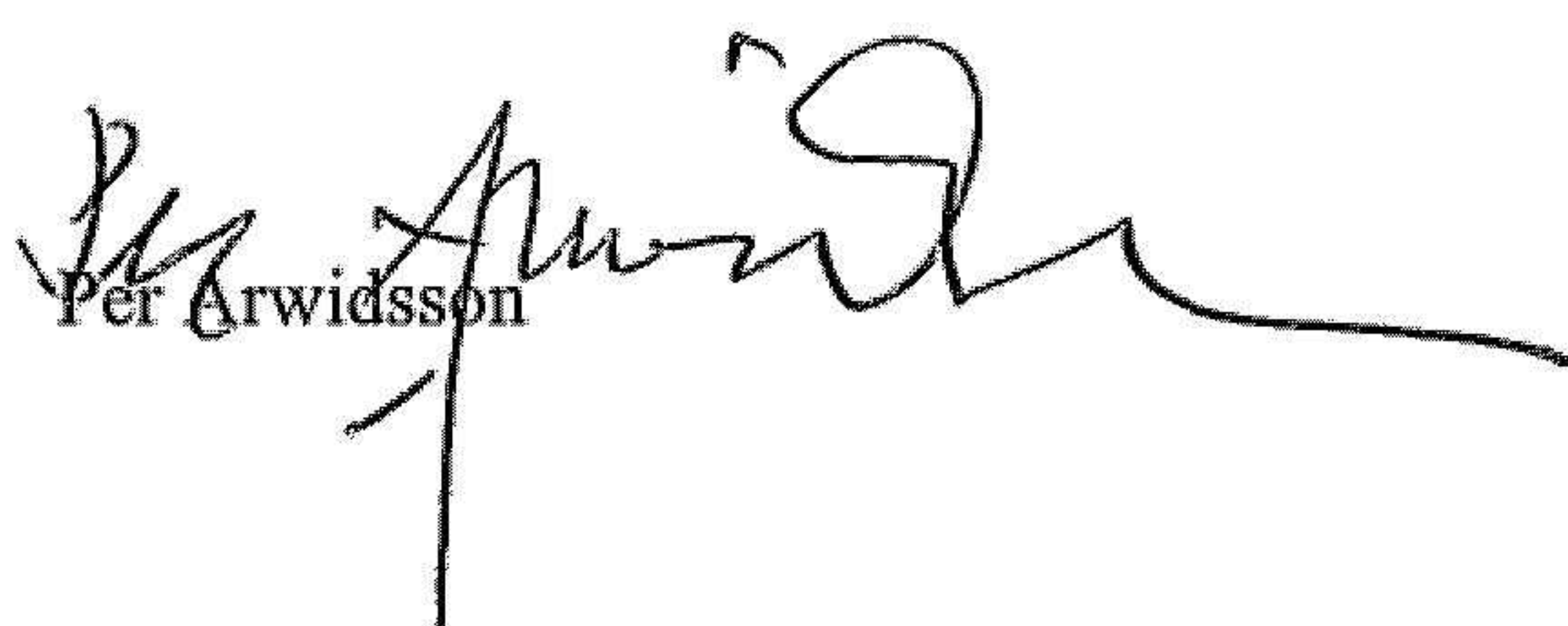


Årsredovisning
för
Arwidsro Holding 12 AB
559108-3273
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arwidsro Holding 12 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 12 juni 2025


Per Arwidsson

Årsredovisning
för
Arwidsro Holding 12 AB
559108-3273
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5

Styrelsen och verkställande direktören för Arwidsro Holding 12 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget har till uppgift att direkt eller via företag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Företaget äger bolagen Arwidsro Björnhovda 27:12 AB (559228-9002), Arwidsro Söderdala-Sund 1:34 AB (559367-4418) samt Arwidsro Älvängen AB (559015-7938).

Företag har inte haft några anställda under året.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 410	-3 773	-3 791	-1 957
Balansomslutning	254 390	206 734	192 316	187 624
Soliditet (%)	0,4	0,6	2,6	4,7

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	4 123	-3 783	390
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 783	3 783	0
Erhållna aktieägartillskott		3 100		3 100
Årets resultat			-3 423	-3 423
Belopp vid årets utgång	50	3 440	-3 423	67

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 439 719
årets förlust	-3 423 160
	16 559
disponeras så att	
i ny räkning överföres	16 559
	16 559

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-17	-12
Summa rörelsekostnader		-17	-12
Rörelseresultat		-17	-12
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 044	5 151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 437	-8 912
Summa finansiella poster		-3 393	-3 761
Resultat efter finansiella poster		-3 410	-3 773
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	9 990
Lämnade koncernbidrag		-13	-10 000
Summa bokslutsdispositioner		-13	-10
Resultat före skatt		-3 423	-3 783
Årets resultat		-3 423	-3 783

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3, 4	131 288	76 883
Fordringar hos koncernföretag	5	119 512	108 540
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 800	185 423
Summa anläggningstillgångar		250 800	185 423

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 100	21 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		401	0
Summa kortfristiga fordringar		3 501	21 311
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		89	0
Summa kassa och bank		89	0
Summa omsättningstillgångar		3 590	21 311

SUMMA TILLGÅNGAR		254 390	206 734
------------------	--	---------	---------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	50	50
Summa bundet eget kapital	50	50
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 440	4 123
Årets resultat	-3 423	-3 783
Summa fritt eget kapital	17	340
Summa eget kapital	67	390
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	1 136	1 136
Summa obeskattade reserver	1 136	1 136
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	112 100	0
Skulder till koncernföretag	81 390	193 305
Summa långfristiga skulder	193 490	193 305
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 720	0
Skulder till koncernföretag	54 963	11 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	0
Summa kortfristiga skulder	59 697	11 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	254 390	206 734

Noter
Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Likvida medel

Företagets likvida medel ingår i koncernens cashpool och redovisas som kortfristig fordran på koncernföretag.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Not 2 Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisninglagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning.

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Arwidsro Fastighets AB med organisationsnummer 556685-9053 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Arwidsro Holding AB med organisationsnummer 556954-0080 med säte i Stockholm.

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 883	76 883
Årets anskaffningar	54 405	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 288	76 883
Utgående redovisat värde	131 288	76 883

Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arwidsro Älvängen AB	100	100	1 000	49 820
Arwidsro Björnhovda 27:12 AB	100	100	500	76 883
Arwidsro Söderala-Sund 1:20 AB	100	100	25 000	4 585
				131 288

	Org.nr	Säte
Arwidsro Älvängen AB	559015-7938	Stockholm
Arwidsro Björnhovda 27:12 AB	559228-9002	Stockholm
Arwidsro Söderala-Sund 1:20 AB	559367-4418	Stockholm

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 540	96 225
Tillkommande fordringar	10 972	12 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 512	108 540
Utgående redovisat värde	119 512	108 540

Not 6 Eventualförpliktelser

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

Not 7 Ställda säkerheter

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

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Per Arwidsson
Styrelseledamot

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Verifikat

Titel: ARW Holding 12

ID: 50a4ffa0-3b92-11f0-931b-ada3d561cd4c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-28

Underskrifter

Arwidsro 5566859053

Peter Zonabend

peter.zonabend@arwidsro.se

Signerat: 2025-05-28 13:24 BankID Isak Peter Zonabend

Arwidsro 5566859053

Christer Sandberg

chistersandberg@mac.com

Signerat: 2025-05-30 11:38 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro 5566859053

Per Arwidsson

per.arwidsson@arwidsro.se

Signerat: 2025-05-28 17:35 BankID Per Axel Arwidsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
143 Arwidsro Holding 12 AB för 20240101-20241231.pdf	144.7 kB	6255 49f7 adbc b73b 9bf4 513b e37f 4b3c 55ce 622e 2717 2d12 a5fb 4e5d a882 b277

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-05-28	09:07	Skapat Helene Liljefors, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2025-05-28	13:24	Signerat Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 172.226.48.67
2025-05-28	17:35	Signerat Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 90.129.204.25
2025-05-30	11:38	Signerat Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 92.34.31.93

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 signatörernas aktighet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19



20250613:2025061600745

**ÅRSREDOVISNING
ARWIDSRO FASTIGHETS AB
556685-9053**

20240101-20241231

Förvaltningsberättelse

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

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

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

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

Bolaget grundades 1979 och besitter därmed över 45 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidars bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolknings tillväxt i södra och mellersta Sverige. Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med blick för framtiden. 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

Arwidars Fastighets AB ägs till 97,5 procent av Arwidars Fastighets AB, org.nr 556685-6216. Yttersta ägare i koncernen är Arwidars Holding AB, org.nr 556654-0080.

AFFÄRSMODELL

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

FÖRVALTNING

Arwidars 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 uthyringsgrad och gör att vi kan erbjuda fastigheterna efter kundernas behov.

FÖRÄDLING

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

Räkenskaper

Förvaltningsberättelse

Rapport över resultat för koncernen

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Rapport över kassalöden för koncernen

Resultaträkning för moderbolaget

Balansräkning för moderbolaget

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Årsredovisningens undertecknande

Styrelse och ledning

Revisionsberättelse

Kontaktinformation

TRANSAKTION

Vi vill behålla och fortsätta förvalta våra fastigheter. Utöver egen utveckling förvärvar Arwidars fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fastigheternas löpa, skick och väsentlighet är viktiga faktorer som styr 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 önskar att tidpunkten är rätt.

SAMHÄLLSANSVAR

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

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån samt obligationslån. Under 2024 återkallades alla utestående icke säkerställda gröna obligationer och nya obligationer om 400 Mkr emitterades under samma namnverk. Obligationerna har en avg läpplid och löper med en ränta på 3 månader STIBOR + 475 baspunkter i september emitterades ytterligare obligationer om 100 Mkr under samma namnverk. De efterföljande obligationerna emitterades till en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 360 baspunkter. Obligationssknet förfaller i februari 2027. Obligationerna handlas på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

Under 2021 emitterade Arwidars framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Vid utgången av 2024 har totalt 236 Mkr av dessa återkallats. I samband med återköpet emitterades nya gröna hybridobligationer om 300 Mkr till en ränta om 3 månader STIBOR + 600 baspunkter. Arwidars har möjlighet att förtämlinisa de nya gröna hybridobligationerna från och med den 4 juni 2028.

Förvaltningsberättelse

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 hyrestadningar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen av hyresgästernas kreditvärdighet.

Likviditet och refinansieringsrisk
Finansieringsrisker övers risk för osäkligheter att nå hållig finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Enligt koncernens finanspolicy 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 erbjuda finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisker innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en sparning i förfallostrukturen för utestående skulder. Koncernen är föremål för ett antal så kallade kovanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet betäckningsgrad. Koncernen uppfyller alla kovanter under både räkenskapsåren

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer ett enheterna i koncernen efterlevande fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar årligen 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 öj överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska ligga över 1,75 gånger.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

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

Till grund för de mål som vi satt till 2030 ligger omställningarna, fysiska risker och klimatrelaterade möjligheter. Detta inkluderar ökade kostnader eller behov av investering relaterade till förnyningen till en koldioxidsnål ekonomi (omställningsrisker), ncker 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 lemningsgruppen för det långsiktiga målet att identifiera och kartlägga klimatrisker samt värta åtgärder från etablerad handlingsplan för ökad resiliens

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

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

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

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

Intjäningsförmåga	Q4 2024
Nettoomsättning	31 033
Fastighetskostnader	-70 783
Driftnetto	140 300
Cost of administration	-36 622
Finansnetto	92 455
Förväntningsresultat	131 323
Räntetäckningsgrad	2,4

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

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till föreslagna förfogande finns följande belopp i kronor	
Överskottsgrad	14 457 324
Bolagets resultat	-386 474 051
Vinstutdelningen	563 750 000
Ärendets resultat	10 605 145
Summa	202 338 416

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, [10,25% oktober x 5.125,38 kr per aktie]	52 555 629
Balanseras i ny räkning	140 752 787
Summa	202 338 416

1) Vinstutdelningen 563 750 000 kr

Styrelsen har föreslagnat att årsstämman 2025 beslutar om vinstdisposition innebörande att till aktieägarna utdela 5 125,38 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 52 555 629 kr. I moderbolaget finns inga finansiella instrument som värderats enligt 4 kap. 14 a 5 årsredovisningslagen (1995:1554). Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning, för styrelsen härmed övriga följande yttande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Överkursfond och balanserade vinstmedel, inklusive hybridobligation om 563 750 kr uppgår till 101 733 kr och resultatet för räkenskapsåret 2024 uppgår till 10 605 kr (-4 420 kr). Förutsett att årsstämman 2025 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer

340 783 kr att odlas och i ny-åkning. Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagna vinstutdelning. Enligt styrelsens bedömning kommer bolagets och koncernens egna kapital efter föreslagna 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. Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets och koncernens ställning samt bolagets och koncernens möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Styrelsen anser att bolaget och koncernen har förutsättningar att ta framtida affärsmöjligheter och även låga eventuella förluster. Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare investeringar i enlighet med styrelsens policy. Föreslagna vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon väsentlig omfattning. Bolaget och koncernen har även god tillgång till såväl korta som långafristiga krediter, som kan tas i anspråk med kort varsel. Styrelsen bedömer därför att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att hantera såväl förändringar med avseende på likviditeten som eventuella handelser. Utöver vad som ovan anförts har styrelsen övervägt andra kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning. Ingen omständighet har därvid framkommit som gör att föreslagna vinstutdelning inte framstår som försvarlig. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bolagsstämmanens

Rapport över totalresultatet för koncernen

1 januari - 31 december					
Tkr	Net	2024	2023		
Nettoomsättning	2,3	532 240	515 905		
Förvaltningskostnader	2	(58 277)	(104 703)		
Driftnetto		234 013	211 202		
Central administration	3, 4, 5, 19	36 275	(34 547)		
Resultat före finansiella poster		197 738	176 655		
Finansiella intäkter	6	15 098	14 276		
Finansiella kostnader	6	(108 224)	(115 302)		
Räntekostnader finansialskuld	19	(30)	-		
Andel i joint ventures resultat			2 102		
Förvaltningsresultat		105 111	77 730		
Värdeförändring fastigheter, realiserade	10	(572)	-		
Värdeförändring fastigheter, ackumulerade	10	121 821	(257 729)		
Värdeförändring värdepapper, ackumulerade		(2 954)	256		
Värdeförändring finansföretag, ackumulerade		(21 359)	(27 896)		
Rokursutdispositioner	7	24 731	23 314		
Resultat före skatt		238 918	(174 865)		
Skatt	8	(54 205)	2 681		
Årets resultat		174 713	(171 185)		
Årets resultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare		174 713	(171 185)		
Innehav utan bestämmande inflytande		1 651	4 263		
Årets resultat		174 713	(171 185)		
Årets resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		174 713	(171 185)		
Innehav utan bestämmande inflytande		1 651	4 263		
Årets totalresultat		174 713	(171 185)		

700

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Net	2024-12-31	2023-12-31		
TILLGÅNGAR					
Varulagsförändringar	19	1 254	-		
Skuldförändringar	10	(4 725 042)	4 265 936		
Finansiella poster	9	2 574	(545)		
Demot	14, 18	5 606	26 975		
Summa anläggningstillgångar		4 737 516	4 294 456		
Hyresfordringar	18	300	724		
Fordringar hos ägarbolag	11, 18	177 674	171 939		
Övriga fordringar	12, 18	45 291	67 750		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 839	16 045		
Finansiella placeringar	14, 18	56 663	-		
Likvida medel		362 418	212 831		
Summa omsättningstillgångar		594 093	449 292		
Summa tillgångar		5 331 609	4 743 748		
EGET KAPITAL					
Aktiekapital	15	1 025	1 025		
Övrigt tilldelat kapital		162 667	162 667		
Hybridobligationer		563 750	463 750		
Balanserade värdepapper, inklusive årets resultat		1 079 046	938 578		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 748 488	1 596 020		
Innehav utan bestämmande inflytande		1 255	4 271		
Summa eget kapital		1 749 743	1 599 311		
SKULDER					
Långfristiga räntebärande skulder	16, 18	4 449 125	1 932 050		
Långfristiga skulder	19	1 370	-		
Övriga långfristiga skulder		927	1 741		
Uppskjutna skatteskulder	8	247 535	191 183		
Summa långfristiga skulder		2 750 906	2 125 974		
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 18	649 423	793 074		
Långfristiga skulder	28	42 633	60 650		
Skulder till ägarbolag	16	47 683	90 953		
Skatteskulder		1 033	4 561		
Övriga skulder		17 026	19 338		
Uppskjutna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 18	80 176	74 582		
Summa kortfristiga skulder		837 960	1 047 443		
Summa skulder		3 588 865	3 173 437		
Summa eget kapital och skulder		5 331 609	4 743 748		

700

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillägnat kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestäm- mande inflytande
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 251	1 201 026	1 710 292	-10
Årets totalresultat					
Årets resultat			-175 451	-175 451	4 266
Årets övrigt totalresultat					
Årets totalresultat			-175 451	-175 451	4 266
Lämnade utdelningar			-30 557	-30 557	
Nyemission	10	7 184	-6	7 185	35
Återköp av hybridobligation			5 575	-30 675	
Konvertering av ägarlån		147 232		147 232	
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)			-42 007	-42 007	
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	162 667	958 578	1 586 020	4 291
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	162 667	958 578	1 586 020	4 291
Årets totalresultat					
Årets resultat			172 762	172 762	1 951
Årets övrigt totalresultat					
Årets totalresultat			172 762	172 762	1 951
Lämnade utdelningar			-63 844	-63 844	
Övriga justeringar				-32	12
Nyemission hybridobligation				300 000	
Återköp av hybridobligation			4 000	-204 000	
Kostnader för emission av hybridobligation				-54 438	
Betalning ränta hybridobligation				-54 438	
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 025	162 667	1 069 046	1 736 486	6 255

AD

Rapport över kassaflöden för koncernen

1 januari - 31 december			
Tkr	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		197 738	176 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9,19	652	267
Resultatandel i joint ventures		-	2 102
		198 390	179 024
Erhållen ränta		12 716	15 177
Betald ränta		-165 297	-124 119
Betald skatt		-11 497	-25 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		31 372	44 240
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		78 709	70 715
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelseskulder		-3 7165	-89 028
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		72 916	25 930
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i befintliga fastigheter	10	322 904	-303 163
Investeringar i inventarier	9	-1 291	-768
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-	-2 487
Förskaffning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		19 846	-
Förvärv av fastigheter		-	-6 790
Förvärv av finansiella tillgångar		-50 617	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-364 968	-323 148
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	25	1 674 637	933 403
Amortering av lån	25	-1 740 381	-811 080
Återköp hybridobligation		-200 000	-30 675
Betald ränta hybridobligation		-54 438	-52 906
Nyemission Hybridobligation		300 000	-
Transaktionskostnader Hybridobligation		4 000	-
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-874	-450
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-38 865	-458
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		441 639	67 334
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		212 931	432 716
Likvida medel vid årets slut	14	362 418	212 831

AD

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari - 31 december				
Tkr		Not	2024	2023
Nettoomsättning		2	52 007	52 714
Övriga rörelseintäkter		2	6 140	2 615
Bruttoresultat			58 147	55 330
Övriga externa kostnader		5	-30 343	-24 429
Personalkostnader		4	-34 469	-29 400
Avskrivning av inventarier		5	-257	-267
Övriga rörelsekostnader			-63	-21
Rörelseresultat			-6 904	1 212
Resultat från finansiella poster:				
Finansiella intäkter		6	75 674	82 537
Finansiella kostnader		5	-98 271	-79 235
Resultat efter finansiella poster			-22 597	4 514
Bokslutsdispositioner		7	44 480	2 871
Resultat före skatt			14 984	7 385
Skatt		8	-4 379	-11 505
Årets resultat			10 605	-4 120

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

1 januari - 31 december				
Tkr		Not	2024	2023
Årets resultat			10 605	-4 120
Årets övriga totalresultat			-	-
Årets totalresultat			10 605	-4 120

Balansräkning för moderbolaget

Tkr				
	Not	2024-12-31	2023-12-31	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Immateriella	9	2 067	1 033	
Bäijäändä arbeten		6 400	6 398	
Summa materiella anläggningstillgångar		8 467	7 630	
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	22	229 382	217 312	
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	11	610 636	985 319	
Derivat		1 375	1 375	
Summa finansiella anläggningstillgångar		841 293	1 204 006	
Summa anläggningstillgångar		849 760	1 211 636	
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		-	-	2
Ledringar hos koncernföretag	11	827 714	945 288	
Övriga fordringar		843	192	
Förbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 411	4 199	
Summa kortfristiga fordringar		844 969	949 680	
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		56 663	-	
Summa kortfristiga placeringar		56 663	-	
Kassa och bank		111 673	16 627	
Summa omsättningstillgångar		1 013 305	966 307	
Summa tillgångar		1 863 065	2 177 943	
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	15			
Bundet eget kapital		1 025	1 025	
Aktiekapital		1 025	1 025	
Summa bundet eget kapital				
Fritt eget kapital				
Överkursfond		14 457	14 457	
Bolagets resultat		-386 674	-259 773	
Årets resultat		10 605	-4 120	
Hybridobligation		583 750	463 750	
Summa fritt eget kapital		202 138	214 015	
Summa eget kapital		203 364	215 040	
Obeskattade reserver	24	9 353	2 283	
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	16	400 000	400 000	
Obligationsskuld	16	500 000	278 527	
Långfristiga skulder till koncernföretag	16	-	2 162	
Summa långfristiga skulder		900 000	680 629	
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		-	50 000	
Leverantörsskulder		5 515	4 378	
Skulder till koncernföretag		716 671	1 204 675	
Aktuella skatteskulder		3 767	180	
Övriga skulder		2 646	2 375	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	21 649	35 363	
Summa kortfristiga skulder		750 348	1 279 691	
Summa eget kapital och skulder		1 863 065	2 177 943	

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Titel	Grundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 247	500 000	-190 865	-1 918	316 479
Årets totalresultat						
Årets resultat					-4 420	-4 420
Årets övrigt totalresultat						
Årets totalresultat						
Vinstdisposition				-1 918	1 918	-
Nyemission	10	6 210				6 220
Återköp hybridobligation			-36 250	5 575		-30 675
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)				-42 007		-42 007
Utdelning				-30 557		-30 557
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	14 457	463 750	-259 773	-4 420	215 040
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	14 457	463 750	-259 773	-4 420	215 040
Årets totalresultat						
Årets resultat					10 605	10 605
Årets övrigt totalresultat						
Årets totalresultat						
Vinstdisposition				-4 420	4 420	-
Nyemission hybridobligation			300 000			300 000
Återköp hybridobligation			-200 000	-4 000		-204 000
Betalning ränta hybridobligation				-54 438		-54 438
Utdelning				6 540		6 540
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 025	14 457	563 750	-286 474	10 605	203 363

AD

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Titel	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter skatt	1 212	1 212
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	257	267
Nedskrivningar	792	-
Erhållna ränta	72 153	63 880
Erhögt ränta	64 930	146 364
Betald skatt	-732	-1 925
	-29 424	-61 930
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar	134 808	-77 103
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelseskulder	498 541	101 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-393 157	-35 264
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-1 223	-768
Investeringar i pågående projekt	130	-5 827
Förvärfv/ avyttring dotterbolag		-25
Utlåning koncernföretag	374 583	-53 457
Derivat		1 650
Kortfristiga placeringar	-57 455	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	316 134	-58 417
Finansieringsverksamheten		
Uppskatta koncerninterna lån	21	102
Amortering av koncerninterna lån	-2 123	-40 000
Uppskatta räntebärande skulder	500 223	652 330
Amortering/ lösen av räntebärande skulder	-328 750	-379 515
Återköp hybridobligation	-200 000	-30 273
Transaktionskostnader Hybridobligation	-4 000	-
Betald ränta hybridobligation	-34 438	-52 903
Nyemission hybridobligation	300 000	-
Utbetald utdelning	-36 845	-456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	172 068	-51 122
Årets kassaflöde	65 045	-147 804
Likvida medel vid årets början	16 527	164 230
Likvida medel vid årets slut	111 673	16 427

AD

Noter till de finansiella rapporterna

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 rapportering rekommenderat IFRS 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats

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

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA
Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som förvärtingsvärdigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av finansiella instrument obligatoriska värderas 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 påverkar denna period, eller i



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

VÄSENTLIGA TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER
De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens förstag, vad över intrasseföretag vid behov genom anpassning till koncernens principer.

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS
Givna av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningarna där från IFRS Interpretations Committee beskrivs för närvarande inte påverkar Arwidsera Fastighets Årsresultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Tillämpningen av IFRS 16 har inte påverkats i förtilid. Tillämpningen kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av postererna i de finansiella rapporterna. Styrelsen kan dock komma att ändra vissa transaktioner som ingår i resultatet från och med 2027

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

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering rekommenderation IFRS 2 Redovisning för

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

Anteilerade utdelningar
Anteilerade utdelningar från dotterföretag redovisas i den fall moderföretaget ensamt har rätt att bestämma om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Låneutgifter
Moderbolaget beaktar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänförs till, inga låneutgifter aktiveras på tillgångar

Skatter
Moderbolaget redovisar i balansräkningen obeskattade reserver till utvärdering på eget kapital och uppskjuten avskattning, tillkommet mot koncernen i resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen försening av del av skatteskuldspositioner till uppskjuten skatteskuld

Hybridobligationer
Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom företaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala lånekapitalet. Obligation innehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare och obligationen upstår inte ut aktieägarnas ägande i företaget

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



Not 3. Rörelsesegment och fördelning på kostnadsslag

Koncernens årsresultat	2024			2023		
	Dagligvaruhandel	Somhålls- fastigheter	Totalt	Dagligvaruhandel	Somhålls- fastigheter	Totalt
Hiresintäkter	271 570	23 652	295 222	251 277	15 066	266 343
Serviceintäkter	27 763	1 085	28 850	28 112	1 321	29 433
Övriga intäkter	3 412	4 776	8 137	15 205	9 225	20 130
Totala intäkter	302 726	29 463	332 190	289 593	26 312	315 905
Fastighetskostnader						
Mediekostnader	-25 558	-1 323	-26 881	-22 104	-1 403	-23 507
Fastighetskostnader	-26 739	-1 062	-27 800	-23 375	-233	-23 607
Fastighetskostnader	14 159	0	14 159	-14 063	0	-14 063
Övriga fastighetskostnader	-26 651	-2 036	-28 687	-25 617	-5 038	-30 655
Summa	-93 107	-5 069	-98 177	-95 039	-9 664	-104 703
Drifnetto	209 619	24 394	234 013	194 554	16 648	211 202
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)			-22 674			-19 709
Abskrivningar inventarer (ej fördelade)			-652			-267
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)			-12 969			-14 571
Summa			-36 275			-34 547
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)			15 495			14 226
Finansiella kostnader (ej fördelade)			-108 236			-115 302
Räntekostnader			-89			
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)			-			2 102
Summa			-92 827			-98 925
Förvaltningsresultat	209 619	24 394	105 111	194 554	16 648	77 730
Värdeförändring fastigheter, realiserad	1 576	-	1 576	-	-	-
Värdeförändring fastigheter, ackumulerad	74 286	47 535	121 821	-243 804	-13 925	-257 729
Värdeförändring värdepapper, ackumulerad (ej fördelade)			-2 954			-2 954
Värdeförändring finansiella instrument, ackumulerad (ej fördelade)			-21 340			-21 340
Summa	75 864	47 535	99 076	-243 804	-13 925	-283 910
Bokslutsdispositioner						
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)			34 731			33 334
Summa	285 483	71 929	338 918	-49 280	2723	-174 855
Resultat före skatt						

MODEROL AG ET

Moderbolaget innehåller endast koncerngemensoms: funktioner och ansättningar utöfna i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

Ansökan till personkassan

Kostnader för ersättningar till anställda			
Kkr	2024	2023	
Läner och andra ersättningar m.m.	22 971	19 726	
Pensionskostnader	4 788	3 263	
Sociala avgifter	7 187	4 782	
	34 887	29 793	
Medelantalet anställda	2024	2023	
Moderbolaget			
Kvinnor	10	11	
Män	13	15	
Totalt moderbolaget	23	26	
Dotterföretag			
Kvinnor	1	1	
Totalt i dotterföretag	1	1	
Koncernen totalt	24	27	
Könefördelning i företagsledningen	2024	2023	
Styrelsen			
Kvinnor	4	4	
Män	4	4	
Övriga ledande befattningshavare			
Kvinnor	1	2	
Män	2	3	
Koncernen totalt	7	11	

Läner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsåliggheter för ledande befattningshavare i koncernen			
Kkr	2024	2023	
Ledande befattningshavare (3 personer)	4 611	8 880	
Ledande befattningshavare (7 personer)	(-)	(-)	
Sociala kostnader	2 318	4 406	
Vardv pensionskostnad	(860)	(1 593)	

Avseende pensioner innehar koncernen avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet.

L5mer och andra anläggningar till sådana befästningshuvude

Koncernen	2024			2023		
	Grundläggande styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa	Grundläggande styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande Per Arvidsson	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Per-Åke Rudberg	150	-	150	150	-	150
Styrelseledamot Christer Sundberg	150	-	150	150	-	150
Styrelseledamot Joakim Nordblad	150	-	150	150	-	150
Verksamhållande direktör Peter Zandberg	1 878	149	1 828	1 514	147	1 762
Andra ledande befattningshavare (2 pers 2024, 6 pers 2023)						
Ersättning från moderbolaget	2 932	721	3 792	7 671	-	7 671
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	1 209	-	1 209
Summa	5 061	860	6 070	10 944	147	11 090
Total ersättning från moderbolaget	5 061	860	6 070	9 755	147	9 892
Total ersättning från dotterföretag	-	-	-	1 209	-	1 209

AWARDSOFASTIGHETT AB ARREARNO 2024 47

[illegible]

Koncernen	2024	2023
Tkr		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 246	2 580
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	106	505
	2 353	2 905

Chelmsford Private Town Corporation 49*

Revisionsupporting	7532
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0
Ovriga tjänster	444
	1227

Wednesday

Thema	2024	2023
KPMG AB		
Revisionsutspyring	2 640	2 380
Revisionsverksamhet utöver revisionsutspyring	108	338
	2 748	2 718

Drilling & Production Services AG

Revisionsupplägg	783
Revisionsverktyg som har utöver revisionsupplägget	0
Övrig redovisning	644
	1227

• Övningarna på kursen är utvalda från kursboken "Övningar i matematik för fysiker" av J. J. Thomson, 1914-1915.

Med revisionsupdragar vi oss lagstadgad revision av års- och närverksamhetsuppgifterna och bokföringen samt att redovisna och verkställande direktörens förvaltnings samt revision och annan granskning utöfna i enlighet med översynskommittén eller övrigt. Detta inkluderar även att bokföringslagen samt den ankommer på bokförings revisor att utföra samt redovisning eller annat förhållanden. förbereda av intäkter till sådana granskningar eller besöks för att utöva övriga arbetsuppgifter.

1990

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:	Koncernen	2024	2023
- ränteinräkter	Finansiella intäkter		
- röntekostnader	Räntebekostnader för lån och finansiering	9 667	6 799
- utredning	Räntebekostnader för skatt	5 560	4 711
- nettovinst/ förlust på finansiella tillgångar/ skulder	Övriga finansiella intäkter		
- till verkligt värde vid rapportering			
- tillfallig räntebekostning beräknad på värdet av finansieringen	Summa räntebekostningar som härrör från	471	2 705

Användarna ingår sedan flera år tillbaka avtal om en kredit-
teknisk och rentalskonst. Renteskonst innebär att den rentliga
räntan på koncernens lån "bys" mot en i förväg satt
rentalskonst. Renteskonst innebär att räntan aldrig kan över-
stiga en, i förväg satt, övre gräns avsett till marknaden
går. Renteskonst från derivatinstrument kvittas mot
rentalkostnader på lånen.

[illegible]

2

Not 6, fortsättning

Moderbolaget	2024	2023
Tkr		
Räntelänsinkomster och liknande resultatposter	74 109	60 650
Räntelänsinkomster		
Räntelänsinkomster på bank- och likviditetshaven	2 258	1 775
Övriga finansiska inkomster	688	622
Summa	75 679	62 997

Häntekommander och liknande resultat poster

Rentekostnader koncernmån	-30 355	-20 885
Rentekostnader bolag	-25 803	-24 506
Rentekostnader delgivningslin	30 355	34 231
Övriga finansiella kostnader	-523	-523
Summa	-98 271	-79 535

Temporära skillnader beaktas inte skillnad som uppstår till följd av försämrade villkoren för tillgångar och skulder som inte är rörelseförändringar som vid tidpunkten för transaktionerna inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktiga resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförelse till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återfärda inom överenskaddig framtida värderingar. av uppskjuten skatt baseras sig på hur utvärderande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skatteavseer och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdag.

Raderat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat i rapport över resultat

Kategori	2023	2024
Arbetslöshetskostnad	-4 379	-2 062
Arbetslöshetskostnad	-230	-230
Utsättning av skatt i form av tillgångar		

Uppskjuten skottkastad
Uppskjuten skott över ena tempelåren till

noter:	
	-96 000,-
	-23 186
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-59 600 -54 205 3 681

Modelquest

	2024	2023
Ter		
Aktuell skatt		
Årets skatt	-4 378	-11 505

**Total redesigned skate skated on total
modern skated**

Evolutionary Disposition

Koncernen	2024	2023
Tkr		
Lønnet kontingentsbidrag	-20.152	-
Fordel af kontingentsbidrag	44.682	33.354
Summa	24.531	33.354

to be independent

Tkr	2024	2023
Periodiseringsfond, örets värtföring	7 000	-590
Lönerna utskendad	-28 764	33 314
Endelutskendad	60 314	-29 776
Överskott utväxlar	-70	-178
Summa	44 480	1 871

[illegible]

Methodology

År	2024	2023
Resultat före skatt		
Skatt enligt följande skattesatser 20,8 %	14 984	7 385
Ej överräkyliga kostnader	3 067	1 521
Skatteeffekt av överräkyliga kostnader	324	323
Ej skatteaktiga intäkter	913	9 016
Övriga skattesatseriga justeringar	3	7
Skatt till följd av överräkyliga justeringar	-86	-264
Redovisad effektiv skatt	-4 379	-11 852
	192%	186%

Noter

Noter

Not 8, fortsättning

Förändring av uppskjutna skatt i temporära aktiva och oönskade reserver

Koncernen	Balans per 2024-01-01	Redovisat i årets resultat	Avyttning av tillgång	Balans per 2024-12-31
Tkr				
Förvaltningsfastigheter	-168 059	-58 351	1 250	-225 179
Derivat	-4 932	4 402	-	-529
Värdepapper	-334	323	-	-11
Oönskade reserver	-17 640	-5 074	-	-22 714
	-391 183	-59 600	1 250	-449 533

Tkr	Värde per 2023-01-01	Redovisat i årets resultat	Avyttning av tillgång	Balans per 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-105 618	27 559	-	-166 039
Derivat	-10 627	5 093	-	-4 932
Värdepapper	-	-234	-	-334
Oönskade reserver	-10 122	-7 737	-	-17 859
	-216 367	25 185	-	-391 183

MODERBOLAGET

Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder / skattefordringar.

ANVÄNDNING

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Tkr		
Ingående anskaffningsvärde	3 891	3 123
Årets anskaffningar	1 225	769
Omklassifiering	68	-
Utgående balans	5 182	3 891
Ingående avskrivningar	-2 346	-2 076
Årets avskrivningar	-257	-267
Utgående balans	-2 603	-2 346
Rudovisade värden	2 579	1 545

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Tkr		
Ingående anskaffningsvärde	3 378	2 610
Årets anskaffningar	1 227	768
Omklassifiering	68	-
Utgående balans	4 669	3 378
Ingående avskrivningar	-2 346	-2 076
Årets avskrivningar	-257	-267
Utgående balans	-2 603	-2 346
Redovisade värden	2 067	1 033

Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt, 3,5 fem år.

För upplysningar om förvaltningsfastigheter se not 10.

70

ANVÄNDNING

Samtliga av Arwidsero Fastighets ABs egda fastigheter bedöms utgåva för värtningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i betydligt förvaltningsfastighet för fortsatt omvärldning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Tkr		
Akkumulerade verkliga värden	3 626 248	539 890
Verkligt värde vid årets början	-	539 890
Förändring	3 626 248	-
Investeringar, ny- och ombyggnad	139 454	164 452
Akkumulerade värden	33 772	16 214
Avskrivningar	-38 600	-
Oönskade värderingsändringar	74 263	67 535
Verkligt värde vid årets slut	3 838 157	809 891

VÄRDERINGSPROCESS OCH VÄRDERINGSMETOD

Förvaltningsfastigheter redovisas i rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värderingsändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Målet är att varje kvartal värderas cirka en fjärdedel av beståndet externt, vilket utförs av oberoende värderingsmän, de övriga tre fjärdedelen av fastigheterna värderas internt med kassafärdsmetoden. Värderingarna har upprättats i enlighet med IFS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samtliga fastigheter värderas på så sätt externt under ett råenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är främst Novier, Colliers och CBRE. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylnoden. I normalfallet har en 10 årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Huvudsaken och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närmarknads framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadsegment
- Boförhållanden 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 beräknat kalkylränta. Kalkylnoden är anpassad individuellt för varje fastighet. För Dagligvaruankrad handel är den mellan 7,5 procent och 9,7 procent med ett vägt snitt om 8,2 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 6,0 procent och 6,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,6 procent.

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

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

Pågående projekt överskrider främst nybyggnad samt tillbyggnad och ombyggnad på befintliga fastigheter. Projekten värderas till nettogoda kostnader fram till dess att projektet är färdigställt. Vid nybyggnation tillämpas successiv värdering från den tidpunkt då intäkter och kostnader anses kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbara data och överskattar beloppet vid den 31 december 2024-12-31. Under de två senaste åren har antalet transaktioner minskat samtidigt som ett fåtal transaktioner skett av "stressade" aktörer (dvs. ej marknadsmässiga transaktioner). Värderingar har fortsatt skett med hjälp av ortens- och kassafärdsmetoden, i de fall jämförbara transaktioner varit få har andra segment med samma eller liknande aktörer analyserats för att bedöma direktkostningskrav samt värdermetoder.

Noter

Not 10, fortsättning

FASTIGHETSRESTATANDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

Per den 31 december 2024 uppgick det samnade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 728,0 Mkr (4 265,9 Mkr). Den realiserade värdeförändringen för fastigheter uppgick totalt till 121,8 Mkr (-251,7 Mkr), en värdeuppgång om 2,58 procent av det ingående värdet.

för fastighetsteständet. Förändringen av fastigheternas totala värde mot föregående år motsvarar en värdeökning om 10,0 procent och förklaras delvis av en investering i ny-, till- och ombyggnationer som skett under det gångna året och av ett justerat avskrivningskrav under 2024.

Värdeförändringar	2024-12-31	2023-12-31	Kommande år
Värdepunkt	2%	2%	2%
Inflationssantagande, procent	4,0%-8,7%	3,5%-8,1%	4,0%-8,7%
Driftkostnads, procent	6,0%-10,8%	5,0%-10,5%	6,0%-10,8%
Långsiktig värd, procent	1%-10%	1%-10%	1%-10%
Driftnetto Dagligvaruhandel, kr	202 612	174 554	
Driftnetto Samtidsfastigheter, kr	24 334	14 640	
Hyrerantagande	Beslutsat 2024 och 2025		
Drift- och underhållskostnader	Individuellt uppsatt utifrån ett fall för respektive fastighet och värderingsmetod		
underhållskostnader	Individuellt uppsatt utifrån ett fall för respektive fastighet och värderingsmetod		

Hyrerantagande är indexreglerade och orförlägen av inflation begärda

Den långsiktiga värdet för Dagligvaruhandel handlar om 5%-8%, med undantag för två mindre fastigheter motsvarande 0,03% av fastighetens värde. Dessa har en strukturell värdet om 7% respektive 10%. Sammantaget förväntas värdet för Samtidsfastigheter är den strukturella värdet om 1%-5% med ett genomsnitt om 3,25%.

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

Känslighetsanalys	2024-12-31	Förändring	I Tkr
Driftkostnads (procentenheter)	-1%	10 218	-73 360
Driftnetto (procentenheter)	1%	18 359	-15 359
Kalkylkrav (procentenheter)	1%	54 512	-15 199
Hyrerantagande	25 kr/kvm	96 047	-96 047
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	96 047	-96 047
Långsiktig värd (procentenheter)	-1%	54 586	-54 586

Känslighetsanalys	2023-12-31	Förändring	I Tkr
Driftkostnads (procentenheter)	-2%	87 492	-60 840
Driftnetto (procentenheter)	1%	18 331	-18 331
Kalkylkrav (procentenheter)	1%	481 926	-368 090
Hyrerantagande	25 kr/kvm	90 912	-90 982
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	90 982	-90 982
Långsiktig värd (procentenheter)	-1%	52 616	-52 616

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar	2024	2023
Hyrerantagande	25 222	26 342
Driftkostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyrerantagande under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetskostnader)	-58 177	-31 470

Noter

Finansiella placeringar

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

Likvida medel

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Kassa och bank	362 418	212 831
Summa enligt rapporten över finansiell tillgång	362 418	212 831

Eget kapital

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

FRITT EGET KAPITAL

Balanserade vinster
Balanserade vinster och utdelning av utdelning är balanserade vinster och resultat efter avdrag för under året (balansad vinstutdelning).

HYBRIDOBBLIGATION

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

Under 2021 emitterade Arwidsero framgångsrikt grön hybridobligation om totalt 500 Mkr till och med juni 2024 har totalt 263,8 Mkr av dessa återköpts och en emission om ytterligare 300 Mkr har gjorts. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter från till första lönsamheten. Arwidsero Fastighets AB har möjlighet att förtidslösa hybridobligationerna från och med den 4 juni 2028.

Not 18, fortsättning

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det 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 posterne med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgång- en 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 objektivet och sannolikhetsvägt besopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengares värde och rimliga värförbara uppgifter om nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förut-sättningar. För kundfordringar, och avseende tillgångar försäkringar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsak-ligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar (revers- fordringar), 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 foren- lade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar och avtalstillgångar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kund- fordringar grupperats baserat på kundernas kreditbetyg. För koncernens fordringar på ägarbolag tillämpas reglerna för nedskrivningar enligt IFRS 9.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken att förändringar i räntanivån påver- kar koncernens räntekostnader som är en av koncernens huvudsakliga kostnadsposter. Räntekostnader påverkas huvudsakligen av: förutom av omfattningen av räntebä- rande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan och strategin avseende räntebindningsperioder.

Arwidss rätterskstrategi är att uppnå stabila kassaflö- den för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa finansiella kassaflöden. Ränteriskstra- tegin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning. Räntebindningstiden ska vid vald beslutas från den framtida bedömde ränteutvecklingen. Koncernens bedömde kassaflödesutveckling, kapitalstruk- turen samt behov av att säkerställa ränteräckningsgraden

Arwidss ska ha en mix i ränteförhållanden avseende både kredit- och räntebindning. Huvudregeln är att inte mer än en tredjedel av lönen ska förfalla inom en 12-månaders period.

Användandet av räntederivat är underordnade styrelsen. Efter beslut i styrelsen får följande derivatinstrument användas för att hantera koncernens räntebindning eller minimera bolagets räntekostnader: ränteswappar, ränteter- minster, samt ränteoptionsinstrumenten som räntetuk och räntungolv

Den genomsnittliga räntanivån uppgick vid periodens utgång till 5,0 procent (4,72 procent). Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 1,5 år (2,1 år) varav 29,0 (31,0) procent förfaller räntebindningensmässigt inom ett år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 3,4 år (3,3 år). Arwidss använder för- utom ränteräntan även räntederivat i form av räntetuk och ränteswappar. Detta för att hålla en önskad ränteför- lustruktur och effektivt hantera exponering mot ränterisk.

22% av koncernens totala skuld utgörs av fasttjänsten och resterande 78% är rörliga med 3 månaders STIBOR som bas. Av koncernens totala skuld är dessutom 19% ränte- säkrad genom ränteswappar och 32% genom räntetuk.

Vid en omedelbar ökning av STIBOR med en procentenhet och antagande om oförändrad lånsportfölj skulle ränt- tekostnaderna, inklusive utfall från räntederivat, öka med 7,50 mkr. Detta innebär en ökning på 0,34%.

RÄNTERERIVAT

Den totala premien på räntetaken fastställs när den vaten uppmättes och avbetalas varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en ne- gativ post motsvarande de kvarstående delbetalningarna samt en neutral eller positiv post som beror på räntetakens förhållande till den rörliga räntan som tokat hanfår sig till. Den antagna delen av värdet kan aldrig vara negativ. För ränteswappar tillägger vi en fast ränta, likt ett fasträn- telan. Värdet på instrumentet utgörs därmed av ränteskill- naden samt instrumentets löptid.

Räntederivatet marknadsvärde och värdeförändring- en redovisas över resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga derivat utifrån indatat nivå 2 i verkligt värdenie- rakin. Detta sker i praktiken genom avstämning mot tredje part. Värdetförändringar påverkar det redovisade resulta- tet och egna kapitalen men påverkar ej kassaflödet eller belåningsgraden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar finns i not 27

VALUTARISK

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

KUNDKREDITRISK

Kundkreditrisk är risk för förluster som följer av att mot- parten inte kan infria sina forpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplad till hyresfordringar. För att kontroll- era risken genomför bolaget grundliga kreditupplvningar som faller iöppna upp utvecklingen av hyresgästernas kreditvärdighet.

TABELLERNANEDAN VISAR KONCERNENS FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

2024-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet till verkligt värde via	Tillgångar värderade till verkligt värde via	2024-12-31
Tillgångar i balansräkningen	anskaffningsvärde	årets resultat	Summa
Derivat	-	5 606	5 606
Hyresfordringar	300	-	300
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag	127 475	-	127 475
Övriga kortfristiga fordringar	26 397	-	26 397
Likvida medel	362 418	-	362 418
Summa	514 590	5 606	514 595
2024-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	2024-12-31
Skulder i balansräkningen			Verkligt värde
Upplupning	-	3 648 548	2 648 548
Obligationsskuld	-	500 000	500 000
Övriga långfristiga skulder	-	927	927
Lån i ränteränteskulder	-	42 633	42 633
Kortfristiga skulder hos mot ägarbolag	-	47 683	47 683
Övriga skulder	-	17 026	17 026
Upplupna kostnader	-	80 175	80 175
Summa	-	3 336 994	3 336 994

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

2023-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet till verkligt värde via	Tillgångar värderade till verkligt värde via	2023-12-31
Tillgångar i balansräkningen	anskaffningsvärde	årets resultat	Summa
Derivat	-	36 975	36 975
Hyresfordringar	724	-	724
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag	171 937	-	171 939
Övriga kortfristiga fordringar	67 750	-	67 750
Likvida medel	212 831	-	212 831
Summa	453 244	36 975	480 219
2023-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	2023-12-31
Skulder i balansräkningen			Verkligt värde
Upplupning	-	2 449 214	2 449 214
Övriga långfristiga skulder	-	276 910	276 910
Lån i ränteränteskulder	-	1 741	1 741
Kortfristiga skulder hos mot ägarbolag	-	60 850	60 850
Övriga skulder	-	90 953	90 953
Upplupna kostnader	-	19 338	19 338
Summa	-	2 975 593	2 975 593

2023-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet till verkligt värde via	Tillgångar värderade till verkligt värde via	2023-12-31
Tillgångar i balansräkningen	anskaffningsvärde	årets resultat	Summa
Derivat	-	36 975	36 975
Hyresfordringar	724	-	724
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag	171 937	-	171 939
Övriga kortfristiga fordringar	67 750	-	67 750
Likvida medel	212 831	-	212 831
Summa	453 244	36 975	480 219
2023-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	2023-12-31
Skulder i balansräkningen			Verkligt värde
Upplupning	-	2 449 214	2 449 214
Övriga långfristiga skulder	-	276 910	276 910
Lån i ränteränteskulder	-	1 741	1 741
Kortfristiga skulder hos mot ägarbolag	-	60 850	60 850
Övriga skulder	-	90 953	90 953
Upplupna kostnader	-	19 338	19 338
Summa	-	2 975 593	2 975 593

76

77

Noter

Noter

Moderbolaget			
Tkr	2024-12-31	2023-12-31	2023-12-31
Accumulerade avskrivningar utöver plan:			
Ingående balans 1 januari	176		-
Årets avskrivningar utöver plan	70		176
Utgående balans 31 december	248		176
Periodiseringsfonder			
Avskatt vid överlag 2011	1 615		1 615
Avskatt vid överlag 2023	400		400
Avskatt vid överlag 2024	7000		-
Utgående balans 31 december	9 105		2 105
Summa obeskattade reserver	9 353		2 283

Specifikationer till tilläggspåverksamheten			
AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR KONCERNEN			
Tkr	2024-01-01	Kassaförändring från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar 2024-12-31
Koncernen			
Obligationslån	276 910	221 250	1 640
Banklån	2 449 324	199 334	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 726 234	420 584	1 640
			3 148 348
Tkr	2023-01-01	Kassaförändring från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar 2023-12-31
Koncernen			
Obligationslån	455 713	-276 323	830
Koncernlån	103 630	-	-103 630
Banklån	1 917 558	531 655	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 476 901	152 323	-103 100
			2 726 124

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR MODERBOLAGET

Moderbolaget			
Tkr	2024-01-01	Kassaförändring från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar 2024-12-31
Koncernen			
Obligationslån	178 527	221 250	223
Koncernlån	7 102	-2 123	21
Banklån	450 000	50 000	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	730 629	169 127	244
			900 000
Tkr	2023-01-01	Kassaförändring från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar 2023-12-31
Koncernen			
Obligationslån	655 713	-416 208	38 212
Koncernlån	42 000	-39 898	-
Banklån	-	450 000	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	697 713	-6 206	39 213
			730 629

Den 20 januari 2025 meddelade Arwidars att bolaget lanserat ett frivilligt återköpsprogram till innehavarna av de utestående Hybridobligationerna där bolaget köper tillbaka de utestående Hybridobligationerna till ett pris om 101,00% procent av nominellt belopp plus uppläppen och obetald ränta. Arwidars mottog och accepterade återköpsinstruktioner till ett totalt aggregerat nominellt belopp motsvarande 88,75 Mkr. Den 1 april begärde Arwidars inlösen av utestående Hybrid obligationer med lösen 6 maj 2025.

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

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

Den 24 mars 2025 förvärvade Arwidars två månaders dagligvaruonkrade fastigheter, Lönghuset i Lönneby, Överby Handelsområde, Trillhättan, Färdhuset i Färdby, 20 863 kvm utlymningsbar area med ett fastighetsvärde om 440,0 mkr och ett hyresvärde om 34,8 mkr. Fastigheterna har en gemensamtlig hyresfästing om 4,75 år och en ekonomisk belåningsgrad om 100%. Fastigheterna är ända av dagligvaruaktörerna City Gross respektive Lidl med kompletterande utbud inom dagligvaruaktörerna. Den 21 mars 2025, i samband med förvärfvet av fastigheterna, Arwidars ett flertal lån genom ett nytt lån från Storebrand om 1,1 mrd med en tenor om tre år.

88:27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med stor försiktighet diskuterat utvecklingen, valet och uppgifterna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

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

Värdering till verkligt värde
Ett antal av koncernens redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter 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 observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1
Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter

88:28 Uppgifter om moderbolaget

Arwidars Fastigheter AB är ett samfinansierat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Humlegårdsgatan 20, 102 15 Stockholm.

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

Arwidars Fastigheter AB är helägt dotterföretag till Arwidars Fastigheter AB, org. nr 556485-0216 med säte i Stockholm. Arwidars Fastigheter AB ingår i en koncern där Arwidars Holding AB, org. nr 556554-0080 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning för den yttarsta koncernen i vilken Arwidars Fastigheter AB ingår som dotterföretag.

