20240620013S9

Årsredovisning

för

Arwidsro Fastigheter AB

556685-6216

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arwidsro Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 18 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 18 juni 2024

Per Arwidsson

20240620013511

Årsredovisning

för

Arwidsro Fastigheter AB

556685-6216

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

ID:6bf6ec90-1ca9-11ef-beaf-05bff812c414 Status: Signerat av alla

Styrelsen och verkställande direktören för Arwidsro Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 bolag äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Företaget 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)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	36 273	36 018	168 646	-336
Balansomslutning	282 688	439 887	355 466	154 682
Soliditet (%)	13,4	8,5	48,5	2,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	1 000	1	36 404	**37 405**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-36 405		**-36 405**
Balanseras i ny räkning		36 404	-36 404	**0**
Erhållna aktieägartillskott		500		**500**
Årets resultat			36 435	**36 435**
Belopp vid årets utgång	**1 000**	**500**	**36 435**	**37 935**

ID:6bf6ec90-1ca9-11ef-beaf-05 Status: Signerat av alla

20240620013352

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	499 844
årets vinst	36 434 679
	36 934 523

disponeras så att	
i ny räkning överföres	36 934 523
	36 934 523

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

ID:6bf6ec90-1ca9-11ef-beaf-05bff812c414 Status: Signerat av alla

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-162	-386
Summa rörelsekostnader		**-162**	**-386**
Rörelseresultat		**-162**	**-386**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		37 902	31 143
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 598	9 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 065	-3 947
Summa finansiella poster		**36 435**	**36 404**
Resultat efter finansiella poster		**36 273**	**36 018**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		33 490	386
Lämnade koncernbidrag		-33 328	0
Summa bokslutsdispositioner		**162**	**386**
Resultat före skatt		**36 435**	**36 404**
Årets resultat		**36 435**	**36 404**

ID:6bf6ec90-1ca9-11ef-beal-0 Status: Signerat av alla
bff812c414

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	52 360	49 960
Fordringar hos koncernföretag		0	84 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav		13 060	0
Andra långfristiga fordringar	7	6 840	6 840
Summa finansiella anläggningstillgångar		**72 260**	**141 300**
Summa anläggningstillgångar		**72 260**	**141 300**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		178 242	202 697
Övriga fordringar		14	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 224	26 064
Summa kortfristiga fordringar		**179 480**	**228 774**
Kassa och bank			
Kassa och bank		30 948	69 813
Summa kassa och bank		**30 948**	**69 813**
Summa omsättningstillgångar		**210 428**	**298 587**
SUMMA TILLGÅNGAR		**282 688**	**439 887**

20240620013353
ID:6bf6ec90-1ca9-11ef-beaf-05bff812c414 Status: Signerat av alla

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		**1 000**	**1 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		500	1
Årets resultat		36 435	36 404
Summa fritt eget kapital		**36 935**	**36 405**
Summa eget kapital		**37 935**	**37 405**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		21	21
Summa obeskattade reserver		**21**	**21**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		20 847	100 866
Summa långfristiga skulder		**20 847**	**100 866**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18	0
Skulder till koncernföretag		222 047	292 631
Övriga skulder		1 820	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	8 964
Summa kortfristiga skulder		**223 885**	**301 595**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**282 688**	**439 887**

ID:6bf6ec90-1ca9-11ef-beaf-0f8f2c414 Status: Signerat av alla

20240620001354

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.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag. Övergången till K2 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K2 inte uppkommit.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0	8 520
Övriga ränteintäkter	1 598	688
	1 598	**9 208**

ID:6bf6ec90-1ca9-11ef-beaf-0...5bff812c414 Status: Signerat av alla

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-3 065	-3 942
Övriga räntekostnader	0	-5
	-3 065	**-3 947**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 104	55 504
Lämnade aktieägartillskott	2 400	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**63 504**	**61 104**
Ingående nedskrivningar	-11 144	-11 144
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-11 144**	**-11 144**
Utgående redovisat värde	**52 360**	**49 960**

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arwidsro Intrafinans AB	100	100	1 000	8 100
Arwidsro Finans AB	100	100	400 000	18 544
Arwidsro Fastghets AB	100	100	10 254	25 716
				52 360

	Org.nr	Säte
Arwidsro Intrafinans AB	559133-0831	Stockholm
Arwidsro Finans AB	556818-9426	Stockholm
Arwidsro Fastghets AB	556685-9053	Stockholm

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 840	6 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 840**	**6 840**
Utgående redovisat värde	**6 840**	**6 840**

Not 8 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

ID:6bf6ec9f-1ca9-11ef-beaf-0 Id: 6bf812c4-14 Status: Signerat av alla

20240620013555

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
	0	**0**

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Per Arwidsson
Ordförande

Per-Arne Rudbert

Christer Sandberg

Joakim Nordblad

Peter Zonabend
Verkställande direktör

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

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

ID:6bf6ec90-1ca9-11ef-beaf-05bff812c414 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: 102 Arwidsro Fastigheter 20230101-20231231

ID: 6bf6ec90-1ca9-11ef-beaf-05bff812c414

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-28

Underskrifter

Arwidsro 5566859053
Peter Zonabend
peter.zonabend@arwidsro.se
Signerat: 2024-05-28 06:38 BankID Isak Peter Zonabend

Arwidsro 5566859053
Joakim Nordblad
JONO@deas-asset.com
Signerat: 2024-05-28 08:37 BankID Erik Joakim Nordblad

Arwidsro 5566859053
Per-Arne Rudbert
Per-arne.rudbert@werud.se
Signerat: 2024-05-28 09:53 BankID Per-Arne Rudbert

Arwidsro 5566859053
Christer Sandberg
christersandberg@mac.com
Signerat: 2024-05-28 10:25 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro 5566859053
Per Arwidsson
per.arwidsson@arwidsro.se
Signerat: 2024-05-28 18:32 BankID Per Axel Arwidsson

KPMG
Fredrik Westin
fredrik.westin@kpmg.se
Signerat: 2024-05-28 19:34 BankID Johan Fredrik Westin

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
102 Arwidsro Fastigheter 20230101-20231231.pdf	129.1 kB	3cac 8dc4 8540 2c9d 601c ff25 6f9f 2c12 12f4 534b 5033 86e7 e1b4 11a3 fe67 76e5

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-28	06:23	Skapat | Petra Ralsberg, Arwidsro 5566859053. IP: 83.249.65.121
2024-05-28	06:38	Signerat | Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 104.28.31.64
2024-05-28	08:37	Signerat | Joakim Nordblad, Arwidsro Genomfört med: BankID av Erik Joakim Nordblad. IP: 212.37.23.142
2024-05-28	09:53	Signerat | Per-Arne Rudbert, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per-Arne Rudbert. IP: 37.143.124.184

20240620013256

Händelser

2024-05-28	10:25	Signerat | Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 188.149.132.55
2024-05-28	18:32	Signerat | Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165
2024-05-28	19:34	Signerat | Fredrik Westin, KPMG Genomfört med: BankID av Johan Fredrik Westin. IP: 84.23.155.176

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: 1.19

20240620013S7

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arwidsro Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arwidsro Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo document key: V3ZO0-XTNO1-XBZUI-CTW8W-FUDEU-4BNF7

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsro Fastigheter AB för år 2023 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 Arwidsro Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Penneo document key: V3ZOI-XTNO1-XBZUI-CTW8W-FUDEU-4BNF7

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Fredrik Westin
Auktoriserad revisor
Serienummer: f49ba31365b131[...]1c28ee2179829
IP: 84.23.xxx.xxx
2024-05-28 17:35:46 UTC

BankID

20240620013358

Penneo dokumentnyckel: V3ZOO-XTNO1-XBZUI-CTW8W-FUDEU-48NF7

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar orlginalliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20240620013600

Arwidsro Holding AB

Org. nr. 556954-0080

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

ID:ed725d40-2c6c-11cf-8fce-17a445dcb818 Status: Signerat av alla

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Förvaltningsberättelse		1
Rapport över resultat för koncernen		9
Rapport över finansiell ställning för koncernen		10
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen		11
Rapport över kassaflöden för koncernen (indirekt metod)		12
Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget		13
Balansräkning för moderbolaget		14
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget		15
Kassaflödesanalys för moderbolaget (indirekt metod)		16
Not 1	Väsentliga redovisningsprinciper	17
Not 2	Intäkter	19
Not 3	Rörelsesegment	20
Not 4	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	22
Not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	24
Not 6	Övriga rörelseintäkter	24
Not 7	Finansnetto	25
Not 8	Bokslutsdispositioner	25
Not 9	Skatter	26
Not 10	Inventarier	28
Not 11	Förvaltningsfastigheter	29
Not 12	Andelar intresseföretag och joint ventures	31
Not 13	Fordringar på koncernföretag	32
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	32
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32
Not 16	Likvida medel	32
Not 17	Kortfristiga placeringar	32
Not 18	Eget kapital	33
Not 19	Räntebärande skulder	34
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36
Not 21	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde	37
Not 22	Leasingavtal	40
Not 23	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	40
Not 24	Disposition av företagets förlust	40
Not 25	Närstående	41
Not 26	Andelar i koncernföretag	41
Not 27	Specifikationer till rapport över kassaflöden	42
Not 28	Händelser efter balansdagen	42
Not 29	Viktiga uppskattningar och bedömningar	43
Not 30	Uppgifter om moderbolaget	43
Styrelsens intygande		44

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620013611

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Förvaltningsberättelse

Koncernen

Styrelsen för Arwidsro Holding AB, org.nr 556954-0080, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2023.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Arwidsro Holding AB är moderbolag för Arwidsro-koncernen. Koncernen investerar i fastigheter, värdepapper och noterade samt onoterade innehav.

Arwidsro Holding AB har via sina dotterbolag två olika inriktningar. Koncernen arbetar dels med beständig fastighetsutveckling för egen förvaltning inriktat på dagligvaruhandel, bostäder och samhällsfastigheter. Vidare investerar Arwidsro också i värdepapper och är bl.a. huvudägare i Vivesto AB som redovisas som ett intressebolag. Arwidsrokoncernen är även största ägare i Hoist Finance AB där innehavet även har ökat under 2023.

Vår strategi avser att skapa värden för våra ägare, medarbetare, kunder, långivare, leverantörer och samhället.

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

Bolaget grundades 1979 och besitter 45 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.

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 befintlig 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. 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

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

FINANSIERING OCH LIKVIDITET
Koncernen finansieras med eget kapital, banklån samt obligationslån. 2020 emitterades ett icke säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr, vilken förföll under 2023. Arwidsro ingick då avtal om kreditfacilitet för att bibehålla vår likviditetsposition, tecknat på villkor som är jämförbara med obligationen som förföll, vilket ger oss flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget.

Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Under 2023 har totalt 36,3 Mkr köpts tillbaka av dessa. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 690 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025. Under 2023 har 50,4 Mkr (38,7 Mkr) erlagts i ränta med en snittränta om 10,8%.

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

Räntetäckningsgraden i fastighetskoncernen 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 ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. För närvarande består derivatportföljen uteslutande av räntetak om totalt 1.000 Mkr och ränteswappar om 300 Mkr. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 3.061,5 Mkr (2.828,3 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 2023 till 311,3 Mkr (579,4 Mkr).

Belåningsgraden uppgick till 62,6 procent (52,3 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid årets utgång till 4,8 procent (3,9 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive obligationslån uppgick till 1,9 (2,4) år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,5 (3,1) 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 fastighetsbeståndet 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 311,7 Mkr (80,4 Mkr) investerats i befintliga fastigheter.
Under året har fastigheter köpts för 9,2 (642,2) Mkr och ingen avyttring har skett(-39,3 Mkr).
Utöver fastigheterna så investerar Arwisrokoncernen även i värdepapper, både noterade och onoterade.

ID:ed725d40-2c6c-11ef-81ee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING
Nettoomsättningen under 2023 uppgick till 320,3Mkr (284,8) varav 295,7 Mkr (269,9) avsåg hyresintäkter.
Hyresintäkterna har ökat med 24,8 % vilket framförallt beror på omförhandlade kontrakt, indexuppräkning, högre mediadebitering samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 6,2 procent.
Uthyrningsgraden har legat på 98,6 procent (97,5).

FASTIGHETSKOSTNADER
Fastighetskostnaderna uppgick till 104,8 Mkr (95,7 Mkr). Ökningen förklaras delvis av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år.Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna minskat med 2,7 procent.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under året till 215,5 Mkr jämfört med 189,1 Mkr föregående år, vilket motsvarade en ökning på 32,5 procent.
Överskottsgraden för 2023 uppgick till 70,5 procent jämfört med 66,4 procent föregående år.
För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 10,0 procent med en ökning av överskottsgraden från 69,8 procent 2022 till 72,3 procent.

CENTRAL ADMINISTRATION
Kostnaderna för central administration ökade under året till 48,7 Mkr jämfört med 45,4 Mkr föregående år. Detta motsvarade en ökning av kostnaderna med 7,4 procent. Denna ökning är framför allt kopplad till utökad personalstyrka tillsammans med tillfälliga konsulter för att på bästa sätt vara förberedda på Arwidsros pågående och kommande expansion.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER
Under verksamhetsåret har Arwidsro i en tredskodom tilldelats 35,0 Mkr i som redovisats som övriga rörelseintäkter. Beloppet är redovisat som en fordran och beräknas flyta in under 2024.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER
Finansnettot uppgick under 2023 till -32,5 Mkr jämfört med föregående års -68,3 Mkr. Förändringen jämfört med föregående år beror på en vinst vid avyttrade värdepapper om 61,8 Mkr. Rensat för denna effekt ser vi ett försämrat räntenetto vilket beror på att de räntebärande skulderna ökat, men också på det förändrade ränteläget på marknaden. Räntetäckningsgraden för året uppgår till 2,1 gånger (2,1 gånger).

Arwidsro tillämpar från och med 2023 den möjlighet som finns i redovisningsstandarden IAS 23 Låneutgifter att, på de pågående projekt som uppfyller definitionen av en kvalificerad tillgång, aktivera ränteutgifter och lägga dessa till anskaffningsvärdet för tillgången för att på så vis visa en mer korrekt bild av projektens verkliga värde. De på detta sätt aktiverade ränteutgifterna har för året uppgått till 16,9 Mkr. Utan denna justering hade räntenettot uppgått till -49,4 Mkr för året och räntetäckningsgraden hade varit 1,8 gånger för 2023.
50,4 Mkr (38,7 Mkr) har erlagts i ränta för hybridobligationen vilken redovisas inom eget kapital.

20240620013627a4d5dcb818 Status: Signerat av alla
ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-1

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Arwidsro ingår sedan flera år tillbaka avtal om s.k. ränteswappar där den rörliga räntan på koncernens lån "byts" mot en förutsägbar fast räntesats. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning men redovisar ändå i resultaträkningen som omsäkringsredovisning hade skett, dvs. ränteintäkter på räntederivat kvittas mot räntekostnader på lånen. I årsredovisningen anges bruttobeloppen i not 7. Under 2023 har räntesäkringen minskat de finansiella kostnaderna med 13,9 Mkr (0 Mkr).

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Förvaltningsresultatet för 2023 uppgick till 159,2 Mkr (-8,1). Förbättringen är ett resultat den tidigare nämnda övriga röreleintäkten om 35 Mkr, men ser vi till grundverksamheten har vi en stabil grund med hög uthyrningsgrad, långa kontrakt med stabila hyresgäster och en god kontroll över kostnaderna.

VÄRDEFÖRÄNDRING
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under 2023 till -249,5 Mkr (217,3). Av värdeförändringarna var -235,5 Mkr (153,9) hänförligt till Dagligvaruhandel och -13,9 Mkr (63,4) hänförligt till Samhällsfastigheter.
Orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till -190,2 Mkr (-120,3) och är i huvudsak kopplade till noterade aktier
Orealiserade värdeförändringar på derivat, räntecap, uppgick under 2023 till -27,7 Mkr (46,1).

RESULTAT FÖRE SKATT
Resultat före skatt uppgick till -202,1 (136,7) Mkr.

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT
Aktuell skatt under 2023 uppgick till -21,9 Mkr (-9,7). Uppskjuten skatt uppgick till 32,1 Mkr (-45,9).

ÅRETS RESULTAT
Årets resultat för helåret 2023 uppgick till -191,9 Mkr (81,1).

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	**2023**	**2022**	**2021**
Resultaträkning			
Nettoomsättning	320 330	284 751	320 633
Fastigheternas driftnetto	215 492	189 060	260 082
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-249 470	217 306	306 717
Resultat före skatt	-263 095	136 730	487 476
Balansräkning			
Balansomslutning	5 957 853	5 998 664	5 044 208
Verklig värde fastigheter	4 393 973	4 306 869	3 406 256
Eget Kapital	2 510 667	2 777 371	2 730 076
Extern belåning	3 061 538	2 830 964	2 016 584
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastigheter	43	43	42
Förvaltningsenheter	36	34	32
Uthyrningsbar area (tkvm)	199	187	161
Ekonomisk uthyrningsgrad	98,6%	97,5%	98,0%
Soliditet	42,1%	46,3%	54,1%
Direktavkastning	5,7%	4,4%	7,6%
Belåningsgrad	62,6%	52,3%	42,5%
Räntetäckningsgrad	1,8	2,1	3,9
Avkasting på eget kapital	-7,6%	2,9%	14,6%
Kassaflödesanalys			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 840	64 077	191 786
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-488 297	-850 539	-762 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	113 346	799 458	882 328

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620013633

DEFINITIONER NYCKELTAL

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

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

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

Direktavkastning
Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

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.

Räntetäckningsgrad
Driftnetto minus kostnader för central administration i relation till räntenettot.
Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

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.

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

MODERBOLAGET
Moderbolaget är Arwidsro Holding AB. Verksamheten är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen.

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET
Arwidsro har byggstartat tre projekt under året, två dagligvaruhandel för Willys i Söderhamn och i Surahammar samt tre hus med totalt 204 st hyresrätter i området Övre Bryggårdsgärdet, Norrtälje. Våra nybyggnationer inom segmentet dagligvaruhandel kommer båda att vara utrustade med solceller och kommer att vara miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad silver. De hyresrätter vi bygger ingår i vår vision att skapa ett boende som möjliggör en hållbar livsstil där vi investerar mycket i den sociala hållbarheten och prioriterar cykeln framför bilen.

Arwidsro ingick i maj ett avtal om kreditfacilitet för att med bibehållen likviditetsposition kunna hantera kommande obligationsförfall under september 2023. Avtal är tecknat på villkor som är jämförbara med obligationen som förfaller i september 2023 och ger Arwidsro flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget.

S&P Global (Shades of Green) har genom en "Green Finance Second Opinion" bekräftat att Arwidsros fortsatta rating är Medium Green med det positiva tillägget att Governance numera förbättrats till Excellent. Detta är en effekt av att bolaget under de senaste åren har tagit steg för att utveckla och förbättra arbetet med bolagsstyrning. Bland annat har bolaget formulerat såväl kortsiktiga som långsiktiga mål för att reducera emissioner, dessutom har bolaget tagit fram en färdplan för att identifiera vilka åtgärder som krävs i organisationen för att nå upp till målsättningen.

Arwidsro har inlett ett samarbete med LUMA Energy AB för installation av solpaneler på samtliga fastigheter. Detta är ett strategiskt mål för att främja hållbarhet och minska miljöpåverkan. Solpanelerna är helt europeiskt tillverkade med norskt kisel och är i linje med Arwidsros holistiska synsätt gällande både miljömässiga samt sociala hållbarhetsaspekter.

Eko Stormarknad har öppnat sin första butik i Stockholmsregionen i Arwidsros fastighet på Mölnviks handelsområde i Värmdö. Lokalen är 7 500 kvadratmeter och hyrestiden uppgår till 10 år. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver och Miljöbyggnad iDrift Silver.

Arwidsro har anslutit sig till Science Based Target Initiative (SBTi), vilket är en bekräftelse på att Arwidsros klimatmål är i enlighet med SBTi Net Zero-standard. Klimatmålen innebär att Arwidsros klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2) ska halveras till 2030, samt utsläppsminskning i scope 1-3 med 90% till 2050.

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 lån. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

ID:edf725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620013644

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 ABs (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 Holding AB ägde den 31 december 2023 inklusive den fastighet som tillträddes under 2023 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	268 077
Fastighetskostnader	-107 773
Driftnetto	**160 303**
Central administration	-48 482
Finansnetto	-96 375
Förvaltningsresultat	**15 445**
Räntetäckningsgrad	**1,2**

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2023.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust
Till årsstämmans förfogande/behandling finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	630 706 975
Årets resultat	0
Summa	630 706 975

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, kronor per aktie 11 280,81	11 280 809
Balanseras i ny räkning	619 426 166
Summa	630 706 975

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

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2024 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 11 280,81 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 11 280 809 kr. I moderbolaget finns inga finansiella instrument som värderats enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554). Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning, får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551).

Balanserade vinstmedel från föregående år uppgår till 630 707 tkr och resultatet för räkenskapsåret 2023 uppgår till 0 tkr (-252 937 tkr för koncernen). Förutsatt att årsstämman 2024 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

619 426 tkr 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.

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a445dcb8818 Status: Signerat av alla

20240620013655

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Rapport över resultat för koncernen

1 januari - 31 december

TSEK	Not	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	2, 3	295 775	269 944
Övriga intäkter	2, 3	24 554	14 807
Nettoomsättning		**320 330**	**284 751**
Fastighetskostnader	3	-104 838	-95 691
Driftnetto		**215 492**	**189 060**
Central administration	4, 5	-48 708	-45 367
Övriga rörelseintäkter	6	35 000	–
Finansiella intäkter	7	77 936	25 629
Finansiella kostnader	7	-110 477	-93 904
Andel i intresseföretags och joint ventures resultat	12	36 297	-83 553
Förvaltningsresultat		**205 540**	**-8 136**
Värdeförändring fastigheter, realiserade	11	-1 279	1 869
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	11	-249 470	217 306
Värdeförändring värdepapper, orealiserade	17	-190 236	-120 391
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-27 650	46 083
Resultat före skatt		**-263 095**	**136 730**
Skatt	9	10 157	-55 657
Årets resultat		**-252 937**	**81 073**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-260 068	64 132
Innehav utan bestämmande inflytande		7 131	16 941
Årets resultat		**-252 937**	**81 073**
Årets övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**-252 937**	**81 073**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-260 068	64 132
Innehav utan bestämmande inflytande		7 131	16 941
Årets totalresultat		**-252 937**	**81 073**

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		1 545	1 339
Förvaltningsfastigheter	11	4 393 973	4 306 869
Inventarier	10	4 512	4 038
Andelar i intresseföretag och joint ventures	12	817 422	297 136
Övriga långfristiga fordringar	21	67 860	32 910
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	14	33 060	17 183
Derivat	21	26 975	54 625
Summa anläggningstillgångar		**5 345 348**	**4 714 100**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		852	1 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25 115	25 076
Övriga fordringar		121 980	61 023
Kortfristiga placeringar	17	92 289	617 574
Likvida medel	16	311 299	579 411
Summa omsättningstillgångar		**551 535**	**1 284 564**
Summa tillgångar		**5 896 883**	**5 998 664**
Eget kapital	18		
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		15 435	8 250
Hybridobligation		463 750	500 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 839 053	2 145 064
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 318 288**	**2 653 364**
Innehav utan bestämmande inflytande		131 409	124 006
Summa eget kapital		**2 449 697**	**2 777 371**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19	1 933 050	1 889 391
Övriga långfristiga skulder		1 741	2 693
Uppskjutna skatteskulder	9	204 335	236 435
Summa långfristiga skulder		**2 139 126**	**2 128 519**
Kortfristiga räntebärande skulder	19	1 128 488	938 880
Leverantörsskulder	21	63 683	20 087
Skatteskulder		7 263	20 707
Övriga skulder		26 595	21 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	82 031	91 451
Summa kortfristiga skulder		**1 308 060**	**1 092 774**
Summa skulder		**3 447 186**	**3 221 293**
Summa eget kapital och skulder		**5 896 883**	**5 998 664**

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fce-7a4d5dcb8818 Status: Signerat av alla

20240620013666

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
TSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Hybrid obligation	**Summa**	Innehav utan bestämmande inflytande	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	1 425	2 148 043	500 000	2 649 518	80 558	2 730 076
Årets totalresultat							
Årets resultat			64 132		64 132	16 941	81 073
Årets övrigt totalresultat			–		–		–
Årets totalresultat	–	–	64 132		64 132	16 941	81 073
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Lämnade utdelningar			-8 804		-8 804	-1 885	-10 689
Justering resultat tidigare år			257		257		257
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		6 825	-27 795		-20 970	27 795	6 825
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)			-30 807		-30 807	–	-30 807
Minoritet i förvärvat bolag	–	–	–		–	636	636
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	6 825	-67 149	–	-60 324	26 546	-33 778
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	6 825	-67 149	–	-60 324	26 546	-33 778
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50**	**8 250**	**2 145 026**	**500 000**	**2 653 326**	**124 046**	**2 777 371**

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
TSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Hybrid obligation	**Summa**	Innehav utan bestämmande inflytande	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	8 250	2 145 026	500 000	2 653 326	124 046	2 777 371
Årets totalresultat							
Årets resultat			-260 068		-260 068	7 131	-252 937
Årets övrigt totalresultat							
Årets totalresultat			-260 068	–	-260 068	7 131	-252 937
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Lämnade utdelningar			-6 998		-6 998	-2 278	-9 275
Övriga justeringar	–	–	-2 475	–	-2 475	2 473	-3
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	7 184	–	–	7 184	36	7 220
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)			-42 007	–	-42 007	–	-42 007
Återköp hybridobligation			5 575	-36 250	-30 675		-30 675
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	7 184	-45 905	-36 250	-74 971	231	-74 740
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	7 184	-45 905	-36 250	-74 971	231	-74 740
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**15 435**	**1 839 052**	**463 750**	**2 318 287**	**131 409**	**2 449 697**

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Rapport över kassaflöden för koncernen (indirekt metod)

1 januari - 31 december

TSEK	Not	**2023**	**2022**
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		205 540	-8 136
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Räntenetto i förvaltningsresultat	7	32 541	68 275
Avskrivningar inventarier		294	269
Resultatandel joint ventures	12	-36 297	83 553
		202 078	**143 961**
Erhållen ränta		80 752	23 658
Betald ränta		-130 929	-85 684
Betald skatt		-24 488	-4 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**127 412**	**76 964**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-63 255	-58 191
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		42 683	45 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**106 840**	**64 077**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i värdepapper		-168 463	–
Investeringar i befintliga fastigheter	11	-311 743	-80 362
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag	11	-2 487	-642 239
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-206	-112
Investeringar i intresseföretag		2 101	–
Förvärv av förvaltningsfastigheter	11	-6 730	–
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		–	22 501
Investeringar i inventarier	10	-768	-138
Investering i aktier och andelar övriga bolag		–	-136 807
Kassaflöde erhållet från övriga värdepapper och övriga fordringar		–	4 615
Förvärv av finansiella tillgångar		–	-17 996
Avyttring av finansiella tillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-488 297**	**-850 539**
Finansieringsverksamheten			
Övrigt tillskjutet kapital		–	6 825
Nyemission		7 220	–
Upptagna lån	27	1 045 159	1 367 148
Amortering av lån	27	-809 775	-524 671
Återköp hybridobligation		-30 675	–
Betald ränta hybridobligation		-52 906	-37 142
Derivat		-34 950	–
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-9 275	-10 689
Förändring övriga långfristiga skulder		-1 452	-2 013
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**113 346**	**799 458**
Årets kassaflöde		-268 112	12 996
Likvida medel vid årets början		579 411	566 414
Likvida medel vid årets slut		**311 300**	**579 411**

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8ee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620013367

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2023	2022
Bruttoresultat		–	–
Övriga externa kostnader		-120	-80
Rörelseresultat		-120	-80
Resultat från finansiella poster:			
Resultat efter finansiella poster		-120	-80
Bokslutsdispositioner	8	120	80
Resultat före skatt		0	0
Skatt	9	–	–
Årets resultat		0	0

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen	0	0
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	0	0

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Balansräkning för moderbolaget

TSEK		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	633 164	633 164
Summa finansiella anläggningstillgångar		**633 164**	**633 164**
Summa anläggningstillgångar		**633 164**	**633 164**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	13	16 724	16 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	126	69
Summa kortfristiga fordringar		**16 850**	**16 673**
Kassa och bank		296	2 469
Summa omsättningstillgångar		**17 147**	**19 141**
Summa tillgångar		**650 311**	**652 305**

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		630 707	637 705
Årets resultat		0	0
Summa eget kapital		**630 757**	**637 755**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	19	14 691	12 543
Övriga skulder		4 863	2 007
Summa kortfristiga skulder		**19 554**	**14 551**
Summa eget kapital och skulder		**650 311**	**652 305**

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620001368

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
TSEK	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50**	**–**	**646 511**	**-2**	**646 559**
Årets totalresultat					
Årets resultat				0	0
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				0	0
Vinstdisposition			-2	2	–
Lämnade utdelningar			-8 804	–	-8 804
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50**	**–**	**637 705**	**0**	**637 755**

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
TSEK		Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**–**	**637 705**	**0**	**637 755**
Årets totalresultat					
Årets resultat				0	0
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat		–	–	0	0
Lämnade utdelningar			-6 998	–	-6 998
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**–**	**630 707**	**0**	**630 757**

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Kassaflödesanalys för moderbolaget (indirekt metod)

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-120	-80
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Koncernbidrag		120	80
		0	**0**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-178	–
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 003	-65
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 825**	**-65**
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		–	129
Upptagna lån	27	–	2 007
Utbetald utdelning		-6 998	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-6 998**	**2 136**
Årets kassaflöde		-2 172	2 071
Likvida medel vid årets början		2 469	398
Likvida medel vid årets slut		**297**	**2 469**

ID:ed725d40-2c6c-11ef-81ce-1 Status: Signerat av alla 7a4d5dcb818

20240620001369

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 Holding 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 17e juni 2024. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 18e juni 2024.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna
Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltnings-fastigheter 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 11 och not 19.

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.

Förändring i redovisningsprincip
Fr.o.m. 1 juli 2023 har nya redovisningsprinciper implementerats avseende IAS 23. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då det ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS
Ändring har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och mer fokuserats på tillämpning av dessa principer.

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 Arwidsro Holdings ABs resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Konsolideringsprinciper
Samtliga förvärv i koncernen anses 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.

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

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.

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och medhänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

Ändrade redovisningsprinciper
Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2023 förändrats i enlighet med vad som anges ovanför koncernen.

Klassificering och uppställningsformer
För moderbolaget används 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 kassaflödes analysen 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 samt eget kapital.

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

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 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.

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

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

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620001370

Not 2 Intäkter

Hyresintäkter
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, vatten med 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.

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 intäkts-redovisningstidpunkt 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.

Koncernen

TSEK	Dagligvaru-ankrad handel 2023	Samhälls-fastigheter 2023	Totalt 2023	Dagligvaru-ankrad handel 2022	Samhälls-fastigheter 2022	Totalt 2022
Hyresintäkter	251 277	15 066	266 342	214 024	13 323	227 347
Vidarefakturerade kostnader	28 112	1 321	29 433	42 247	349	42 596
Summa hyresintäkter	*279 388*	*16 387*	*295 775*	*256 272*	*13 672*	*269 944*
Övriga intäkter	14 630	9 925	24 554	11 722	3 085	14 807
Summa övriga intäkter	*14 630*	*9 925*	*24 554*	*11 722*	*3 085*	*14 807*
Summa nettoomsättning	**294 018**	**26 312**	**320 330**	**267 994**	**16 757**	**284 751**

Fördelning av intäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

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

Koncernen

TSEK	Dagligvaru-ankrad handel 2023	Samhälls-fastigheter 2023	Totalt 2023	Dagligvaru-ankrad handel 2022	Samhälls-fastigheter 2022	Totalt 2022
2023	–	–	–	216 964	15 055	232 019
2024	229 941	15 100	245 041	196 328	15 045	211 373
2025	196 820	15 090	211 910	165 100	15 045	180 145
2026	196 820	14 990	211 810	165 100	14 945	180 045
2027	148 052	15 555	163 607	115 970	14 510	130 480
2028	148 052	14 303	162 355	–	–	–
Mer än 5 år	232 624	116 925	349 549	171 679	131 023	302 702
Summa	**1 152 309**	**191 964**	**1 344 272**	**1 031 141**	**205 624**	**1 236 764**

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

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Not 3 Rörelsesegment

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 syftat 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.

För Arwidsro Fastighets AB innebär dagligvaruankrad handel 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. Affärsområdet samhällsfastigheter utvecklar och förvalta äldreboenden, förskolor, LSS boenden samt hyresbostäder.

I rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförbara 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 företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp.

Intempris 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 av finansiella intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner samt skattekostnader.

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620013711

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Koncernens rörelsesegment

Tkr	Dagligvaru-ankrad handel jan-dec 2023	Samhälls-fastigheter jan-dec 2023	Totalt	Dagligvaru-ankrad handel jan-dec 2022	Samhälls-fastigheter jan-dec 2022	Totalt
Hyresintäkter	251 277	15 066	266 342	214 024	13 323	227 347
Vidarefakturerade kostnader	28 112	1 321	29 433	42 247	349	42 596
Summa hyresintäkter	*279 388*	*16 387*	*295 775*	*256 272*	*13 672*	*269 944*
Övriga Intäkter	14 630	9 925	24 554	11 722	3 085	14 807
Summa övriga intäkter	*14 630*	*9 925*	*24 554*	*11 722*	*3 085*	*14 807*
Totala intäkter	**294 018**	**26 312**	**320 330**	**267 994**	**16 757**	**284 751**
Fastighetskostnader	-95 174	-9 664	-104 838	-93 602	-2 089	-95 691
Central administration	-42 726	-5 982	-48 708	-39 385	-5 982	-45 367
Övriga rörelseintäkter (ej fördelad)			35 000			–
Summa	**-137 901**	**-15 646**	**-118 546**	**-132 987**	**-8 072**	**-141 058**
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-32 262	-1 403	-33 664	-37 905	-836	-38 741
Fastighetsskötsel	-23 176	-233	-23 409	-19 909	-129	-20 038
Fastighetsskatt	-14 104	9	-14 095	-13 993	-22	-14 015
Övriga fastighetskostnader	-25 632	-8 038	-33 670	-21 795	-1 103	-22 898
Summa	**-95 174**	**-9 664**	**-104 838**	**-93 602**	**-2 089**	**-95 691**

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

Central administration						
Personalkostnader			-25 450			-15 719
Konsultkostnader			-2 872			-1 465
Avskrivningar inventarier			-294			-269
Övriga centrala kostnader			-20 092			-27 914
Summa	**–**	**–**	**-48 708**	**–**	**–**	**-45 367**
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	–	–	77 936	–	–	25 629
Finansiella kostnader (ej fördelade)	–	–	-110 477	–	–	-93 904
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	–	–	36 297	–	–	-83 553
Summa	**–**	**–**	**3 757**	**–**	**–**	**-151 828**
Värdeförändringar fastigheter, värdepapper och derivat						
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-235 545	-13 925	-249 470	153 946	63 360	217 306
Realiserad värdeförändring fastigheter	-1 279	–	-1 279	1 869	–	1 869
Orealiserad värdeförändring värdepapper (ej fördelade)	–	–	-143 939		–	-120 391
Orealiserad värdeförändring derivat (ej fördelade)	–	–	-27 650		–	46 083
Summa	**-236 824**	**-13 925**	**-422 337**	**155 815**	**63 360**	**144 866**
Resultat före skatt	**-80 706**	**-3 259**	**-216 797**	**290 821**	**72 044**	**136 730**

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda

Koncernen

TSEK	2023	2022
Löner och ersättningar m.m.	20 952	15 402
Pensionskostnader	3 295	2 760
Sociala avgifter	6 909	4 374
	31 155	22 537

Medelantalet anställda

	2023	2022
Dotterföretag		
Kvinnor	12	9
Män	17	10
Totalt i dotterföretag	29	19
Koncernen totalt	29	19

Könsfördelning i företagsledningen

	2023	2022
Styrelsen		
Kvinnor	–	–
Män	2	2
	2	2
Övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	2
Män	7	7
Koncernen totalt	11	11

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

Koncernen

TSEK	2023 Ledande befattnings-havare (7 personer)	2022 Ledande befattnings-havare (7 personer)
Löner och andra ersättningar	8 880	7 594
(varav tantiem o.d.)		(–)
Sociala kostnader	4 406	3 642
(varav pensionskostnad)	(1 593)	(1 341)

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

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620013372

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Koncernen

2023 *TSEK*	**Grundlön styrelsearvode**	**Rörlig ersättning**	**Pensions-kostnad**	**Aktierelaterad ersättning**	**Summa**	**Pensions-förpliktelser**
Styrelseordförande Per Arwidsson						
Ersättning från dotterföretag	713	–	–	–	713	–
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert						
Ersättning från dotterföretag	150	–	–	–	150	–
Styrelseledamot Christer Sandberg						
Ersättning från dotterföretag	150	–	–	–	150	–
Styrelseledamot Joakim Nordblad						
Ersättning från dotterföretag	150	–	–	–	150	–
Verkställande direktör Peter Zonabend						
Ersättning från dotterföretag	1 614	–	147	–	1 761	–
Andra ledande befattningshavare						
(5 personer)						
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	8 880	–	–	–	8 880	–
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	11 657	–	147	–	11 804	–
	11 657		147		11 804	

2022 *TSEK*	**Grundlön styrelsearvode**	**Rörlig ersättning**	**Pensions-kostnad**	**Aktierelaterad ersättning**	**Summa**	**Pensions-förpliktelser**
Styrelseordförande Per Arwidsson						
Ersättning från dotterföretag	706	–	–	–	706	–
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert						
Ersättning från dotterföretag	150	–	–	–	150	–
Styrelseledamot Christer Sandberg						
Ersättning från dotterföretag	200	–	–	–	200	–
Styrelseledamot Joakim Nordblad						
Ersättning från dotterföretag	150	–	–	–	150	–
Verkställande direktör Peter Zonabend						
Ersättning från dotterföretag	1 474	–	79	–	1 553	–
Andra ledande befattningshavare						
(5 personer)						
Ersättning från moderbolaget	7 618		1 126		8 744	–
Ersättning från dotterföretag	1 194	–	294	–	1 488	–
Ersättning från moderbolaget	7 618	–	1 126	–	8 744	–
Ersättning från dotterföretag	3 874	–	373	–	4 247	–
	11 492		1 499		12 991	

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen

TSEK	**2023**	**2022**
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 380	1 464
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	525	122
	2 905	**1 586**

Moderbolaget
Revisionsarvode för bolaget faktureras till annat bolag inom koncernen.

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.

Not 6 Övriga rörelseintäkter

Under verksamhetsåret har Arwidsro tilldelats 35,0 Mkr som skadestånd i en tredskodom. Beloppet är redovisat som en kortfristig fordran och beräknas flyta in under 2024.

ID:ed725d40-2cfc-11ef-81ee-1 Status: Signerat av alla 7a4d5dcb818

20240620013373

Not 7 Finansnetto

Finansiella intäkter och kostnader
Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:
– ränteintäkter,
– räntekostnader,
– utdelningar,
– nettovinst/-förlust på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet,

Arwidsro ingår sedan flera år tillbaka avtal om s k ränteswappar där den rörliga räntan på koncernens lån "byts" mot en förutsägbar fast räntesats. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning men redovisar ändå i resultaträkningen som om säkringsredovisning hade skett, d v s ränteintäkter på räntederivat kvittas mot räntekostnader på lånen. Detta redovisningssätt är förvisso i princip praxis hos de flesta större fastighetsbolag men vi vill ändå, för formens skull, informera om att det är ett avsteg från det generella kvittningsförbudet i IAS 1.35. Detta då de två transaktionerna i regel inte har samma motpart och den ena transaktionen värderas till upplupet anskaffningsvärde och den andra till verkligt värde via resultaträkningen.

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Koncernen

TSEK	**2023**	**2022**
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter för lån och fordringar	9 125	2 248
Ränteintäkter på obligationer värderade till verkligt värde	4 279	–
Resultat vid försäljning av värdepapper	61 834	–
Övriga finansiella intäker	2 698	23 381
Summa finansiella intäkter	**77 936**	**25 629**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån	-86 482	-51 442
Övriga finansiella kostnader	-23 995	-42 462
Summa finansiella kostnader	**-110 477**	**-93 904**
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	-10 000	-83 553
Finansnetto redovisat i resultatet	**-42 541**	**-151 828**

Not 8 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

TSEK	**2023**	**2022**
Erhållet koncernbidrag	120	80
Summa	**120**	**80**

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Not 9 Skatter

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

Koncernen

TSEK	**2023**	**2022**
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-21 943	-9 737
	-21 943	-9 737
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	32 100	-45 920
	32 100	-45 920
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**10 157**	**-55 657**

Moderbolaget har inga skattekostnader

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

TSEK		**2023**		**2022**
Resultat före skatt		-263 095		136 730
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	54 197	20,6%	-28 166
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-24	16,2%	-22 166
Ej skattepliktiga intäkter	2,8%	7 395	0,0%	3
Resultat från andelar i intresseföretag	0,1%	362	6,9%	-9 419
Orealiserad värdeförändring värdepapper utan motsvarande aktivering av uppskjuten ska	-10,4%	-27 374	0,0%	–
Nyttjande av underskott	0,0%	–	0,0%	19
Skattereduktion inventarier	0,0%	–	-2,2%	2 964
Effekt av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-1,4%	-3 590	-2,0%	2 784
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten sk	-8,4%	-22 078	7,5%	-10 270
Schablonränta på periodiseringsfond	-0,1%	-344	0,0%	-59
Övrigt	0,6%	1 613	-6,3%	8 653
Redovisad effektiv skatt	3,9%	**10 157**	40,7%	**-55 657**

ID:ed725d40-2cbc-11ef-81ee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620013741

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag
Koncernen

TSEK	Balans per 1 jan 2023	Redovisat i årets resultat	Förvärv av tillgång	Avyttring av tillgång	Balans per 31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	-218 465	30 435	–	–	-188 029
Derivat	-10 627	5 696	–	–	-4 931
Värdepapper	–	2 322	–	–	2 322
Obeskattade reserver	-7 342	-6 353	–	–	-13 695
	-236 435	**32 100**	**–**	**–**	**-204 335**

TSEK	Balans per 1 jan 2022	Redovisat i årets resultat	Förvärv av tillgång	Avyttring av tillgång	Balans per 31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	-170 365	-51 855	–	3 754	-218 465
Derivat	–	-10 627	–	–	-10 627
Obeskattade reserver	-23 587	16 562	-369	51	-7 342
	-193 952	**-45 920**	**-369**	**3 805**	**-236 435**

Moderbolaget
Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/ skattefordringar.

Temporära skillnader beaktar inte 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 skattepliktigt 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 baserar sig 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.

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Not 10 Inventarier

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

Koncernen

TSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 128	5 477
Årets anskaffningar	768	138
Omklassifiering	–	513
Utgående balans	6 896	6 128
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 089	-1 820
Årets avskrivningar	-294	-269
Utgående balans	-2 383	-2 089
Redovisade värden	**4 512**	**4 038**

ID:cd725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 · Status: Signerat av alla

20240620013375

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Samtliga av Arwidsro Fastighets ABs ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen

Tkr	2023-12-31			2022-12-31		
	Dagligvaru-ankrad handel	**Samhälls-fastigheter**	**Totalt**	**Dagligvaru-ankrad handel**	**Samhälls-fastigheter**	**Totalt**
Ackumulerade verkliga värden						
Verkligt värde vid årets början	3 710 462	596 408	4 306 869	2 962 930	443 327	3 406 256
Förvärv	9 218	–	9 218	577 847	64 392	642 239
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	257 681	54 062	311 743	55 033	25 329	80 362
Aktiverad ränta	13 232	3 660	16 892	–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	-1 279	–	-1 279	-39 294	0	-39 294
Orealiserade värdeförändringar	-235 545	-13 925	-249 470	153 946	63 360	217 306
Verkligt värde vid årets slut	**3 753 769**	**640 205**	**4 393 973**	**3 710 462**	**596 408**	**4 306 869**

VÄRDERINGSPROCESS OCH VÄRDERINGSMETOD
Förvaltningsfastigheter redovisas i rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Målet är att varje kvartal värderas ca en fjärdedel av beståndet externt, vilket utförs av oberoende värderingsman, de övriga tre fjärdedelarna av fastigheterna värderas internt med kassaflödesmetod. 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, Novier Property Advisor samt CBRE. 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 5,6 procent till 8,9 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/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Tre fastigheter har en högre kalkylränta (10,0-10,5 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 8,0-8,3 procent men uppgår dock bara till 0,2 procent av totalt fastighetsvärde.

Det vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 6,2 (5,7) procent, för samhällsfastigheter 4,3 (3,5) procent och för hela portföljen till 5,9 (5,4) 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 balanstidpunkten 2023-12-31.

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING
Per den 31 december 2023 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 393,9 Mkr (4 306,8 Mkr). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till -249,5 Mkr (217,3 Mkr), en värdenedgång om -6,1 procent av det ingående värdet för fastighets-beståndet. Förändringen av fastigheternas totala värde mot föregående år motsvarar en värdeökning om 1,7 procent och förklaras framförallt av de investering i ny-, till- och ombyggnationer som skett under det gångna året vilket totalt sett gett en värdeökning trots de stora negativa värderegleringarna som skett.

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Värderingsantaganden			
Värdetidpunkt	2022-12-31	2023-12-31	Kommande år
Inflationsantagande, procent	5%	2%	2%
Kalkylränta, procent	7,8%-13,2%	5,6%-10,5%	5,6%-10,5%
Långsiktig vakans, procent	1%-10%	1%-10%	1%-10%
Driftnetto Dagligvaruankrad handel, tkr	172 172	194 554	
Driftnetto Samhällsfastigheter, tkr	14 668	16 648	
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra		
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassad 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				
2023-12-31	Förändring	i tkr	Förändring	i tkr
Direkavkastning (procentenheter)	**-1%**	957 492	**1%**	-660 840
Driftnetto (procentenheter)	**1%**	18 331	**-1%**	-18 331
Hyresintäkter	**25 kr/kvm**	90 982	**-25 kr/kvm**	-90 982
Drift- och underhållskostnader	**-25 kr/kvm**	90 982	**25 kr/kvm**	-90 982
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	**-1%**	52 616	**1%**	-52 616

Känslighetsanalys				
2022-12-31	Förändring	i tkr	Förändring	i tkr
Direkavkastning (procentenheter)	**-1%**	1 001 677	**1%**	-677 987
Driftnetto (procentenheter)	**1%**	19 281	**-1%**	-19 281
Hyresintäkter	**25 kr/kvm**	90 515	**-25 kr/kvm**	-90 515
Drift- och underhållskostnader	**-25 kr/kvm**	90 515	**25 kr/kvm**	-90 515
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	**-1%**	52 616	**1%**	-55 343

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	266 342	227 347
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fas	-104 703	-95 350

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620001376

Not 12 Andelar intresseföretag och joint ventures

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

Namn på företag Org.nr	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel % 2023	Ägarandel % 2022	Karaktären av företagets förbindelse	Värderingsmetod	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
Vivesto AB (publ) 556332-6676	Sverige	24,03	24,03	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden	275 369	294 776
Holst Finance AB (publ) 556012-8489	Sverige	20,15	–	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden	542 053	–
Gummerholmen AB 559059-2001	Sverige	50,00	50,00	Joint venture	Kapitalandelsmetoden	–	227
Arkencvik 559066-8272	Sverige	–	50,00	Joint venture	Kapitalandelsmetoden	–	2 133
						817 422	297 136

Vivesto AB (namnändret från Oasmia Pharmaceutical AB under 2022) utvecklar, tillverkar, marknadsför och säljer en ny generation av läkemedel inom human- och veterinäronkologi. Produktutveckling syftar till att framställa nya formuleringar innehållande nanopartiklar av väletablerade cytostatika som i jämförelse med befintliga alternativ syftar till att ha förbättrade egenskaper såsom förbättrad biverkningsprofil samt bredare användningsområden. Produktutvecklingen bygger på egen forskning inom nanoteknik och egna patent. Bolagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och Frankfurt Stock Exchange.

Holst Finance AB arbetar huvudsakligen med förvärv och förvaltning av förfallna konsumentfordringar, som utges utan säkerhet.Kunderna återfinns bland större banker och finansiella institut runtom den europeiska marknaden.

Gummerholmen AB äger en fastighet på Härö i Stockholm.

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för Vivesto AB och Holst Finance AB som koncernen har bedömt som det väsentliga innehavet. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för intresse-företaget och inte Arwidsro Holding 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.

Holst Finance AB (publ) 556012-8489

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	3 518 000	–
Rörelseresultat	-2 763 000	–
Resultat från andel i JV	114 000	–
Inkomstskatt	-158 000	–
Övrigt totalresultat	-126 000	–
Summa totalresultat (100%)	586 000	–
Koncernens andel av totalresultatet (20,15%)	118 079	–
Koncernens andel av totalresultatet	118 079	–
Totala tillgångar (100%)	34 023 000	–
Totalat skulder (100%):	-27 976 000	–
Nettotillgångar	6 047 000	–
Koncernens andel i %	20,15%	0,00%
Elimenering av orealiserad vinst vid försäljning till joint venture		
Koncernens andel av nettotillgångar	1 218 471	–

Vivesto AB (publ) 556332-6676

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	–	1 015
Rörelseresultat	-132 171	-356 064
Ränteintäkter	4 475	1 460
Räntekostnader	-1 044	-3 130
Summa totalresultat (100%)	-128 740	-356 719
Koncernens andel av totalresultatet (24,03%)	-30 940	-85 731
Koncernens andel av totalresultatet	-30 940	-85 731
Omsättningstillgångar (100%):	80 275	150 318
Varav likvida medel	4 290	9 467
Anläggningstillgångar (100%)	140 398	205 558
Kortfristiga skulder (100%):	-22 874	-25 271
Långfristiga skulder (100%):	–	-5 141
Nettotillgångar	197 799	325 464
Koncernens andel i %	24,03%	24,03%
Koncernens andel av nettotillgångar	47 531	78 209

Det verkliga värdet av koncernens innehav i Vivesto AB (publ) uppgår per 231231 till 54 mkr (56) och 667mkr för Hoist Finance.

Arwidsro har tagit ställning till om värdet av vår andel i Vivesto bör skrivas ner med hänsyn tagit till utvecklingen av börskursen.
Vi har beslutat oss för att värdet ej ska skrivas ner, då börskursen reflekterar andra framtida eventuella händelser och substansvärdet istället visar faktisk historisk data.
Baserat på detta finner vi att nedskrivningsbehov ej föreligger.

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Not 13 Fordringar på koncernföretag

Moderbolaget

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 604	16 524
Årets förändring	120	80
Utgående balans 31 december	16 724	16 604

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 183	15 558
Inköp	15 877	1 625
Utgående balans 31 december	33 060	17 183

Långfristiga värdepapper utgörs av Broviken Gruppen AB, Kolbäcken Invest AB och Tamreus Invest AB och är upptaget till upplupet anskaffningsvärde. Inga övriga värdejusteringar av värdepappersinnehavet har skett.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Upplupen ränteintäkt	7 538	4 723
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 576	20 353
	25 115	25 076
Moderbolaget		
Förutbetalda försäkringspremier	126	69
	126	69

Not 16 Likvida medel

Koncernen

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	311 299	579 411
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	311 299	579 411

Not 17 Kortfristiga placeringar

Koncernen

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde vid årets början	617 574	602 401
Årets anskaffningar	1 512 897	168 814
Avyttringar	-1 360 310	-33 250
Omklassificering till intresseföretag	-487 635	–
Orealiserade värdeförändringar	-190 236	-120 391
Redovisat värde kortfristiga placeringar	92 269	617 574

De kortfristiga placeringar utgörs främst av noterade aktier som uppgår till 63 msek och onoterade aktier om 29 msek.

ID:ed725d40-2c6c-11ef-81ee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620001377

Not 18 Eget kapital

	2023	2022
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde (kr per aktie)	50	50
Aktiekapital (kr)	50 000	50 000

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

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Not 19 Räntebärande skulder

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 följande: 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.

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.

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 realiseras, 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 kassaflödes-karaktär. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga 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 kapital-beloppet 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 kontraktsenliga kassaflöden för koncerninterna fordringar,kundfordringar, likvida medel, fordringar hos ägarbolag, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är 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 dis-kontering. Räntebärande banklån och skulder till ägarbolag 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 effektivränte-metoden 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 objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde 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 kreditför-lusterna har kundfordringar grupperats baserat på kundernas kreditbetyg.

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620013378

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. 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 refinansieringsrisk
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 covenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla covenanter 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. Räntetäckningsgraden ska ligga över 1,75 gånger.

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk hänvisas till not 21.

Koncernen

TSEK	**2023**	**2022**
Långfristiga skulder		
Banklån	1 656 140	1 611 888
Obligation	276 910	277 503
	1 933 050	1 889 391
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga banklån	1 128 488	560 670
Kortfristig del av obligation	–	378 210
	1 128 488	938 880
Summa räntebärande skulder	**3 061 538**	**2 828 271**

Villkor och återbetalningstider
Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 2 096 639 tkr (1 999 303 tkr) i koncernens fastigheter (se även not 23).

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Kreditavtalens förfallostruktur 2023-12-31	Bank	Obligationer	Totalt räntebärande skulder	Andel %	Ränta %	Ej utnyttjade krediter	Återköpta obligationer	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	1 128 488	-	1 128 488	37%	5,15	21 801		1150289
1-2 år	428 092	276 910	705 002	23%	6,75		23 090	728092
2-3 år	804 677	-	804 677	26%	5,75	233 260		1037937
3-4 år	-	-	–	0%	–			–
4-5 år	218 752	-	218 752	7%	2,25			218752
>5år	204 619	-	204 619	7%	6,19			204619
Totalt	**2 784 628**	**276 910**	**3 061 538**	100,00%		**255 061**		**3 339 689**

Kreditavtalens förfallostruktur 2022-12-31	Bank	Obligationer	Totalt räntebärande skulder	Andel %	Ränta %	Ej utnyttjade krediter	Återköpta obligationer	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	560670	378 210	938 880	26%	6,08		21 790	960670
1-2 år	692953	–	692 953	26%	3,68			692953
2-3 år	215292	277 503	492 795	18%	5,92		22 497	515292
3-4 år	336819	–	336 819	13%	1,98			336819
4-5 år	–	–	–	0%	-			-
>5år	366824	–	366 824	18%	4,54			366824
Totalt	**2 172 558**	**655 713**	**2 828 271**	100,00%			**44 287**	**2 872 558**

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter, obligationslån och lån, inbegripet marginaler, uppgick till 4,8 % per den 31 december 2023 (2,79 % per den 31 december 2022).

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	40 921	35 890
Semesterlöner	2 792	2 085
Upplupna räntekostnader	11 825	15 386
Övrigt	26 493	38 090
	82 031	91 451

Moderbolaget har inga upplupna kostnader

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620013379

Not 21 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

2023-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Tillgångar värderade enligt kapitalsandels-metoden	Summa	2023-12-31 Verkligt värde
Andelar i intressebolag och joint ventures	–	–	817 422	817 422	817 422
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	33 060	–	–	33 060	33 060
Kortfristiga placeringar	–	92 289	–	92 289	92 289
Övriga långfristiga fordringar	67 860	–	–	67 860	67 860
Derivat	–	26 975	–	26 975	26 975
Hyresfordringar	852	–	–	852	852
Övriga kortfristiga fordringar	121 980	–	–	121 980	121 980
Likvida medel	311 299	–	–	311 299	311 299
Summa	**535 051**	**119 264**	**817 422**	**1 471 737**	**1 471 737**

2023-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffnings-värde	Summa	2023-12-31 Verkligt värde
Upplåning	–	2 784 628	2 784 628	2 784 628
Obligationslån	–	276 910	276 910	276 910
Övriga långfristiga skulder	–	1 741	1 741	1 741
Leverantörsskulder	–	63 683	63 683	63 683
Skatteskulder och uppskjuten skatt	–	211 598	211 598	211 598
Övriga skulder	–	26 595	26 595	26 595
Upplupna kostnader	–	82 031	82 031	82 031
Summa	**–**	**3 447 186**	**3 447 186**	**3 447 186**

Företagsobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde har en ränta på STIBOR + 4,5 procent. Det nominella beloppet uppgår totalt till 276 910 tkr och förfaller inom två år.

ID:ed725d40-2c6c-11e-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

2022-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Tillgångar värderade enligt kapitalsandels-metoden	Summa	2022-12-31 Verkligt värde
Andelar i intressebolag och joint ventures	–	–	297 136	297 136	297 136
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	17 183	–	–	17 183	17 183
Kortfristiga placeringar	–	617 574	–	617 574	617 574
Övriga långfristiga fordringar	32 910	–	–	32 910	32 910
Derivat	–	54 625	–	54 625	54 625
Hyresfordringar	1 480	–	–	1 480	1 480
Övriga kortfristiga fordringar	61 023	–	–	61 023	61 023
Likvida medel	579 411	–	–	579 411	579 411
Summa	**692 008**	**672 199**	**297 136**	**1 661 342**	**1 661 342**

2022-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffnings-värde	Summa	2022-12-31 Verkligt värde
Upplåning	–	2 172 558	2 172 558	2 172 558
Obligationslån	–	655 713	655 713	655 713
Övriga långfristiga skulder	–	2 693	2 693	2 693
Leverantörsskulder	–	20 087	20 087	20 087
Skatteskulder och uppskjuten skatt	–	257 142	257 142	257 142
Övriga skulder	–	21 650	21 650	21 650
Upplupna kostnader	–	91 451	91 451	91 451
Summa	**–**	**3 221 293**	**3 221 293**	**3 221 293**

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 realiseras, 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 innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga 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 kontraktsenliga 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

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620013B0

Nedskrivningar
Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde 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. 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 refinansieringsrisk
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 covenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla covenanter under både 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. Räntetäckningsgraden ska ligga över 1,75 gånger.

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande nettoskuld	2 750 239	2 251 553
Summa eget kapital	1 854 538	2 153 326
Förhållande mellan skuld och eget kapital	**1,5**	**1,0**

Finansiering av koncernen	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	2 750 239	2 251 553
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	1 854 538	2 153 326
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med lån från aktieägare	**1,5**	**1,0**

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Not 22 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 leasingskuld 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 leasingskulder för dessa leasingavtal.

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
TSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ställda säkerheter				
Övriga ställda panter och säkerheter				
Fastighetsinteckningar	2 096 639	1 999 303	–	–
	2 096 639	1 999 303	–	–
Summa ställda säkerheter	2 096 639	1 999 303	–	–
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	1 837 403	925 665	–	–
Summa eventualförpliktelser	1 837 403	925 665	–	–

Not 24 Disposition av företagets förlust

Förslag till disposition av företagets resultat i kronor

Balanserade vinstmedel	630 706 975
Årets resultat	0
Summa	630 706 974
Styrelsen föreslås att vinstmedlen disponeras så att:	
Utdelning till aktieägare 11 280,81 kronor per aktie	11 280 809
I ny räkning överföres	619 426 165
	630 706 974

ID:ed725d40-2c6c-11el-8fee-1 Status: Signerat av alla

Not 25 Närstående

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

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						
Dotterföretag	2023	–	-13	–	16 724	14 691
Dotterföretag	2022	–	-13	–	16 604	12 543

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 26 *Andelar i koncernföretag*

Moderbolaget

TSEK	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	633 164	633 164
Utgående balans 31 december	633 164	633 164
Redovisat värde den 31 december	633 164	633 164

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2023-12-31	Redovisat värde 2022-12-31
Fastighets AB Arwidsro, 556559-4073, Stockholm	1 000	100	633 164	633 164
			633 164	633 164

20240620013813
ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Not 27 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten för koncernen

			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
TSEK	**2022-12-31**	**Kassaflöde från finansierings-verksamheten**	**Övriga förändringar**	**2023-12-31**
Koncernen				
Obligationslån	655 713	-379 333	530	276 910
Banklån	2 172 558	614 717	-3 677	2 784 628
Summa skulder hänförliga till	**2 828 271**	**235 384**	**-3 147**	**3 061 538**

TSEK	**2021-12-31**	**Kassaflöde från finansierings-verksamheten**	**Övriga förändringar**	**2022-12-31**
Koncernen				
Obligationslån	396 648	259 065		655 713
Banklån	1 616 482	556 076	–	2 172 558
Summa skulder hänförliga till	**2 013 130**	**815 141**	**–**	**2 828 271**

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten för Moderbolaget

TSEK	**2022-12-31**	**Kassaflöde från finansierings-verksamheten**	**Övriga förändringar**	**2023-12-31**
Moderbolaget				
Koncernlån	12 543	2 148	–	14 691
Summa skulder hänförliga till	**12 543**	**2 148**		**14 691**

TSEK	**2021-12-31**	**Kassaflöde från finansierings-verksamheten**	**Övriga förändringar**	**2022-12-31**
Moderbolaget				
Koncernlån	3 531	9 012	–	12 543
Summa skulder hänförliga till	**3 531**	**9 012**		**12 543**

Ej utnyttjade krediter

TSEK	**2023**	**2022**
Koncernen		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	255 061	–
Moderbolaget		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	–	–

Not 28 Händelser efter balansdagen

Arwidsro Holding ABs dotterbolag Arwidsro Fastighets AB har i februari 2024 framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3 år och löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 475 baspunkter (de "Nya Gröna Obligationerna").

De Nya Gröna Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer. Emissionslikviden från De Nya Gröna Obligationerna kommer att användas i enlighet med det gröna ramverket, inklusive för att köpa tillbaka utestående obligationer som förfaller i juli 2025. Detta var den första emissionen under Arwidsros nya gröna ramverk. Transaktionen var kraftigt övertecknad med ett starkt intresse från såväl institutionella investerare som retailinvesterare.

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

20240620001382

Not 29 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.

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 11 Förvaltningsfastigheter
Not 21 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Not 30 Uppgifter om moderbolaget

Arwidsro Holding AB, org. nr. 556954-0080 är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Humlegårdsgatan 20, 102 16 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i intresseföretag samt joint venture företag.

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

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 17e juni 2024. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapportöver finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 1a juni 2024

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Per Arwidsson
Ordförande

Christer Sandberg
Ledamot

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

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

ID:ed725d40-2c6c-11ef-8fee-7a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel: 100-koncernen Arwidsro Holding AB 20230101-20231231

Skapat: 2024-06-17

ID: ed725d40-2c6c-11ef-8fee-17a4d5dcb818

20240620013303

Underskrifter

Arwidsro 5566859053
Christer Sandberg
christersandberg@mac.com
Signerat: 2024-06-17 10:24 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro 5566859053
Per Arwidsson
per.arwidsson@arwidsro.se
Signerat: 2024-06-17 11:43 BankID Per Axel Arwidsson

KPMG
Fredrik Westin
fredrik.westin@kpmg.se
Signerat: 2024-06-17 12:31 BankID Johan Fredrik Westin

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
100-koncernen Arwidsro Holding AB 20230101-20231231.pdf	1.5 MB	0f6a 2374 e247 82ef 8980 6060 f2f6 e523 3d87 33eb ac64 6b2a fcb8 de45 b152 7344

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-06-17	07:49	Skapat | Petra Ralsberg, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2024-06-17	10:24	Signerat | Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 104.28.31.64
2024-06-17	11:43	Signerat | Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165
2024-06-17	12:31	Signerat | Fredrik Westin, KPMG Genomfört med: BankID av Johan Fredrik Westin. IP: 84.23.155.176

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: 1.19

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Holding AB, org. nr 556954-0080

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidsro Holding AB för år 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Arwidsro Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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.

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 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 signatur

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Penneo document key: NDKC4-8TICC-PNIW3C-8NZMQ-8VUEE-G3HVP

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Fredrik Westin
Auktoriserad revisor
Serienummer: f49ba31365b131[...]1c28ee2179829
IP: 84.23.xxx.xxx
2024-06-17 10:32:22 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: NDKC4-8IVUE-GBHVP

Nacim Berglund
070 35 411 83

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**