per år	2022-12-31	2021-12-31
2022	—	283 370
2023	683 880	614 144
2024	692 953	288 194
2025 eller senare	1 306 634	827 662
Summa räntebärande skulder	2 683 467	2 013 370

Ränte- och kapitalbindning 2022-12-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	683 880	6,08%	683 880	6,08%
1-2 år	692 953	3,68%	692 953	3,68%
2-3 år	492 795	5,92%	492 795	5,92%
3-4 år	336 819	1,98%	336 819	1,98%
4-5 år	0	0,00%	0	0,00%
> 5 år	366 824	3,00%	477 020	4,54%
Summa	2 573 271		2 683 467	

Ränte- och kapitalbindning 2021-12-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	283 370	1,81%	283 370	1,81%
1-2 år	614 144	3,77%	614 144	3,77%
2-3 år	288 194	1,73%	288 194	1,73%
3-4 år	48 242	1,91%	48 242	1,91%
4-5 år	349 385	1,90%	349 385	1,90%
> 5 år	319 795	2,29%	430 035	2,29%
Summa	1 903 130		2 013 370	

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter, obligationslån och lån, inbegripet marginaler, uppgick till 3,83 % per den 31 december 2022 (2,53 % per den 31 december 2021).

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	35 890	26 939
Semesterlöner	2 075	2 198
Upplupna räntekostnader	14 231	7 082
Övrigt	37 589	12 995
	<u>89 785</u>	<u>49 215</u>
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	8 965	5 354
	<u>8 965</u>	<u>5 354</u>

2023062706078

ID:8a8ffe10-0acd-11ee-b816-8f23b3ca721c Status: Signerat av alla

Not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiell riskhantering

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

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder

2022-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2022-12-31 Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	11 200	–	11 200	11 200
Långfristiga fordringar	6 840		6 840	6 840
Derivat	–	54 625	54 625	54 625
Andelar i joint ventures	–	2 133	2 133	2 133
Hysesfordringar	1 480	–	1 480	1 480
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	176 641	–	176 641	176 641
Övriga kortfristiga fordringar	34 673	–	34 673	34 673
Likvida medel	505 726	–	505 726	505 726
Summa	736 560	56 758	793 318	793 318

2022-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2022-12-31 Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	–	1 917 558	1 917 558	1 917 558
Obligationslån	–	655 713	655 713	655 713
Övriga långfristiga skulder	–	2 691	2 691	2 691
Långfristiga skulder hos koncernföretag	–	110 196	110 196	110 196
Leverantörsskulder	–	19 808	19 808	19 808
Kortfristiga skulder mot koncernföretag	–	264 252	264 252	264 252
Övriga skulder	–	18 927	18 927	18 927
Upplupna kostnader	–	89 785	89 785	89 785
Summa	–	3 078 930	3 078 930	3 078 930

Företagsobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har en ränta på STIBOR +5 procent, respektive STIBOR +4,5 procent.

Det nominella beloppet uppgår totalt till 700 000 tkr. 400 000 tkr förfaller inom ett år och 300 000 tkr förfaller inom tre år.

2021-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2021-12-31 Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Derivat	–	8 542	8 542	8 542
Hysesfordringar	3 158	–	3 158	3 158
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	174 227	–	174 227	174 227
Övriga kortfristiga fordringar	9 238	–	9 238	9 238
Likvida medel	485 948	–	485 948	485 948
Summa	672 572	8 542	681 113	681 113

2021-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2021-12-31 Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	–	1 506 482	1 506 482	1 506 482
Obligationslån	–	396 648	396 648	396 648
Övriga långfristiga skulder	–	3 409	3 409	3 409
Långfristiga skulder hos koncernföretag	–	110 240	110 240	110 240
Skatteskulder	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–	12 412	12 412	12 412
Kortfristiga skulder hos mot koncernföretag	–	82 684	82 684	82 684
Övriga skulder	–	16 668	16 668	16 668
Upplupna kostnader	–	49 215	49 215	49 215
Summa	–	2 177 758	2 177 758	2 177 758

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

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

De övriga affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen såsom innehav i joint ventures.

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktssliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos koncernföretag, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån och skulder till koncernföretag värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid. Villkorad köpeskilling klassificeras och värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Nedskrivningar

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

Ränterisk

Ränterisk är risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter i form av ökade räntekostnader för lån. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder.

Valutarisk

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

Kundkreditrisk

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

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor.

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

Koncernen är föremål för ett antal så kallade covenanten vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla covenanten under båda räkenskapsåren.

Riskhantering av kapital

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

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande nettoskuld	2 180 432	1 565 369
Summa eget kapital	1 690 772	1 627 941
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1,3	1,0

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiering av koncernen		
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	2 070 236	1 461 740
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	1 800 968	1 738 137
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med lån från aktieägare	1,1	0,8

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Not 19 Leasingavtal

Fastighetsleasing

Koncernen leasar en kontorslokal. Leasingavtalen för kontorslokaler har normalt en löptid på tre år. Vissa leasingavtal innehåller en option att vid leasingperiodens slut förnya leasingavtalet med ytterligare en period med samma löptid. Koncernen har valt att inte redovisa nyttjanderättstillgång och leasingkulda för detta avtal då hyreskontaktet är av mindre värde.

Övriga leasingavtal

Koncernen leasar även maskiner och IT-utrustning med leasingperioder på ett till tre år. Dessa leasingavtal är korttidsleasingavtal och/eller leasar av lågt värde. Koncernen har valt att inte redovisa nyttjanderättstillgångar och leasingkulder för dessa leasingavtal.

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga ställda pantar och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 999 303	1 597 961
Summa ställda säkerheter	1 999 303	1 597 961
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	925 665	948 389
Summa eventalförpliktelser	925 665	948 389

Not 21 Disposition av företagets vinst

Förslag till disposition av företagets resultat

Balanserade vinstmedel	549
Årets vinst	36 404 875
Summa	36 405 425

Styrelsen föreslås att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till aktieägare, 10.000 aktier x3640 kr per aktie	36 404 582
I ny räkning överföres	843

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Not 22 Närstående

Närståenderelationer

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav, sk "på armlängds avstånd".
Närstående parter anses vara bolag inom koncernen med ett bestämmande inflytande direkt eller indirekt.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

TSEK	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Räntenetto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Närståendetransaktioner	2022	1 153	2 000	-7 558	187 841	374 448
Närståendetransaktioner	2021	1 150	2 000	-10 010	185 427	192 880

Moderbolaget

TSEK	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Räntenetto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Koncernföretag	2022	-	315	532	287 198	393 497
Koncernföretag	2021	-	-10	4 974	252 643	177 588
Andra närstående	2022	-	-	-	-	-
Andra närstående	2021	-	-	-	-	-

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 23 Andelar i ägarbolag

Moderbolaget

TSEK	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	44 360	42 710
Nedskrivningar	-	-4 400
Lämnat aktieägartillskott	5 600	6 050
<i>Utgående balans 31 december</i>	49 960	44 360
Redovisat värde den 31 december	49 960	44 360

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
			2022-12-31	2021-12-31
Arwidsro Fastighets AB, 556685-9053, Stockholm	10 000	100	25 716	25 716
Arwidsro Finans AB, 556818-9426, Stockholm	400 000	100	18 594	18 594
Arwidsro Intrafinans AB, 559133-0831, Stockholm	1 000	100	5 650	50
			49 960	44 360

Not 24 Obeskattade reserver

Moderbolaget

TSEK	2022	2021
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2022	21	21
<i>Summa obeskattade reserver</i>	21	21

Not 25 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten för koncernen

TSEK	2021-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2022-12-31
Koncernen				
Obligationslån	396 648	260 719	-1 654	655 713
Koncernlån	110 240	-44	-	110 196
Banklån	1 506 482	411 076	-	1 917 558
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 013 370	671 751	-1 654	2 683 467

TSEK	2020-12-31	finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2021-12-31
Koncernen				
Obligationslån	394 711	-	1 937	396 648
Koncernlån	110 196	44	-	110 240
Banklån	1 109 268	397 214	-	1 506 482
Summa skulder hänförliga till	1 614 175	670 097	1 937	2 013 370

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten för Moderbolaget

TSEK	2021-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2022-12-31
Moderbolaget				
Koncernlån	100 866	-	-	100 866
Summa skulder hänförliga till	100 866			100 866

TSEK	2020-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2021-12-31
Moderbolaget				
Koncernlån	100 866	-	-	100 866
Summa skulder hänförliga till	100 866			100 866

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Not 26 Händelser efter balansdagen

Arwidsro har ingått avtal om kreditfacilitet för att med bibehållen likviditetsposition kunna hantera kommande obligationsförfall under september 2023. Bolagets målsättning är att vid varje givet tillfälle ha en stabil finansiell ställning och god likviditet med möjlighet att fortsätta vår utveckling och tillväxt av bolaget.

Not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar

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

Värdering till verkligt värde

Ett antal av koncernens redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar kräver värdering till verkligt värde, för såväl finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder.

Koncernen har fastställt ett ramverk för intern kontroll med hänsyn till värdering till verkligt värde.

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas, använder koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde hierarki baserat på indata som används i värderingstekniken enligt följande:

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

Ytterligare information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter:

- Not 10 Förvaltningsfastigheter
- Not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Not 28 Uppgifter om moderbolaget

Arwidsro Fastigheter AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Humlegårdsgatan 20, 102 16 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i joint venture företag.

Arwidsro Fastigheter AB ingår i en koncern där Arwidsro Holding AB, org. nr 556954-0080 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den yttersta koncernen i vilka Arwidsro Fastigheter AB ingår som dotterföretag.

Arwidsro Fastigheter AB
Org. nr. 556685-6216

Styrelsens intygande

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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 14 juni 2023. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 15 juni 2023.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

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

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: ÅR 102 IFRS Arwidsro Fastigheter AB

ID: 8a8ffe10-0acd-11ee-b816-8f23b3ca721c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-14

Underskrifter

Arwidsro 5566859053

Peter Zonabend

peter.zonabend@arwidsro.se

Signerat: 2023-06-14 18:13 BankID Isak Peter Zonabend

Arwidsro 5566859053

Per Arwidsson

per.arwidsson@arwidsro.se

Signerat: 2023-06-14 19:14 BankID Per Axel Arwidsson

Arwidsro 5566859053

Per-Arne Rudbert

Per-arne.rudbert@werud.se

Signerat: 2023-06-14 20:12 BankID Per-Arne Rudbert

Arwidsro 5566859053

Christer Sandberg

chistersandberg@mac.com

Signerat: 2023-06-14 19:13 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro 5566859053

Joakim Nordblad

JONO@dcas-asset.com

Signerat: 2023-06-14 19:41 BankID Erik Joakim Nordblad

Mattias Johansson

Mattias.Johansson@kpmg.se

Signerat: 2023-06-14 23:49 BankID 197309137912,

MATTIAS JOHANSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 102 IFRS Arwidsro Fastigheter AB.pdf	979.4 kB	cb5d 57ac aedb d3c1 c9fc 2751 0f4a 76ce a28e 3ea4 9152 dc0f 87cb f40f c625 e619

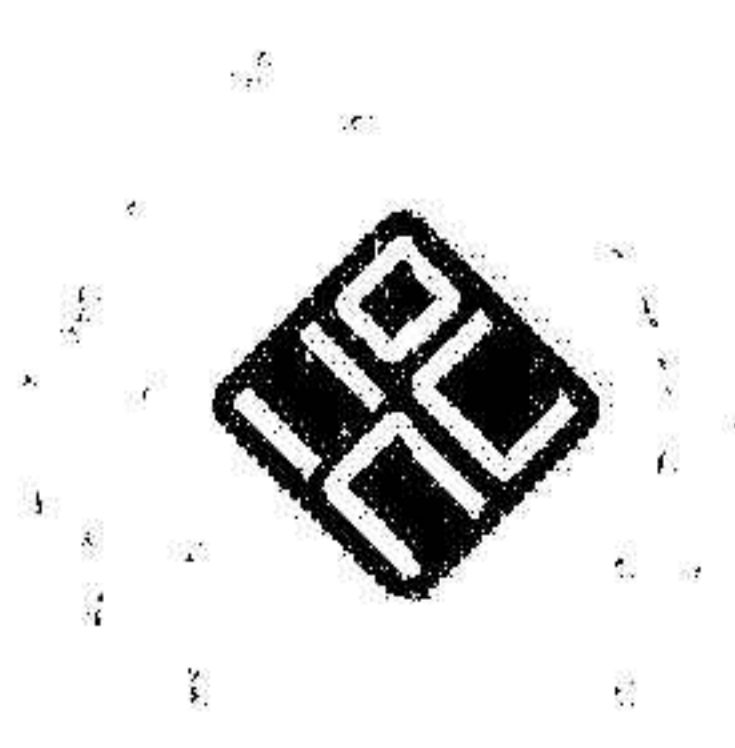
Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-06-14	18:12	Skapat Petra Ralsberg, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2023-06-14	18:13	Signerat Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 89.160.109.165
2023-06-14	19:13	Signerat Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 213.238.218.72
2023-06-14	19:14	Signerat Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165

Händelser

2023-06-14	19:41	Signerat Joakim Nordblad, Arwidsro Genomfört med: BankID av Erik Joakim Nordblad. IP: 90.231.150.85
2023-06-14	20:12	Signerat Per-Arne Rudbert, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per-Arne Rudbert. IP: 94.234.96.143
2023-06-14	23:49	Signerat Mattias Johansson Genomfört med: BankID av MATTIAS JOHANSSON, 197309137912. IP: 80.216.0.160

202306142109033



Verifikat utfärdat av Egreement AB

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

Verifikation, version: 1.17



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Fastigheter AB, org. nr 556685-6216

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidsro Fastigheter AB för år 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 så som 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning,



övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsro Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

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

Revisorns ansvar

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

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

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

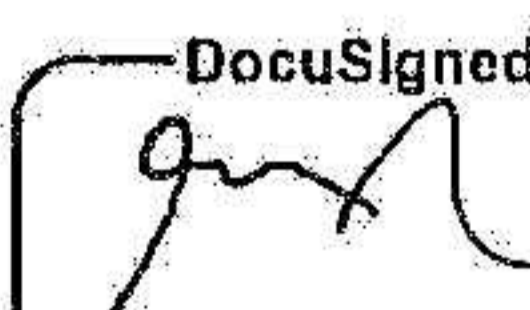
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:

 9B0D15D33136421...
 Mattias Johansson
 Auktoriserad revisor

2023062706091

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1B0A8A9F7D1E46D88BFB9633D9FD459A
Subject: Complete with DocuSign: RB. 102 Arwidsro Fastigheter AB.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2 Signatures: 1
Certificate Pages: 2 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Pernilla Danielsson
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
pernila.danielsson@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

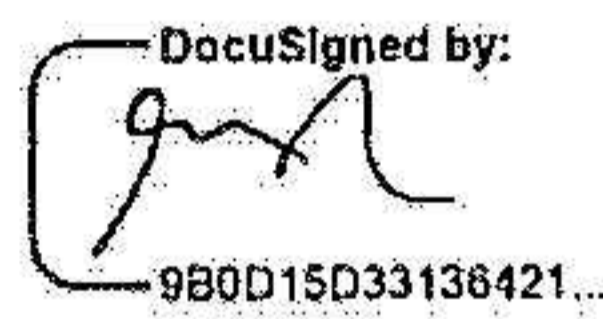
Status: Original
6/14/2023 6:26:05 PM
Holder: Pernilla Danielsson
pernila.danielsson@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Mattias Johansson
Mattias.Johansson@kpmg.se
Auktoriserad revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 80.216.0.160

Timestamp

Sent: 6/14/2023 6:26:28 PM
Viewed: 6/14/2023 11:49:55 PM
Signed: 6/14/2023 11:50:02 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7a77439f-c685-51e7-9fc6-82b5d3bba163
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/14/2023 11:49:44 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/14/2023 6:26:28 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/14/2023 11:49:55 PM
Signing Complete	Security Checked	6/14/2023 11:50:02 PM
Completed	Security Checked	6/14/2023 11:50:02 PM

Payment Events

Status

Timestamps

2025062706092